



INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.
Plaza de las Cortes, 4-5º Dcha.
28014 - MADRID

Madrid, 26 de junio de 1998

Muy Srs. nuestros:

Con fecha 25 de junio de 1998 se han recibido en esta Comisión, en relación con el cumplimiento de lo prevenido en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A., correspondientes al ejercicio de 1997 y realizados por la firma PRICE WATERHOUSE.

En los informes de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas se han incluido varias salvedades que, en lo fundamental, han sido motivadas por las siguientes consideraciones:

1. Debido a la existencia de varios procedimientos judiciales contra los antiguos gestores de la sociedad, siendo implicada la propia sociedad con carácter subsidiario en el iniciado por un Grupo durante el primer trimestre de 1998, al auditor no le es posible determinar los efectos que la resolución final de los mencionados procedimientos pudiera tener, en su caso, sobre las cuentas anuales. Adicionalmente, el informe de auditoría sobre las cuentas consolidadas incluye una incertidumbre sobre la recuperación de saldos a cobrar a los antiguos gestores y a sociedades vinculadas a los mismos por importe de 48 millones de ptas., aproximadamente.
2. Dado que la sociedad se encuentra en un proceso de inspección tributaria, debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, podrían surgir pasivos de naturaleza fiscal, cuyo importe no es posible estimar de manera objetiva.
3. En el epígrafe de existencias se han incluido determinados activos inmobiliarios que se encuentran valorados por encima de su valor de mercado en 140 millones de ptas., sin embargo, el auditor señala, que tanto el capítulo de existencias, como los resultados netos del ejercicio, se encuentran sobrevalorados en el mencionado importe.
4. Sobre las cuentas consolidadas, el auditor ha expresado en su informe una incertidumbre, dado que la venta de la sociedad Royaltur España, S.A., ha sido recurrida por el comprador

..J..

...

y por otros accionistas de la misma, existiendo diferentes procedimientos judiciales abiertos cuya resolución final podrían tener, en su caso, efectos sobre las cuentas anuales.

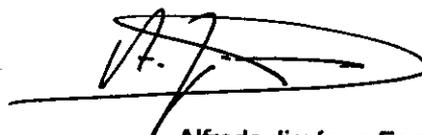
En consecuencia, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 27, 35, 82, 85 y 92 de la Ley del Mercado de Valores, se les requiere para que en el plazo más breve posible, que no podrá exceder de diez días, aporte contestación escrita, para su puesta a disposición del público, a las siguientes cuestiones:

1. Razones por las cuales, no obstante, tanto la disconformidad del auditor con los criterios y/o principios aplicados, como la duda sobre el desenlace final de cada una de las situaciones que, a la fecha del balance, le generan al auditor las incertidumbres mencionadas anteriormente, la Sociedad no ha considerado esta circunstancia de manera que las cuentas anuales individuales y consolidadas expresen en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial tal y como requiere la legislación mercantil vigente.
2. Información de los planes que tuvieran para su eventual resolución.

Para cualquier información o aclaración pueden ponerse en contacto con Carlos Lázaro o Antonio Cano, Técnicos de la Dirección General de Mercados Primarios, a través del teléfono 91/585.15.00.

Sin otro particular, quedando a la espera de su respuesta, le saluda atentamente,

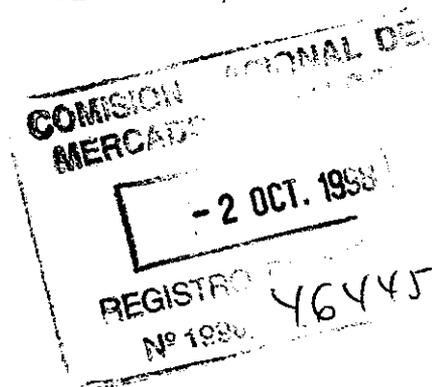
El Director General de Mercados Primarios



Alfredo Jiménez Fernández

INMOBILIARIA ALCAZAR,, S.A.
Plaza de las Cortes, nº 4
28014 MADRID

**COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**
Paseo de la Castellana, 19
28045 MADRID



Madrid a 23 de septiembre de 1998

Muy señores nuestros:

En contestación a su requerimiento de fecha 28 de junio de 1.998, relativo a la evolución de las salvedades manifestadas por el auditor de la compañía PRICE WATERHOUSE, sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 1.997 de la sociedad, ponemos de manifiesto el siguiente detalle sobre la evolución de las mismas:

1º En lo que respecta a la salvedad manifestada por el auditor en el apartado 4º de su informe, sobre los distintos procedimientos judiciales en curso contra los antiguos administradores de la compañía, no es posible manifestar opinión alguna sobre los mismos, puesto que no han sufrido evolución alguna, con respecto a la última información remitida a la CNMV acerca del tema.

2º En cuanto al proceso de inspección fiscal abierto por las autoridades tributarias, a varias de las sociedades del grupo, esta inspección a fecha de hoy no ha sido aún cerrada, por lo cual no nos es posible manifestarnos sobre el tema, si bien estimamos que no supondrá ningún tipo de quebranto en las cuentas de la compañía, ni de su grupo.

3º Sobre la salvedad incluida en el punto 6º del informe del auditor, por la diferencia en la valoración de las existencias por importe de 140 millones de ptas., con respecto a las últimas tasaciones en poder de la compañía, a criterio de la sociedad y sobre la base de las ofertas y la evolución de las negociaciones con la Corporación Municipal, estimamos que el valor de mercado es significativamente superior a su valor en libros.

A handwritten signature in black ink, which appears to read "M. Fernández Picazo". The signature is enclosed in a hand-drawn oval.

Fdo. María Fernández Picazo
VICESECRETARIA NO CONSEJERA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

MEMORIA Y CUENTAS ANUALES

EJERCICIO / 1997

COMISIÓN DEL
MERCADO DE VALORES

25 JUN. 1998

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1998 3126

- individuales
- consolidadas

C N M V

Registro de Auditorias
Emisores

Nº 5619

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.



**Inmobiliaria Alcázar, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas, informe
de gestión e informe de auditoría
31 de diciembre de 1997

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 5619



Price Waterhouse



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

A los Accionistas de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Alcázar, S.A. (en adelante la Sociedad) y sus sociedades dependientes que constituyen el Grupo Inmobiliaria Alcázar (en adelante el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas; que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Con fecha 17 de abril de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se menciona en la Nota 25 de la memoria del ejercicio 1997 adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad, en el ejercicio 1996, acordó la separación y cese de dos de sus anteriores gestores, debido a la pérdida de confianza en la gestión de los mismos, existiendo en la actualidad determinados procedimientos judiciales en curso por dicho motivo. Asimismo, durante el primer trimestre del año 1997, otro Grupo inició un procedimiento judicial contra dichos antiguos gestores, implicando subsidiariamente a la Sociedad. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 1997, existen saldos a cobrar a estos gestores así como a sociedades vinculadas a los mismos, por importe de, aproximadamente, 48 millones de pesetas, que no se encuentran provisionados. Como consecuencia de lo aquí indicado, no nos es posible determinar el efecto, en caso de existir este, que la resolución final de los mencionados procedimientos judiciales podría tener sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 adjuntas, así como tampoco las posibilidades que tienen el Grupo de recuperar la totalidad de los indicados saldos a cobrar.



4. Tal y como se indica en la Nota 20 de la memoria del ejercicio 1997 adjunta, las sociedades que conforman el Grupo tienen abiertos a inspección, por parte de las autoridades tributarias, todos los impuestos que les son aplicables de los últimos cinco ejercicios y, asimismo, tienen en la actualidad abierto un proceso de Inspección. Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal vigente, podrían existir pasivos de naturaleza fiscal cuyo importe no es posible estimar en la actualidad de una manera objetiva.
5. Según se indica en la Nota 3.a) de la memoria del ejercicio 1997 adjunta, como consecuencia de que la venta de la Sociedad Royaltur España, S.A. ha sido recurrida tanto por el comprador como por otros accionistas de la misma, existen en la actualidad diferentes procedimientos judiciales en curso para los cuales el Grupo tiene constituida una provisión, siguiendo criterios de prudencia, de 350 millones de pesetas para hacer frente a los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación, si bien los Administradores estiman que el resultado de dichos procedimientos será favorable al Grupo. No obstante, y como consecuencia de lo aquí indicado, no nos es posible determinar el efecto, en caso de existir este, que la resolución final de esta situación pudiera tener sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997.
6. Al 31 de diciembre de 1997 determinados activos inmobiliarios, incluidos en el epígrafe de existencias, se encuentran valorados por encima de su valor de mercado, según última tasación en poder del Grupo, en un importe de 140 millones de pesetas, al considerar los Administradores que su valor de realización será superior a su valor actual en libros, en función de las negociaciones que se están llevando a cabo. Por este motivo tanto el capítulo de Existencias como los Resultados netos consolidados del ejercicio se encuentran sobrevalorados en el mencionado importe.
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de las incertidumbres descritas en las salvedades de los párrafos 3, 4 y 5 anteriores y los efectos de la salvedad mencionada en el párrafo 6 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Inmobiliaria Alcázar al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados consolidados de sus operaciones 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.



8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de cada una de las Sociedades consolidadas.

Price Waterhouse Auditores, S.A.

Lorenzo López
Socio - Auditor de Cuentas

20 de abril de 1998

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresados en miles de pesetas - PMLs)

Activo	1997	1996
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 4)	14 455	54 078
Inmovilizado inmaterial (Nota 5)	7 017	10 125
Inmovilizado material (Nota 6)		
Terrenos	542 018	8 090 703
Edificios en alquiler	-	636 686
Edificios y construcciones	388 391	392 857
Maquinaria, instalaciones, utillaje y mobiliario	170 841	8 076 068
Elementos transporte	97 480	1 135 004
Equipos procesos informáticos	2 475	15 473
Otro inmovilizado material	16 073	70 994
Provisión por depreciación	2 929	242 978
Amortización acumulada	(10 619)	(39 225)
	(125 552)	(2 440 132)
Inmovilizado financiero (Nota 7)		
Participaciones en empresas grupo consolidadas por puesta equivalencia	375 808	418 171
Participaciones en empresas asociadas	338 120	345 438
Depósitos y fianzas a largo plazo	59 429	59 429
Otros créditos	3 825	3 483
Deudores a largo plazo	43 989	54 685
Provisión	-	2 503
	(69 555)	(47 367)
Total inmovilizado	939 298	8 573 077
Fondo de comercio de consolidación (Nota 21)	35 857	40 339
Gastos a distribuir en varios ejercicios	18 722	25 560
Activo circulante		
Existencias (Nota 8)		
Terrenos y solares	5 532 392	7 751 128
Edificios	4 736 830	6 549 932
Promociones en curso	508 763	1 565 217
Otras existencias	611 585	288 770
Provisión depreciación existencias	40 835	8 285
	(365 621)	(661 076)
Deudores (Nota 9)		
Clientes	2 014 957	1 482 265
Clientes, empresas asociadas	1 150 884	562 425
Deudores varios	58 665	51 301
Administraciones públicas	428 558	494 229
Provisiones	632 828	644 221
	(255 978)	(269 911)
Inversiones financieras temporales (Nota 10)		
Acciones propias (Nota 11)	204 079	440 627
Tesorería	11 992	15 898
Ajustes por periodificación	381 130	426 312
	2 543	10 735
Total activo circulante	8 147 093	10 126 965
Total activo	9 140 970	18 765 941

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Pasivo	1997	1996
Fondos propios (Nota 11)		
Capital		
Prima de emisión	2 223 398	2 223 398
Reservas de la sociedad dominante	2 095 892	2 095 893
Reservas en sociedades consolidadas	738 639	1 144 969
Resultados atribuibles a la Sociedad Dominante:	(1 330 526)	(788 124)
Resultado consolidado del ejercicio	(394 684)	(977 317)
Resultado atribuido a los socios externos	(213)	18 810
Total fondos propios	3 332 506	3 717 629
Socios externos (Nota 22)	61 880	157 340
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2 494	26 241
Provisión para riesgos y gastos (Nota 12)	814 193	367 549
Acreedores a largo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	2 031 842	10 761 374
Fianzas y depósitos recibidos	5 755	33 577
Otros acreedores a largo	19 214	-
Intereses a largo de deudas con entidades crédito (Nota 13)	472 561	472 561
Total acreedores a largo	2 529 372	11 267 512
Acreedores a corto		
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	1 421 555	2 351 687
Deudas con empresas asociadas	1 957	-
Acreedores comerciales	590 411	321 132
Otras deudas no comerciales (Nota 15)	293 418	410 268
Provisión para operaciones de tráfico (Nota 16)	86 432	90 178
Ajustes por periodificación	752	56 405
Total acreedores a corto	2 394 525	3 229 670
Total pasivo	9 140 970	18 765 941

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1997 y 1996

(Expresadas en miles de pesetas - PMIs)

Gastos	1997	1996
Gastos de explotación		
Aprovisionamientos	1 940 113	405 660
Reducción de existencias	1 622 716	1 772 080
Gastos de personal (Nota 18)	283 429	897 709
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	173 097	395 293
Variación de las provisiones de tráfico	184 513	640 738
Otros gastos de explotación	651 788	856 177
Total gastos de explotación	4 855 656	4 967 657
Beneficio de explotación	-	-
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	564 703	1 257 756
Total gastos financieros	564 703	1 257 756
Amortización fondo de comercio de consolidación (Nota 21)	4 482	4 482
Participación en pérdidas de las sociedades puestas en equivalencia	8 627	11 232
Beneficio de las actividades ordinarias	-	-
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 23)	84 835	95 271
Resultados extraordinarios positivos	780 271	266 192
Beneficio consolidado antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre Sociedades (Nota 20)	40 513	38 249
Beneficio consolidado del ejercicio	-	-
Resultados atribuidos a socios externos (Nota 22)	213	18 810
Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	-	-

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresadas en miles de pesetas - PMIs)

Ingresos	1997	1996
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17)	4 143 539	4 649 821
Otros ingresos de explotación	-	270 409
Total ingresos de explotación	4 143 539	4 920 230
Pérdidas de explotación	712 117	47 427
Ingresos financieros		
Ingresos de créditos y otros valores mobiliarios	155 487	113 967
Otros intereses e ingresos asimilados	-	1 400
Total ingresos financieros	155 487	115 637
Resultados financieros negativos	409 216	1 142 119
Pérdida de las actividades ordinarias	1 134 442	1 205 260
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 23)	865 106	361 463
Resultados extraordinarios negativos	-	-
Pérdidas consolidadas antes de impuestos	354 171	939 068
Pérdidas consolidadas del ejercicio	394 684	977 317
Pérdida del ejercicio atribuida a la sociedad dominante	394 897	958 507

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

3. Principios contables y normas de valoración aplicados

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad, la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del mencionado Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y lo dispuesto en el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, sobre formulación de cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la formulación de estas cuentas anuales consolidadas 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, consolidándose por el método de puesta equivalencia aquellas en las que no participa mayoritariamente o no ejerce el control sobre las mismas.

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. En el ejercicio 1997 no se ha incluido en el perímetro de consolidación la Sociedad Alcázar Holding, B.V., por ser poco relevante para el Grupo. Dicha sociedad tampoco se había consolidado en el ejercicio 1996.

Con fecha 25 de junio de 1997 los Organos de Administración de las sociedades Royal Resort, S.A., en calidad de absorbente, y Royaltur, S.A., Getares, S.A. y Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. en calidad de absorbidas, suscribieron un proyecto de fusión que fue presentado para su depósito en el Registro Mercantil el 27 de junio de 1997.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

De acuerdo con el proyecto de fusión, a partir del 1 de abril de 1997 todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de la absorbente.

Las cuatro sociedades mencionadas fueron consolidadas en el ejercicio 1996 por el método de integración global.

Asimismo, durante el ejercicio 1997 han salido del perímetro de consolidación la sociedad Royaltur España, S.A. y sus sociedades dependientes Alcuía Beach, S.A. y Royal Menorca, S.A., por enajenación de la participación del Grupo de la primera de estas sociedades a un tercero. Como consecuencia de que la mencionada venta ha sido recurrida por el comprador y otros accionistas de dicha Sociedad, existen en la actualidad diferentes procedimientos judiciales en curso, para los cuales el Grupo tiene dotada una provisión para cubrir los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación (Nota 12). Las tres sociedades mencionadas fueron consolidadas en el ejercicio 1996 por el método de integración global.

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

La participación de Inmobiliaria Alcázar, S.A. en sociedades no consolidadas se incluye en el capítulo "Inmovilizado financiero" del balance de situación consolidado adjunto y se han valorado de acuerdo con los principios descritos en el apartado e) siguiente.

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, en fecha de primera consolidación o posterior toma de participación, se han asignado de la siguiente forma:

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

i) Diferencias positivas

A los capítulos de "existencias" y 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".

En el momento de la venta de las existencias, las diferencias asignadas como mayor valor de las mismas, se consideran en los resultados del ejercicio en que dicha venta se produce.

ii) Diferencias negativas: Se incluyen, en su caso, en el pasivo del balance bajo el epigrafe 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.

Asimismo, en el proceso de consolidación se han considerado las inversiones realizadas en los subgrupos Royal Resort y Royaltur en su conjunto y no individualmente en función de cada una de las compras/ventas de participaciones efectuadas, al ser dicha consideración global más acorde con la toma de participaciones en los mencionados subgrupos.

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

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" del balance de situación consolidado.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento se registran por su coste de adquisición y se muestran netos de su correspondiente amortización que se efectúa linealmente en un periodo de 5 años.

c) Inmovilizado inmaterial

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

d) Inmovilizado material

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) anterior), deducida su correspondiente amortización acumulada.

La amortización practicada sobre los elementos del inmovilizado material se calcula sobre los valores de coste, o coste más plusvalías de consolidación, siguiendo el método lineal, durante los siguientes años 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 del Grupo 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 la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMLs)

e) **Inmovilizado financiero, Acciones propias e Inversiones financieras temporales**

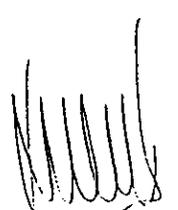
Los valores mobiliarios de renta fija y variable se registran por su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la misma y, en su caso, el coste de los derechos de suscripción.

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 y se imputan a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas, de acuerdo con un método financiero.



Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

g) Existencias

Las existencias, que incluyen aquellos solares y edificios destinados a la venta, se registran por su valor de coste, incrementadas en su caso por las diferencias positivas de consolidación asignadas como mayor valor de existencias (véase apartado a) anterior).

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 al cierre del ejercicio.

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

h) Deudores

Siguiendo la práctica comercial generalizada, una parte de las ventas efectuadas por el Grupo se instrumenta en efectos comerciales, aceptados o sin aceptar. En el balance de situación, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio, 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 diferieren a lo largo del período de vencimiento de los respectivos efectos, debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tiene en la determinación de los resultados del 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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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.

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

k) Corto/largo plazo

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 imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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 y cuando, una vez desaparecidas las causas que lo originaron, su realización futura a corto plazo está razonablemente asegurada. Al 31 de diciembre de 1997 no existen créditos por pérdidas fiscales reconocidos.

4. Gastos de establecimiento

Un detalle de su composición y movimiento durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

	31.12.96	Amortización	Otros Movimientos	31.12.97
Gastos de establecimiento	<u>54 078</u>	<u>(45 520)</u>	<u>5 897</u>	<u>14 455</u>

5. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1997, es el siguiente:

	31.12.96	Variación perímetro consolidación	Altas	31.12.97
Propiedad Industrial	10 301	(5 302)	-	4 999
Aplicaciones informáticas	3 516	(1 766)	-	1 750
Derechos de uso	<u>5 172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5 172</u>
	18 989	(7 068)	-	11 921
Amortización Acumulada	<u>(8 864)</u>	<u>5 530</u>	<u>(1 570)</u>	<u>(4 904)</u>
Inmovilizado inmaterial neto	<u>10 125</u>	<u>(1 538)</u>	<u>(1 570)</u>	<u>7 017</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1997, es el siguiente:

	31.12.96	Cambios en el perímetro de consolidación		Trasposos a existencias	31.12.97
		Altas	Bajas		
Terrenos	636 686	-	(636 686)	-	-
Edificios en Alquiler	392 857	-	(4 466)	-	388 391
Construcciones	8 076 068	(4 442)	37 291	(7 938 076)	170 841
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	1 135 004	(46 317)	2 604	(993 811)	97 480
Elementos de transporte	15 473	(3 968)	-	(9 030)	2 475
Equipos proceso información	70 994	(26 014)	1 142	(30 049)	16 073
Otro inmovilizado material	242 978	(1 305)	3 601	(242 345)	2 929
	10 570 060	(82 046)	44 638	(9 854 463)	678 189
Provisión inmovilizado material	(39 225)	-	(10 619)	29 064	10 161
Amortización Acumulada	(2 440 132)	59 410	(126 007)	2 381 177	(125 552)
Inmovilizado Material neto	8 090 703	(22 636)	(91 988)	(7 444 222)	542 018

La mayor parte de los importes que figuran en la columna de bajas, lo son en virtud del acuerdo de venta a un tercero de los inmuebles y activos hoteleros, que el grupo poseía en Sa Coma (Mallorca). Por esta venta el grupo ha obtenido un beneficio extraordinario de PMIs 247.838 (Nota 23).

Al 31 de diciembre de 1997, no hay importe alguno de diferencias de primera consolidación y posteriores tomas de participación (Nota 3.a) asignado como mayor valor de terrenos y construcciones, puesto que las plusvalías asignadas al inmovilizado en ejercicios anteriores correspondían a los activos enajenados, a los que se ha hecho referencia anteriormente.

La práctica totalidad de los edificios (en alquiler y otros) se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Notas 13 y 14).

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

	31.12.97	Superficie m ²	Localización
Edificio Balsain (13 pisos)	33 990	2 151,75	C/ Arroyo Fresno Puerta de Hierro (Madrid)
Edificio Navacerrada (4 pisos)	9 861	692,12	C/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
Residencial Maestranza (10 pisos)	<u>344 540</u>	1.134,59	C/ Tellez, 30 (Madrid)
	<u>392 857</u>		

La totalidad de los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 1997 siendo todos los alquileres de uso familiar.

Durante el ejercicio el Grupo ha vendido 2 pisos que tenía en alquiler, y varios derechos de uso de la zona deportiva de Puerta de Hierro, habiendo obtenido unos beneficios de, aproximadamente, PMIs 47.034 (Nota 23).

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

7. Inmovilizado financiero

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

	31.12.96	Adiciones	Bajas	Cambio de perímetro de consolidación	31.12.97
Participaciones en empresas del grupo consolidadas por puesta en equivalencia	345 438	-	(7 318)	-	338 120
Participaciones en empresas asociadas	59 429	-	-	-	59 429
Depósitos y fianzas constituidos	3 483	900	(405)	(153)	3 825
Otros créditos	54 685	42 150	(52 840)	(6)	43 989
Deudores a largo plazo	2 503	-	(2 503)	-	-
	<u>465 538</u>	<u>43 050</u>	<u>(63 066)</u>	<u>(159)</u>	<u>445 363</u>
Provisión	<u>(47 367)</u>	<u>(21 716)</u>	<u>-</u>	<u>(472)</u>	<u>(69 555)</u>
Inmovilizado neto	<u>418 171</u>	<u>21 334</u>	<u>(63 066)</u>	<u>(631)</u>	<u>375 808</u>

Las adiciones del epígrafe de "Otros Créditos" recoge la reclasificación a largo plazo de la inversión de Inmobiliaria Alcázar, S.A. en la sociedad Entusa, que se encontraba recogida en Inversiones financieras temporales al 31 de diciembre de 1996. Las bajas dentro de este mismo epígrafe se refieren a la clasificación a corto plazo de un préstamo a un tercero, en función de su vencimiento. Asimismo, se incluyen los efectos comerciales vencidos en el ejercicio, que se recibieron de la sociedad REDO, S.A., en virtud del contrato firmado entre esta sociedad y Royaltur, S.A., absorbida en el ejercicio 1997 por Royal Resort, S.A. (Nota 3.a). Los efectos no vencidos al 31 de diciembre de 1997 han sido clasificados a corto plazo.

Un detalle de las participaciones en empresas del Grupo consolidadas por puesta en equivalencia, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Golf Novo Sancti Petri, S.A.	329 619
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	5 105
Royal Cala Millor, S.A.	<u>3 396</u>
	<u>338 120</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	31.12.97	Porcentaje de participación
Alcázar Holding, B.V.	33 502	100%
Royalquvir, S.A.	16 027	100%
Otras	<u>9 900</u>	(*)
	<u>59 429</u>	

(*) En su práctica totalidad, Sociedades creadas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Sóller (Mallorca), sin actividad.

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 al 31 de diciembre de 1997, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

8. Existencias

El detalle de existencias del Grupo, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Terrenos	4 736 830
Edificios	508 763
Promociones en curso	611 585
Otras existencias	<u>40 835</u>
	5 898 013
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>(365 621)</u>
	<u>5 532 392</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El importe de las diferencias de primera consolidación asignado como mayor valor de existencias asciende, al 31 de diciembre de 1997, a PMIs 834.205 (PMIs 774.805 neto de provisión por depreciación de existencias), habiendo sido asignadas a Terrenos.

Un detalle del movimiento del capítulo promociones en curso durante el ejercicio 1997, se muestra a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 1996	288 770
Traspaso desde solares	2 809
Altas	455 224
Bajas	(108 403)
Traspasos a otras existencias	(26 815)
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>611 585</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 las cuales un importe de, aproximadamente, PMIs 3.550.000 se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos (Notas 13 y 14).

El detalle y movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1997 por sociedades consolidadas, es el siguiente:

	31.12.96	Altas	Bajas	Fusión	Traspasos	31.12.97
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	-	(11 571)	-	-	-	(11 571)
Royal Resort, S.A.	(319 659)	(9 779)	210 549	(175 000)	(10 161)	(304 050)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	(53 700)	-	3 700	-	-	(50 000)
El Encinar del Guadiaro, S.A.	(31 710)	-	31 710	-	-	-
Alameda de Osuna, S.A.	(81 007)	-	81 007	-	-	-
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	(175 000)	-	-	175 000	-	-
	<u>(661 076)</u>	<u>(21 350)</u>	<u>326 966</u>	<u>-</u>	<u>(10 161)</u>	<u>(365 621)</u>

Las principales bajas de la provisión corresponden a la venta de las viviendas de las promociones de Soller (Mallorca), Peña S. Juan y Punta S. Pedros, por importe de PMIs 210.549; a la venta de pisos en Sotogrande (Cádiz), por importe de PMIs 31.710 y a la venta de una parcela en Hortaleza (Madrid), por importe de PMIs 81.007.

Durante el ejercicio el grupo ha procedido a la compra del Solar situado en Av. Picasso (Mallorca), por un precio de PMIs 524.254. Posteriormente este solar ha sido vendido a un tercero a un precio de PMIs 655.000.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

9. Deudores

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Cientes por ventas de existencias y arrendamientos	894 906
Cientes y deudores de dudoso cobro	255 978
Empresas asociadas	58 665
Administraciones públicas	632 828
Otros deudores	428 558
	<u>2 270 935</u>
Menos provisión para insolvencias	<u>(255 978)</u>
	<u>2 014 957</u>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1996	269 911
Dotación con cargo a resultados	46 518
Reversión con abono a resultados	(45 110)
Otros movimientos	7 000
Cambios en el perímetro de consolidación	<u>(22 341)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>255 978</u>

El detalle de Administraciones Públicas es el siguiente:

Hacienda Pública deudora	
Por IVA	353 247
Retenciones del capital mobiliario	173 847
Pagos y retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	<u>105 734</u>
	<u>632 828</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Del importe incluido en Hacienda Pública deudora por IVA, PMIs 252.350 corresponden al impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar. Este importe se encuentra financiado por entidades de crédito que garantizan la total recuperación del mismo (Notas 13 y 14).

10. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 1997, el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

Deuda Pública	150 000
Imposiciones a plazo	50 000
Depósitos a corto plazo	4 079
	<hr/>
	204 079

La Deuda Pública adquirida tiene vencimiento en enero de 1998 y devenga un tipo de interés del 4% anual.

11. Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante el ejercicio 1997 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1997 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 500 pesetas nominales cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 10%, al 31 de diciembre de 1997, son los siguientes:

"Sa Nostra" Caixa de Balears	24,80%
CBC Invest, B.V.	11,83%

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Al 31 de diciembre de 1997, el Grupo posee acciones propias que representan el 0.3% del capital social.

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 el ejercicio 1997, es el siguiente:

	Número	Miles de pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1996	14 519	15 898
Corrección del valor	-	(3 906)
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>14 519</u>	<u>11 992</u>

Al 31 de diciembre de 1997, el Grupo 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.

b) Prima de emisión

La prima de emisión tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, 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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

d) Reservas en sociedades consolidadas

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	(230 175)
Altos de Briján, S.A.	(4 934)
Alameda de Osuna, S.A.	(526 517)
Futures Golf N.S.P. S.A.	181
Royal Resort	(569 081)
	<u>(1 330 526)</u>

e) Pérdidas consolidadas del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1997 es el siguiente:

Royaltur, S.A.	(144 572)
Royaltur España, S.A.	(104 282)
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	(119 998)
Altos de Briján, S.A.	(6 434)
Alameda de Osuna, S.A.	48 079
General de Estudios e Inversiones, S.A.	17 380
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(18 164)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	24 302
Royal Resort, S.A.	(90 995)
	<u>(394 684)</u>
Beneficios (pérdidas) consolidadas del ejercicio	(394 684)
Resultados atribuidos a socios externos (Nota 21)	<u>(213)</u>
Beneficios (pérdidas) atribuibles a la Sociedad dominante	<u>(394 897)</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

12. Provisiones para riesgos y gastos

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Royal Resort, S.A.	<u>814 193</u>
	<u>814 193</u>

El movimiento experimentado por este capítulo durante el ejercicio 1997, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1996	367 549
Dotación con cargo a resultados	453 700
Reversión con abono a resultados	(3 563)
Aplicaciones	<u>(3 493)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>814 193</u>

La dotación con cargo a resultados del ejercicio 1997 incluye un importe de PMIs 350.000 para hacer frente a posibles responsabilidades que pudiesen derivarse de la venta y/o liquidación final de la Sociedad Royaltur España, S.A. (Nota 3.a)).

13. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito	2 031 842
Fianzas y depósitos recibidos	5 755
Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito	472 561
Otros acreedores	<u>19 214</u>
	<u>2 529 372</u>

El detalle de las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 1997, se muestra en el Anexo IV adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

14. 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 1997, se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

15. Otras Deudas no Comerciales

El detalle de este capítulo, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Administraciones Públicas	281 391
Remuneraciones pendientes de pago	653
Otras deudas	<u>11 374</u>
	<u>293 418</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Impuesto de sociedades	40 513
Hacienda Pública, acreedora por IVA	98 168
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	33 773
Seguridad Social	1 219
IVA no devengado	97 916
Otros conceptos	<u>9 802</u>
	<u>281 391</u>

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 1997.

16. Provisiones para Operaciones de Tráfico

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1997 recoge en su mayor parte la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla. El Grupo ha presentado recurso contra dicha liquidación por no considerarla procedente. Durante el ejercicio el grupo ha aplicado PMIs 2.810 de esta provisión por el coste de los avales necesarios en la presentación del recurso.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

17. Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1997, correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, es la siguiente:

Venta de solares y edificios	3 726 909
Ingresos por explotación de la actividad hotelera	270 654
Ingresos por arrendamientos	46 163
Ingresos por prestación de servicios	99 639
Otros	<u>174</u>
	<u>4 143 539</u>

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

18. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 1997 es el siguiente:

Sueldos y Salarios	221 781
Cargas sociales	48 040
Indemnizaciones	<u>13 608</u>
	<u>283 429</u>

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 1997 ha sido de 62 empleados.

19. Remuneraciones y saldos con los Miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido cantidad alguna, en concepto de dietas u otras remuneraciones, durante el ejercicio 1997.

No existen saldos pendientes con los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1997.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

20. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable consolidado antes de impuestos del ejercicio 1997 (Pérdida) y la suma de las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de cada una de las Sociedades que conforman el Grupo, se muestra a continuación:

Resultado consolidado antes impuestos (Pérdidas)	<u>(354 171)</u>
Diferencias permanentes	
De las sociedades individuales	1 905
De los ajustes de consolidación	1 056 140
Diferencias temporales	
Provisión existencias	
De las sociedades individuales	(197 466)
Provisión cartera	
De las sociedades individuales	25 208
De los ajustes de consolidación	3 482 997
Amortización	
De los ajustes de consolidación	47 575
Otros	
De las sociedades individuales	(96 189)
De los ajustes de consolidación	<u>(24 302)</u>
Base imponible suma de las sociedades individuales	3 941 697
Pérdidas fiscales (suma) de las sociedades individuales	<u>94 185</u>
Bases imponibles positivas de las sociedades individuales	4 035 882
Compensación bases imponibles negativas	(3 243 408)
Corrección monetaria	<u>(676 723)</u>
Resultado contable ajustado	<u>115 751</u>
35% del resultado contable ajustado	40 513
Deducciones	<u>-</u>
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	<u>40 513</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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.

Al 31 de diciembre de 1997, y una vez se presente la declaración definitiva del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, las sociedades consolidadas dispondrán de las siguientes bases imponibles negativas compensables con beneficios futuros:

Inmobiliaria Alcázar, S.A.	1 049 192
Alameda de Osuna, S.A.	479 102
Altos de Briján, S.A.	301 591
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	568 377
El Encinar de Guadiaro, S.A.	517 780
	<u>2 916 042</u>

Un detalle por año de origen de dichas bases imponibles negativas, se muestra a continuación:

Año de origen	Importe	Plazo máximo de compensación
1991	124 076	1998
1992	458 222	1999
1993	607 606	2000
1994	432 705	2001
1995	251 124	2002
1996	948 123	2003
1997	94 186	2004
	<u>2 916 042</u>	

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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 1997, las sociedades que integran el Grupo tienen abierto un proceso de inspección por las autoridades fiscales de todos los impuestos principales que le son aplicables de los últimos cinco años, por lo que las bases imponibles negativas pendientes de compensar indicadas anteriormente, podrían verse modificadas como resultado de dicha inspección. Los Administradores no esperan que de dicha inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

21. Fondo de comercio

El movimiento durante el ejercicio 1997 del fondo de comercio consecuencia de las diferencias de primera consolidación y posteriores tomas de participación, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1996	40 339
Amortizaciones	<u>(4 482)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>35 857</u>

Un detalle del Fondo de comercio de consolidación, al 31 de diciembre de 1997, por sociedades consolidadas es como sigue:

Alameda de Osuna, S.A.	<u>35 857</u>
	<u>35 857</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 1997, es como sigue:

	Patrimonio atribuido	Resultado del ejercicio atribuido a socios externos	Total
GEINSA	50 788	(100)	50 688
Alameda de Osuna, S.A.	<u>10 879</u>	<u>313</u>	<u>11 192</u>
	<u>61 667</u>	<u>213</u>	<u>61 880</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

23. Resultados extraordinarios

Beneficios en la enajenación de inmovilizado material (Nota 6)	329 476
Beneficios en enajenación de cartera de control	419 036
Ingresos de ejercicios anteriores	112 190
Ingresos extraordinarios	<u>4 404</u>
Total ingresos extraordinarios	<u>865 106</u>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control	48 758
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	<u>36 077</u>
Total gastos extraordinarios	<u>84 835</u>

Beneficios en la enajenación de cartera de control incluye principalmente los resultados de la venta de la participación de la Sociedad Royal Resort, S.A. en Royaltur España, S.A. por importe de 500 millones de pesetas, realizada frente a terceros.

El beneficio procedente de la enajenación del inmovilizado material recoge principalmente la venta del complejo hotelero de Sa Coma (Mallorca) a un tercero, en virtud del acuerdo alcanzado en Abril de 1997, y la venta de dos pisos que se tenían en alquiler.

Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control incluye la provisión dotada en el ejercicio por depreciación de la inversión en la sociedad Entusa por importe de PMIs 21.716.

24. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de, aproximadamente, PMIs 335.088.

Asimismo, Inmobiliaria Alcázar, S.A. es fiador de la póliza de crédito concedida por una entidad bancaria a General de Estudios e Inversiones, S.A. con un límite de PMIs 200.000 y un saldo dispuesto, al 31 de diciembre de 1997, de PMIs 50.832 (Nota 14).

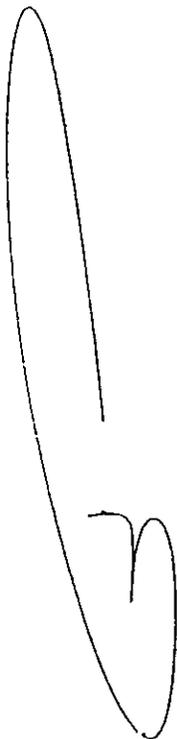
Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

25. Otra información

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Alcázar, S.A., en su reunión del 29 de mayo de 1996, acordó la separación y cese de los anteriores gestores de la Sociedad, debido a una pérdida de confianza en la gestión de los mismos. Por este motivo existen, en la actualidad, determinados procedimientos judiciales en curso.

Así mismo, durante el primer trimestre de 1997, se ha iniciado en los juzgados de Palma de Mallorca, una acción judicial por parte del Grupo Moll, anterior propietario de determinados activos del Grupo Inmobiliaria Alcázar, contra los anteriores administradores de la Sociedad, implicando subsidiariamente a ésta.



Anexo I

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

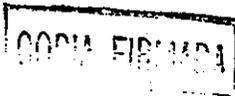
Información relativa a las Sociedades dependientes que forman el Grupo Inmobiliaria Alcázar al 31 de diciembre de 1997
(Expresado en miles de pesetas - Pmls)

Sociedades filiales consolidadas por integración global	Domicilio	Porcentaje de participación		Capital	Reservas	Resultado del ejercicio
		Directa	Indirecta			
Sociedades filiales consolidadas por integración global						
Alameda de Osuna, S.A.	Madrid	99,35%	-	2 500 000	(826 254)	48 079
Altos de Briján, S.A.	Madrid	100,00%	-	10 000	(4 366)	(6 434)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	Madrid	-	99,98%	50 000	(413 629)	(18 164)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	5,71%	81,39%	881 000	(487 294)	(784)
Royal Resort, S.A.	Cádiz	100,00%	-	3 700 000	(2 574 336)	1 029 287
Sociedades filiales consolidadas por puesta en equivalencia						
Royal Cala Millor, S.A.	Palma de Mallorca	-	47%	10 000	(385)	(2 390)
Golf Novo Sancti Petri, S.A.	Cádiz	-	19,95%	2 000 000	(310 504)	(37 232)
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	Cádiz	-	50%	10 000	362	152
Sociedades filiales no consolidadas						
Alcázar Holding, B.V.	Holanda	100,00%	-	33 479	(36 859)	-
Fuente Val, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	0,02%	2 000	(14)	-
Arroyo del Pino, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	0,02%	2 000	(1 611)	-
Cas Ferre, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	0,02%	2 000	(1 642)	-
Coif D'es Figueras, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	0,02%	2 000	(14)	-
Sagoleta, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	0,02%	2 000	(770)	-
Royalquivir, S.A.	Palma de Mallorca	-	100%	26 000	(384)	-



Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Cuentas anuales, informe de gestión
e informe de auditoría
31 de diciembre de 1997



Price Waterhouse



Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, 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 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 17 de abril de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se menciona en la nota 24 de la memoria del ejercicio 1997 adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en el ejercicio 1996, la separación y cese de dos de sus anteriores gestores, debido a la pérdida de confianza en la gestión de los mismos, existiendo en la actualidad determinados procedimientos judiciales en curso por dicho motivo. Asimismo, durante el primer trimestre del año 1997, otro Grupo inició un procedimiento judicial contra dichos antiguos gestores, implicando subsidiariamente a la Sociedad. Como consecuencia de lo aquí indicado, no nos es posible determinar el efecto, en caso de existir este, que la resolución final de los mencionados procedimientos judiciales podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas.
4. Tal y como se indica en la nota 21 de la memoria del ejercicio 1997 adjunta, la Sociedad se encuentra actualmente en un proceso de Inspección tributaria, por lo que, debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal vigente, podrían existir pasivos de naturaleza fiscal cuyo importe no es posible estimar en la actualidad de una manera objetiva.



5. Al 31 de diciembre de 1997 determinados activos inmobiliarios, incluidos en el epígrafe de existencias, se encuentran valorados por encima de su valor de mercado, según última tasación en poder de la Sociedad, en un importe de 140 millones de pesetas, al considerar los Administradores que su valor de realización será superior a su valor actual en libros, en función de las negociaciones que se están llevando a cabo. Por este motivo tanto el capítulo de Existencias como los Resultados netos del ejercicio se encuentran sobrevalorados en el mencionado importe.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de las incertidumbres descritas en las salvedades de los párrafos 3 y 4 anteriores y los efectos de la salvedad indicada en el párrafo 5 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 1997 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 1997 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.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, 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 estas cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1997. 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.

Price Waterhouse Auditores, S.A.

Lorenzo López Alvarez
Socio - Auditor de Cuentas

20 de abril de 1998

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Activo	1997	1996
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	5 310	11 006
Inmovilizado material (Nota 6)	404 163	448 830
Edificios	-	55 334
Edificios en alquiler	388 391	392 857
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	32 332	41 977
Elementos de transporte	-	6 252
Equipos procesos de información	11 947	11 561
Provisiones de inmovilizado	-	(29 064)
Amortización acumulada	(28 507)	(30 087)
Inmovilizado financiero (Nota 7)	4 671 852	4 915 253
Participaciones en empresas del grupo	6 296 472	6 296 472
Otras inversiones financieras a largo plazo	42 650	42 650
Depósitos y fianzas a largo plazo	2 998	2 505
Provisiones	(1 670 268)	(1 426 374)
Total inmovilizado	5 081 325	5 375 089
Activo circulante		
Existencias (Nota 8)	3 423 352	4 034 224
Terrenos	2 930 111	3 413 686
Edificios terminados	142 067	443 174
Promociones en curso	362 745	177 364
Provisión por depreciación de existencias	(11 571)	-
Deudores (Nota 9)	536 710	650 665
Clientes	208 313	114 804
Empresas del grupo	7 715	1 190
Deudores varios	22 533	211 595
Administraciones Públicas	323 895	348 940
Provisiones	(25 746)	(25 864)
Inversiones financieras temporales (Nota 10)	140 000	948 166
Acciones propias	14 171	14 171
Tesorería	45 617	37 298
Total activo circulante	4 159 850	5 684 524
Total activo	9 241 175	11 059 613

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresados en miles de pesetas - PMLs)

Pasivo	1997	1996
Fondos propios (Nota 11)		
Capital	2 223 398	2 223 398
Prima de emisión	2 095 893	2 095 893
Reservas	953 529	953 529
Resultado negativo ejercicios anteriores	(1 604 944)	(929 656)
Resultado del ejercicio	(326 699)	(675 288)
Total fondos propios	3 341 177	3 667 876
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	7 034	13 230
Acreeedores a largo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	1 995 756	3 946 926
Otros acreeedores a largo	2 355	2 523
Total acreeedores a largo	1 998 111	3 949 449
Acreeedores a corto		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	1 222 538	1 555 653
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	2 497 065	1 627 394
Acreeedores comerciales	24 472	32 769
Otras deudas no comerciales (Nota 15)	64 346	123 064
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	86 432	90 178
Total acreeedores a corto	3 894 853	3 429 058
Total pasivo	9 241 175	11 059 613

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresadas en miles de pesetas -PMLs)

Gastos	1997	1996
Reducción de existencias (Nota 8)	599 301	1 247 744
Aprovisionamientos		
Consumo de mercaderías (Nota 8)	739 547	35 306
Gastos de personal (Nota 19)	50 003	86 831
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	12 226	13 868
Variación de las provisiones de tráfico		
Variación de provisiones de existencias (Nota 8)	11 571	(119 855)
Variación de provisiones de créditos incobrables y otras provisiones de tráfico	1 353	24 957
Otros gastos de explotación		
Servicios externos	267 706	183 888
Tributos	14 861	8 818
Total gastos de explotación	1 696 568	1 481 557
Beneficios de explotación	78 139	-
Gastos financieros	230 115	450 252
Total gastos financieros	230 115	450 252
Resultados financieros positivos	-	-
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 22)		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial y material y cartera de control	243 894	280 504
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	503	25 591
Total pérdidas extraordinarias	244 397	306 095
Resultados extraordinarios positivos	-	-
Beneficio antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre Sociedades (Nota 21)	-	-
Beneficio del ejercicio	-	-

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresadas en miles de pesetas - PMLs)

Ingresos	1997	1996
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17)	<u>1 774 707</u>	<u>1 415 809</u>
Total ingresos de explotación	<u>1 774 707</u>	<u>1 415 809</u>
Pérdidas de explotación	<u>-</u>	<u>65 748</u>
Ingresos financieros		
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>15 483</u>	<u>50 052</u>
Total ingresos financieros	<u>15 483</u>	<u>50 052</u>
Resultados financieros negativos	<u>214 632</u>	<u>400 200</u>
Pérdida de las actividades ordinarias	<u>136 493</u>	<u>465 948</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 22)		
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control	52 652	-
Ingresos extraordinarios	-	94 755
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	<u>1 539</u>	<u>2 000</u>
Total beneficios extraordinarios	<u>54 191</u>	<u>96 755</u>
Resultados extraordinarios negativos	<u>190 206</u>	<u>209 340</u>
Pérdida antes de impuestos	<u>326 699</u>	<u>675 288</u>
Pérdida del ejercicio	<u>326 699</u>	<u>675 288</u>

Anexo II

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de las existencias por sociedad al 31 de diciembre de 1997
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	Domicilio	Terrenos y solares	Edificios	Promociones en curso	Otras existencias	Total
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	Madrid	2 930 111	142 067	362 745	-	3 434 923
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	25 095	125 290	193 916	-	344 301
El Encinar de Guadiaro, S.A.	Madrid	-	8 593	-	-	8 593
Royal Resort, S.A.	Cádiz	1 781 624	232 813	54 924	40 835	2 110 196
		<u>4 736 830</u>	<u>508 763</u>	<u>611 585</u>	<u>40 835</u>	<u>5 898 013</u>

Anexo III

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle del movimiento de fondos propios para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	31.12.96	Distribución resultado	Trasposos y otros	Resultado 1997	31.12.97
Capital suscrito	2 223 398	-	-	-	2 223 398
Prima de emisión	2 095 892	-	-	-	2 095 892
Reservas de la dominante					
Reserva legal	271 044	-	-	-	271 044
Reserva para acciones propias	15 898	-	(3 906)	-	11 992
Otras reservas	858 028	(401 848)	(577)	-	455 603
Reserva en sociedades consolidadas	(788 124)	(556 659)	14 257	-	(1 330 526)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(958 507)	958 507	-	(394 982)	(394 897)
	<u>3 717 629</u>	-	-	<u>(394 982)</u>	<u>3 332 506</u>

Anexo IV

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 1997
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Entidad	Sociedad	Tipo	31.12.96	Tipo de interés	Fecha vencimiento
Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario(*)	765 942	-	31.03.03
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	23 645	9,25%	28.04.07
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	222 156	7,62%	04.07.10
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	186 894	7,625%	19.10.04
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	5 058	8,422%	30.03.03
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	19 500	7,266%	15.07.06
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Crédito	300 000	Mibor + 0,5%	05.01.04
Caja Madrid	Geinsa	Préstamo hipotecario	3 000	5,59%	31.10.16
B. Popular	Geinsa	Préstamo hipotecario	4 709	9,75%	04.06.01
Unicaja	Royal Resort	Préstamo hipotecario	115 902	Mibor+1%	18.07.02
La Caixa	Royal Resort	Préstamo hipotecario	43 316	9,25%	01.06.05
La Caixa	Royal Resort	Préstamo hipotecario	21 720	9,25%	01.06.05
B. March	Royal Resort	Préstamo hipotecario	240 000	Mibor+0,5%	01.02.04
B. March	Royal Resort	Préstamo hipotecario	80 000	Mibor+0,5%	01.10.03
			<u>2 031 842</u>		
			<u>472 561</u>		

Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito (*)

(*) Préstamos 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 y no devengan intereses desde el 1 de enero de 1996. Esta operación no supondrá pérdida alguna para el Grupo en función de los acuerdos suscritos con las entidades prestamistas.

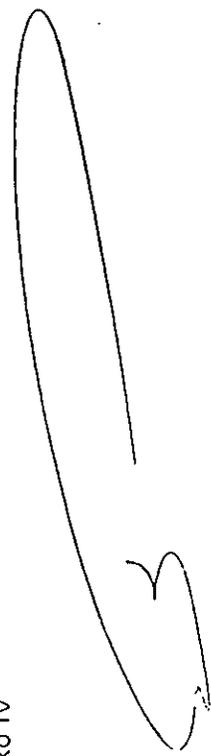
Anexo V

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 1997
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Entidad	Sociedad	Tipo	Dispuesto	Tipo de Interés	Vencimiento
Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	3 755	7,75%	31.12.98
Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo (*)	122 597	-	30.09.98
Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo (*)	63 156	-	30.09.98
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario (*)	766 835	-	30.07.98
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo (*)	125 000	-	31.03.98
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo (*)	63 155	-	30.07.98
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	7 215	Mibor+1%	12.06.98
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	52 101	Mibor+0,5%	19.01.98
Sa Nostra	Royal Resort	Póliza de crédito	126 360	5,31%	31.12.98
La Caixa	Royal Resort	Póliza de crédito	8 770	9,25%	06.03.98
Sa Nostra	GEINSA	Póliza de crédito	50 832	5,7%	31.12.98
			<u>1 389 776</u>		
		Intereses	30 729		
		Efectos descontados	1 050		
			<u>1 421 555</u>		

(*) Ver anexo IV




Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión del ejercicio 1997

Durante el ejercicio 1997, se ha procedido a una reestructuración del grupo Alcázar, con el objetivo de reorientar su negocio definitivamente hacia el sector inmobiliario, para lo que se ha procedido a un proceso de fusión de diferentes sociedades del grupo, tendentes a una simplificación de la estructura operativa del mismo. De esta forma, se ha procedido a fusionar en Royal Resor S.A., las sociedades Royaltur S.A., Agrupación Residencial Inmobiliaria S.A. y Getares S.A.. Con todo ello, se ha aligerado la gestión administrativa del grupo, simplificando circuitos operativos.

Por otra parte, la venta del complejo hotelero Royal Mediterráneo en Sa Coma, ha permitido una mejora significativa en el apalancamiento del grupo, además de permitir la reorientación definitiva del grupo hacia el sector inmobiliario, como ya se había anunciado en el informe de gestión del pasado ejercicio.

Se ha seguido aplicando el criterio de máxima prudencia, lo que ha producido la necesidad de proceder a nuevas dotaciones, que se ven reflejadas en las presentes cuentas anuales en función de una demanda presentada por el grupo Roxa en relación a la compra de la sociedad Royaltur España S.A.. Como consecuencia de ello, los resultados individuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. y consolidados del Grupo Inmobiliaria Alcázar correspondientes al ejercicio 1997, reflejan unas pérdidas de 326 y 394 millones de pesetas, respectivamente.

En relación con el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad poseía circunstancialmente en cartera 13.183 acciones propias directamente, y 1.336 acciones propias indirectamente a través de su filial Alameda de Osuna, S.A., haciendo un total de 14.519 acciones propias, cuyo valor nominal ascendía a 7.259.500 pesetas, que representaban el 0,32% del capital social.

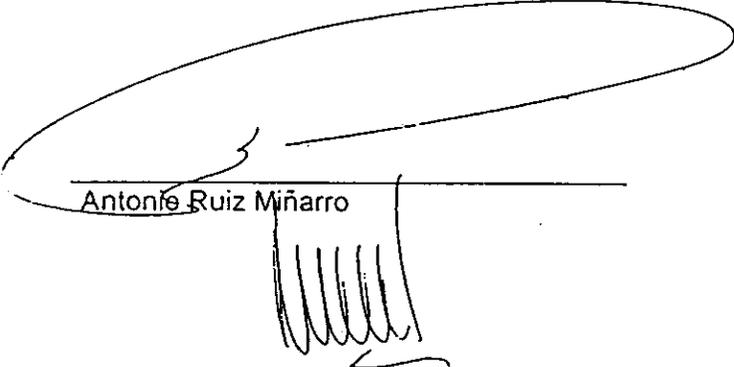
Finalmente, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Alcázar, S.A. manifiesta la voluntad de continuidad de la Sociedad, orientando su actividad al negocio inmobiliario, una vez realizadas nuestras posiciones en el sector turístico.

Diligencia de firma

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

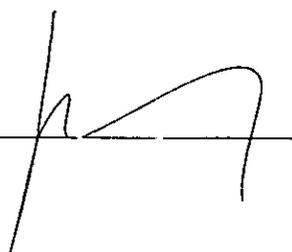
Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996 de "Inmobiliaria Alcázar, S.A. y sus sociedades dependientes", que se adjuntan.

Las cuentas anuales consolidadas antes citadas comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1996, y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro

Javier Camp Vila



Pierre Linden

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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

Las cuentas anuales adjuntas, que se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, se han formulado habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable que le son aplicables, con objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera, de sus resultados y de los cambios en su situación financiera.

Se han realizado las reclasificaciones oportunas para garantizar la comparabilidad con las cifras del ejercicio anterior.

Los Administradores estiman que estas cuentas formuladas del ejercicio 1997 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1996 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 8 de julio de 1997.

3. Distribución de resultados

Dado que la Sociedad ha incurrido en pérdidas durante el ejercicio 1997, los Administradores de la Sociedad someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas su traspaso a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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 de clasificación contenidos, fundamentalmente, en el Plan General de Contabilidad y en la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del mencionado Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados han sido los siguientes:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición deducida su correspondiente amortización acumulada.

La amortización practicada sobre los elementos del inmovilizado material se calcula siguiendo el método lineal, mediante la aplicación, sobre los valores de coste de cada uno de los grupos de elementos, de los siguientes coeficientes en función de las respectivas vidas útiles estimadas:

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 la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

b) Inmovilizado financiero, acciones propias e inversiones financieras temporales.

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

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.

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad, las inversiones en las sociedades del grupo que figuran en la Nota 6, no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición menos las oportunas provisiones por depreciación, en caso de ser estas necesarias. Las cuentas anuales consolidadas, formuladas en la misma fecha que estas cuentas anuales, muestran unas cifras de fondos propios, al 31 de diciembre de 1997, inferiores a los de la Sociedad en PMIs 8.756.

c) Existencias

Las existencias, que incluyen solares y edificios destinados a la venta, se encuentran valoradas a su precio de adquisición o coste de construcción, 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 cierre del ejercicio.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

La Sociedad realiza dotaciones a la provisión por depreciación de las existencias cuyo coste excede a su valor de mercado o cuando existen dudas acerca de su recuperabilidad.

d) Deudores

Siguiendo la práctica comercial generalizada, una parte de las ventas efectuadas por la Sociedad se instrumenta en efectos comerciales aceptados. En el balance de situación adjunto, 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 diferieren a lo largo del período de vencimiento de los respectivos efectos, debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tiene en la determinación de los resultados del 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 de contratos de venta, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- i) que los inmuebles estén sustancialmente terminados.
- ii) que se pueda razonablemente asegurar el cobro del importe aplazado del precio de venta.

Los ingresos por alquileres se reconocen en el período al que corresponden.



Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

g) Corto/largo plazo

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 periodo.

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 imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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 del balance 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. Al 31 de diciembre de 1997 no existen créditos por pérdidas compensables registrados.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1997**
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

5. Gastos de establecimiento

El movimiento experimentado por este epígrafe durante el ejercicio 1997 se muestra a continuación:

	31.12.96	Amortización	31.12.97
Gastos de establecimiento	<u>11 006</u>	<u>(5 696)</u>	<u>5 310</u>

6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1997, se muestran a continuación:

	31.12.96	Adiciones	Retiros	31.12.97
Edificios	55 334	-	(55 334)	-
Edificios en alquiler	392 857	-	(4 466)	388 391
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	41 977	-	(9 645)	32 332
Elementos de transporte	6 252	-	(6 252)	-
Equipos para procesos de información	<u>11 561</u>	<u>386</u>	<u>-</u>	<u>11 947</u>
	507 981	386	(75 697)	432 670
Amortización acumulada	(30 087)	(6 530)	8 110	(28 507)
Provisión depreciación	<u>(29 064)</u>	<u>-</u>	<u>29 064</u>	<u>-</u>
Inmovilizado neto	<u>448 830</u>	<u>(6 144)</u>	<u>(38 523)</u>	<u>404 163</u>

La práctica totalidad de los edificios en alquiler se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Nota 12).

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

	Importe	Superficie-m ²	Localización
Edificio Balsain (13 pisos)	33 990	2 151,75	Arroyo Fresno, 22 Puerta de Hierro (Madrid)
Edificio Navacerrada (4 pisos)	9 861	692,12	c/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
Residencial Maestranza (10 pisos)	<u>344 540</u>	1 134,59	c/ Téllez, 30 (Madrid)
	<u>388 391</u>		

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 1997 siendo los alquileres de uso familiar.

Durante el ejercicio 1997 la Sociedad ha vendido 2 pisos que tenía en alquiler y varios derechos de uso de la zona deportiva de Puerta de Hierro habiendo obtenido unos beneficios de, aproximadamente, PMIs 47.034 (Nota 22).

Asimismo la sociedad ha vendido las oficinas que poseía en la calle Enrique Alzamora de Palma de Mallorca, por un precio de PMIs 35.000. El valor de este inmueble se encontraba provisionado en PMIs 29.064. Una vez aplicada esta provisión el resultado obtenido ha sido un beneficio de PMIs 1.302.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

7. Inmovilizado financiero

El detalle de este epigrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1997, se muestran a continuación:

	31.12.96	Altas	Bajas	31.12.97
Participaciones en empresas del grupo	6 296 472	-	-	6 296 472
Depósitos y fianzas constituidos	2 505	898	(405)	2 998
Otros	42 650	-	-	42 650
	<u>6 341 627</u>	<u>898</u>	<u>(405)</u>	<u>6 342 120</u>
Menos, provisiones	<u>(1 426 374)</u>	<u>(243 894)</u>	<u>-</u>	<u>(1 670 268)</u>
Valor neto	<u>4 915 253</u>	<u>(242 996)</u>	<u>(405)</u>	<u>4 671 852</u>

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 1997 es el siguiente:

	31.12.96	Altas	Bajas	31.12.97	Porcentaje de participación
Royal Resort, S.A.	3 706 176	-	-	3 706 176	100,00%
Alameda de Osuna, S.A.	2 234 200	-	-	2 234 200	99,35%
General de Estudios e Inversiones, S.A.	302 127	-	-	302 127	5,71%
Alcázar Holding, B.V.	33 502	-	-	33 502	100,00%
Altos de Briján, S.A.	10 567	-	-	10 567	99,98%
Fuente Val, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
Arroyo del Pino, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
Coll D'es Figueras, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
Cas Ferre, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
Sagoleta, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
	<u>6 296 472</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6 296 472</u>	

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

Dentro del epigrafe de "Otros" se recoge principalmente la inversión en la sociedad Entusa, de la que se posee el 1,52%, por un importe de PMIs 42.150.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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

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

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

	Capital	Reservas	Resultado de 1997	Total fondos propios
Royal Resort, S.A.	3 700 000	(2 574 335)	988 775	2 114 440
Alameda de Osuna, S.A. (*)	2 500 000	(826 259)	48 079	1 721 820
General de Estudios e Inversiones, S.A.	881 000	(487 293)	(784)	392 922
Alcázar Holding, B.V. (*)	33 479	(36 859)	-	(3 380)
Altos de Briján, S.A. (*)	10 000	(4 366)	(6 434)	(800)
Fuente Val, S.L. (*)	2 000	(14)	-	1 986
Arroyo del Pino, S.L. (*)	2 000	(1 611)	-	389
Coll D'es Figueras, S.L. (*)	2 000	(14)	-	1 986
Cas Ferre, S.L. (*)	2 000	(1 642)	-	358
Sagoleta, S.L. (*)	2 000	(770)	-	1 230

(*) Datos obtenidos de cuentas anuales no auditadas.

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%.

El detalle de la provisión por depreciación de cartera por sociedades, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Royal Resort, S.A.	798 400
Alameda de Osuna, S.A.	523 571
General de Estudios e Inversiones, S.A.	279 882
Alcázar Holding, B.V.	31 839
Altos de Briján, S.A.	11 368
Entusa	21 716
Acciones propias	3 492
	<hr/>
	1 670 268

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

8. Existencias

El detalle de este epigrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1997, se muestran a continuación:

	1996	Altas	Bajas	1997
Terrenos	3 413 686	524 878	(1 008 453)	2 930 111
Edificios terminados	443 174	-	(301 107)	142 067
Promociones en curso	177 364	210 717	(25 336)	362 745
	<u>4 034 224</u>	735 595	(1 334 896)	3 434 923
Provisión por depreciación de existencias	-	(11 571)	-	(11 571)
	<u>4 034 224</u>	<u>724 024</u>	<u>(1 334 896)</u>	<u>3 423 352</u>

La variación de existencias del ejercicio 1997, se explica como sigue:

Aprovisionamientos	735 595
Coste de las existencias vendidas	<u>(1 334 896)</u>
Reducción de existencias	<u>(599 301)</u>

El desglose del consumo de mercaderías es el siguiente:

Aprovisionamientos	735 595
Devoluciones sobre compras	(25 000)
Otros consumos	<u>28 952</u>
	<u>739 547</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1997**
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle de existencias por localización geográfica, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Terrenos

Arroyo Fresno (Madrid)	18 482
Robledo de Chavela (Madrid)	156 275
Marratxi (Palma de Mallorca)	2 127 460
Villalba (Madrid)	623 280
Otros	<u>4 614</u>
Total terrenos	<u>2 930 111</u>

Edificios

Avenida de la Buhaira (Sevilla)	27 020
Islantilla (Huelva)	114 739
Local en Málaga	<u>308</u>
Total edificios	<u>142 067</u>

Promociones en curso

Sanct. Petri (Cádiz)	57 915
Villalba (Madrid)	174 830
Sevilla	<u>130 000</u>
Total promociones en curso	<u>362 745</u>
	<u>3 434 923</u>

Los terrenos en Marratxi (Bon Sosec), así como gran parte de los edificios
sitos en Islantilla, se encuentran hipotecados en garantía de préstamos
recibidos (Nota 12).

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1996	-
Dotación	11 571
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>11 571</u>

La provisión dotada en el ejercicio 1997 surge por el valor negativo de realización de los garages de Sevilla. (Avenida de la Buhaira).

Durante el ejercicio la sociedad ha ejercitado la opción de compra, del solar situado en Av. Picasso (Mallorca) por un precio de PMIs 524.254. El valor de la opción de compra (PMIs 24.000) se ha registrado como "Otros consumos", dentro del epígrafe "Consumos de mercaderías". Posteriormente este solar ha sido vendido a un tercero a un precio de PMIs 655.000.

9. Deudores

El detalle de deudores, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Cientes por ventas de edificios	181 188
Cientes por arrendamientos	1 379
Empresas del Grupo, deudores	7 715
Cientes y deudores de dudoso cobro	25 746
Administraciones Públicas	323 895
Otros deudores	22 533
Provisión para insolvencias	(25 746)
	<u>536 710</u>

Al 31 de diciembre de 1997, el saldo con Empresas del Grupo es el siguiente.

Alcazar Holding, B.V.	1 881
Altos de Briján, S.A.	<u>5 834</u>
	<u>7 715</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El capítulo "Otros deudores", al 31 de diciembre de 1997, incluye principalmente un importe de PMIs 10.593, pendiente de la liquidación de una junta de compensación.

El movimiento de la provisión por insolvencias, durante el ejercicio 1997, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1996	25 864
Dotación con cargo a resultados	2 882
Reversión con abono a resultados	<u>(3 000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>25 746</u>

El detalle de Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 1997, se muestra a continuación:

Hacienda Pública, deudora por IVA	252 350
Pagos y retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades (Nota 21)	<u>71 545</u>
	<u>323 895</u>

Hacienda Pública deudora por IVA recoge el impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar. Este importe se encuentra financiado por entidades de crédito que garantizan la total recuperación del mismo (Nota 12).

10. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 1997, el detalle de este epigrafe es el siguiente:

Imposición a plazo	50 000
Bonos del Tesoro	<u>90 000</u>
	<u>140 000</u>

La Imposición a plazo tiene vencimiento en 1998 y devenga un tipo de interés del 3,75% anual, estando asociada a un aval concedido por la entidad de crédito Sa Nostra.

Los Bonos del Tesoro tienen vencimiento el 16 de enero de 1998 y devengan un tipo de interés del 4,50% anual.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

11. Fondos propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

	31.12.96	Distribución resultado 96	Resultado ejercicio 97	31.12.97
Capital suscrito	2 223 398	-	-	2 223 398
Prima emisión	2 095 893	-	-	2 095 893
Reserva legal	271 044	-	-	271 044
Reserva para acciones propias	14 172	-	-	14 172
Reservas voluntarias	668 313	-	-	668 313
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(929 656)	(675 288)	-	(1 604 944)
Resultado del ejercicio	<u>(675 288)</u>	<u>675 288</u>	<u>(326 699)</u>	<u>(326 699)</u>
Total fondos propios	<u>3 667 876</u>	<u>-</u>	<u>(326 699)</u>	<u>3 341 177</u>

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1997 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 500 pesetas nominales cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 10%, al 31 de diciembre de 1997, son los siguientes:

"Sa Nostra" Caixa de Balears	24,80%
CBC Invest, B.V.	11,83%

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 21 de junio de 1996, acordó delegar en el Consejo de Administración para que acuerde el aumento de capital, si procediese, en una o varias veces, hasta la cifra de 1.111.698.750 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997, la Sociedad posee acciones propias que representan el 0,3% del capital social.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. Durante el ejercicio 1997 no se han producido movimientos de acciones propias.

Al 31 de diciembre de 1997 la Sociedad tiene 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.

Durante el ejercicio 1997 se ha procedido a dotar una provisión, por importe de PMIs 3.492, para ajustar el valor de las acciones propias en libros a su valor teórico contable (Nota 7).

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 ésta alcance una cantidad igual al 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo puede 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 puede destinar a incrementar el capital social.

12. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito	1 995 756
Fianzas y depósitos recibidos	2 355
	<hr/>
	1 998 111

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle al 31 de diciembre de 1997, de las Deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Limite	Dispuesto	Tipo de interés	Fecha de vencimiento
Caja El Monte	Préstamo Hipotecario	5 058	5 058	8,422%	30 03 2003
	Préstamo Hipotecario	19 500	19 500	7,266%	15 07 2006
	Préstamo Hipotecario	186 894	186 894	7,625%	19 10 2004
Banca March	Crédito	800 000	300 000	Mibor+0,5%	05 01 2004
Sa Nostra	Préstamo Hipotecario (*)	765 942	765 942	-	31 03 2003
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	23 645	23 645	9,25%	28 04 2007
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	222 156	222 156	7,62%	04 07 2010
			1 523 195		
	Intereses devengados (*)		472 561		
			1 995 756		

(*) Préstamo concedido para financiar la compra de un cementerio en Palma de Mallorca. Las condiciones establecen la amortización del principal y de los intereses al vencimiento y no devenga intereses desde el 1 de enero de 1996. Esta operación no supondrá pérdida alguna para la Sociedad en función de los acuerdos suscritos con las entidades prestamistas.

13. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1997, corresponde a préstamos en cuenta corriente y es el siguiente:

Entidad	Tipo	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Límite	Importe
Sa Nostra	Crédito	31.12.98	7,75%	225 000	3 755
Sa Nostra	Préstamo (*)	30 09.98	-	125 000	122 597
Sa Nostra	Préstamo (*)	30 09 98	-	75 000	63 156
Banca March	Préstamo Hipotecario (*)	30 07 98	-	766 835	766 835
Banca March	Préstamo (*)	31 03 98	-	125 000	125 000
Banca March	Préstamo (*)	30.07.98	-	63 155	63 155
Caja Madrid	Crédito	12 06 98	Mibor + 1%	50 000	7 215
Banca March	Crédito	19 01.98	Mibor + 0.5%	52 101	52 101
					1 203 814
	Intereses a corto plazo				18 724
					1 222 538

(*) Ver comentario en Nota 12.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

14. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas

El saldo de esta cuenta, al 31 de diciembre de 1997, recoge el préstamo recibido de Alameda de Osuna, S.A. por un importe de PMIs 1.610.650 con un tipo de interés anual de 5,5% y vencimiento el 21 de junio de 1998 prorrogable anualmente. El importe de intereses devengados durante el ejercicio 1997 pendientes de pago asciende a PMIs 66.557 (Nota 18), los cuales se han incorporado como mayor principal del préstamo.

Al 31 de diciembre de 1997, el saldo de esta cuenta incluye, además, las siguientes deudas con empresas del grupo:

General de Estudios e Inversiones, S.A.	160 501
Royal Resort, S.A.	<u>725 914</u>
	<u>886 415</u>

Con Geinsa se han devengado durante el ejercicio 1997 intereses a pagar por importe de PMIs 5.766, que han sido incorporados a su saldo acreedor. Sin embargo de la cuenta corriente con Royal Resort y otras sociedades absorbidas por esta compañía en el ejercicio 1997 se han derivado unos intereses a cobrar por importe de PMIs 4.418. El saldo acreedor surge tan solo al cierre del ejercicio. En ambos casos se ha aplicado el tipo de interés del 5,5%.

15. Otras deudas no comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Administraciones Públicas	57 528
Otros	<u>6 818</u>
	<u>64 346</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, acreedora por retenciones	18 676
Hacienda Pública, acreedora por IVA	30 224
Seguridad Social	649
IVA no devengado	<u>7 979</u>
	<u>57 528</u>

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

16. Provisiones para operaciones de tráfico

La provisión para otras operaciones recoge, al 31 de diciembre de 1997, la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla. La Sociedad ha presentado recurso contra dicha liquidación, por no considerarla procedente. Durante el ejercicio la compañía ha aplicado PMIs 2.810 de esta provisión por el coste de los avales necesarios en la presentación del recurso.

17. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1997, correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, es la siguiente:

Venta de edificios	356 442
Venta de solares	1 315 167
Ingresos por arrendamientos	45 743
Ingresos por prestación de servicios	<u>57 355</u>
	<u>1 774 707</u>

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

18. Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Un detalle de las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

Ingresos

Ingresos por prestación de servicios

- General de Estudios e Inversiones, S.A.	12 000
- Royal Resort, S.A.	<u>24 000</u>
	<u>36 000</u>

Ingresos financieros

- Royal Resort, S.A.	<u>4 418</u>
----------------------	--------------

Gastos

Gastos financieros

- General de Estudios e Inversiones, S.A.	5 766
- Alameda de Osuna, S.A. (Nota 14)	<u>66 557</u>
	<u>72 323</u>

"Ingresos por prestación de servicios" corresponde a los importes facturados a estas sociedades en concepto de dirección y gerencia general de las mismas.

19. Gastos de personal

A continuación se muestra el detalle por conceptos de los gastos de personal del ejercicio 1997:

Sueldos y salarios	29 045
Indemnizaciones	13 608
Seguridad Social	<u>7 350</u>
	<u>50 003</u>

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 1997 ha sido de 10 empleados.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

20. Remuneraciones y saldos con los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración por ningún concepto durante el ejercicio 1997.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1997.

21. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio 1997 antes de impuestos (pérdidas) y la base imponible del Impuesto de Sociedades, se muestra a continuación:

Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(326 699)
Diferencias permanentes	
Gastos no deducibles	2 433
Diferencias temporales	
Con origen en el ejercicio	255 465
Con origen en ejercicios anteriores	-
Base imponible fiscal	<u>(68 801)</u>

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 1997, la Sociedad está siendo sometida a inspección por las autoridades fiscales por todos los impuestos principales que le son aplicables de los cinco últimos años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que de la inspección en curso surjan pasivos adicionales de importancia.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los siete ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. Se estima que una vez que la Sociedad presente la declaración del ejercicio 1997, dispondrá de bases imponibles negativas por importe de PMIs 1.049.192, según el siguiente detalle:

Año de origen	Importe	Plazo máximo de compensación
1992	152 336	1999
1994	55 227	2001
1995	161 744	2002
1996	611 084	2003
1997	68 801	2004
	<u>1 049 192</u>	

22. Resultados extraordinarios

Gastos extraordinarios

Provisión depreciación inmovilizado financiero (cartera de control)	243 894
Otros	503
	<u>244 397</u>

Ingresos extraordinarios

Beneficio venta inmovilizado (Nota 6)	52 652
Otros ingresos extraordinarios	1 539
	<u>54 191</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1997

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de PMIs 157.873.

Asimismo, Inmobiliaria Alcázar, S.A. es fiador de la póliza de crédito concedida por una entidad bancaria a General de Estudios e Inversiones, S.A. con un límite de PMIs 200.000 y un saldo dispuesto al 31 de diciembre de 1997 de PMIs 50.776.

24. Otra información

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 29 de mayo de 1996, acordó la separación y cese de los anteriores gestores de la Sociedad, debido a una pérdida de confianza en la gestión de los mismos. Por este motivo existen, en la actualidad, determinados procedimientos judiciales en curso.

Asimismo, durante el primer trimestre de 1997, se inició en los juzgados de Palma de Mallorca, una acción judicial por parte del Grupo Moll, anterior propietario de determinados activos del Grupo Inmobiliaria Alcázar, contra los anteriores gestores de la Sociedad, implicando subsidiariamente a ésta.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

25. Cuadros de financiación

Los cuadros de financiación de la Sociedad de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1997 y 1996 se muestran a continuación:

	1997	1996
Orígenes		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	12 206
Enajenaciones y bajas de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	91 175	108 151
Fianzas y depósitos recibidos	-	27
Disminución del capital circulante	1 990 469	782 494
	<u>2 081 644</u>	<u>902 878</u>
Aplicaciones		
Recursos aplicados en las operaciones		
Pérdida del ejercicio	326 699	675 288
Amortizaciones	(12 226)	(22 613)
Provisiones del inmovilizado material	-	(7 064)
Provisiones del inmovilizado financiero	(243 894)	(273 440)
Beneficios en la enajenación del inmovilizado material	52 652	94 755
	<u>123 231</u>	<u>466 926</u>
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	6 196	
Deudas con entidades de crédito	1 951 170	287 191
Pérdidas por valoración de acciones propias	-	1 015
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	386	1 617
Inmovilizaciones financieras	493	146 129
Otros acreedores a largo plazo	168	-
	<u>2 081 644</u>	<u>902 878</u>
Variación del Capital Circulante		
	1997	1996
Existencias	(610 872)	(1 127 889)
Deudores	(113 955)	(1 627 795)
Acreedores	(465 795)	1 566 319
Inversiones financieras temporales	(808 166)	403 661
Acciones propias	-	(1 015)
Tesorería	8 319	4 225
	<u>(1 990 469)</u>	<u>(782 494)</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1997

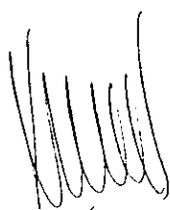
Durante el ejercicio 1997, se ha procedido a una reestructuración del grupo Alcázar, con el objetivo de reorientar su negocio definitivamente hacia el sector inmobiliario, para lo que se ha procedido a un proceso de fusión de diferentes sociedades del grupo, tendentes a una simplificación de la estructura operativa del mismo. De esta forma, se ha procedido a fusionar en Royal Resor S.A., las sociedades Royaltur S.A., Agrupación Residencial Inmobiliaria S.A. y Getares S.A.. Con todo ello, se ha aligerado la gestión administrativa del grupo, simplificando circuitos operativos.

Por otra parte, la venta del complejo hotelero Royal Mediterráneo en Sa Coma, ha permitido una mejora significativa en el apalancamiento del grupo, además de permitir la reorientación definitiva del grupo hacia el sector inmobiliario, como ya se había anunciado en el informe de gestión del pasado ejercicio.

Se ha seguido aplicando el criterio de máxima prudencia, lo que ha producido la necesidad de proceder a nuevas dotaciones, que se ven reflejadas en las presentes cuentas anuales en función de una demanda presentada por el grupo Roxa en relación a la compra de la sociedad Royaltur España S.A.. Como consecuencia de ello, los resultados individuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. y consolidados del Grupo Inmobiliaria Alcázar correspondientes al ejercicio 1997, reflejan unas pérdidas de 326 y 394 millones de pesetas, respectivamente.

En relación con el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad poseía circunstancialmente en cartera 13.183 acciones propias directamente, y 1.336 acciones propias indirectamente a través de su filial Alameda de Osuna, S.A., haciendo un total de 14.519 acciones propias, cuyo valor nominal ascendía a 7.259.500 pesetas, que representaban el 0,32% del capital social.

Finalmente, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Alcázar, S.A. manifiesta la voluntad de continuidad de la Sociedad, orientando su actividad al negocio inmobiliario, una vez realizadas nuestras posiciones en el sector turístico.



Diligencia de firma

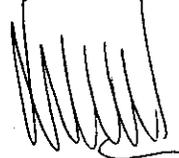
Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "Inmobiliaria Alcazar, S.A." hacen constar:

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 el 31 de diciembre de 1997 de "Inmobiliaria Alcazar, S.A.", que se adjuntan.

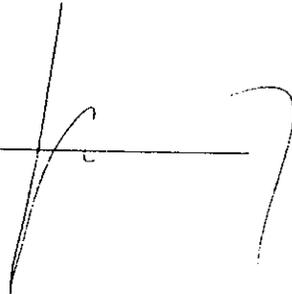
Las cuentas anuales antes citadas comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro



Javier Camp Vila



Pierre Linden