

Inmobiliaria Alcázar



Informe anual 1.999



Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Cuentas anuales, informe de gestión
e informe de auditoría
31 de diciembre de 1998

Price Waterhouse
Paseo de la Castellana, 43
28046 Madrid
Tel. +34 91 590 44 00
Fax +34 91 308 35 66

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 1998, 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 28 de abril de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se menciona en la Nota 27 de la memoria del ejercicio 1998 adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad, en el ejercicio 1997, 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 1998, otro Grupo inició un procedimiento judicial contra dichos antiguos gestores, implicando subsidiariamente a la Sociedad. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 1998, existen saldos a cobrar a estos gestores así como a sociedades vinculadas a los mismos, por importe de, aproximadamente, 50 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 1998 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 23 de la memoria del ejercicio 1998 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. Según se indica en la Nota 17 de la memoria del ejercicio 1998 adjunta, como consecuencia de que la venta de la Sociedad Royaltur España, S.A. fue 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 1998.
6. Al 31 de diciembre de 1998 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 145 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 acumulados 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 indicada en el párrafo 6 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 1998 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 1998 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.

8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998, 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 1998. 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 Álvarez
Socio - Auditor de Cuentas

29 de abril de 1999

Inmobiliaria Alcázar, S.A.**Balances de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997**
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Activo	1998	1997
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	-	5 310
Inmovilizado inmaterial (Nota 6)	7 263	-
Propiedad industrial	4 774	-
Aplicaciones informáticas	1 333	-
Derechos bienes régimen arrendamiento financiero	5 283	-
Amortización acumulada	(4 127)	-
Inmovilizado material (Nota 7)	400 674	404 163
Edificios	24 536	-
Edificios en alquiler	374 845	388 391
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	33 571	32 332
Elementos de transporte	183	-
Equipos procesos de información	14 962	11 947
Amortización acumulada	(47 423)	(28 507)
Inmovilizado financiero (Nota 8)	3 187 216	4 671 852
Participaciones en empresas del grupo	7 711 557	6 296 472
Otras inversiones financieras a largo plazo	1 102	42 650
Créditos a largo plazo	404 664	-
Depósitos y fianzas a largo plazo	3 482	2 998
Provisiones	(4 933 589)	(1 670 268)
Total inmovilizado	3 595 153	5 081 325
Gastos a distribuir en varios ejercicios	14 864	-
Activo circulante		
Existencias (Nota 9)	1 544 007	3 423 352
Terrenos	1 338 753	2 930 111
Edificios terminados	51 502	142 067
Promociones en curso	309 830	362 745
Anticipos a proveedores	52 161	-
Provisión por depreciación de existencias	(208 239)	(11 571)
Deudores (Nota 10)	1 299 000	536 710
Clientes	593 747	208 313
Empresas del grupo	33 352	7 715
Empresas asociadas	417 854	-
Deudores varios	155 026	22 533
Administraciones Públicas	362 976	323 895
Provisiones	(263 955)	(25 746)
Inversiones financieras temporales	774 669	140 000
Créditos a empresas del grupo	19 821	-
Cartera de valores a corto plazo (Nota 11)	751 127	140 000
Depósitos y fianzas constituidos c/p	3 721	-
Acciones propias	-	14 171
Tesorería	213 233	45 617
Ajustes por periodificación	5 102	-
Total activo circulante	3 836 011	4 159 850
Total activo	7 446 028	9 241 175

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Pasivo	1998	1997
Fondos propios (Nota 12)		
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	(1 931 643)	(1 604 944)
Resultado del ejercicio	<u>192 137</u>	<u>(326 699)</u>
Total fondos propios	3 533 314	3 341 177
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	46 522	7 034
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 17)	970 981	-
Acreeedores a largo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	417 603	1 995 756
Otros acreedores a largo	5 572	2 355
Desembolsos pendientes s/acciones no exigidos	<u>7 275</u>	<u>-</u>
Total acreedores a largo	430 450	1 998 111
Acreeedores a corto		
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	22 137	1 222 538
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1 869 125	2 497 065
Acreeedores comerciales	162 424	24 472
Otras deudas no comerciales (Nota 16)	303 978	64 346
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 18)	<u>107 097</u>	<u>86 432</u>
Total acreedores a corto	2 464 761	3 894 853
Total pasivo	<u>7 446 028</u>	<u>9 241 175</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresadas en miles de pesetas -PMIs)

Gastos	1998	1997
Reducción de existencias (Nota 9)	3 845 033	599 301
Aprovisionamientos		
Consumo de mercaderías (Nota 9)	127 103	739 547
Gastos de personal (Nota 21)	42 234	50 003
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	14 896	12 226
Variación de las provisiones de tráfico		
Variación de provisiones de existencias (Nota 9)	(107 382)	11 571
Variación de provisiones de créditos incobrables y otras provisiones de tráfico	190 312	1 353
Otros gastos de explotación		
Servicios externos	174 670	267 706
Tributos	66 762	14 861
Total gastos de explotación	4 353 628	1 696 568
Beneficios de explotación	-	78 139
Gastos financieros	149 142	230 115
Total gastos financieros	149 142	230 115
Resultados financieros positivos	-	-
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 24)		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial y material y cartera de control	(94 470)	243 894
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	139 499	503
Pérdida del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	38 942	-
Total pérdidas extraordinarias	83 971	244 397
Resultados extraordinarios positivos	293 333	-
Beneficio antes de impuestos	192 137	-
Impuesto sobre Sociedades (Nota 23)	-	-
Beneficio del ejercicio	192 137	-

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresadas en miles de pesetas -PMIs)

Ingresos	1998	1997
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	<u>4 345 697</u>	<u>1 774 707</u>
Total ingresos de explotación	<u>4 345 697</u>	<u>1 774 707</u>
Pérdidas de explotación	<u>7 931</u>	<u>-</u>
Ingresos financieros		
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>55 877</u>	<u>15 483</u>
Total ingresos financieros	<u>55 877</u>	<u>15 483</u>
Resultados financieros negativos	<u>93 265</u>	<u>214 632</u>
Pérdida de las actividades ordinarias	<u>101 196</u>	<u>136 493</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 24)		
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control	321 888	52 652
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	<u>55 416</u>	<u>1 539</u>
Total beneficios extraordinarios	<u>377 304</u>	<u>54 191</u>
Resultados extraordinarios negativos	<u>-</u>	<u>190 206</u>
Pérdida antes de impuestos	<u>-</u>	<u>326 699</u>
Pérdida del ejercicio	<u>-</u>	<u>326 699</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 **(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.

Con fecha 30 de junio de 1998 los órganos de administración de la sociedad Inmobiliaria Alcázar, S.A. en calidad de absorbente, y Royal Resort, S.A. en calidad de absorbida, suscribieron un proyecto de fusión que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Cádiz, el 20 de mayo de 1998 y el 21 de mayo de 1998, respectivamente. De acuerdo con el proyecto de fusión, a partir del 1 de enero de 1998 todas las operaciones realizadas por la sociedad absorbida se consideran realizadas, a efectos contables, por cuenta de la absorbente.

En las diferentes notas de esta memoria se muestra el detalle de la incorporación de los saldos de las sociedades fusionadas, cuando éstos resultan significativos.

2. Bases de presentación

Las cuentas anuales adjuntas, que se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, se han formulado atendiendo a 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 1998 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1997 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1998.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

3. Distribución de resultados

Se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados:

Base de reparto	192 137
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	172 923
A reserva legal	19 214

4. Principios contables y normas de valoración aplicados

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos, 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 la correspondiente amortización acumulada.

La amortización practicada sobre los elementos del inmovilizado material se calcula, sobre los valores de coste de cada uno de los grupos de elementos, 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 procesos de información	3 - 6

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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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.

- 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.

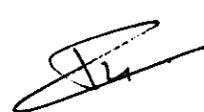
Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se producen las siguientes circunstancias:

- 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 8, 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 1998, superiores a los de la Sociedad en PMIs 27.590.

- c) Gastos a distribuir

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



Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

d) 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.

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.

e) 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 diferencian 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.

f) 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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

g) Reconocimiento de ingresos

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

- i) 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.

h) 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.

i) 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.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

j) 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 1998 no existen créditos por pérdidas compensables registrados.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento experimentado por este epígrafe durante el ejercicio 1998 se muestra a continuación:

	31.12.97	Amortización	31.12.98
Gastos de establecimiento	<u>5 310</u>	<u>5 310</u>	<u>-</u>

6. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, se muestran a continuación:

	31.12.97	Altas fusión	Altas	Bajas	31.12.98
Concesiones, patentes y marcas	-	4 999	-	(225)	4 774
Aplicaciones informáticas	-	1 750	-	(417)	1 333
Derechos de uso	-	5 172	5 466	(5 355)	5 283
Total coste	<u>-</u>	<u>11 921</u>	<u>5 466</u>	<u>(5 997)</u>	<u>11 390</u>
Amortización acumulada	<u>-</u>	<u>(4 904)</u>	<u>(883)</u>	<u>1 660</u>	<u>(4 127)</u>
Valor neto	<u>-</u>	<u>7 017</u>	<u>4 583</u>	<u>(4 337)</u>	<u>7 263</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

7. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, se muestran a continuación:

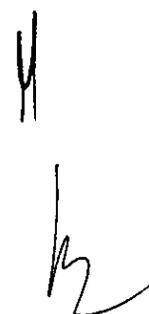
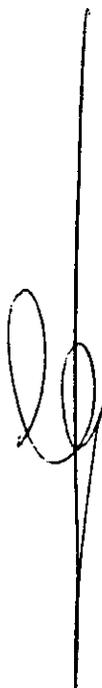
	31.12.97	Altas fusión	Altas	Bajas	31.12.98
Edificios	-	197 471	-	(172 935)	24 536
Edificios en alquiler	388 391	-	-	(13 546)	374 845
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	32 332	46 448	2 008	(47 217)	33 571
Elementos de transporte	-	5 404	183	(5 404)	183
Equipos para procesos de información	11 947	4 126	3 015	(4 126)	14 962
	<u>432 670</u>	<u>253 449</u>	<u>5 206</u>	<u>(243 228)</u>	<u>448 097</u>
Amortización acumulada	<u>(28 507)</u>	<u>(92 040)</u>	<u>(8 703)</u>	<u>81 827</u>	<u>(47 423)</u>
Inmovilizado neto	<u>404 163</u>	<u>161 409</u>	<u>(3 497)</u>	<u>(161 401)</u>	<u>400 674</u>

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

La mayor parte de los importes que figuran en la columna de bajas corresponden a los activos que se han incorporado a la Sociedad a raíz de la fusión por absorción de la Sociedad Royal Resort, S.A. (Nota 1). Las bajas registradas en el epígrafe "Edificios" lo son en virtud del acuerdo de venta a un tercero de los locales comerciales que la Sociedad poseía en Sa Coma (Mallorca). Por esta venta se ha obtenido un beneficio extraordinario de PMIs 157.994 (Nota 24). Asimismo se ha procedido a dar de baja el inmovilizado procedente de las Sociedades Royaltur y Arisa obteniendo unas pérdidas de PMIs 7.549 (Nota 24).

Durante el ejercicio 1998 la Sociedad ha vendido 5 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 155.753 (Nota 24).

Así mismo la sociedad ha vendido un dúplex del Complejo Punta San Pedro de Palma de Mallorca por un precio de PMIs 20.500. El resultado de la venta a originado unas pérdidas de PMIs 6.185 (Nota 24).



Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

	Importe	Superficie-m ²	Localización
Edificio Balsain (9 pisos)	27 702	1 540	Arroyo Fresno, 22 Puerta de Hierro (Madrid)
Edificio Navacerrada (2 pisos)	4 073	283	c/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
Residencial Maestranza (10 pisos)	<u>343 070</u>	1 134	c/ Téllez, 30 (Madrid)
	<u>374 845</u>		

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 1998 siendo los alquileres de uso familiar.

8. Inmovilizado financiero

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, se muestran a continuación:

	31.12.97	Altas fusión	Bajas fusión	Altas	Bajas	31.12.98
Participaciones en empresas del grupo	6 296 472	4 830 693	(3 706 176)	367 591	(77 023)	7 711 557
Depósitos y fianzas constituidos	2 998	728	-	2 185	(2 409)	3 482
Crédito a largo plazo	-	-	-	404 664	-	404 664
Otras inversiones financieras	<u>42 650</u>	<u>1 339</u>	-	<u>602</u>	<u>(43 489)</u>	<u>1 102</u>
	6 342 120	4 832 760	(3 706 176)	775 022	(122 921)	8 120 805
Menos, provisiones	<u>(1 670 268)</u>	<u>(4 174 722)</u>	<u>816 931</u>	<u>(30 101)</u>	<u>124 571</u>	<u>(4 933 589)</u>
Valor neto	<u>4 671 852</u>	<u>658 038</u>	<u>(2 889 245)</u>	<u>744 921</u>	<u>1 650</u>	<u>3 187 216</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 1998 es el siguiente:

	31.12.97	Altas fusión	Bajas fusión	Altas	Bajas	31.12.98	Porcentaje de participación
Royal Resort, S.A.	3 706 176	-	(3 706 176)	-	-	-	100,00%
Alameda de Osuna, S.A.	2 234 200	-	-	12 060	(5 023)	2 241 237	100,00%
General de Estudios e Inversiones, S.A.	302 127	4 405 431	-	-	-	4 707 558	87,1%
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%
Golf Novo Sant. Petri, S.A.	-	398 800	-	-	(72 000)	326 800	16,35%
Futuros Golf N. Sant. Petri	-	5 000	-	-	-	5 000	50%
Royal Cala Millor	-	4 700	-	-	-	4 700	47%
Royalquívir	-	16 025	-	-	-	16 025	100%
Cofeba	-	737	-	-	-	737	100%
Multiconstrucciones Fortuny	-	-	-	355 531	-	355 531	60%
	<u>6 296 472</u>	<u>4 830 693</u>	<u>(3 706 176)</u>	<u>367 591</u>	<u>(77 023)</u>	<u>7 711 557</u>	

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

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.

Las altas y bajas por fusión lo han sido por la fusión a la que se hace referencia en la Nota 1 de esta Memoria.

Las altas del ejercicio 1998 corresponden a la adquisición de la participación del 60% de la sociedad Multiconstrucciones Fortuny por importe de PMIs 355.531. Así mismo se ha adquirido el 0,65% de Alameda de Osuna, por importe de PMIs 12.060 (Ver Nota 12). La participación de esta sociedad al 31 de diciembre de 1998 es del 100%.

Durante el ejercicio 1998 la sociedad ha enajenado 72 acciones de Golf Novo Sancti Petri. Dicha venta ha originado unos ingresos extraordinarios de PMIs 8.141 (Nota 24).

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

	Capital	Reservas	Resultado de 1998	Total fondos propios
Alameda de Osuna, S.A. (*)	2 500 000	(778 180)	64 606	1 786 426
General de Estudios e Inversiones, S.A.	881 000	(488 080)	16 900	409 820
Alcázar Holding, B.V. (*)	33 479	(36 859)	-	(3 380)
Altos de Briján, S.A. (*)	10 000	(10 800)	(4 077)	(4 877)
Fuente Val, S.L. (*)	2 000	(14)	-	1 986
Arroyo del Pino, S.L. (*)	2 000	(1 611)	-	389
Coll D'es Figueral, S.L. (*)	2 000	(14)	-	1 986
Cas Ferre, S.L. (*)	2 000	(1 642)	-	358
Sagoleta, S.L. (*)	2 000	(770)	-	1 230
Golf Novo Sancti Petri, S.A.	2 000 000	(347 736)	(844)	1 651 420
Futuros Golf Sancti Petri, S.A.	10 000	210	152	10 362
Royal Cala Miller, S.A.	10 000	(2 775)	-	7 225
Royalquivir	26 000	(384)	-	25 616
Multiconstrucciones Fortuny	2 461	-	-	2 461

(*) 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 1998, es el siguiente:

Alameda de Osuna, S.A.	454 824
General de Estudios e Inversiones, S.A.	4 347 584
Alcázar Holding, B.V.	38 698
Altos de Briján, S.A.	15 211
Golf Novo S. Petri	59 224
Royalquivir	16 025
Cala Millor	1 286
Cofeba	737
	<hr/>
	4 933 589

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Las adiciones del epígrafe de "Otros créditos" recoge los efectos comerciales con vencimiento el en año 2000, correspondientes al pago aplazado de la venta del solar del Centro Comercial de la Urbanización Novo Sancti Petri a las sociedades Mantuvan, S.A., Resort Sevilla, S.L. Inova Bahía de Cádiz, S.L. Los intereses pactados por el principal aplazado, son el MIBOR a un año, incrementado medio punto (Nota 9). Las bajas en este mismo epígrafe se refieren a la venta de la participación en la Sociedad Entusa por importe de PMIs 20.625 aplicando la provisión por importe de PMIs 21.716.

9. Existencias

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, se muestran a continuación:

	1997	Altas fusión	Altas	Bajas	1998
Terrenos	2 930 111	1 781 624	121 408	(3 494 390)	1 338 753
Edificios terminados	142 067	232 813	-	(337 398)	37 482
Promociones en curso	362 745	54 923	5 307	(113 145)	309 830
Locales comerciales	-	26 815	-	(26 815)	-
Otros inmuebles	-	14 020	-	-	14 020
Anticipos a proveedores	-	-	52 161	-	52 161
	<u>3 434 923</u>	<u>2 110 195</u>	<u>178 876</u>	<u>(3 971 748)</u>	<u>1 752 246</u>
Provisión por depreciación de existencias	<u>(11 571)</u>	<u>(304 050)</u>	<u>-</u>	<u>107 382</u>	<u>(208 239)</u>
	<u>3 423 352</u>	<u>1 806 145</u>	<u>178 876</u>	<u>(3 864 366)</u>	<u>1 544 007</u>

La variación de existencias del ejercicio 1998, se explica como sigue:

Aprovisionamientos	126 715
Coste de las existencias vendidas	<u>(3 971 748)</u>
Reducción de existencias	<u>3 845 033</u>

El desglose del consumo de mercaderías es el siguiente:

Aprovisionamientos	126 715
Otros consumos	<u>388</u>
	<u>127 103</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle de existencias por localización geográfica, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Terrenos

Arroyo Fresno (Madrid)	20 756
Villalba (Madrid)	700 781
Ben' s D'Avall (Palma de Mallorca)	304 250
Sotogrande (Málaga)	129 000
Robledo de Chavela (Madrid)	144 711
La Manga (Málaga)	1 265
Los Randos (Málaga)	3 348
Otros	<u>34 642</u>
Total terrenos	<u>1 338 753</u>

Edificios

Avenida de la Buhaira (Sevilla)	3 238
Islantilla (Huelva)	33 936
Local (Málaga)	<u>308</u>
Total edificios	<u>37 482</u>

Promociones en curso

Villalba (Madrid)	179 830
Edificio Menara (Sevilla)	<u>130 000</u>
Total promociones en curso	<u>309 830</u>

Otros inmuebles

Garajes (Cádiz)	<u>14 020</u>
Total otros inmuebles	<u>14 020</u>
	<u>1 700 085</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

En virtud del acuerdo de recompra del cementerio de Mallorca firmado por la Sociedad con Sa Nostra y Banca March, que se ha ejecutado durante el período, se han dado de baja dichas existencias. El precio de venta establecido en el contrato ha sido el importe de la deuda pendiente que la Sociedad mantenía a 30 de junio de 1998 con Banca March y Sa. Nostra y, la comisión por la venta de nichos cedidos y restantes.

Así mismo se producen ventas de terrenos incorporados tras la fusión registrados contablemente por importe de PMIs 1.370.679, aplicando la provisión correspondiente por importe de PMIs 59.400. Las ventas más significativas corresponden a las parcelas de Golf y los terrenos del centro comercial de ubicados en el Urbanización Novo Sancti Petri. El importe del precio de venta aplazado en la venta del centro comercial, será abonada mediante efectos comerciales con vencimiento en el año 2000 por importe de PMIs 404.664 (ver Nota 8).

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1997	11 571
Altas por fusión	304 050
Aplicación	<u>(107 382)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>208 239</u>

Provisión aplicada en el ejercicio 1998 por importe de 7.808 surge por la venta de los garajes de Sevilla provisionados. (Avenida de la Buhaira).

Como consecuencia de las ventas de viviendas en Punta San Juan y Punta San Pedro se produce una aplicación de provisión por importe PMIs 40.174. Dichos activos fueron incorporados a la Sociedad a raíz de la fusión descrita en la Nota 1 de la Memoria.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

10. Deudores

El detalle de deudores, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Clientes por ventas de edificios	351 827
Clientes por arrendamientos	2 205
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 15)	451 206
Clientes y deudores de dudoso cobro	239 715
Administraciones Públicas	362 976
Otros deudores	155 026
Provisión para insolvencias	<u>(263 955)</u>
	<u>1 299 000</u>

El epígrafe "Otros deudores", al 31 de diciembre de 1998, incluye principalmente provisiones de fondos a procuradores y abogados por importe de PMIs 11.148, la deuda de Alster House por importe de PMIs 77.846 que se encuentra totalmente provisionada, cuentas corriente con socios y administradores por importe de PMIs 8.609 y las cantidades dispuestas por antiguos gestores por importe de PMIs 16.570.

El movimiento de la provisión por insolvencias, durante el ejercicio 1998, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1997	25 746
Altas por fusión	229 097
Dotación con cargo a resultados	10 612
Reversión con abono a resultados	<u>(1 500)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>263 955</u>

El detalle de Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 1998, se muestra a continuación:

Hacienda Pública, deudora por IVA	223 108
Retenciones capital monetario	89 747
IRPF	965
Otros conceptos	<u>49 156</u>
	<u>362 976</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El importe incluido en Hacienda Pública deudora por IVA, PMIs 166.851 corresponde al impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar, que ha sido vendido durante el ejercicio 1998. A 31 de diciembre de 1997 el IVA pendiente de recuperar ascendía a PMIs 252.350. La disminución producida en el ejercicio por importe de PMIs 89.400 corresponde al IVA repercutido por la Sociedad en la venta del cementerio por la parte del precio asignado a obra en curso. La Sociedad ha provisionado dicho importe al 100% al ejercicio 1998 (Nota 17).

11. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 1998, la cartera de valores a corto plazo presenta el siguiente detalle:

Letras y bonos del Tesoro	529 073
Imposición a plazo	139 400
Fondos de inversión	82 654
Fianzas y depósitos constituidos	3 721
Créditos a empresas del grupo	19 821
	<u>774 669</u>

La Deuda Pública adquirida tiene vencimiento en enero de 1999 y devenga un tipo de interés del 3% anual.

12. Fondos propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

	31.12.97	Reciasificaciones	Distribución resultado	Altas del ejercicio	31.12.98
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	14 172	-	-	682 485
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1 604 944)	-	(326 699)	-	(1 931 643)
Resultado del ejercicio	(326 699)	-	326 699	192 137	192 137
Total fondos propios	<u>3 341 177</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>192 137</u>	<u>3 533 314</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1998 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 1998, son los siguientes:

"Sa Nostra" Caixa de Balears	45,0%
CBC Invest, B.V.	18,5%

Al 31 de diciembre de 1997, la Sociedad poseía 13.183 acciones propias que representaban el 0,3% del capital social.

Durante el ejercicio 1998 la compañía ha realizado una operación de permuta de acciones, canjeando las acciones propias por acciones de Alameda de Osuna, S.A. Mediante esta operación la Sociedad adquiere el 0,65% de Alameda de Osuna siendo su participación al 31 de diciembre del 100%. Al 31 de diciembre de 1998 no posee acciones propias, motivo por el cual se ha traspasado la reserva para acciones propias constituida a reserva legal.

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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

13. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito	412 628
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo	4 975
Fianzas y depósitos recibidos	5 572
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	<u>7 275</u>
	<u>430 450</u>

El detalle al 31 de diciembre de 1998, de las Deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Límite	Dispuesto	Tipo de Interés	Fecha de vencimiento
El Monte	Préstamo Hipotecario	115 158	115 158	Mibor + 1,5	19.10.2004
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	24 175	24 175	9,25	28.04.2007
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	211 731	211 731	5,75	04.07.2010
Unicaja	Préstamo Hipotecario	61 564	<u>61 564</u>	Mibor + 1	18.07.2002
			412 628		

Durante el ejercicio se han cancelado préstamos con vencimientos a largo plazo o corto plazo existentes al 31 de diciembre de 1997 concedidos para financiar la compra de un cementerio en Palma de Mallorca, al haber recomprado el cementerio las entidades prestamistas (Nota 9).

14. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1998, 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	Mibor+1,25	225 000	<u>15 049</u>
					<u>15 049</u>
Intereses a corto plazo					4 438
Efectos descontados					1 350
Leasing					1 300
					<u>22 137</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

15. Saldos con empresas del grupo y asociadas

Un detalle al 31 de diciembre de los saldos con empresas del grupo es el siguiente:

	Deudores (Nota 10)	Acreedores
Alcazar Holding, B.V.	1 881	-
Altos Briján, S.A.	6 071	-
Royaltur, S.A.	2 160	-
Multiconstrucciones Fortuny	23 167	-
Alameda de Osuna	-	1 667 795
General de Estudios e Inversores, S.A.	-	198 487
Royaltur España, S.A.	153 729	-
Royalquivir, S.A.	34 949	-
NA Vermella	12 524	-
Urbanización Novo Sancti Petri	195 853	-
Royal Mediterráneo	18 833	-
Otras	2 039	2 843
	<hr/>	<hr/>
	451 206	1 869 125

Al 31 de diciembre de 1998, los saldos acreedores recogen el préstamo recibido de Alameda de Osuna, S.A. por un importe de PMIs 1.667.795 con un tipo de interés anual de 4% y vencimiento el 21 de junio de 1999 prorrogable anualmente. El importe de intereses devengados durante el ejercicio 1998 pendientes de pago asciende a PMIs 57.145 (Nota 20), los cuales se han incorporado como mayor principal del préstamo.

Así mismo incluye préstamos recibido de Geinsa por importe de PMIs 198.487 que ha devengado durante el ejercicio 1998 intereses a pagar por importe de PMIs 4.134, que han sido incorporados a su saldo acreedor. El tipo de interés aplicado durante el período asciende al 4%.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

16. Otras deudas no comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Administraciones Públicas	64 809
Efectos a pagar	207 000
Otros	<u>32 169</u>
	<u>303 978</u>

El epígrafe efectos a pagar incluye el importe pendiente de pago correspondiente a la adquisición de la participación de Multiconstrucciones Fortuny, S.L..

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, acreedora por retenciones	4 500
Seguridad Social	705
IVA no devengado	48 191
Otros conceptos	<u>11 413</u>
	<u>64 809</u>

El 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.

17. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

Saldo 31.12.97	-
Adiciones por fusión	814 193
Dotación con cargo a resultados	209 750
Reversión con cargo a resultados	<u>(52 962)</u>
Saldo al 31.12.98	<u>970 981</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

Litigio en curso	350 000
Riesgo recuperación crédito	273 340
Riesgo recuperación IVA	209 750
Terminación de obras	20 000
Recursos ante la Hacienda Pública	<u>117 891</u>
	<u>970 981</u>

La venta de la participación de la sociedad en Royaltur España, S.A. realizada en el ejercicio 1997, se encuentra recurrida por el comprador así como por otros accionistas de dicha Sociedad, por lo que existen, en la actualidad, diferentes procedimientos judiciales en curso, para los cuales la sociedad una provisión a 31 de diciembre de 1997 para cubrir los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación, por un importe de PMIs 350.000.

Durante el ejercicio 1998 la sociedad ha dotado un importe de PMIs 209.750 correspondiente al IVA pendiente de recuperar de la compra del cementerio de Mallorca que ha sido vendido durante el ejercicio 1998. El importe dotado por la Sociedad incluye el IVA de la operación de compra por importe de 252.350, menos el importe de PMIs 42.600 correspondiente al IVA repercutido de la obra en curso, al que ha renunciado uno de los compradores (Nota 10)

18. Provisiones para operaciones de tráfico

Los movimientos de esta cuenta a lo largo del ejercicio 1998 son los siguientes:

Saldo 31.12.97	86 432
Dotación con cargo a resultados	30 000
Reversión con cargo a resultados	(5 588)
Cancelación	<u>(3 747)</u>
Saldo al 31.12.98	<u>107 097</u>

La provisión para otras operaciones recoge, al 31 de diciembre de 1998, 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 5.588 de esta provisión por el coste de los avales necesarios en la presentación del recurso.

La dotación del ejercicio por importe de PMIs 30.000 corresponde a los costes de urbanización del terreno del Centro Comercial ubicado en la Urbanización Novo Sancti Petri.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

19. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1998, correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, es la siguiente:

Venta de edificios	4 215 507
Venta de solares	13 500
Otras ventas	543
Ingresos por arrendamientos	41 181
Ingresos por prestación de servicios	<u>74 966</u>
	<u>4 345 697</u>

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

20. Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Un detalle de las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

Ingresos

Ingresos por prestación de servicios	
- General de Estudios e Inversiones, S.A.	12 000
- Multiconstrucciones Fortuny, S.L.	<u>19 972</u>
	<u>31 972</u>

Ingresos financieros

- Altos del Briján	<u>233</u>
--------------------	------------

Gastos financieros

- Geinsa	4 134
- Alameda de Osuna, S.A. (Nota 13)	<u>64 158</u>
	<u>68 292</u>

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

21. Gastos de personal

A continuación se muestra el detalle por conceptos de los gastos de personal del ejercicio 1998:

Sueldos y salarios	31 619
Indemnizaciones	2 567
Seguridad Social	<u>8 048</u>
	<u>42 234</u>

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 1998 ha sido de 10 empleados.

22. 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 1998.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1998.

23. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio 1998 antes de impuestos y la base imponible del Impuesto de Sociedades, se muestra a continuación:

Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	192 137
Diferencias permanentes	
Gastos no deducibles	26 690
Diferencias temporales	
Con origen en el ejercicio	11 570
Con origen en ejercicios anteriores	<u>(202 100)</u>
Base imponible fiscal	28 297
Compensación bases imponibles negativas	<u>(28 297)</u>
Resultado contable ajustado	<u>-</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(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 cuatro años. Al 31 de diciembre de 1998, la Sociedad está siendo sometida a inspección por las autoridades fiscales por todos los impuestos principales que le son aplicables de los cuatro últimos años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que de la inspección en curso surjan pasivos adicionales de importancia.

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 diez 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 1998, dispondrá de bases imponibles negativas por importe de PMIs 1.527.889, según el siguiente detalle:

Año de origen	Importe	Plazo máximo de compensación
1992	125 039	2002
1993	61 702	2003
1994	179 252	2004
1995	193 728	2005
1996	867 002	2006
1997	101 166	2007
	<hr/>	
	1 527 889	
	<hr/>	

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

24. Resultados extraordinarios

Gastos extraordinarios

Pérdidas de inmovilizado y cartera de control (Nota 7)	38 942
Gastos de ejercicios anteriores	<u>139 499</u>
	<u>178 441</u>

Ingresos extraordinarios

Provisión depreciación inmovilizado financiero	94 470
Beneficios enajenación cartera de control (Nota 8)	8 141
Beneficios enajenación inmovilizado material (Nota 7)	313 747
Otros ingresos extraordinarios	<u>55 416</u>
	<u>471 774</u>

El epígrafe ingresos de ejercicios anteriores recoge fundamentalmente, la cancelación del impuesto de sociedades por importe de PMIs 44.514 del ejercicio 1997 correspondiente a la Sociedad Royal Resort, S.A., incorporado a raíz de la fusión descrita en la Nota 1, ya que existían bases imponibles negativas pendientes de compensar que no fueron consideradas.

El epígrafe gastos de ejercicios anteriores incluye principalmente, las liquidaciones presentadas por Banca March, a la fecha de recompra del cementerio de Palma de Mallorca durante el ejercicio 1998, correspondiente a las ventas realizadas desde el año 1993 de nichos del cementerio de Mallorca por importe de PMIs 48.000, así como gastos incurridos en el momento de la compra, por importe de PMIs 11.844.

25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de PMIs 426.000.

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. A 31 de diciembre dicha póliza estaba vencida, pero ha sido renovada en 1999.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

26. Efecto año 2000-Euro

Con objeto de identificar los riesgos en los diferentes sistemas informáticos de la Sociedad se inició, en el ejercicio 1998 el proceso de identificación de los diferentes sistemas que pudieran verse afectados por estos motivos.

Como conclusión general del estudio realizado, puede considerarse que estos problemas tienen una incidencia escasa en los sistemas de las sociedades de la Sociedad, habiéndose identificado los principales elementos afectos (hardware, software), que si bien no tienen carácter crítico para el funcionamiento de las diversas sociedades, dentro de los planes normales de renovación de equipos están siendo reemplazados, sin que existan costes significativos, adicionales a los de mantenimiento y actualización de sistemas de cada sociedad, estando prevista su sustitución en el próximo ejercicio.

27. Otra información

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 29 de mayo de 1997, 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 1998, 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 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

28. Cuadros de financiación

Los cuadros de financiación de la Sociedad de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1998 y 1997 se muestran a continuación:

	1998	1997
Orígenes		
Recursos originados de las operaciones	39 367	-
Enajenación de inmovilizado inmaterial	4 337	-
Enajenaciones de inmovilizado material	461 414	91 175
Enajenaciones de inmovilizado financiero		
Por fusión	2 889 245	-
Por enajenación	105 854	-
Incremento de la provisión para riesgos y gastos por fusión	814 193	-
Otros acreedores	3 217	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	39 488	-
Desembolsos pendientes sobre acciones por fusión	7 275	-
	<u>4 364 390</u>	<u>91 175</u>
Disminución del capital circulante	-	1 990 469
	<u>4 364 390</u>	<u>2 081 644</u>
Aplicaciones		
Recursos aplicados en las operaciones	-	123 231
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	6 196
Deudas con entidades de crédito	-	1 951 170
Altas de inmovilizado inmaterial		
Por fusión	7 017	-
Por inversión en el ejercicio	5 466	-
Altas de inmovilizado material		
Por fusión	161 409	-
Por inversión en el ejercicio	5 206	386
Altas de inmovilizado financiero		
Por fusión	658 038	-
Por inversión en el ejercicio	775 022	493
Provisión riesgos y gastos	52 962	-
Otros acreedores a largo plazo	-	168
Gastos a distribuir en varios ejercicios	14 864	-
Cancelación o traspaso a corto de deuda a largo plazo con entidades de crédito	<u>1 578 153</u>	<u>-</u>
	<u>3 258 137</u>	<u>2 081 644</u>
Aumento del capital circulante	<u>1 106 253</u>	<u>-</u>
	<u>4 364 390</u>	<u>2 081 644</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Variación del Capital Circulante	1998	1997
Existencias	(1 879 345)	(610 872)
Deudores	762 290	(113 955)
Acreedores	1 430 092	(465 795)
Inversiones financieras temporales	634 669	(808 166)
Acciones propias	(14 171)	-
Tesorería	167 616	8 319
Ajustes periodificación	5 102	-
Aumento (disminución) del capital circulante	1 106 253	(1 990 469)

La conciliación de los recursos obtenidos (aplicados) en las operaciones con los resultados del ejercicio es como sigue:

Beneficio/Pérdida del ejercicio	(192 137)	326 699
Amortizaciones	(14 896)	(12 226)
Dotación provisión riesgos y gastos	(209 750)	-
Pérdidas en la enajenación del inmovilizado material	(13 734)	-
Beneficios en la enajenación del inmovilizado material	321 888	52 652
Provisiones del inmovilizado financiero	69 262	(243 894)
	(39 367)	123 231

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

Introducción

Durante el ejercicio de 1998, la actividad básica de la Compañía ha consistido en la finalización de la etapa de reestructuración y relanzamiento de sus negocios en el sector inmobiliario.

Siguiendo las líneas generales de años anteriores, se ha procedido a fusionar la Sociedad Royal Resort, S.A. dentro de Inmobiliaria Alcázar, S.A. por lo que se ha aligerado la estructura operativa del mismo, simplificando la Gestión Administrativa del Grupo.

Por otra parte, durante el ejercicio 1998 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 4.675 millones de pesetas.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a los pisos en Puerta de Hierro por importe de 170 millones de pesetas.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 152 millones de pesetas, cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes.

Se ha iniciado una etapa de nuevas inversiones para lo que se ha llegado a un acuerdo con la Sociedad Europrado, S.A. por el cual dicha Sociedad se ocuparía de la búsqueda de nuevas posibilidades de inversión.

Fruto de este acuerdo ha sido la inversión en el 60% de la Sociedad Multiconstrucciones Fortuny, S.L., para la promoción de 200 viviendas en el término municipal de Ojén, Málaga.

Con respecto a las sociedades filiales, se ha producido un aumento en la participación en Alameda de Osuna, S.A., tomando el 100% del capital social.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

A continuación estructuramos el Informe de Gestión contemplando los siguientes apartados:

1. Actividad inmobiliaria

Propiedades directas

A lo largo del presente ejercicio se ha desarrollado la actividad propia de la Sociedad y en concreto se han realizado actuaciones de venta sobre el Patrimonio existente, dentro de las cuales cabe reseñar las siguientes operaciones principales.

1. Puerta de Hierro (Madrid)

Consta de 2 edificios en Puerta de Hierro (Madrid) en los que, a final de año, se mantienen 9 pisos cuya explotación es en régimen de arrendamiento.

En este ejercicio se han vendido 5 viviendas que han generado 155 millones de pesetas de beneficio. Dicho beneficio figura en resultados extraordinarios al formar parte del inmovilizado material.

Los restantes 9 pisos se encuentran arrendados en su totalidad.

2. Residencial Maestranza (Madrid)

Inmobiliaria Alcázar, S.A. posee 10 viviendas en la calle Tellez de Madrid, que se encuentran totalmente arrendadas en la actualidad.

Dichas viviendas se adquirieron en 1992 para cumplir los objetivos de reinversión y obtener ingresos recurrentes por arrendamientos.

3. Robledo de Chavela (Madrid)

Estos terrenos fueron adquiridos en 1972 y se encuentran a 70 Km de Madrid en la Urbanización conocida como la Suiza Española.

Al día de hoy, Inmobiliaria Alcázar posee 336.634,84 m², que se están comercializando en forma de venta de parcelas individuales con una edificabilidad total de 121.783,99 m².

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

Durante este ejercicio se han vendido 5 parcelas que han generado un beneficio de 6 millones de pesetas.

En estos momentos se está procediendo a la segregación y reparcelación de las unidades más grandes para una mejor comercialización.

4. Las Terrazas de Islantilla (Huelva)

Durante el presente ejercicio se ha proseguido con la venta de las viviendas ubicadas en el complejo Terrazas Islantilla. Se han formalizado operaciones de venta de 9 apartamentos, generando un resultado de 21 millones de pesetas.

Al cierre del ejercicio quedaban por vender sólo 2 viviendas para las cuales existía reserva formal estando prevista su venta para el primer trimestre del año 1999.

5. Collado Villalba (Madrid)

Para este terreno, situado a 42 Km de Madrid, se han proseguido con las negociaciones que se tienen con el Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba para desbloquear el proyecto. Parece que en los primeros meses del año 1999 se habrá solucionado el contencioso vía intercambio/permuta de suelo.

6. Urbanización Golf Novo Sancti Petri

Al 31 de diciembre de 1998 solo se mantenía la titularidad de 328 acciones del Club de Golf, habiéndose realizado ventas de suelo y viviendas por 1.092 millones de pesetas.

7. Torre Picada

Este solar ubicado en Palma de Mallorca fue enajenado en su totalidad, generando unas plusvalías de 111 millones de pesetas.

8. Cementerio Bon Sosec

Este cementerio, adquirido en 1993, fue finalmente vendido por su valor en libros.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

Sociedades filiales

Dentro de la actividad que se ha desarrollado a través de las Sociedades filiales cabe destacar la siguiente:

- **Geinsa**

Esta sociedad, participada por Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha continuado con la actividad que desarrollaba en el complejo urbanístico denominado Guadalmanza. Así ha finalizado el proyecto Guadalmanza II y se encuentra en fase muy avanzada el proyecto Guadalmanza III.

Nuevas inversiones

Dentro de la política de nuevas inversiones, en el presente ejercicio se han realizado las siguientes:

- **Alcalá 476**

Se ha realizado la opción de compra sobre un solar ubicado en la calle Alcalá de Madrid.

Dicho solar presenta una edificabilidad máxima de 21.000 m² para oficinas, o bien 14.000 m² en caso de dedicarse a residencial.

- **Multiconstrucciones Fortuny, S.L.**

Se ha adquirido el 60% de la Sociedad.

Esta Sociedad es propietaria de un terreno de 22.000 m² en el término municipal de Ojén, Málaga.

Se ha obtenido la licencia de obra y adjudicado el proyecto para la realización de 200 viviendas y zona deportiva y recreacional.

Dicho proyecto se realizará en tres fases independientes, habiendo dado comienzo la fase primera en el presente ejercicio.

Durante la duración de la obra, 18 meses, se procederá a su comercialización simultánea con la colaboración de las LSB Immobilien GmbH.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

2. Información económico financiera

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. como Sociedad individual y las cuentas anuales del grupo empresarial con la incorporación de sus filiales.

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Inmobiliaria Alcázar, S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Briján, S.A. (99%), Alameda de Osuna, S.A. (100%), Alcázar Holding B.V. (100%) y GEINSA (87,1%).

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

a. Ingresos

La cifra de negocios en el balance individual de Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha sido de 4.346 millones de pesetas que corresponden a las ventas de viviendas en las promociones Terrazas de Islantilla (Huelva), San Pedro y San Juan en Soller (Mallorca), arrendamientos de las viviendas de Puerta de hierro y Maestranza y ventas de suelos en la Urbanización Novo Sancti Petri (Chiclana, Cádiz), Robledo de Chavela (Madrid) y solares en Palma de Mallorca.

En el balance consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 4.675 millones de pesetas, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales, Alameda de Osuna y GEINSA.

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Puerta de Hierro, de los locales de Sa Coma y de las Acciones del Club de Golf Novo Sancti Petri que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 321 millones de pesetas.

b. Inversiones

Con respecto a las inversiones, cabe señalar que dentro del proceso de relanzamiento de la actividad, del año 1998 se ha procedido a la compra del 60% de la Sociedad Multiconstrucciones Fortuny, S.L. cuyo objetivo es la realización de una urbanización en el término municipal de Ojén. El coste de esta adquisición ha ascendido a 345 millones de pesetas.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

Asimismo se ha negociado la adquisición de un solar en la calle de Alcalá de Madrid por el que se ha realizado una inversión en concepto de reserva por importe de 45 millones de pesetas.

En cuanto al Consolidado cabe destacar las obras realizadas en el proyecto Guadalmanza III y que ascienden a 178 millones de pesetas.

Estas inversiones se han realizado con recursos propios no siendo necesario el endeudamiento bancario.

c. Resultados

Gracias a la política de saneamiento de la Sociedad y al buen ciclo inmobiliario en el que nos encontramos, el Grupo de Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado de 152 millones de pesetas, lo que supone el fin del período de saneamiento y el comienzo de la etapa de relanzamiento de la Sociedad.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Inmobiliaria Alcázar, S.A. han sido de unos beneficios de 192 millones de pesetas.

d. Fondos propios

Los fondos propios de la compañía a 31 de diciembre de 1998 ascienden a 3.533 millones de pesetas con la distribución de resultados a reservas.

e. Participación en filiales

A lo largo del ejercicio de 1998 se ha procedido a realizar las siguientes operaciones con Sociedades participadas:

1. Se ha realizado la fusión dentro de Inmobiliaria Alcázar, S.A. de la Sociedad Royal Resort, S.A. cuya participación ascendía al 100%.
2. Se ha adquirido el 60% de la Sociedad Multiconstrucciones Fortuny, S.L. Dicha Sociedad nace por escisión de la Sociedad Multiconstrucciones, S.L., teniendo como única actividad la promoción de unos terrenos de su propiedad en el término municipal de Ojén, Málaga.
3. Se ha adquirido la totalidad de las acciones de Alameda de Osuna, S.A. por lo que la participación final ha quedado fijada en el 100% de la Sociedad.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

f. Endeudamiento

En este ejercicio se ha conseguido reducir el endeudamiento global del Grupo, gracias a los ingresos por las ventas realizadas en el ejercicio. Así en este ejercicio se ha reducido el endeudamiento con entidades financieras en unos 3.000 millones de pesetas.

Cabe mencionar que el endeudamiento del Grupo es muy reducido, si consideramos que todos los préstamos son créditos hipotecarios subrogables a los compradores de las viviendas arrendadas.

g. Política de dividendos

Como continuación a la política de saneamiento iniciada en ejercicios anteriores, se propone a la Junta General que la totalidad del beneficio del año 1998 sea destinado a Reservas.

h. Organización y recursos humanos

Dentro de la política de reorganización y saneamiento se ha continuado con la fase de reestructuración de la plantilla para una mejor optimización de los recursos. La plantilla del Grupo es de 14 trabajadores.

Adicionalmente, Inmobiliaria Alcazar, S.A. colabora para proyectos puntuales con profesionales externos.

i. Perspectivas futuras

Pasados tres años desde el cambio de rumbo dado a la sociedad, y dando por finalizado el proceso de saneamiento iniciado entonces, se ha elaborado un Plan Estratégico para los próximos cuatro años cuyas directrices deben poner a Inmobiliaria Alcazar en situación de competir con empresas de su categoría con una oferta diferenciada. Para ello se ha fijado un plan de desarrollo de operaciones inmobiliarias que permita conseguir que el nivel de beneficios esté en sintonía con el de nuestro sector.

Asimismo, cabe resaltar que dada la calidad del accionariado de la Sociedad, ayudará a potenciar el futuro, al aprovechar las sinergias que se producirán, para desarrollar proyectos conjuntos y nuevas iniciativas empresariales.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

Es de destacar que desde Enero de 1998, los principales accionistas de la Sociedad han incrementado su participación. Así Sa Nostra ha incrementado su participación hasta el 45% y el Grupo Vivendi ha incrementado su participación hasta el 18,5%.

Además de lo planteado, se están estudiando diferentes alternativas para incrementar la dimensión del grupo, ya sea mediante la absorción de alguna compañía del sector que pueda complementar nuestra actividad y /o la posibilidad de efectuar una ampliación de capital, temas que se propondrán en su momento a la Junta General de Accionistas de la compañía.



Diligencia de firma

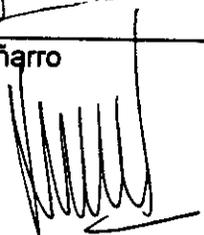
Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "Inmobiliaria Alcázar, S.A." hacen constar:

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 y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 de "Inmobiliaria Alcázar, S.A.", que se adjuntan.

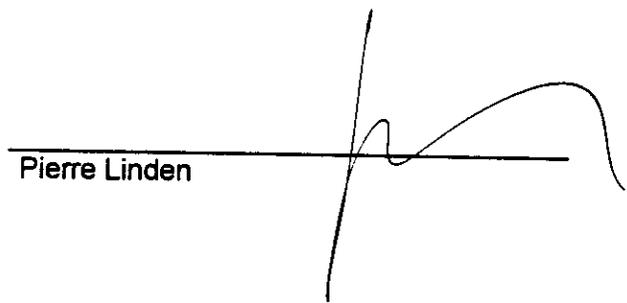
Las cuentas anuales antes citadas comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro



Javier Camp Vila



Pierre Linden



Philippe Esposito
Secretario no consejero

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

Cuentas anuales consolidadas, informe
de gestión e informe de auditoría
31 de diciembre de 1998

Price Waterhouse
Paseo de la Castellana, 43
28046 Madrid
Tel. +34 91 590 44 00
Fax +34 91 308 35 66

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 1998, 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Con fecha 20 de abril de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se menciona en la Nota 26 de la memoria del ejercicio 1998 adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad, en el ejercicio 1997, 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 1998, otro Grupo inició un procedimiento judicial contra dichos antiguos gestores, implicando subsidiariamente a la Sociedad. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 1998, existen saldos a cobrar a estos gestores así como a sociedades vinculadas a los mismos, por importe de, aproximadamente, 50 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 1998 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 1998 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 1998 adjunta, como consecuencia de que la venta de la Sociedad Royaltur España, S.A. fue 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 1998.
6. Al 31 de diciembre de 1998 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 145 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 acumulados 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 1998 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 1998 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 1998, 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 1998. 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

29 de abril de 1999

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Activo	1998	1997
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 4)	858	14 455
Inmovilizado inmaterial (Nota 5)	7 263	7 017
Inmovilizado material (Nota 6)	405 014	542 018
Edificios en alquiler	374 845	388 391
Edificios y construcciones	32 459	170 841
Maquinaria, instalaciones, utillaje y mobiliario	52 271	97 480
Elementos transporte	-	2 475
Equipos procesos informáticos	14 962	16 073
Otro inmovilizado material	183	2 929
Provisión por depreciación	-	(10 619)
Amortización acumulada	(69 706)	(125 552)
Inmovilizado financiero (Nota 7)	692 655	375 808
Participaciones en empresas grupo consolidadas por puesta equivalencia	278 384	338 120
Participaciones en empresas asociadas	61 265	59 429
Depósitos y fianzas a largo plazo	3 784	3 825
Otros créditos	404 664	43 989
Provisión	(55 442)	(69 555)
Total inmovilizado	1 105 790	939 298
Fondo de comercio de consolidación (Nota 21)	31 375	35 857
Gastos a distribuir en varios ejercicios	14 864	18 722
Activo circulante		
Existencias (Nota 8)	2 207 060	5 532 392
Terrenos y solares	1 707 390	4 736 830
Edificios	175 122	508 763
Promociones en curso	532 711	611 585
Otras existencias	52 161	40 835
Provisión depreciación existencias	(260 324)	(365 621)
Deudores (Nota 9)	1 597 101	2 014 957
Clientes	885 030	1 150 884
Clientes, empresas asociadas	402 170	58 665
Deudores varios	158 946	428 558
Administraciones públicas	417 227	632 828
Provisiones	(266 272)	(255 978)
Inversiones financieras temporales (Nota 10)	831 362	204 079
Acciones propias (Nota 11)	-	11 992
Tesorería	376 306	381 130
Ajustes por periodificación	5 102	2 543
Total activo circulante	5 016 931	8 147 093
Total activo	6 168 960	9 140 970

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes**Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1998 y 1997**
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Pasivo	1998	1997
Fondos propios (Nota 11)		
Capital	2 223 398	2 223 398
Prima de emisión	2 095 892	2 095 892
Reservas de la sociedad dominante	(253 219)	738 639
Reservas en sociedades consolidadas	(657 387)	(1 330 526)
Resultados atribuibles a la Sociedad Dominante:		
Resultado consolidado del ejercicio	149 679	(394 684)
Resultado atribuido a los socios externos	2 541	(213)
Total fondos propios	3 560 904	3 332 506
Socios externos (Nota 22)	49 128	61 880
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	47 623	8 494
Provisión para riesgos y gastos (Nota 12)	970 981	814 193
Acreeedores a largo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	417 603	2 031 842
Fianzas y depósitos recibidos	5 696	5 755
Otros acreeedores a largo	2 000	19 214
Desembolsos pendientes sobre acciones	7 275	-
Intereses a largo de deudas con entidades crédito	-	472 561
Total acreeedores a largo	432 574	2 529 372
Acreeedores a corto		
Deudas con entidades de crédito	54 259	1 421 555
Deudas con empresas asociadas	9 614	1 957
Acreeedores comerciales	609 613	590 411
Otras deudas no comerciales (Nota 15)	327 167	293 418
Provisión para operaciones de tráfico (Nota 16)	107 097	86 432
Ajustes por periodificación	-	752
Total acreeedores a corto	1 107 750	2 394 525
Total pasivo	6 168 960	9 140 970

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresadas en miles de pesetas - PMIs)

Gastos	1998	1997
Gastos de explotación		
Aprovisionamientos	370 578	1 940 113
Reducción de existencias	3 869 763	1 622 716
Gastos de personal (Nota 18)	65 691	283 429
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	24 197	173 097
Variación de las provisiones de tráfico	110 491	184 513
Otros gastos de explotación	257 823	651 788
Total gastos de explotación	4 698 543	4 855 656
Beneficio de explotación	-	-
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	91 176	564 703
Total gastos financieros	91 176	564 703
Amortización fondo de comercio de consolidación (Nota 21)	4 482	4 482
Participación en pérdidas de las sociedades puestas en equivalencia	62	8 627
Beneficio de las actividades ordinarias	-	-
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	(14 113)	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	41 968	-
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 23)	139 582	84 835
Resultados extraordinarios positivos	211 103	780 271
Beneficio consolidado antes de impuestos	149 679	-
Impuesto sobre Sociedades (Nota 20)	-	40 513
Beneficio consolidado del ejercicio	149 679	-
Beneficios atribuidos a socios externos (Nota 22)	-	-
Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	152 220	-

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1998 y 1997 (Expresadas en miles de pesetas - PMIs)

Ingresos	1998	1997
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17)	<u>4 674 624</u>	<u>4 143 539</u>
Total ingresos de explotación	<u>4 674 624</u>	<u>4 143 539</u>
Pérdidas de explotación	<u>23 919</u>	<u>712 117</u>
Ingresos financieros		
Ingresos de créditos y otros valores mobiliarios	<u>58 215</u>	<u>155 487</u>
Total ingresos financieros	<u>58 215</u>	<u>155 487</u>
Resultados financieros negativos	<u>32 961</u>	<u>409 216</u>
Pérdida de las actividades ordinarias	<u>61 424</u>	<u>1 134 442</u>
Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 23)	321 888	-
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 23)	<u>56 652</u>	<u>865 106</u>
Resultados extraordinarios negativos	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas consolidadas antes de impuestos	<u>-</u>	<u>354 171</u>
Pérdidas consolidadas del ejercicio	<u>-</u>	<u>394 684</u>
Pérdida atribuida a socios externos	<u>2 541</u>	<u>213</u>
Pérdida del ejercicio atribuida a la sociedad dominante	<u>-</u>	<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 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMLs)

1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social

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

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

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

2. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que se han preparado a partir de los registros contables de cada una de las sociedades que conforman el Grupo, se han formulado habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable que son aplicables, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados.

Los Administradores estiman que estas cuentas consolidadas formuladas del ejercicio 1998 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1997 son las que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1998.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(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 1998 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 1997.

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 1998
(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, salieron del perímetro de consolidación la Sociedad Royaltur España, S.A. y sus sociedades dependientes Alcudia 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.

Con fecha 30 de junio de 1998 los Organos de Administración de las sociedades Inmobiliaria Alcázar, S.A., en calidad de absorbente, y Royal Resort, S.A. en calidad de absorbidas, suscribieron un proyecto de fusión con efectos retroactivos 1 de enero de 1998, que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Cádiz el 20 de mayo de 1998 y el 21 de mayo de 1998, respectivamente.

Esta sociedad fue consolidada en el ejercicio 1997 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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 **(Expresada en miles de pesetas - PMIs)**

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:

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 epígrafe de "diferencia negativa de consolidación" en la medida que no puedan asignarse a un menor valor de los activos como consecuencia de valoraciones a precios de mercado.

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 período 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 1998
(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 período 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 período 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 1998

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

- 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.

- 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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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 diferencian 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.

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 período al que corresponden.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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.

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 1998 no existen créditos por pérdidas fiscales reconocidos.

4. Gastos de establecimiento

Un detalle de su composición y movimiento durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

	31.12.97	Altas	Amortización	31.12.98
Gastos de establecimiento	<u>14 455</u>	<u>85</u>	<u>(13 682)</u>	<u>858</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

5. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, es el siguiente:

	31.12.97	Altas	Bajas	31.12.98
Propiedad Industrial	4 999	-	(225)	4 774
Aplicaciones informáticas	1 750	-	(417)	1 333
Derechos de uso	5 172	5 466	(5 355)	5 283
	11 921	5 466	(5 997)	11 390
Amortización Acumulada	(4 904)	(883)	1 660	(4 127)
Inmovilizado inmaterial neto	7 017	4 583	(4 337)	7 263

6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, es el siguiente:

	31.12.97	Altas	Bajas	31.12.98
Edificios en Alquiler	388 391	-	(13 546)	374 845
Construcciones	170 841	-	(138 382)	32 459
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	97 480	2 008	(47 217)	52 271
Elementos de transporte	2 475	-	(2 475)	-
Equipos proceso información	16 073	3 015	(4 126)	14 962
Otro inmovilizado material	2 929	183	(2 929)	183
	678 189	5 206	(208 675)	474 720
Provisión inmovilizado material	(10 619)	-	10 619	-
Amortización Acumulada	(125 552)	(9 632)	65 478	(69 706)
Inmovilizado Material neto	542 018	(4 426)	(132 578)	405 014

El Grupo ha ejercitado la opción de venta sobre los locales del complejo hotelero Sa Coma por un precio de PMIs 275.000. El beneficio obtenido ha sido el PMIs 157.994 (Nota 23).

Durante el ejercicio el Grupo ha vendido 5 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 155.753 (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 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Así mismo la sociedad ha vendido un dúplex del Complejo Puente San Pedro de Palma de Mallorca por un precio de PMIs 20.500. El resultado de la venta a originado unas pérdidas de PMIs 6.185 (Nota 23).

Durante el ejercicio 1998 el Grupo ha procedido a dar de baja el inmovilizado de las sociedades Royaltur, S.A. y Arisa, aplicando la provisión por depreciación de inmovilizado por importe de PMIs 10.619, obteniendo unas pérdidas de PMIs 7.549 (Nota 23).

Asimismo se han producido ventas de otro inmovilizado que han generado unas pérdidas de PMIs 8 (Nota 23).

Al 31 de diciembre de 1998, 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).

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

	31.12.98	Superficie m ²	Localización
Edificio Balsain (9 pisos)	27 702	1 540	C/ Arroyo Fresno Puerta de Hierro (Madrid)
Edificio Navacerrada (2 pisos)	4 073	283	C/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
Residencial Maestranza (10 pisos)	<u>343 070</u>	1 134	C/ Tellez, 30 (Madrid)
	<u>374 845</u>		

La totalidad de los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 1998 siendo todos los alquileres de uso familiar.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

7. Inmovilizado financiero

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

	31.12.97	Adiciones	Bajas	31.12.98
Participaciones en empresas del grupo consolidadas por puesta en equivalencia	338 120	-	(59 736)	278 384
Participaciones en empresas asociadas	59 429	1 836	-	61 265
Depósitos y fianzas constituidos	3 825	-	(41)	3 784
Otros créditos	43 989	404 664	(43 989)	404 664
	445 363	406 500	(103 766)	748 097
Provisión	(69 555)	(26 258)	40 371	(55 442)
Inmovilizado neto	375 808	380 242	(63 395)	692 655

Las adiciones del epígrafe de "Otros Créditos" recoge los efectos comerciales con vencimiento en el año 2000 correspondientes al pago aplazado de la venta del solar del Centro Comercial de la Urbanización Novo Sancti Petri a las sociedades Mamtuvan, S.A., Resort Sevilla, S.L. e Inova Bahía de Cádiz, S.L.. Los intereses pactados por el principal aplazado son del MIBOR a un año, incrementado medio punto. (Ver Nota 8). Las bajas en este mismo epígrafe se refieren a la venta de la participación en la sociedad Entusa por importe de PMIs 20.625, aplicando la provisión por importe de PMIs 21.716.

Un detalle de las participaciones en empresas del Grupo consolidadas por puesta en equivalencia, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Golf Novo Sancti Petri, S.A.	269 801
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	5 181
Royal Cala Millor, S.A.	3 396
	<u>278 378</u>

Durante el ejercicio 1998 la sociedad ha enajenado 72 acciones de Golf Novo Sancti Petri. Dicha venta ha originado unos ingresos extraordinarios de PMIs 8.141 (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 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMLs)

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

	31.12.98	Porcentaje de participación
Alcázar Holding, B.V.	33 502	100%
Royalquvir, S.A.	16 027	100%
Otras	<u>11 736</u>	(*)
	<u>61 265</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 1998, 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 1998, es el siguiente:

Terrenos	1 707 390
Edificios	175 122
Promociones en curso	532 711
Otras existencias	<u>52 161</u>
	2 467 384
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>(260 324)</u>
	<u>2 207 060</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (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 1998, a PMIs 339 608, habiendo sido asignadas a Terrenos.

En virtud del acuerdo de recompra del cementerio de Mallorca firmado por la Sociedad con Sa Nostra y Banca March que se ha ejecutado durante el período, se han dado de baja dichas existencias. El precio de venta establecido en el contrato ha sido el importe de la deuda pendiente que la Sociedad mantenía a 30 de junio de 1998 con Banca March y Sa Nostra y la comisión por la venta de nichos cedidos y restantes.

Asimismo se producen ventas de terrenos incorporados tras la fusión registrados por importe de PMIs 1.370.679, aplicando la provisión correspondiente por importe de PMIs 59.400. Las ventas más significativas enajenados corresponden a parcelas de Golf y los terrenos del centro comercial ubicados en la Urbanización Novo Sancti Petri. El importe del precio de venta aplazado en la venta del centro comercial, será abonada mediante efectos comerciales con vencimiento en el año 2000 por importe de PMIs 404.664 (ver Nota 7).

Un detalle del movimiento del capítulo promociones en curso durante el ejercicio 1998, se muestra a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 1997	611 585
Altas	286 095
Bajas	(113 339)
Trasposos a otras existencias	<u>(251 630)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>532 711</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 412 628 se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos (Notas 13).

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle y movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1998 por sociedades consolidadas, es el siguiente:

	31.12.97	Altas	Bajas	Fusión	31.12.98
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	(11 571)	-	107 382	(304 050)	(208 239)
Royal Resort, S.A.	(304 050)	-	-	304 050	-
General de Estudios e Inversiones, S.A.	(50 000)	(2 085)	-	-	52 085
	<u>(365 621)</u>	<u>(2 085)</u>	<u>107 382</u>	<u>-</u>	<u>(260 324)</u>

Las principales bajas de la provisión corresponden a la venta de los garajes de Sevilla por importe de PMIs 7.808, viviendas en Punta San Juan y San Pedro por importe de PMIs 40.174.

9. Deudores

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Cientes por ventas de existencias y arrendamientos	644 179
Cientes y deudores de dudoso cobro	240 851
Empresas asociadas	402 170
Administraciones públicas	417 227
Otros deudores	158 946
	<u>1 863 373</u>
Menos provisión para insolvencias	<u>(266 272)</u>
	<u>1 597 101</u>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1997	255 978
Dotación con cargo a resultados	11 794
Reversión con abono a resultados	<u>(1 500)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>266 272</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle de Administraciones Públicas es el siguiente:

Hacienda Pública deudora	
Por IVA	241 639
Retenciones del capital mobiliario	91 291
IRPF	965
Otros conceptos	<u>83 332</u>
	<u>417 227</u>

El importe incluido en Hacienda Pública deudora por IVA, PMIs 166.851 corresponde al impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar, que ha sido vendido durante el ejercicio 1998. A 31 de diciembre de 1997 el IVA pendiente de recuperar ascendía a PMIs 252.350. La disminución producida en el ejercicio por importe de PMIs 89.400 corresponde al IVA repercutido por la Sociedad en la venta del cementerio por la parte del precio asignado a obra en curso. La Sociedad ha provisionado dicho importe al 100% al ejercicio 1998 (Nota 12).

10. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 1998, el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

Letras y bonos del tesoro	584 073
Imposiciones a plazo	139 900
Fondos de inversión	82 154
Créditos empresas asociadas	19 821
Fianzas y depósitos constituidos	<u>5 414</u>
	<u>831 362</u>

La Deuda Pública adquirida tiene vencimiento en enero de 1999 y devenga un tipo de interés del 3% anual.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

11. Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante el ejercicio 1998 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1998 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 1998, son los siguientes:

"Sa Nostra" Caixa de Balears	45%
CBC Invest, B.V.	18,50%

Al 31 de diciembre de 1997, el Grupo poseía acciones propias que representaban el 0,3% del capital social. Durante el ejercicio 1998 el Grupo ha realizado una operación de permuta de acciones canjeando las acciones propias por acciones de Alameda de Osuna, S.A. Mediante esta operación el Grupo Adquiere el 0,65% de Alameda de Osuna, S.A., siendo la participación al 31 de diciembre de 1998 del 100%. Al 31 de diciembre de 1998 el Grupo no posee acciones propias, motivo por el cual se ha traspasado la reserva que estaba constituida, a reserva legal.

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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMLs)

c) Reserva legal

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

d) Reservas en sociedades consolidadas

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	(163 097)
Altos de Briján, S.A.	(15 211)
Alameda de Osuna, S.A.	<u>(479 079)</u>
	<u>(657 387)</u>

e) Pérdidas consolidadas del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1998 es el siguiente:

Inmobiliaria Alcázar, S.A.	108 764
Altos de Briján, S.A.	(4 077)
Alameda de Osuna, S.A.	60 124
General de Estudios e Inversiones, S.A.	16 900
Golf Novo Sancti Petri, S.A.	(138)
Futures Golf Sancti Petri, S.A.	76
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(17 524)
Multiconstrucciones Fortuny	<u>(14 446)</u>
Beneficios consolidadas del ejercicio	149 679
Resultados atribuidos a socios externos (Nota 21)	<u>2 541</u>
Beneficios (pérdidas) atribuibles a la Sociedad Dominante	<u>152 220</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

12. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento experimentado por este capítulo durante el ejercicio 1998, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1997	814 193
Dotación con cargo a resultados	209 750
Reversión con abono a resultados	<u>(52 962)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>970 981</u>

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

Litigio en curso	350 000
Riesgo recuperación crédito	273 340
Riesgo recuperación IVA	209 750
Terminación de obras	20 000
Recursos ante Hacienda Pública	<u>117 891</u>
	<u>970 981</u>

A 31 de diciembre de 1998 la provisión para riesgos y gastos 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 4.a)).

Durante el ejercicio 1998 el Grupo ha dotado un importe de PMIs 209.750 correspondiente al IVA pendiente de recuperar de la compra del cementerio de Mallorca, que ha sido vendido durante el ejercicio 1998. El importe dotado por el Grupo incluye el IVA de la operación de compra por importe de PMIs 252.350, menos el importe de PMIs 42.600 correspondiente al IVA repercutido de la obra en curso al que ha renunciado uno de los compradores (Ver Nota 9).

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

13. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito	412 628
Acreedores por arrendamiento financiero	4 975
Fianzas y depósitos recibidos	5 696
Desembolso pendiente sobre acciones	7 275
Otros acreedores	<u>2 000</u>
	<u>432 574</u>

El detalle de las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 1998, se muestra en el Anexo IV adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

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 1998, 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 1998, es el siguiente:

Efectos a pagar	207 000
Administraciones Públicas	87 882
Remuneraciones pendientes de pago	443
Otras deudas	<u>31 842</u>
	<u>327 167</u>

El epígrafe efectos a pagar incluye el importe pendiente de pago correspondiente a la adquisición de la participación en Multiconstrucciones Fortuny, S.L..

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Impuesto de sociedades	20 120
Hacienda Pública, acreedora por IVA	7 457
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	701
Seguridad Social	48 191
IVA no devengado	<u>11 413</u>
Otros conceptos	
	<u>87 882</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 1998.

16. Provisiones para Operaciones de Tráfico

Los movimientos de esta cuenta a largo del ejercicio 1998 son los siguientes:

Saldo 31.12.97	30 000
Dotación con cargo a resultados	(5 588)
Reversión con cargo	(3 747)
Aplicación	<u>107 097</u>
Saldo al 31.12.98	

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1998 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 5.588 de esta provisión por el coste de los avales necesarios en la presentación del recurso.

La dotación del ejercicio por importe de PMIs 30.000 corresponde a los costes de urbanización del terreno del Centro Comercial ubicado en la Urbanización Novo Sancti Petri.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(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 1998, correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, es la siguiente:

Venta de solares y edificios	4 579 646
Ingresos por arrendamientos	41 554
Ingresos por prestación de servicios	52 881
Otros	<u>543</u>
	<u>4 674 624</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 1998 es el siguiente:

Sueldos y Salarios	50 495
Cargas sociales	12 629
Indemnizaciones	<u>2 567</u>
	<u>65 691</u>

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 1998 ha sido de 14 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 1998.

No existen saldos pendientes con los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1998.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(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 1998 (Beneficios) 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 (Beneficios)	<u>149 679</u>
Diferencias permanentes	
De las sociedades individuales	28 183
De los ajustes de consolidación	4 482
Diferencias temporales	(34 259)
Provisión existencias	
De las sociedades individuales	89 090
Provisión cartera	(83 375)
De las sociedades individuales	
De los ajustes de consolidación	(49 401)
Otros	14 444
De las sociedades individuales	
De los ajustes de consolidación	<u>118 843</u>
Base imponible suma de las sociedades individuales	118 843
Pérdidas fiscales (suma) de las sociedades individuales	<u>21 289</u>
Bases imponibles positivas de las sociedades individuales	140 132
Compensación bases imponibles negativas	<u>(140 132)</u>
Resultado contable ajustado	<u>-</u>

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 diez 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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Al 31 de diciembre de 1998, 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.	1 527 889
Alameda de Osuna, S.A.	414 508
Altos de Briján, S.A.	305 668
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	521 137
El Encinar de Guadiaro, S.A.	<u>534 989</u>
	<u>3 304 191</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	90 098	2001
1992	417 665	2002
1993	604 714	2003
1994	556 729	2004
1995	283 108	2005
1996	1 204 038	2006
1997	126 550	2007
1998	<u>21 289</u>	2008
	<u>3 304 191</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 cuatro años. Al 31 de diciembre de 1998, 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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

21. Fondo de comercio

El movimiento durante el ejercicio 1998 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 1997	35 857
Amortizaciones	<u>(4 482)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>31 375</u>

El Fondo de comercio de consolidación, al 31 de diciembre de 1998, corresponde en su totalidad a Alameda de Osuna, S.A..

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 1998, es como sigue:

	Patrimonio atribuido	Resultado del ejercicio atribuido a socios externos	Total
GEINSA	50 686	(80)	50 606
Multiconstrucciones Fortuny	<u>983</u>	<u>(2 461)</u>	<u>(1 478)</u>
	<u>51 669</u>	<u>(2 541)</u>	<u>49 128</u>

23. Resultados extraordinarios

Provisión depreciación inmovilizado financiero (Nota 7)	14 113
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material (Nota 6)	313 747
Beneficios en enajenación de cartera de control (Nota 7)	8 141
Ingresos extraordinarios	<u>56 652</u>
Total ingresos extraordinarios	<u>392 653</u>
Pérdidas venta inmovilizado (Nota 6)	41 968
Gastos de ejercicios anteriores	<u>139 582</u>
Total gastos extraordinarios	<u>181 550</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El epígrafe ingresos de ejercicios anteriores recoge fundamentalmente, la cancelación del impuesto de sociedades por importe de PMIs 44.514 del ejercicio 1997 correspondiente a la Sociedad Royal Resort, S.A., incorporado a raíz de la fusión descrita en la Nota 1, ya que existían bases imponibles negativas pendientes de compensar que no fueron consideradas.

El epígrafe gastos de ejercicios anteriores incluye principalmente, las liquidaciones presentadas por Banca March, a la fecha de recompra del cementerio de Palma de Mallorca durante el ejercicio 1998, correspondiente a las ventas realizadas desde el año 1993 de los nichos por importe PMIs 48.000, así como gastos incurridos en el momento de la compra por importe de PMIs 11.844.

24. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de, aproximadamente, PMIs 426.000.

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. A 31 de diciembre dicha póliza estaba vencida pero ha sido renovada en 1999.

25. Efecto año 2000-Euro

Con objeto de identificar los riesgos en los diferentes sistemas informáticos de la Sociedad se inició en el ejercicio 1998 el proceso de identificación de los diferentes sistemas que pudieran verse afectados por estos motivos.

Como conclusión general del estudio realizado, puede considerarse que estos problemas tienen una incidencia escasa en los sistemas de las sociedades de la Sociedad, habiéndose identificado los principales elementos afectados (hardware, software), que si bien no tienen carácter crítico para el funcionamiento de las diversas sociedades, dentro de los planes normales de renovación de equipos están siendo reemplazados, sin que existan costes significativos, adicionales a los de mantenimiento y actualización de sistemas de cada sociedad, estando prevista su sustitución en el próximo ejercicio.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

26. Otra información

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Alcázar, S.A., en su reunión del 29 de mayo de 1997, 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, 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 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 1998
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Sociedades filiales consolidadas por integración global	Domicilio	Porcentaje de participación		Capital	Reservas	Resultado del ejercicio
		Directa	Indirecta			
Sociedades filiales consolidadas por puesta en equivalencia						
Alameda de Osuna, S.A.	Madrid	100,00%	-	2 500 000	(778 180)	64 606
Altos de Briján, S.A.	Madrid	100,00%	-	10 000	(10 800)	(4 077)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	Madrid	-	99,98%	50 000	(431 794)	(17 524)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	87,10%	-	881 000	(488 080)	16 900
Multiconstrucciones Fortuny, S.L.	Málaga	60%	-	2 461	-	-
Sociedades filiales consolidadas por puesta en equivalencia						
Royal Cala Millor, S.A.	Palma de Mallorca	-	47%	10 000	(2 775)	-
Golf Novo Sancti Petri, S.A.	Cádiz	-	16,35%	2 000 000	(347 736)	(844)
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	Cádiz	-	50%	10 000	210	152
Sociedades filiales no consolidadas						
Alcázar Hoiding, B.V.	Holanda	100,00%	-	33 479	(36 659)	-
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)	-
Coll D'es Figuerat, 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)	-

Anexo II

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de las existencias por sociedad al 31 de diciembre de 1998
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	Domicilio	Terrenos y solares	Edificios	Promociones en curso	Otras existencias	Total
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	Madrid	1 352 773	37 482	309 830	52 161	1 752 246
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	12 548	126 850	178 037	-	317 435
El Encinar de Guadaro, S.A.	Madrid	-	8 593	-	-	8 593
Alameda de Osuna, S.A.	Madrid	-	2 197	-	-	2 197
Multiconstrucciones Fortuny	Málaga	342 069	-	44 844	-	386 913
		<u>1 707 390</u>	<u>175 122</u>	<u>532 711</u>	<u>52 161</u>	<u>2 467 384</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 1998
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	31.12.97	Distribución resultado	Trasposos y otros	Resultado 1997	31.12.98
Capital suscrito	2 223 398	-	-	-	2 223 398
Prima de emisión	2 095 892	-	-	-	2 095 892
Reservas de la dominante	271 044	-	-	-	271 044
Reserva legal	11 992	-	(11 992)	-	-
Reserva para acciones propias	455 603	(433 516)	(546 350)	-	(524 263)
Otras reservas	(1 330 526)	38 619	634 520	-	(657 387)
Reserva en sociedades consolidadas	(394 897)	394 897	-	152 220	152 220
Resultado atribuido a la sociedad dominante	3 332 506	-	76 178	152 220	3 560 904

Anexo IV

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 1998
(Expresado en miles de pesetas - PMis)

Entidad	Sociedad	Tipo	31.12.98	Tipo de Interés	Fecha vencimiento
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	24 175	9,25%	28.04.07
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	211 731	5,75%	04.07.10
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	115 158	Mibor+1,5%	19.10.04
Unicaja	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	61 564	Mibor+1%	18.07.02
			<u>412 628</u>		
			<u>4 975</u>		
			<u>417 603</u>		

Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo

(*) Durante el ejercicio se han cancelado los préstamos con vencimiento a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 1997, concedidos para financiar la compra de un cimiterio en Palma de Mallorca, al haber sido recomprado el bien por 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 1998
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Entidad	Sociedad	Tipo	Dispuesto	Tipo de interés	Vencimiento
Sa Nostra Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar GEINSA	Póliza de crédito	15 049	Mibor 1,25%	31.12.98
		Póliza de crédito	948	5,7%	31.12.98
			15 997		
		Intereses	4 438		
		Efectos descontados	1 300		
			<u>21 735</u>		
		Descubierto (1)	31 174		
		Acreedores por arrendamiento financiero	1 350		
			<u>54 259</u>		

(1) El descubierto fue cancelado con fecha valor 6 de enero de 1999.




Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 1998

Introducción

Durante el ejercicio de 1998, la actividad básica de la Compañía ha consistido en la finalización de la etapa de reestructuración y relanzamiento de sus negocios en el sector inmobiliario.

Siguiendo las líneas generales de años anteriores, se ha procedido a fusionar la Sociedad Royal Resort, S.A. dentro de Inmobiliaria Alcázar, S.A. por lo que se ha aligerado la estructura operativa del mismo, simplificando la Gestión Administrativa del Grupo.

Por otra parte, durante el ejercicio 1998 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 4.675 millones de pesetas.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a los pisos en Puerta de Hierro por importe de 170 millones de pesetas.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 152 millones de pesetas, cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes.

Se ha iniciado una etapa de nuevas inversiones para lo que se ha llegado a un acuerdo con la Sociedad Europrado, S.A. por el cual dicha Sociedad se ocuparía de la búsqueda de nuevas posibilidades de inversión.

Fruto de este acuerdo ha sido la inversión e el 60% de la Sociedad Multiconstrucciones Fortuny, S.L., para la promoción de 200 viviendas en el término municipal de Ojén, Málaga.

Con respecto a las sociedades filiales, se ha producido un aumento en la participación en Alameda de Osuna, S.A., tomando el 100% del capital social.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión del ejercicio 1998

A continuación estructuramos el Informe de Gestión contemplando los siguientes apartados:

1. Actividad inmobiliaria

Propiedades directas

A lo largo del presente ejercicio se ha desarrollado la actividad propia de la Sociedad y en concreto se han realizado actuaciones de venta sobre el Patrimonio existente, dentro de las cuales cabe reseñar las siguientes operaciones principales.

1. Puerta de Hierro (Madrid)

Consta de 2 edificios en Puerta de Hierro (Madrid) en los que, a final de año, se mantienen 9 pisos cuya explotación es en régimen de arrendamiento.

En este ejercicio se han vendido 5 viviendas que han generado 155 millones de pesetas de beneficio. Dicho beneficio figura en resultados extraordinarios al formar parte del inmovilizado material.

Los restantes 9 pisos se encuentran arrendados en su totalidad.

2. Residencial Maestranza (Madrid)

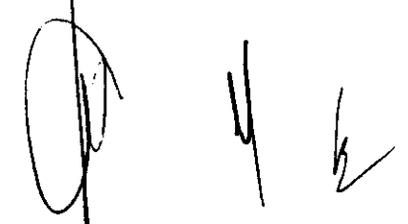
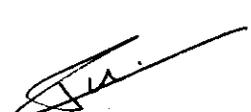
Inmobiliaria Alcázar, S.A. posee 10 viviendas en la calle Tellez de Madrid, que se encuentran totalmente arrendadas en la actualidad.

Dichas viviendas se adquirieron en 1992 para cumplir los objetivos de reinversión y obtener ingresos recurrentes por arrendamientos.

3. Robledo de Chavela (Madrid)

Estos terrenos fueron adquiridos en 1972 y se encuentran a 70 Km de Madrid en la Urbanización conocida como la Suiza Española.

Al día de hoy, Inmobiliaria Alcázar posee 336.634,84 m², que se están comercializando en forma de venta de parcelas individuales con una edificabilidad total de 121.783,99 m².



Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión del ejercicio 1998

Durante este ejercicio se han vendido 5 parcelas que han generado un beneficio de 6 millones de pesetas.

En estos momentos se está procediendo a la segregación y reparcelación de las unidades más grandes para una mejor comercialización.

4. Las Terrazas de Islantilla (Huelva)

Durante el presente ejercicio se ha proseguido con la venta de las viviendas ubicadas en el complejo Terrazas Islantilla. Se han formalizado operaciones de venta de 9 apartamentos, generando un resultado de 21 millones de pesetas.

Al cierre del ejercicio quedaban por vender solo 2 viviendas para las cuales existía reserva formal estando prevista su venta para el primer trimestre del año 1999.

5. Collado Villalba (Madrid)

Para este terreno, situado a 42 Km de Madrid, se han proseguido con las negociaciones que se tienen con Ayuntamiento de Collado Villalba para desbloquear el proyecto. Parece que en los primeros meses del año 1999 se habrá solucionado el contencioso vía intercambio/permuta del suelo.

6. Urbanización Golf Novo Sancti Petri

Al 31 de diciembre de 1998 solo se mantenía la titularidad de 328 acciones del Club de Golf, habiéndose realizado ventas del suelo y viviendas por 1.092 millones de pesetas.

7. Torre Picada

Este solar ubicado en Palma de Mallorca fue enajenado en su totalidad, generando unas plusvalías de 111 millones de pesetas.

8. Cementerio Bon Sosec

Este cementerio, adquirido en 1993, fue finalmente vendido por su valor en libros.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión del ejercicio 1998

Sociedades directas

Dentro de la actividad que se ha desarrollado a través de las Sociedades filiales cabe destacar la siguiente:

- **Geinsa**

Esta sociedad, participada por Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha continuado con la actividad que desarrollaba en el complejo urbanístico denominado Guadalmanza. Así ha finalizado el proyecto Guadalmanza II y se encuentra en fase muy avanzada el proyecto Guadalmanza III.

Nuevas inversiones

Dentro de la política de nuevas inversiones, en el presente ejercicio se han realizado las siguientes:

- **Alcalá 476**

Se ha realizado la opción de compra sobre un solar ubicado en la calle Alcalá de Madrid.

Dicho solar presenta una edificabilidad máxima de 21.000 m² para oficinas, o bien 14.000 m² en caso de dedicarse a residencial.

- **Multiconstrucciones Fortuny, S.L.**

Se ha adquirido el 60% de la Sociedad.

Esta Sociedad es propietaria de un terreno de 22.000 m² en el término municipal de Ojén, Málaga.

Se ha obtenido la licencia de obra y adjudicado el proyecto para la realización de 200 viviendas y zona deportiva y recreacional.

Dicho proyecto se realizará en tres fases independientes, habiendo dado comienzo la fase primera en el presente ejercicio.

Durante la duración de la obra, 18 meses, se procederá a su comercialización simultánea con la colaboración de las LSB Immobilien GmbH.

 4



Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión del ejercicio 1998

2. Información económico financiera

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. como Sociedad individual y las cuentas anuales del grupo empresarial con la incorporación de sus filiales.

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Inmobiliaria Alcázar, S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Briján, S.A. (99%), Alameda de Osuna, S.A. (100%), Alcázar Holding B.V. (100%) y GEINSA (87,1%).

Los criterios y prácticas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

a. Ingresos

La cifra de negocios en el balance individual de Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha sido de 4.346 millones de pesetas que corresponden a las ventas de viviendas en las promociones de Terrazas de Isiantilla (Huelva), San Pedro y San Juan en Soller (Mallorca), arrendamientos de las viviendas de Puerta de hierro y Maestranza y ventas de suelos en la Urbanización Novo Sancti Petri (Chiclana, Cádiz), Robledo de Chavela (Madrid) y solares en Palma de Mallorca.

En el balance consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 4.675 millones de pesetas, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales, Alameda de Osuna y GEINSA.

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Puerta de Hierro, de los locales de Sa Coma y de las Acciones del Club de Golf Novo Sancti Petri que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 321 millones de pesetas.

b. Inversiones

Con respecto a las inversiones, cabe señalar que dentro del proceso de relanzamiento de la actividad, del año 1998 se ha procedido a la compra del 60% de la Sociedad Multiconstrucciones Fortuny, S.L. cuyo objetivo es la realización de una urbanización en el término municipal de Ojén. El coste de esta adquisición ha ascendido a 345 millones de pesetas.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión del ejercicio 1998

Asimismo se ha negociado la adquisición de un solar en la calle de Alcalá de Madrid por el que se ha realizado una inversión en concepto de reserva por importe de 45 millones de pesetas.

En cuanto al Consolidado cabe destacar las obras realizadas en el proyecto Guadalmanza III y que ascienden a 178 millones de pesetas.

Estas inversiones se han realizado con recursos propios no siendo necesario el endeudamiento bancario.

c. Resultados

Gracias a la política de saneamiento de la Sociedad y al buen ciclo inmobiliario en el que nos encontramos, el Grupo de Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidados de 152 millones de pesetas, lo que supone el fin del periodo de saneamiento y el comienzo de la etapa de relanzamiento de la Sociedad.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Inmobiliaria Alcázar, S.A. han sido de unos beneficios de 192 millones de pesetas.

d. Fondos propios

Los fondos propios de la compañía a 31.12.98 ascienden a 3.533 millones de pesetas con la distribución de resultados a reservas. Los fondos propios del Grupo a 31.12.98 ascienden a 3.560 millones de pesetas.

e. Participación en filiales

A lo largo del ejercicio de 1998 se ha procedido a realizar las siguientes operaciones con Sociedades participadas:

1. Se ha realizado la fusión dentro de Inmobiliaria Alcázar, S.A. de la Sociedad Royal Resort, S.A. cuya participación ascendía al 100%.
2. Se ha adquirido el 60% de la Sociedad Multiconstrucciones Fortuny, S.L. Dicha Sociedad nace por escisión de la Sociedad Multiconstrucciones, S.L., teniendo como única actividad la promoción de unos terrenos de su propiedad en el término municipal de Ojén, Málaga.
3. Se ha adquirido la totalidad de las acciones de Alameda de Osuna, S.A. por lo que la participación final ha quedado fijada en el 100% de la Sociedad.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión del ejercicio 1998

f. Endeudamiento

En este ejercicio se ha conseguido reducir el endeudamiento global del Grupo, gracias a los ingresos por las ventas realizadas en el ejercicio. Así en este ejercicio se ha reducido el endeudamiento con entidades financieras en uno 3.000 millones de pesetas.

Cabe mencionar que el endeudamiento del Grupo es muy reducido, si consideramos que todos los préstamos son créditos hipotecarios subrogables a los compradores de las viviendas arrendadas.

g. Política de dividendos

Como continuación a la política de saneamiento iniciada en ejercicios anteriores, se propone a la Junta General que la totalidad del beneficio del año 1998 sea destinado a Reservas.

h. Organización y recursos humanos

Dentro de la política de reorganización y saneamiento se ha continuado con la fase de reestructuración de la plantilla para una mejor optimización de los recursos. La plantilla del Grupo es de 14 trabajadores.

Adicionalmente, Inmobiliaria Alcazar, S.A. colabora para proyectos puntuales con profesionales externos.

i. Perspectivas futuras

Pasados tres años desde el cambio de rumbo dado a la sociedad, y dando por finalizado el proceso de saneamiento iniciado entonces, se ha elaborado un Plan Estratégico para los próximos cuatro años cuyas directrices deben poner a Inmobiliaria Alcazar en situación de competir con empresas de su categoría con una oferta diferenciada. Para ello se ha fijado un plan de desarrollo de operaciones inmobiliarias que permita conseguir que el nivel de beneficios esté en sintonía con el de nuestro sector.

Asimismo, cabe resaltar que dada la calidad del accionariado de la Sociedad, ayudará a potenciar el futuro, al aprovechar las sinergias que se producirán, para desarrollar proyectos conjuntos y nuevas iniciativas empresariales.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión del ejercicio 1998

Es de destacar que desde Enero de 1998, los principales accionistas de la Sociedad han incrementado su participación. Así Sa Nostra ha incrementado su participación hasta el 45% y el Grupo Vivendi ha incrementado su participación hasta el 18,5%.

Además de lo planteado, se están estudiando diferentes alternativas para incrementar la dimensión del grupo, ya sea mediante la absorción de alguna compañía del sector que pueda complementar nuestra actividad y /o la posibilidad de efectuar una ampliación de capital, temas que se propondrán en su momento a la Junta General de Accionistas de la compañía.

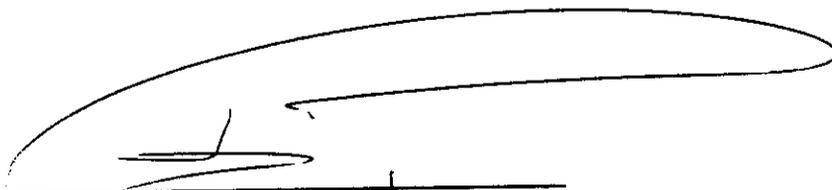


Diligencia de firma

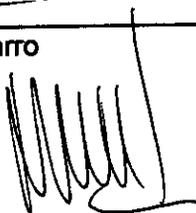
Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "Inmobiliaria Alcázar, S.A." hacen constar:

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 1998 de "Inmobiliaria Alcázar, S.A. y sus sociedades dependientes", que se adjuntan.

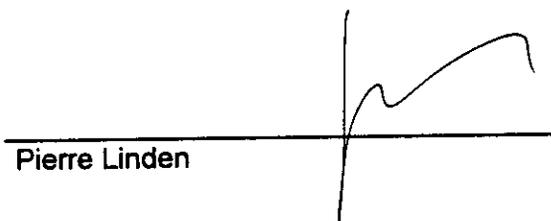
Las cuentas anuales consolidadas antes citadas comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1998, y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro



Javier Camp Vila



Pierre Linden



Philippe Esposito

Secretario no consejero