

ARTHUR  
ANDERSEN

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES

18 JUN. 1996

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1996 20381

SOTOGRADE, S.A.

C N M V

Registro de Auditorias  
Emisores

4311

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 E  
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1995  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

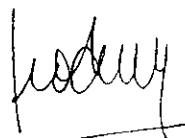
## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
Sotogrande, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de SOTOGRADE, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior, aunque, por las razones que se exponen en la Nota 2.3. de la memoria adjunta, dichas cifras no son comparables. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 14 de febrero de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se indica en la Nota 1, en el ejercicio 1995 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas el proyecto de fusión entre Sotogrande, S.A., Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A. En el balance de fusión la Sociedad ha registrado una provisión con cargo al epígrafe "Prima de Emisión" por importe de 350 millones de pesetas con objeto de corregir la salvedad puesta de manifiesto en las cuentas anuales del ejercicio 1994.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sotogrande, S.A. al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad 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 la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN



José Antonio Rodríguez Gil

21 de marzo de 1996



0A8841412

CLASE 8.<sup>a</sup>  
MEXICO



**SOTOGRADE, S.A.**

**EJERCICIO 1.995**

**CUENTAS ANUALES**

- BALANCES DE SITUACION
- CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
- MEMORIA
- ANEXO A LA MEMORIA

**INFORME DE GESTION**



0A8841413

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SOTOGRADE

SOTOGRADE, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994  
(en miles de pesetas)

		1.995	1.994
<b><u>INMOVILIZADO</u></b>			
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	(nota 5)	64.034	79.085
INMOVILIZACIONES INMATERIALES NETAS	(nota 6)	4.018	5.139
INMOVILIZACIONES MATERIALES NETAS	(nota 7)	130.312	17.278
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	(nota 8)	627.397	660.719
DEUDAS TRAFICO A LARGO PLAZO	(nota 10)	65.268	49.157
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>		<b>891.029</b>	<b>811.378</b>
<b><u>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</u></b>		<b>69.223</b>	<b>22.095</b>
<b><u>ACTIVO CIRCULANTE</u></b>			
EXISTENCIAS	(nota 9)	8.117.509	4.931.591
CLIENTES	(nota 10)	983.248	418.287
DEUDORES EMPRESAS DEL GRUPO	(nota 15)	85.753	2.145.158
DEUDORES		53.183	14.093
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	(nota 16)	60.826	328.917
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES		68.165	60.950
ACCIONES PROPIAS EN CARTERA	(nota 11)	16.112	16.252
TESORERIA		10.159	9.432
AJUSTES POR PERIODIFICACION	(nota 17)	23.975	2.674
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>9.418.930</b>	<b>7.927.354</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>10.379.182</b>	<b>8.760.827</b>

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo adjuntos forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1995.



OA8841414

CLASE 8ª  
Nº 1111

CINCO PESETAS

## SOTOGRADE, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994  
(en miles de pesetas)

		<u>PASIVO</u>	
		1.995	1.994
<u>FONDOS PROPIOS</u>	(nota 11)		
CAPITAL SUSCRITO		3.097.121	3.097.121
PRIMA DE EMISION		3.112.372	3.539.580
RESERVAS		865.296	2.065.495
PERDIDAS Y GANANCIAS		232.990	(1.200.199)
TOTAL FONDOS PROPIOS		7.307.779	7.501.997
<u>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</u>	(nota 12)	22.344	2.646
<u>ACREEDORES A LARGO PLAZO</u>			
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	(nota 13)	273.488	-
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	(nota 14)	1.638	4.059
IMPUESTOS DIFERIDOS		194.569	-
DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS	(nota 15)	89.756	-
OTROS ACREEDORES		3.099	2.874
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		562.550	6.933
<u>ACREEDORES A CORTO PLAZO</u>			
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	(nota 14)	311.352	2.435
DEUDAS CON EMP. DEL GRUPO Y ASOCIADAS	(nota 15)	26.597	731.942
ACREEDORES COMERCIALES		1.736.280	213.129
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	(nota 16)	30.666	6.770
OTRAS DEUDAS		19.735	12.165
ANTICIPOS DE CLIENTES	(nota 17)	70.411	-
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO		291.468	282.810
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO		2.486.509	1.249.251
TOTAL PASIVO		10.379.182	8.760.827

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo adjuntos forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1995.



0A8841415

CLASE 8ª  
S.M.A.



SOTOGRADE, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994  
(en miles de pesetas)

<u>GASTOS</u>	1.995	1.994
APROVISIONAMIENTOS	2.199.279	443.156
GASTOS DE PERSONAL (nota 18)	61.433	37.316
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO	36.511	19.628
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO (nota 18)	39.049	(41.814)
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	500.516	223.795
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>306.729</b>	<b>27.617</b>
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS (nota 14)	94.924	58.816
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>-</b>	<b>75.664</b>
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>232.608</b>	<b>103.281</b>
GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	4.247	25.308
Pª ENAJENACION DE INMOVILIZADO INMATERIAL MATERIAL Y CARTERA DE CONTROL		1.306.631
Pª OPERACIONES CON ACCIONES Y OBLIG. PROPIAS		1.707
GASTOS EXTRAORDINARIOS		33.733
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>228.669</b>	<b>-</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (nota 16)	(4.321)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>232.990</b>	<b>-</b>

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1995.



0A8841416

CLASE 8ª  
NACIONAL



SOTOGRADE, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994  
(en miles de pesetas)

<u>INGRESOS</u>	1.995	1.994
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (nota 18)	2.989.034	709.698
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION		
INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	58.929	54.678
EXCESO DE PROVISIONES DE RIESGOS Y GASTOS	95.554	-
PERDIDAS DE EXPLOTACION	-	-
INGRESOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	20.803	134.480
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	74.121	-
PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-
BENEFICIOS OPERACIONES ACC. PROPIAS	191	
INGRESOS OTROS EJERCICIOS	117	500
INGRESOS EXTRAORDINARIOS		8.721
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	3.939	1.358.158
PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	-	1.254.877
RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDA)	-	1.254.877

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1995.





0A8841417

CLASE 8ª



SOTOGRANDE, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 1995

---

**1. Actividad de la Sociedad**

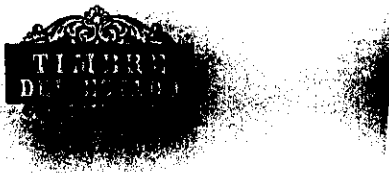
Sotogrande, S.A. se constituyó el 19 de septiembre de 1962, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, libro de Sociedades, tomo 129, folio 138, hoja número 573, inscripción 2ª.

Según sus Estatutos Sociales, adaptados a la nueva Ley de Sociedades Anónimas mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 26 de octubre de 1990 y posterior concreción mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 1994, Sotogrande, S.A. tiene por objeto social:

- 1.- la adquisición, urbanización, construcción, promoción, comercialización y explotación de fincas rústicas o urbanas y concesiones administrativas.
- 2.- la adquisición, administración y enajenación por cuenta propia de toda clase de títulos, derechos y valores mobiliarios, con exclusión de aquellas actividades para cuya realización se exija por la normativa vigente el cumplimiento de requisitos especiales que esta Sociedad no reuna.

Dichas actividades podrá desarrollarlas la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto mediante su participación en otras sociedades de idéntico o análogo objeto social.

La actividad básica de la Sociedad se centra en la urbanización y venta por parcelas de una finca sita en San Roque, (Cádiz). A la fecha actual se ha vendido, aproximadamente un 50% de la superficie total de la finca (16 millones de metros cuadrados), estimando los Administradores de la Sociedad que transcurrirá un período no inferior a quince años hasta completar la urbanización de la misma y los proyectos en curso de



0A8841418

CLASE 8.ª



desarrollo. Asimismo durante el ejercicio 1995 la Sociedad ha adquirido y vendido en su práctica totalidad un total de 47 viviendas, que representan una superficie construida de 8.336 metros cuadrados, ubicados en el complejo Playa en Sotogrande.

Por otro lado la Sociedad, sucesora de las actividades desarrolladas por, Puerto Sotogrande, S.A. hasta el momento de la fusión, continúa el desarrollo de un proyecto inmobiliario singular, compuesto por tres fases claramente diferenciadas:

### 1.1. Apartamentos Playa

Esta fase está constituida por diez edificios de apartamentos en primera línea de playa y una zona de uso deportivo. Actualmente se encuentra totalmente terminada y vendida.

### 1.2. Puerto Deportivo

La segunda fase la componen el Puerto Exterior de uso deportivo, con 550 atraques, dotado de instalaciones de Torre de Control, talleres, varadero y cinco edificios de apartamentos con zonas comerciales en su planta baja. Actualmente esta fase se encuentra totalmente terminada y vendida (cedido el derecho de uso) en un 95%, aproximadamente.

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

TIMBRE  
DEL ESTADO

OA8841419

CLASE 8.<sup>a</sup>

CINCO PESETAS

### 1.3. Marina Interior

Es la última y más ambiciosa fase del proyecto. Consiste en la creación de una marina formada por nueve islas y treinta y seis riberas sobre las que se edificarán aproximadamente 210.000 metros cuadrados, con sus correspondientes atraques.

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

En Mayo de 1994 se inició la construcción y comercialización de esta fase, habiéndose realizado la entrega de los dos primeros edificios en agosto de 1995. En julio de 1995 se comenzó el tercer edificio, cuya entrega está previsto realizar en julio de 1996. El detalle de los contratos de venta suscritos de este edificio, el criterio seguido para registrar contablemente estos contratos y los anticipos recibidos de los clientes se puede ver en la Notas 4.10 y 17.

La Dirección de la Sociedad estima que transcurrirá un período no inferior a 20 años hasta completar la totalidad del proyecto de la Marina Interior antes aludido.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Sotogrande, S.A., celebrada el 24 de mayo de 1995 aprobó el proyecto de fusión entre Sotogrande, S.A., Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A., formulado por el Consejo de Administración celebrado el 10 de febrero de 1995, mediante la absorción de las sociedades mencionadas por parte de Sotogrande, S.A.

Como consecuencia de esta fusión, con fecha 4 de julio de 1995 Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A. quedaron disueltas, sin liquidación, transfiriéndose a título universal todo su patrimonio a Sotogrande, S.A. (sociedad absorbente), subrogándose ésta en la totalidad



0A8841420

CLASE 8.ª



de los derechos, obligaciones, responsabilidades y cargas de las sociedades absorbidas con dicha fecha, en la que se transfieren a la sociedad absorbente los balances de situación de las sociedades absorbidas.

Fueron cumplidos los requisitos de publicación y todos los demás requisitos legales aplicables a la fusión y, en especial, las exigencias del artículo 238 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en relación con la información a facilitar a los accionistas sobre la fusión.

Desde el día 1 de enero de 1995 las operaciones de las sociedades absorbidas se consideraron efectuadas a efectos contables por la sociedad absorbente. Se consideraron "balances de fusión", a efectos de lo previsto en el artículo 239 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los cerrados por las distintas sociedades con fecha 31 de diciembre de 1994.

En el proceso de fusión la sociedad absorbente no realizó ampliación de capital al entregar a los accionistas minoritarios de la sociedad absorbida Puerto Sotogrande, S.A. acciones propias. El canje de acciones de Puerto Sotogrande, S.A. por acciones propias de Sotogrande, S.A. se realizó sobre la base del valor real de los respectivos patrimonios sociales, resultando una relación de canje de 3 acciones de la absorbente, más 30 pesetas de compensación complementaria, en dinero, por cada 5 acciones de la sociedad absorbida (Puerto Sotogrande, S.A.). La bondad de esta relación de canje fue verificada por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Cádiz.

En el proceso de fusión se incorporaron al balance de fusión plusvalías en existencias, por un importe de 568,2 millones de pesetas con objeto de igualar el valor contable de las existencias de las sociedades absorbidas al valor según criterios de consolidación, cuyo detalle se incluye en el Anexo a esta Memoria.

La fusión cumplió con los supuestos que contempla el artículo 2.1. de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre. Los requerimientos contables exigidos en el artículo 14 figuran en el Anexo a esta Memoria.

A continuación se presenta un resumen del asiento de fusión:

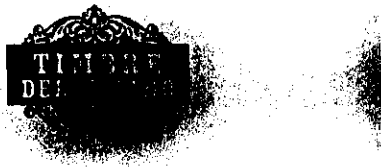


0A8841421

CLASE 8ª

CINCO PESETAS

	Miles de Pesetas	
	Saldo Deudor / (Acreedor)	
	Activo	Pasivo
Adiciones netas de inmovilizado:		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	8.798	
Inmovilizado Inmaterial (Nota 6)	2.508	
Inmovilizado Material (Nota 7)	81.825	
Inmovilizado Financiero (Nota 8)	415.322	
Deudores operaciones de tráfico a L/P	54.104	
Gastos a distribuir en varios ejercicios	133	
Adiciones de activo circulante:	2.227.666	
Existencias	105.942	
Deudores	12.852	
Tesorería	80.923	
Ajustes por periodificación		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios (Nota 12)		(7.191)
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)		(19.042)
Ajuste de Fusión: Provisión para riesgos y gastos (Nota 13)		(350.000)
Acreeedores a largo plazo		(315.243)
Acreeedores a corto plazo:		(202.088)
Deudas con entidades de crédito		(26.108)
Deudas con empresas del grupo		(394.713)
Acreeedores comerciales		(265.689)
Otras deudas no comerciales		
	2.990.073	(1.580.074)
Resultado de fusión (Nota 11)		77.208
Ajuste de fusión: Dotación a la provisión para riesgos y gastos (Nota 11)		350.000
Cancelación saldos entre empresas grupo	731.943	
Cancelación participaciones recíprocas (Nota 8)	(2.569.150)	
	(1.837.207)	427.208
Total	1.152.866	(1.152.866)



0A8841422

CLASE 8.a



## 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales.

### 2.1. Imagen fiel

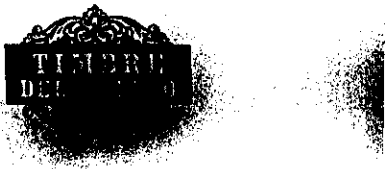
Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad presentándose de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, aprobado en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la misma. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

### 2.2. Principios contables.

Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad participa en un 95% en el capital social de Club Deportivo Sotogrande, S.A., en un 50% en el capital social de Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. y en porcentajes inferiores en otras sociedades.

Las Cuentas Anuales adjuntas no reflejan el aumento o disminución del valor de las participaciones de la Sociedad en las mencionadas compañías que resultaría de aplicar criterios de consolidación para la participación mayoritaria que se mantiene en 1995, y de contabilización según el método de la puesta en equivalencia para otras participaciones, considerando en ambos casos las plusvalías tácitas existentes. Dicha variación de valor no afectaría significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 1995.

Las sociedades en las que Sotogrande, S.A. mantiene una participación y que no han sido consolidadas son las siguientes:



0A8841423

CLASE 8ª



<u>Nombre:</u>	Club Deportivo Sotogrande, S.A.	Gestora de Puerto Sotogrande, S.A.	Sociedad Deport. de Tenis, S.A.	Sociedad Deportiva Sotogrande, S.A.
<u>Domicilio:</u>	San Roque-Cádiz-	San Roque -Cádiz-	San Roque -Cádiz-	San Roque -Cádiz-
<u>Actividad:</u>	Deportiva	Servicios	Deportiva	Deportiva
<u>Valor en libros (miles de pesetas):</u>	144.419	288.722	64.650	124.300
<u>Supuesto por el que se considera asociada:</u>	Participación del 94,93%	Participación del 49,99%	Participación del 43,10%	Participación del 27,60%

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

Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. se constituyó el 20 de octubre de 1989 y su actividad principal es la gestión y explotación del Puerto Deportivo, poseyendo también la propiedad de un número significativo de puntos de atraque. El acuerdo de cesión por Puerto Sotogrande, S.A. de la gestión y explotación del Puerto Deportivo fue aprobado en su integridad por el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía mediante resolución de 26 de diciembre de 1989.

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

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



0A8841424

CLASE 8.<sup>a</sup>  
S.M.P.A.



### 2.3. Comparación de la información

En cumplimiento de la legislación mercantil los Administradores de Sotogrande, S.A. presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación además de las cifras del ejercicio 1995 las correspondientes al ejercicio anterior de, exclusivamente, Sotogrande, S.A., sociedad absorbente.

Los últimos balances de situación cerrados de las sociedades absorbidas, al 31 de diciembre de 1994, se presentan en el Anexo adjunto.

De acuerdo con lo expuesto, los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias y los cuadros de financiación de los ejercicios 1995 y 1994 no son comparables.

Los administradores de la Sociedad entienden que, a efectos comparativos, las cifras de 1995 son más homogéneas con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Sotogrande correspondientes al ejercicio 1994; por consiguiente a continuación se ofrece un resumen comparativo de ambas cuentas anuales, en millones de pesetas:





0A8841425

CLASE 8ª



	1995	1994
	<u>Social</u>	<u>Consolidado</u>
<b>Activo</b>		
Inmovilizado	960	952
Existencias	8.118	6.960
Otros	1.301	1.072
<b>Total Activo</b>	<b>10.379</b>	<b>8.984</b>
<b>Pasivo</b>		
Capital	3.097	3.097
Reservas	3.978	4.364
Pérdidas y Ganancias	233	(35)
Provisiones y acreedores a largo plazo	585	152
Acreedores a corto plazo	2.486	1.406
<b>Total Pasivo</b>	<b>10.379</b>	<b>8.984</b>
<b>Perdidas y Ganancias</b>		
Ventas	2.989	913
Coste de las ventas	(2.199)	(620)
Otros ingresos de explotación	154	221
Otros gastos de explotación	(637)	(411)
Gastos financieros	(74)	(79)
Otros ingresos y gastos		(59)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>233</b>	<b>(35)</b>

### 3. Distribución de resultados

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General Ordinaria de Accionistas la distribución de los beneficios del ejercicio 1995 según el siguiente detalle (en miles de pesetas):

Reserva Legal	23.299
Reservas Voluntarias	209.691
<b>Total Resultado</b>	<b>232.990</b>



0A8841426

CLASE 8ª  
EMISIÓN

#### 4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por Sotogrande, S.A. en la elaboración de sus Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 1995, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

##### 4.1. Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de ampliación de capital incurridos en ejercicios anteriores. Estos gastos están contabilizados por los costes reales pagados en concepto de honorarios de abogados, gastos de escrituración y registros y se amortizan a razón del 20% anual.

##### 4.2. Inmovilizaciones inmateriales

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor de contado del bien (amortizándose en los años de vida útil que se recogen en la Nota 4.3.), reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas pendientes de pago más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza dentro del capítulo "Gastos a distribuir en varios ejercicios" y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero.

##### 4.3. Inmovilizaciones materiales

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



0A8841427

CLASE 8ª



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

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

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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	33
Maquinaria e instalaciones técnicas	12,5
Mobiliario	5 - 12,5
Elementos de transporte	4
Equipos para proceso de datos	5

#### 4.4. Inmovilizaciones financieras

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

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



0A8841428

CLASE 8ª

CINCO PESETAS

#### 4.5. Gastos a distribuir en varios ejercicios

Las deudas, tanto a corto como a largo plazo, se contabilizan por su valor nominal y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe a pagar se contabiliza en el activo del balance en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios", como gastos por intereses diferidos, que se imputan a resultados siguiendo un método financiero. En el ejercicio 1995 la Sociedad ha registrado en este epígrafe 63 millones de pesetas en relación con los intereses diferidos de una cuenta a pagar, con vencimientos en enero, septiembre y diciembre de 1996.

#### 4.6. Existencias

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

- Terrenos sin urbanizar: Se valoran a su coste de adquisición que incluye los gastos legales de escrituración, registro e impuestos no directamente recuperables de la Hacienda Pública. Por otro lado, determinados elementos de este epígrafe de las sociedades absorbidas, incorporados a la Sociedad con ocasión de la fusión (véase Nota 1), han sido objeto de revalorización por un importe total de 568 millones de pesetas.

En relación con los terrenos de determinadas promociones, la Sociedad ha activado durante el ejercicio 1995 gastos financieros por importe de 22,7 millones de pesetas, dado que dichos terrenos aún no se encuentran en condiciones de explotación. Este importe se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 1995 minorando el saldo del epígrafe "Gastos financieros".

- Terrenos urbanizados: Se valoran a precio de coste o valor de mercado, el menor. El coste antes citado incluye el coste de los terrenos, los costes externos de urbanización y proyectos técnicos. Considerando las especiales características de la



0A8841429

CLASE 8.<sup>a</sup>  
MARRA

actividad de la Sociedad (urbanización y venta de una finca de, aproximadamente, 16 millones de metros cuadrados a lo largo de un período de entre 30 y 40 años), el valor de los terrenos urbanizados incluye, desde 1991 inclusive, los gastos de personal y generales de los departamentos técnico y de promoción incurridos en relación con el desarrollo y diseño de los diferentes proyectos. Los gastos de personal y generales directamente imputables a dichos proyectos en 1995 han ascendido aproximadamente a 23 millones de pesetas.

- Edificios en construcción y construidos: Se valoran a su precio de coste, que incluye la parte proporcional correspondiente de los costes de terrenos e infraestructura del Puerto Deportivo o de la Marina Interior y los directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva, inscripción registral, etc.). La Sociedad tiene en cuenta el valor de mercado y el plazo de materialización de las ventas de sus productos terminados, realizando los ajustes valorativos necesarios cuando éstos se precisan.

Dadas las especiales características de las obras de la Marina Interior, desde el ejercicio 1991 inclusive se incluyen como mayor valor de dichas obras los gastos de personal y generales de los departamentos técnico y de promoción incurridos en relación con el desarrollo y diseño de dicho proyecto. Los gastos de personal y generales directamente imputables a este proyecto han ascendido, en 1995, a 19,1 millones de pesetas.

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

CLASE 8.<sup>a</sup>

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, la totalidad de los terrenos y solares se clasifican dentro del activo circulante aunque, en su caso, su período de construcción y venta supere el año.

#### 4.7. Acciones propias en poder de la Sociedad

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe efectivo satisfecho más los gastos inherentes a la operación. En el momento de efectuarse la adquisición de acciones propias la Sociedad constituye una reserva indisponible por importe equivalente a su coste de adquisición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 79.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Al cierre del ejercicio 1995 la Sociedad no ha efectuado, en relación con las acciones propias que posee, dotación a la provisión por depreciación alguna, aunque el coste de adquisición sea superior a la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o a la cotización de cierre, la que resulte menor, dado que el importe de esa corrección valorativa no sería significativo respecto del conjunto de las cifras de las Cuentas Anuales.

#### 4.8. Provisiones para riesgos, gastos y operaciones de tráfico

La provisión para riesgos y gastos corresponde al importe estimado para hacer frente a futuras responsabilidades originadas básicamente como consecuencia de la reorganización de las actividades de la Sociedad en relación con el proceso de fusión y al importe estimado de tasas de la Administración Pública cuyo pago no es determinable en cuanto a la fecha en que se producirá o en cuanto a su importe exacto. Su dotación se efectúa de acuerdo con las mejores estimaciones disponibles al cierre de cada ejercicio.

La provisión por operaciones de tráfico recoge la estimación de los costes pendientes de incurrir en relación con los terrenos y casas ya vendidos (véase Nota 4.10).



0A8841431

CLASE 8<sup>a</sup>

~~SECRET~~



#### 4.9. Deudas

En el Balance de Situación adjunto las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio. Se consideran deudas a corto plazo aquéllas con vencimiento anterior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior a dicho período.

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

#### 4.10. Ingresos y gastos. Reconocimiento del resultado de las ventas o cesiones de uso

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

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

La Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas de las parcelas y casas de carácter individual y cuyo periodo de construcción sea inferior a doce meses, en el momento de formalizarse el contrato de compraventa y, por tanto, en el momento en que se efectúa la cesión de los terrenos. Cuando al cierre de un ejercicio no está finalizada la construcción de alguna vivienda se procede a registrar en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación los costes estimados pendientes de incurrir por la Sociedad en relación con la construcción de dichas viviendas.



0A8841432

CLASE 8ª



De acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de registrar contablemente las ventas de inmuebles en la Marina Interior en fase de construcción y, consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se encuentran sustancialmente terminados, entendiéndose que se da esta circunstancia cuando no son significativos los costes pendientes de terminación de obra, por haberse incorporado, al menos, en ese momento el 80 por ciento de los costes totales de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno.

Durante el período de tiempo que media entre la firma de los contratos de venta y la entrega del bien, la Sociedad registra los importes cobrados de los contratos de venta suscritos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación, con cargo a las cuentas de Tesorería.

Siguiendo el principio de correlación de ingresos y gastos, los gastos de personal y otros de carácter general (comerciales, publicidad, etc...) no imputables específicamente a las promociones, aunque inequívocamente relacionados con las mismas, incurridos desde el inicio de las promociones hasta el momento del registro contable de las ventas, se contabilizan en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación, para su imputación a gastos en el momento del registro contable de las ventas, siempre que al cierre de cada ejercicio el margen derivado de los contratos de venta suscritos pendiente de contabilizar supere el importe de los gastos.

#### 4.11. Impuestos sobre beneficios

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



CLASE 8.<sup>a</sup>

Debido a las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar por la Sociedad, el balance de situación al 31 de diciembre de 1995 no incluye provisión para el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la cuenta de resultados del ejercicio 1995 recoge un pequeño ingreso por la cancelación del impuesto a pagar diferido en relación con las ventas en el ejercicio de las existencias a las que se les ha incorporado plusvalías en el proceso de fusión (véase Nota 1), al no tener que satisfacer impuesto alguno.

#### 4.12. Plan de pensiones y otras obligaciones similares

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

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

#### 4.13. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones rescinda su relación laboral. En el ejercicio 1995, la Sociedad no ha pagado cantidad alguna por este concepto. Las cuentas anuales adjuntas no incluyen provisión alguna por este concepto, dado que, en base a las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales puedan producirse, se ha evaluado que los importes devengados no son significativos.

#### 4.14. Fondo de reversión

No es necesaria la dotación de un fondo de reversión de la concesión administrativa aludida en la Nota 1 anterior, dado que Sotogrande, S.A., titular de dicha concesión desde la fusión por absorción de



0A8841434

CLASE 8.<sup>a</sup>

Puerto Sotogrande, S.A., vende los derechos de uso de la misma, y los edificios para uso propio afectos a la concesión se amortizan en un período inferior a los 75 años.

#### 5. Gastos de establecimiento

La cuenta de " Gastos de Ampliación de Capital " ha tenido el siguiente movimiento durante el ejercicio 1995 (en miles de pesetas):

Saldo a 31 de diciembre de 1994	79.085
Adiciones	-
Adiciones por fusión	8.798
Amortización	(23.849)
Saldo a 31 de diciembre de 1995	64.034

#### 6. Inmovilizaciones inmateriales

Bajo este capítulo se recogen los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero. Estos derechos se refieren a dos contratos sobre maquinaria y mobiliario que tienen su vencimiento final en julio de 1997 y a otro contrato sobre un vehículo que ha vencido en diciembre de 1995.

El movimiento habido durante el ejercicio 1995 ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

Saldo a 31 de diciembre de 1994	5.139
Adiciones por fusión	2.508
Adiciones	18
Amortización	(2.321)
Traspaso a Inmovilizado Material (Nota 7)	(1.326)
Saldo a 31 de diciembre de 1995	4.018

CLASE 8a



## 7. Inmovilizaciones materiales

Un detalle del movimiento que han tenido las diferentes cuentas del inmovilizado material y sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente (en miles de pesetas):

	Saldo a 31.12.94	Adiciones por fusión	Entradas o dotaciones	Bajas o retiros	Traspaso (Nota 6)	Saldo a 31.12.95
<b>COSTE</b>						
Terrenos	-	-	-	-	-	92.769
Construcciones	-	92.769	-	-	-	41.929
Instalaciones técnicas y Maquinaria	8.464	-	33.465	-	-	36.532
Mobiliario	12.290	17.483	6.759	-	-	5.252
Elementos de transporte	-	-	-	-	5.252	18.025
Equipos informáticos	-	18.025	-	-	-	-
	20.754	128.277	40.224	-	5.252	194.507
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>						
Construcciones	-	(15.961)	(2.784)	-	-	(18.745)
Instalaciones técnicas y Maquinaria	(2.454)	-	(1.595)	-	-	(4.049)
Mobiliario	(1.022)	(12.466)	(5.962)	-	-	(19.450)
Elementos de transporte	-	-	-	-	(3.926)	(3.926)
Equipos informáticos	-	(18.025)	-	-	-	(18.025)
	(3.476)	(46.452)	(10.341)	-	(3.926)	(64.195)
<b>COSTE NETO</b>	<b>17.278</b>	<b>81.825</b>	<b>29.883</b>	<b>-</b>	<b>1.326</b>	<b>130.312</b>

A 31 de diciembre de 1995, la Sociedad era titular de vehículos y otros activos inmovilizados totalmente amortizados por un valor de coste de 4,9 millones de pesetas.

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 8. Inmovilizaciones financieras

El movimiento habido durante el ejercicio 1995 figura en el cuadro siguiente (en miles de pesetas):

	Participaciones		Fianzas constituidas a largo plazo	Total
	en empresas del grupo	en empresas asociadas		
Saldo a 31 de diciembre de 1994	590.039	65.400	5.280	660.719
Entradas	2.125.711	-	151	2.125.862
Movimientos de Fusión:				
Adiciones		415.322	-	415.322
Cancelación de participaciones recíprocas	(2.569.150)	-	-	(2.569.150)
Aumentos por transferencias	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	(2.181)	(3.050)	(125)	(5.356)
Disminuciones por traspasos	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 1995	144.419	477.672	5.306	627.397

Con fecha 7 de febrero de 1995 se formalizó la compra por parte de la Sociedad a Torrelaguna del Sur, S.A. de 9.998.447 acciones de Puerto Sotogrande, S.A. por 2.125 millones de pesetas.

Como consecuencia de la fusión por absorción de Puerto Sotogrande, S.A., la sociedad incorporó a su inmovilizado financiero las participaciones que ésta tenía. Un detalle de estas participaciones junto con las que ya tenía Sotogrande, S.A., así como la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1995 se puede ver en el cuadro siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% PARTICIPACION			MILES DE PESETAS			Total	Valor en libros	Capital	Reservas	Resultado
			Directo	Indirecto	Total	Capital	Reservas	Resultado					
Club Deportivo Sotogrande, S.A.	San Roque	Deportiva	94,93%	-	94,93%	144.419	450.000	(23.336)	(4.443)				
Gestora Puerto Sotogrande, S.A.	San Roque	Servicios	49,99%		49,99%	288.722	25.000	244.604	20.000				
Sdad. Dep. de Tenis, S.A.	San Roque	Deportiva	43,10%		43,10%	64.650	150.000	(34.025)	(4.250)				
S. A. D. Sotogrande, S.A.	San Roque	Deportiva	27,60%		27,60%	124.300	250.000	(54.697)	(5.000)				
						477.672							

En el momento de la constitución de la sociedad Club Deportivo Sotogrande, S.A. la Sociedad aportó determinados inmuebles que fueron registrados por la sociedad receptora según el valor de la tasación realizada por un tercero, al no permitir el Plan General de Contabilidad registrar la participación en dicha sociedad por un importe superior al valor neto contable de los inmuebles aportados, la Sociedad registró una provisión por el diferencial existente entre el nominal de las acciones y el valor neto contable de los inmuebles aportados.

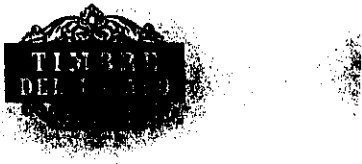
El valor en los libros de las participaciones que se mantienen en Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. y Sdad. Dep. de Tenis, S.A. ascienden a 288.722 y 64.650 miles de pesetas, respectivamente. No obstante, la Sociedad dispone de un estudio de terceros independientes que pone de manifiesto la existencia de plusvalías en el inmovilizado y existencias de estas sociedades suficientes para compensar el diferencial entre el valor en libros de estas participaciones y sus valores teórico contables.

La misma conclusión se obtiene del estudio en relación con la participación que se mantiene en S. A. D. Sotogrande, S.A.

La existencia de estas plusvalías, así como el valor de realización de las acciones de SODETENSA y SOTODEP, que regularmente se van enajenando ponen de manifiesto que es necesario adicionar dichas plusvalías al valor teórico contable de estas participaciones para obtener un valor razonable. Ninguna de las empresas del Grupo y asociadas tienen admitidas sus acciones a cotización oficial en las bolsas de comercio, ni han repartido dividendos en el ejercicio.

0A8841437

CINCO PESETAS



0A8841438

CLASE 8ª  
S.A.

## 9. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1995 es la siguiente (en miles de pesetas):

Terrenos urbanizados	1.437.364
Terrenos no urbanizados	2.044.462
Edificios en construcción	3.860.166
Edificios construidos	775.517
	<b>8.117.509</b>

Como consecuencia del proceso de fusión descrito en la Nota 1, se han producido adiciones en las existencias de la Sociedad por valor de 1.226 millones de pesetas correspondientes a existencias de Puerto Sotogrande, S.A., 433,4 millones de pesetas de Torrelaguna del Sur, S.A. y 568,2 millones de pesetas como ajuste de fusión resultante de la eliminación de los patrimonios netos de las sociedades absorbidas. De este último importe 198,9 millones de pesetas corresponde al impuesto diferido.

La Sociedad posee en la actualidad, aproximadamente, ocho millones de metros cuadrados de terrenos. Su situación urbanística está regulada en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de noviembre de 1987, en el que se clasifican los terrenos propiedad de la Sociedad principalmente como suelo urbanizable programado. El coste medio de los terrenos urbanizados asciende a 1.404 pesetas por metro cuadrado y el de los terrenos sin urbanizar a 290 pesetas por metro cuadrado al 31 de diciembre de 1995. Asimismo, la Sociedad dispone de tasaciones actuales efectuadas por terceros independientes según las cuales el valor de mercado de estos terrenos es superior al valor contable de los mismos.



0A8841439

CLASE 8ª



## 10. Clientes

El detalle de estas cuentas a cobrar del Balance de Situación adjunto al 31 de diciembre de 1995 se presenta a continuación (en miles de pesetas):

	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>
Clientes y efectos comerciales a cobrar	65.268	1.012.677
Provisión para insolvencias	-	(29.429)

65.268	983.248
--------	---------

De estos saldos, aproximadamente 61 millones de pesetas, se encontraban vencidos e impagados al 31 de diciembre de 1995. En la actualidad la Sociedad se encuentra en conversaciones con estos clientes deudores a fin de recuperar las cantidades no atendidas por los mismos a sus vencimientos.

La Sociedad ha dotado en el presente ejercicio una provisión por insolvencias sobre las deudas vencidas por importe de, aproximadamente, 13,6 millones de pesetas (Ver Nota 18 d).



0A8841440

**CLASE 8ª**



**11. Fondos propios**

Durante el ejercicio 1995, las diversas cuentas que integran los Fondos propios de la Sociedad han tenido los movimientos que se detallan, en miles de pesetas, en el siguiente cuadro:

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva acciones propias	Total reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1994</b>	<b>3.097.121</b>	<b>3.539.580</b>	<b>300.000</b>	<b>1.749.243</b>	<b>16.252</b>	<b>2.065.495</b>	<b>(1.200.199)</b>	<b>7.501.997</b>
Venta de acciones propias	-	-	-	16.252	(16.252)	-	-	-
Compra de acciones propias	-	-	-	(16.112)	16.112	-	-	-
Resultado de fusión	-	(77.208)	-	-	-	-	-	(77.208)
Provisión para responsabilidades	-	(350.000)	-	-	-	-	-	(350.000)
Aplicación del resultado de 1994	-	-	-	(1.200.199)	-	(1.200.199)	1.200.199	-
Resultado del ejercicio 1995	-	-	-	-	-	-	232.990	232.990
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1995</b>	<b>3.097.121</b>	<b>3.112.372</b>	<b>300.000</b>	<b>549.184</b>	<b>16.112</b>	<b>865.296</b>	<b>232.990</b>	<b>7.307.779</b>





0A8841441

CLASE 8ª



### 11.1. Capital social

A 31 de diciembre de 1995 el capital social esta representado por 30.971.218 acciones ordinarias al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de Bolsa.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad, el único accionista que posee una participación igual o superior al 10% en el capital de la Sociedad es Grupo Corporación Financiera Reunida, S.A. -COFIR-, cuya participación asciende al 43,89%.

En virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 1994 se faculta al Consejo de Administración de la Sociedad para aumentar el capital social, en una o en varias veces, en la oportunidad y en la cuantía que decida hasta la cantidad máxima de 1.500 millones de pesetas. Estos aumentos deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo, mediante la emisión de acciones ordinarias de 100 pesetas de valor nominal con, en su caso, la prima de emisión que libremente se establezca por el Consejo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 153, 158 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

### 11.2. Prima de emisión de acciones

La prima de emisión de acciones ha tenido su origen en las distintas ampliaciones de capital efectuadas como consecuencia de las cinco opciones de conversión de bonos convertibles, desde 1991 a 1993, y la última ampliación de capital efectuada en el mes de marzo de 1994. El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión de acciones para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

0A8841442

CLASE 8ª



De acuerdo con la normativa contable vigente, los resultados negativos de fusión que se han originado por un importe de 77,2 millones de pesetas, han sido cargados contra esta cuenta. Dichos resultados negativos de fusión se han originado como consecuencia de los siguientes hechos: 1) ajuste negativo a la prima de emisión por importe de 446,6 millones de pesetas como consecuencia de la eliminación del patrimonio neto de las sociedades absorbidas y de la inversión que éstas suponían en el inmovilizado financiero de la Sociedad absorbente, Sotogrande, S.A., y 2) ajuste positivo por importe de 369,4 millones de pesetas con objeto de hacer coincidir el valor contable de las existencias de las sociedades absorbidas al valor según criterios de consolidación.

Por otro lado, la Sociedad dotó una provisión para responsabilidades por importe de 350 millones de pesetas con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de situación adjunto con objeto de hacer frente a futuras responsabilidades de la Sociedad que pudiesen haberse originado como consecuencia de la reorganización de las actividades de la misma en relación con el proceso de fusión.

### 11.3. Reserva Legal

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

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



0A8841443

CLASE 8.<sup>a</sup>



**11.4. Reserva para acciones propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad ascienden a 50.000 títulos, con un valor nominal total de 5.000.000 pesetas y un precio medio de adquisición de 322 pesetas, y representan el 0,16 % de su capital social.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 1995 acordó renovar por un plazo de dieciocho meses la autorización concedida al Consejo de Administración para la adquisición por la Sociedad de acciones propias, ya sea directamente o a través de sus sociedades filiales, hasta el límite y en las condiciones previstas en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

En la enajenación de acciones propias se ha obtenido, en el ejercicio 1995, un beneficio de 191.000 pesetas que figura registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Beneficio por operaciones con acciones propias".

**11.5. Otras reservas**

Hasta que los gastos de establecimiento no hayan sido totalmente amortizados está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados. Por consiguiente, del saldo de la reservas voluntarias a 31 de diciembre de 1995, 64 millones de pesetas tienen carácter indisponible.

**12. Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

La Sociedad registra las cuentas a cobrar a largo plazo por su valor nominal, registrando los intereses incorporados al nominal de los créditos con vencimiento posterior a un año en este epígrafe del balance de situación adjunto. El movimiento habido durante el ejercicio 1995 en este epígrafe se presenta a continuación, en miles de pesetas:

CLASE 8.<sup>a</sup>

Saldo a 31 de diciembre de 1994	2.646
Adiciones por fusión	7.191
Entradas	22.683
Aplicaciones	(10.176)
Saldo a 31 de diciembre de 1995	22.344

### 13. Provisiones para riesgos y gastos

Un detalle del movimiento de este epígrafe en miles de pesetas es el siguiente:

Saldo a 31 de diciembre de 1994	-
Adiciones por fusión	19.042
Entradas	350.000
Aplicaciones	(95.554)
Saldo a 31 de diciembre de 1995	273.488

Las entradas y aplicaciones del ejercicio 1995 corresponden a una estimación de los gastos en que se pueda incurrir como consecuencia directa ó indirecta del proceso de fusión realizado en el ejercicio 1995 (véase Nota 1) y de aquellos gastos que se han puesto de manifiesto en este ejercicio.



0A8841445

CLASE 8.a



## 14. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 1995 las líneas de crédito concedidas a la Sociedad son (en miles de pesetas):

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha de Concesión	Fecha límite Vencimiento	Tipo de Interés	Límite Crédito	Crédito Dispuesto		Total
						Corto Plazo	Largo Plazo	
Banco Zaragoza	Crédito	29-06-95	29-06-96	Mibor + 0,75%	800.000	213.000	-	213.000
Banco Atlántico	Crédito	23-02-95	23-02-96	Mibor + 1,25%	200.000	53.513	-	53.513
Bankinter	Crédito	26-05-95	26-02-96	Mibor + 1,25%	90.000	41.682	-	41.682
BBV Leasing	Crédito	28-12-92	28-12-95	17%	5.768	-	-	-
Bankinter Leasing	Crédito	03-08-94	03-08-97	10,5%	7.483	2.457	1.638	4.095
	Intereses					700		
<b>Total a 31 de diciembre de 1995</b>						<b>311.352</b>	<b>1.638</b>	<b>312.290</b>

Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 1995 han ascendido a 94,9 millones de pesetas, distribuidos como sigue (en miles de pesetas):

	1995
Por deudas con Entidades de crédito	53.683
Por otros conceptos	41.241
<b>Saldo a 31 de diciembre</b>	<b>94.924</b>

Según se indica en la Nota 4.6 en el ejercicio 1995 la Sociedad ha deducido de este importe para incorporarlo como mayor valor de las existencias gastos financieros devengados en el ejercicio por importe de 22,7 millones de pesetas.



0A8841446

CLASE 8.<sup>a</sup>  
~~XXXXXX~~**15. Cuentas con empresas del Grupo y asociadas**

El saldo a cobrar al 31 de diciembre de 1995 a empresas del grupo corresponde a un crédito con Club Deportivo Sotogrande, S.A. para poder hacer frente a las inversiones y mejoras previstas en las instalaciones del Club. A la fecha de emisión de estas cuentas ya se han cobrado 73 millones del total de 85,7 millones de pesetas y los administradores de la Sociedad consideran que esta cuenta quedará cancelada en un plazo inferior al año.

Los saldos a pagar a empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 1995 corresponden a la sociedad Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. y presentan el desglose siguiente en función de sus vencimientos, (en miles de pesetas):

Largo plazo:	89.756
Corto plazo:	26.597

La composición de la deuda a largo plazo de acuerdo con sus vencimientos es la siguiente, en miles de pesetas:

Vencimiento en:	Importe
1997	28.193
1998	29.885
1999	31.678
	89.756

**16. Administraciones Públicas y situación fiscal**

El detalle de las cuentas con Administraciones Públicas del Balance de Situación al cierre del ejercicio 1995 es el siguiente (en miles de pesetas):



0A8841447

CLASE 8ª  
SOCIOS

	<u>1995</u>
Impuesto sobre Valor Añadido	28.523
Retenciones y pagos a cuenta	32.303
<b>Hacienda Pública, deudor:</b>	<b>60.826</b>
Impuesto sobre Valor Añadido	16.890
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	11.321
Organismos de la Seguridad Social	2.455
<b>Hacienda Pública, acreedor:</b>	<b>30.666</b>

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

En el ejercicio 1995 la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Acreedores a Largo Plazo" un impuesto diferido por importe de 198,9 millones de pesetas, en relación con la revalorización de existencias realizada como consecuencia del proceso de fusión (véase Nota 1). Debido a las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar por la Sociedad, la cuenta de resultados del ejercicio 1995 recoge un pequeño ingreso por la cancelación del impuesto a pagar diferido en relación con las ventas en el ejercicio de las existencias a las que se les ha incorporado plusvalías en el proceso de fusión, al no tener que satisfacer impuesto alguno.

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los siete ejercicios inmediatamente posteriores. Sin embargo, el importe final a



0A8841448

CLASE 8ª



compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

Están abiertos a inspección fiscal los cinco últimos ejercicios para todos los impuestos aplicables a la Sociedad; asimismo están pendientes de inspección los ejercicios 1992, 1993, 1994 y 1995 (hasta el 4 de julio que se firmó la escritura de fusión) de la sociedad absorbida Puerto Sotogrande, S.A.. Los Administradores de la Sociedad estiman que las liquidaciones adicionales, que pudieran derivarse de una eventual inspección de dichos ejercicios, no afectarían significativamente al patrimonio de la Sociedad.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar, una vez deducida la previsible utilización de créditos fiscales para el ejercicio 1995, son las siguientes:

Ejercicio	Importe Miles de Pesetas	Plazo Máximo para compensar
1991	85.986	1996
1992	107.394	1997
1993	91.037	1998
1994	1.119.891	1999
	<b>1.404.308</b>	

#### 17. Anticipos de clientes

Como se explica en la nota 4.10 y de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, la Sociedad no contabiliza las ventas de inmuebles en fase de construcción hasta el momento en que éstos se encuentran sustancialmente terminados. En las cuentas anuales cerradas el 31 de diciembre de 1995 se recoge el importe recibido en efectivo de clientes en concepto de anticipos relacionadas con estas ventas por un total de 70,4 millones de pesetas. Los gastos diferidos relacionados con la promoción de estas ventas se recogen dentro del epígrafe del Activo del Balance "Ajustes por periodificación". Un detalle de las principales cifras relacionadas con estas ventas, en miles de pesetas, es el siguiente:





0A8841449

CLASE 8ª  
CARRERA

Ventas comprometidas	200.037
Ventas reservadas	29.000
Coste de ventas	134.935
Gastos diferidos	23.975

## 18. Ingresos y gastos

## a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1995 es como sigue (en miles de pesetas):

Venta Casas de Playa SG	1.213.932
Venta Aptos. Marina	864.768
Venta de Casas y parcelas	678.594
Venta Aptos. Puerto	125.227
Abastecimiento de agua	101.990
Otros	4.523

2.989.034
-----------

## b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 1995 se desglosa a continuación (en miles de pesetas):

Sueldos, salarios y asimilados	47.959
Cargas sociales	13.474

61.433
--------

Al 31 de diciembre de 1995 la Sociedad ha deducido del importe total de gastos de personal 15,7 millones de pesetas con objeto de incorporarlo como mayor valor de las existencias, al corresponder dicho importe al coste del personal técnico que participa directamente en la ejecución de los proyectos de promoción desarrollados por la Sociedad.



0A8841450

CLASE 8ª



El número medio de personas empleadas por la Sociedad durante el ejercicio 1995, distribuido por departamentos fue el siguiente:

Dirección General	1
Departamento Comercial	6
Departamento Técnico	5
Departamento Jurídico	1
Departamento Administrativo	3
	16

El 5 de septiembre de 1989 se firmó un contrato de gerencia con Inversores y Gestores Asociados, S.A. -INGESA- (sociedad del Grupo Cofir) mediante el cual la gerencia de Sotogrande, S.A. era asumida por esta sociedad, figurando por este concepto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 1995 gastos por importe de 65,8 millones de pesetas.

c) **Transacciones con empresas del Grupo y Asociadas**

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 1995 con la sociedad Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. corresponden básicamente a los servicios comunes y mantenimiento del Puerto Deportivo facturados por Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. y a la facturación del agua realizada por la Sociedad a Gestora de Puerto Sotogrande, S.A.; todos estos servicios se facturan en función de las tarifas en vigor para el ejercicio 1995 de ambas sociedades. El detalle de las distintas transacciones entre la Sociedad y Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. durante el ejercicio 1995 se presenta a continuación (en miles de pesetas):

	Gasto	Ingreso
Cesión de atraques		2.808
Servicios comunes	19.714	
Abastecimiento de agua		7.465
Otros ingresos de gestión		3.898



0A8841451

CLASE 8.<sup>a</sup>

## d) Variación de las provisiones de tráfico

La composición del saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 1995, en miles de pesetas, es la siguiente:

Dotación para insolvencias	13.610
Dotación para operaciones de tráfico	29.709
Provisión para insolvencias de tráfico aplicada	(4.270)

39.049
--------

## 19. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

En 1995 los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribución alguna.

Durante el ejercicio 1995 la Sociedad no ha concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos, ni ha asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración.

## 20. Garantías comprometidas con terceros.

Al 31 de diciembre de 1995 se encuentran en curso ciertos litigios interpuestos a la Sociedad que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Los Administradores estiman que el hipotético quebranto a la Sociedad como consecuencia de estos litigios no afectará significativamente al patrimonio de la Sociedad.



0A8841452

CLASE 8ª



21. Cuadro de Financiación  
(en miles de pesetas)

## VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

	Ejercicio 1995		Ejercicio 1994	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	3.185.918		1.817.327	
Clientes y deudores		1.723.445	2.515.639	
Acreeedores		1.237.258		93.890
Inversiones financieras temporales	7.215			639.370
Acciones propias en cartera		140	11.399	
Tesorería	727			17.971
Ajustes por periodificación	21.301		13	
<b>TOTAL</b>	<b>3.215.161</b>	<b>2.960.843</b>	<b>4.344.378</b>	<b>751.231</b>
<b>VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>254.318</b>			<b>3.593.147</b>

## RESUMEN DE AJUSTES

	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994
Resultado del ejercicio Beneficio - (Pérdida)	232.990	(1.200.199)
Eliminación de resultados que no suponen movimiento de fondos:		
Dotación a la amortización para el inmovilizado material, inmaterial	36.511	19.628
Gastos derivados de gastos diferidos	16.089	23.961
Ingresos derivados de intereses diferidos	(10.176)	(1.156)
Provisiones para responsabilidades aplicadas	(95.554)	
Amortización Impuesto Diferido	(4.321)	
Provisiones para riesgos y gastos aplicada		(21.267)
<b>Recursos procedentes (aplicados) en las operaciones</b>	<b>175.539</b>	<b>(1.179.033)</b>



0A8841453

**Cuadro de financiación**  
(en miles de pesetas)

ORIGENES	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
<b>CLASE 8ª</b>		
1. Recursos procedentes de las operaciones	175.539	
2. Aportaciones de accionistas		1.858.272
a) Ampliación de capital		
b) Para compensación de pérdidas		
3. Adiciones de ingresos a distribuir en varios ejercicios	22.683	2.645
4. Deudas a largo plazo		4.059
a) Empréstitos y otros análogos		
b) De empresas del Grupo		
c) De empresas asociadas		
d) De otras empresas		
e) De proveedores de inmovilizado y otros	225	116
5. Enajenación de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales		
b) Inmovilizaciones materiales		
c) Inmovilizaciones financieras:		
c.1. Empresas del Grupo		3.434.217
c.2. Empresas asociadas	5.356	3.800
c.3. Otras inversiones		
Incrementos por fusión:		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	7.191	
Provisiones para riesgos y gastos	19.042	
Deudas a la largo plazo	315.243	
Cancelación participaciones recíprocas	2.569.150	
6. Traspaso de inmovilizado a existencias		
7. Enajenación de acciones propias		
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras		
a) Empresas del Grupo		
b) Empresas asociadas		
c) Otras inversiones financieras		
d) Deudas por operaciones de tráfico a largo plazo	37.993	12.004
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>3.152.422</b>	<b>5.315.113</b>
<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES</b> <b>(DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>		



0A8841454

**Cuadro de Financiación**  
(en miles de pesetas)

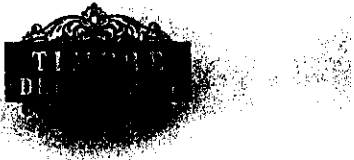
APLICACIONES  
CLASE 8.a



EJERCICIO 1995

EJERCICIO 1994

1. Recursos aplicados en las operaciones		1.179.033
Resultado de fusión	77.208	
Incrementos por fusión:		
Gastos de establecimiento	8.798	
Inmovilizaciones inmateriales	2.508	
Inmovilizaciones materiales	81.825	
Inmovilizaciones financieras	415.322	
Deudas por operaciones de tráfico	54.104	
Gastos a distribuir en varios ejercicios	133	
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas		69.251
3. Adquisiciones de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales	18	5.608
b) Inmovilizaciones materiales	40.224	7.513
c) Inmovilizaciones financieras:		
c.1. Empresas del Grupo	2.125.862	443.439
c.2. Empresas asociadas		
c.3. Otras inversiones financieras		123
d) Deuda por operaciones de tráfico a largo plazo		15.759
4. Adquisiciones de acciones propias		
5. Disminución de reservas por provisión del circulante		
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo.		
a) Empréstitos y otros análogos	2.421	
b) De empresas del Grupo		
c) De empresas asociadas	26.597	
d) De otras deudas		
e) De proveedores de inmovilizado y otros		
8. Provisiones para riesgos y gastos		
9. Gastos a distribuir en varios ejercicios	63.084	1.240
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>2.898.104</b>	<b>1.721.966</b>
<b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b>		
<b>(AUMENTOS DE CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>254.318</b>	<b>3.593.147</b>



0A8841455

CLASE 8ª



SOTOGRADE, S.A.

ANEXO A LA MEMORIA CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995



0A8841456

CLASE 8ª



En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 29/1991 de 16 de diciembre, y con relación a la fusión de la sociedad Sotogrande, S.A. (absorbente), con las sociedades Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A. (absorbidas), se adjunta la siguiente información:

1. Relación de activos materiales de las sociedades absorbidas, por año de adquisición:

Años	Miles de Pesetas					Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado	
1990 y Anteriores		100.960	408	11.561	12.274	125.203
1991		(11.111) *	(408) *	4.112	4.525	(2.882)
1992		1.458			280	1.738
1993		298		1.239	946	2.483
1994		1.164		571		1.735
<b>Total</b>		<b>92.769</b>		<b>17.483</b>	<b>18.025</b>	<b>128.277</b>

\* Traspaso a existencias

2. No existen bienes adquiridos que se han incorporado al inmovilizado de Sotogrande, S.A. por un valor diferente al que figuraban en la contabilidad de las Sociedades extinguidas
3. No hay beneficios fiscales de las Sociedades extinguidas asumidos por la Sociedad absorbente
4. Los últimos balances cerrados por las sociedades absorbidas (al 31 de diciembre de 1994), se desglosan (en miles de pesetas) en las siguientes páginas:





0A8841457

CLASE 8ª



PUERTO SOTOGRANDE, S.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994  
(en miles de pesetas)

ACTIVO

	<u>1.994</u>
<u>INMOVILIZADO</u>	
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	8.798
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	2.508
INMOVILIZACIONES MATERIALES	81.825
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	415.322
DEUDORES TRAFICO A LARGO PLAZO	54.104
TOTAL INMOVILIZADO	<u>562.557</u>
<u>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</u>	<u>133</u>
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>	
EXISTENCIAS	1.225.969
CLIENTES	92.787
CLIENTES EMPRESAS DEL GRUPO	731.942
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	863
DEUDORES DIVERSOS	12.292
TESORERIA	2.852
AJUSTES POR PERIODIFICACION	80.923
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	<u>2.147.628</u>
TOTAL ACTIVO	<u>2.710.318</u>



0A8841458

CLASE 8.<sup>a</sup>  
VATVA

## PUERTO SOTOGRADE, S.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994  
(en miles de pesetas)

<u>PASIVO</u>	
	<u>1.994</u>
<u>FONDOS PROPIOS</u>	
CAPITAL SUSCRITO	1.000.000
OTRAS RESERVAS	66.692
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(461.651)
PERDIDAS Y GANANCIAS	1.074.094
TOTAL FONDOS PROPIOS	<b>1.679.135</b>
<u>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</u>	
	<b>7.191</b>
<u>ACREEDORES A LARGO PLAZO</u>	
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	19.041
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	-
DEUDAS CON EMPRESAS GRUPO Y ASOCIADAS	116.353
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	<b>135.394</b>
<u>ACREEDORES A CORTO PLAZO</u>	
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	202.088
DEUDAS CON EMPRESAS GRUPO Y ASOCIADAS	26.108
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	262.702
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	2.987
ACREEDORES COMERCIALES	189.223
ANTICIPOS DE CLIENTES	205.490
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	<b>888.598</b>
TOTAL PASIVO	<b>2.710.318</b>



0A8841459

CLASE 8ª



## TORRELAGUNA DEL SUR, S.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994  
(en miles de pesetas)

ACTIVO

	<u>1.994</u>
<u>ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS</u>	<u>-</u>
<u>INMOVILIZADO</u>	
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	2.125.000
TOTAL INMOVILIZADO	<u>2.125.000</u>
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>	
EXISTENCIAS	433.439
TESORERIA	10.000
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	<u>443.439</u>
TOTAL ACTIVO	<u>2.568.439</u>



0A8841460

CLASE 8.<sup>a</sup>



TORRELAGUNA DEL SUR, S.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994  
(en miles de pesetas)

	<u>PASIVO</u>
	<u>1.994</u>
<u>FONDOS PROPIOS</u>	
CAPITAL SUSCRITO	10.000
RESERVA DE REVALORIZACION	433.439
TOTAL FONDOS PROPIOS	<u>443.439</u>
<u>ACREEDORES A CORTO PLAZO</u>	
DEUDAS CON EMPRESAS GRUPO Y ASOCIADAS	2.125.000
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	<u>2.125.000</u>
TOTAL PASIVO	<u>2.568.439</u>



OA8841461



CLASE 8ª

### SOTOGRADE, S.A.

#### CONSEJO DE ADMINISTRACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de SOTOGRADE, S.A. proceden a la firma de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio económico de 1995, que formulan para ser sometidas en su día a la aprobación de la Junta General de Accionistas y que se contiene en los 50 folios de papel del Estado de la Clase 8ª n° OA8841412 al n° OA8841461, ambos inclusive.

En Sotograde (Cádiz), 20 de marzo de mil novecientos noventa y seis

Presidente: D. MANUEL HERRANDO Y PRAT DE LA RIBA

Vocales: D. JESUS IGNACIO ARANGUREN GONZALEZ-TARRIO

D. GABRIELE BURGIO

GRUPO FINANCIERO DE INTERMEDIACION Y ESTUDIOS, S.A

D. GEORGE S. MOORE

D. PEDRO OLABARRIA DELCLAUX



0A8841462

CLASE 8.<sup>a</sup>



**SOTOGRADE, S.A.**

**EJERCICIO 1.995**

**INFORME DE GESTION**



0A8841463

CLASE 8ª



## INFORME DE GESTION DE SOTOGRANDE, S.A.

El ejercicio 1995 se ha caracterizado por la vuelta de nuestra Sociedad a los beneficios después de cinco años consecutivos en pérdidas. Durante la dura crisis inmobiliaria padecida hemos reestructurado la Sociedad, saneado su estructura financiera, y relanzado sus actividades, lo que ha producido la mejora progresiva de nuestra cuenta de resultados. La cifra de beneficio de 233 millones, aunque modesta, es enormemente significativa porque, en un contexto económico aún adverso, se ha conseguido desarrollar la actividad promotora con moderado éxito.

La Sociedad ha continuado desarrollando sus proyectos, centrados en la actualidad, en la consolidación del Sector 65/66 y en el desarrollo de la Marina Interior.

En cuanto al primero de ellos, el Sector 65/66, promoción de viviendas unifamiliares iniciada en mayo de 1992, podemos considerar, con un total de 36 casas vendidas y otras 24 en fase de construcción o construidas, que la difícil etapa de lanzamiento y creación de este núcleo urbano ha pasado ya, encontrándose en una fase de crecimiento sostenido y consolidación.

Por lo que respecta a la Marina Interior, se trata de un proyecto urbanístico único, consistente en la creación de un pueblo lacustre formado por islas y riberas sobre las que se edificarán viviendas, hasta un máximo de 210.000 metros cuadrados construidos, con sus correspondientes atraques. En Mayo de 1994 se iniciaron las obras y la comercialización de la Marina Interior de Sotogrande. La Sociedad ha vendido un 74% de los dos primeros edificios (Riberas del Arquero y del Candil) terminados en agosto de 1995 cuyas ventas se recogen dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de 1995 y ya tiene comprometidas ventas equivalentes al 17% del tercer edificio (Ribera del Arlequín) cuya entrega está prevista en julio de 1996.

Cabe destacar dentro del ejercicio 1995 la compra de 47 casas del complejo Playa en Sotogrande cuya comercialización posterior constituyó un notable.



0A8841464

CLASE 8ª  
SARAZA



éxito al venderse un total de 42 casas en el ejercicio 1995 que han supuesto un total de ventas de 1.214 millones de pesetas.

Otro hecho significativo del ejercicio es la firma con el Ayuntamiento de San Roque de un Convenio Urbanístico por el cual se modifica la calificación de todo el suelo urbanizable no programado que tenía la Sociedad y que, a partir de la firma de dicho convenio, ha pasado a ser suelo urbanizable. Asimismo se acuerda el desarrollo en el mismo de un Campo de Golf de 27 hoyos que a la fecha de elaboración de este informe, se encuentra en fase de construcción. Según estimaciones de tasadores independientes, la firma de este Convenio Urbanístico puede suponer un incremento de un 10% en la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Sotogrande, S.A. celebrada el 24 de mayo de 1995 aprobó el proyecto de fusión entre Sotogrande, S.A., Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A. formulado por el Consejo de Administración celebrado el 10 de febrero de 1995, mediante la absorción de las dos últimas por la primera. El 4 de julio de 1995 se firmó la escritura pública de fusión por absorción ante el notario de Madrid D. José Escartín Ipiens, quedando de esta manera formalmente cerrado todo el proceso de fusión.

### Análisis de los Resultados

El ejercicio 1995 se ha caracterizado por una consolidación de la mejora, iniciada en 1994, tanto de la cifra de negocios como de los resultados de la Sociedad. De una parte, las ventas han tenido un incremento del 221%, pasando de 913 millones a 2.989 millones de pesetas, por otra parte, el resultado ha pasado de unas pérdidas consolidadas de 35 millones de pesetas en 1994 a un beneficio de 233 millones en 1995. (La comparación es respecto de las cifras consolidadas de 1994).

### Acciones y Accionistas

Al cierre del ejercicio, el capital social de Sotogrande, S.A. estaba representado por 30.971.218 acciones al portador de 100 pesetas de valor





0A8841465

CLASE 8.<sup>a</sup>



nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas ellas gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante 1995 se negociaron en Bolsa un total de 45.452.284 títulos, lo que representa una media diaria de 182.539 títulos y una frecuencia de contratación del 100%. La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 220 pesetas por acción, precio más bajo registrado en el mes de diciembre y 372 pesetas por acción, cambio más alto registrado en el mes de enero, con un cambio medio ponderado de 309 pesetas.

A 31 de diciembre de 1995, la Sociedad poseía 50.000 acciones propias en cartera, que representaban un 0,16% de su capital social.



0A8841466

CLASE 8ª



# SOTOGRADE, S.A.

## CONSEJO DE ADMINISTRACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de SOTOGRADE, S.A. proceden a la firma del Informe de Gestión correspondiente al ejercicio económico de 1995, que formulan para ser sometido en su día a la aprobación de la Junta General de Accionistas y que se contiene en los .5.... folios de papel del Estado de la Clase 8ª nº OA8841462.... al nº OA8841466....., ambos inclusive.

En Sotogrande (Cádiz), veinte de marzo de mil novecientos noventa y seis.

Presidente: D. MANUEL HERRANDO Y PRAT DE LA RIBA

Vocales: D. JESUS IGNACIO ARANGUREN GONZALEZ-TARRIO

D. GABRIELE BURGIO

GRUPO FINANCIERO DE INTERMEDIACION Y ESTUDIOS, S.A.

D. GEORGE S. MOORE

D. PEDRO OLABARRIA DELCLAUX