

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

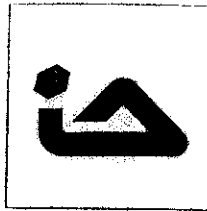
Cuentas anuales, informe de gestión
e informe de auditoría
31 de diciembre de 1996

COLOM
DEL
23 de 1997
DE REGISTRADA
29791

C N M V
Registro de Auditorías
Empresas
Nº 5158

h

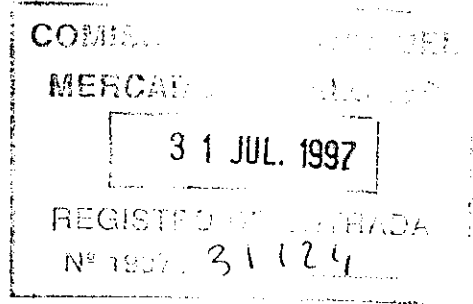
5158



Inmobiliaria
ALCAZAR

18 de julio de 1997

Sr. D. Rafael Sánchez de la Peña
COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES (CNMV)
Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid



Muy Sres. nuestros:

En contestación a su carta de fecha 2 de julio de 1997, en relación con el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA ALCÁZAR, S.A. correspondiente al ejercicio 1996 y realizado por la firma PRICE WATERHOUSE AUDITORES, S.A., procedemos, por la presente, a contestar las cuestiones planteadas que se estructuran en los siguientes puntos:

1. En relación con el punto primero de su requerimiento, relativo a la limitación al alcance, indicar que los datos financieros auditados de la Sociedad Royaltur España, S.A. estuvieron en su poder con posterioridad a la fecha del informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Alcázar. Actualmente, y dado que estos datos están en nuestro poder, pondremos a disposición de los auditores las cuentas anuales auditadas de la mencionada Sociedad a fin de que procedan a su revisión.
2. Con respecto al segundo punto, relacionado con la disconformidad del auditor con los criterios y/o principios aplicados por la Sociedad en relación con la provisión sobre el inmovilizado financiero, indicar que, si bien los criterios establecidos por el PGC respecto a las valoraciones de empresas de Grupo requerirían la provisión mencionada por los auditores, la Sociedad, considerando que la cotización de estas acciones estaba en línea con el valor contable y teniendo en cuenta el proceso de reestructuración del Grupo y la venta del complejo hotelero que mencionamos en el punto siguiente, decidió aplazar la contabilización de esta provisión hasta el cierre de dicho proceso. Durante el ejercicio 1997 dicha disconformidad, por tanto, dejará de existir.
3. Finalmente, por lo que respecta a las incertidumbres en relación con los procedimientos judiciales entablados contra los anteriores gestores de la Sociedad y con la continuidad de los negocios de la misma y de su grupo, debemos poner de manifiesto lo siguiente:

CNMVREQ.DOC



- a) Acerca de la evolución de los procedimientos judiciales entablados por antiguos accionistas de sociedades del Grupo contra los anteriores gestores de la Sociedad, en concreto de la querrela criminal presentada por D. Jaime Moll, la Sociedad ha informado puntualmente a la CNMV a través del correspondiente hecho relevante. Desde la última comunicación realizada dicho procedimiento no ha sufrido avance significativo alguno.
- b) En relación con la incertidumbre relativa a la continuidad de los negocios de la Sociedad y de su grupo, debemos destacar que todas las acciones realizadas por el actual equipo gestor están orientadas precisamente al relanzamiento de las actividades del mismo. Entre dichas acciones destacamos:
- ✦ La reciente venta del Complejo turístico Royal Mediterráneo, sito en Sa Coma, Mallorca, lo cual ha proporcionado al Grupo la liquidez necesaria para sanear la difícil situación financiera del mismo, y tratar así de partir de una situación favorable para el relanzamiento de las actividades del mismo.
 - ✦ El proceso de reestructuración societaria proyectada por el Grupo, en orden a racionalizar su organización, limando así las ineficiencias que afectaban a su buena marcha. En concreto se ha procedido a presentar en los correspondientes registros mercantiles un proyecto de fusión entre las sociedades ROYAL RESORT, S.A., AGRUPACIÓN RESIDENCIAL INMOBILIARIA, S.A., ROYALTUR, S.A. y GETARES, S.A., con el objeto de fundir toda la actividad inmobiliaria en una sola sociedad, facilitando así su gestión. Por otro lado, se está considerando la posibilidad de disolución por cesión total de activos y pasivos de determinadas sociedades prácticamente inactivas, con el objeto de centralizar todas las actividades residuales en la sociedad matriz.

Sin otro particular, y en la esperanza de que la presente comunicación satisfaga sus expectativas, les saluda,

Muy atentamente,

Antonio Ruiz Miñarro
Presidente del Consejo de
Administración de Inmobiliaria
Alcázar, S.A.


Price Waterhouse



Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, 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 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con doble fecha 28 de marzo y 14 de noviembre de 1996 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995, reformuladas por los Administradores de la Sociedad, en el que expresaron una opinión con salvedades.
3. Las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas corresponden exclusivamente a las de la Sociedad, no habiéndose consolidado con estas las correspondientes a las filiales que se indican en la Nota 6 de la memoria adjunta, y cuya valoración en estas cuentas anuales se ha efectuado considerando las inversiones realizadas en los subgrupos Royal Resort y Geinsa en su conjunto, al estimarse que dicha consideración global es más acorde con la toma de participaciones en los mismos, por lo que, de acuerdo con la normativa aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad, existe un defecto en la provisión del inmovilizado financiero de, aproximadamente, 219 millones de pesetas. Con esta misma fecha hemos emitido nuestro informe de auditoría, en el que expresamos una opinión con salvedades, sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Alcázar que muestran unas pérdidas netas consolidadas de 959 millones de pesetas y unos fondos propios, excluido el resultado neto consolidado del ejercicio, de 4.677 millones de pesetas.

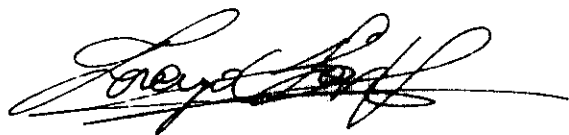
- 
4. Según se menciona en la nota 23 de la memoria del ejercicio 1996 adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 29 de mayo de 1996, acordó la separación y cese de dos de sus anteriores gestores, debido a la pérdida de confianza en la gestión de los mismos, existiendo en la actualidad determinados procedimientos judiciales en curso por dicho motivo. Asimismo, durante el primer trimestre del año 1997, otro Grupo ha iniciado un procedimiento judicial contra dichos antiguos gestores, implicando subsidiariamente a la Sociedad. Como consecuencia de lo aquí indicado, no nos es posible determinar el efecto, en caso de existir este, que la resolución final de los mencionados procedimientos judiciales podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas.
 5. Desde el ejercicio 1995 la Sociedad está incurriendo en pérdidas significativas consecuencia, fundamentalmente, del bajo nivel de la actividad inmobiliaria, de la insuficiencia de ingresos que permitan absorber los gastos financieros generados por el endeudamiento bancario y de las pérdidas en que están incurriendo sus sociedades participadas, motivadas, además de por razones semejantes a las mencionadas, por la depreciación de sus existencias resultado de la obtención de nuevas tasaciones, sin gran diferencia en plazo con respecto a las anteriores.

Lo anteriormente mencionado, junto con el alto nivel de endeudamiento con entidades de crédito que la Sociedad y sus filiales mantienen, ha provocado que el Grupo actualmente se encuentre inmerso en un proceso de reestructuración, existiendo un acuerdo de promesa de venta de todos los activos inmovilizados de su filial dedicada a la actividad hotelera, que en los últimos ejercicios ha representado la principal fuente de ingresos del mismo así como de endeudamiento que, en el supuesto de materializarse dicho acuerdo, podría verse reducido por los fondos que se obtuvieran y aplicaran a la cancelación de préstamos bancarios.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento, por lo que no incluyen aquellas provisiones que pudieran ser necesarias si, como consecuencia de las situaciones mencionadas anteriormente, hubiera que realizar los activos y liquidar los pasivos por importes y clasificaciones distintos a los que figuran en dichas cuentas anuales.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad indicada en el párrafo 3 anterior y 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 4 y 5 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio 1996 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 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996, 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 1996. 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

17 de abril de 1997

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 1996 y 1995
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Activo	1996	1995
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento	11 006	26 432
Inmovilizado material (Nota 5)	448 830	474 859
Edificios	55 334	55 334
Edificios en alquiler	392.857	401 840
Maquinaria, instalaciones y utillaje	333	333
Mobiliario	41 644	41 198
Elementos de transporte	6 252	9 667
Equipos procesos de información	11 561	11 387
Provisiones de inmovilizado	(29 064)	(22 000)
Amortización acumulada	(30 087)	(22 900)
Inmovilizado financiero (Nota 6)	4 873 103	5 000 441
Participaciones en empresas del grupo	6 296 472	6 150 343
Depósitos y fianzas a largo plazo	2 505	2 532
Otros créditos	500	500
Provisión	(1 426 374)	(1 152 934)
Total inmovilizado	5 332 939	5 501 732
Activo circulante		
Existencias (Nota 7)	4 034 224	5 162 113
Terrenos	3 413 686	4 180 708
Edificios terminados	442 866	721 586
Promociones en curso	177 364	220 282
Otras existencias	308	159 392
Provisión por depreciación de existencias	-	(119 855)
Deudores (Nota 8)	650 665	2 278 460
Clientes	114 804	96 158
Empresas del grupo	1 190	1 774 494
Deudores varios	211 595	39 998
Administraciones Públicas	348 940	368 717
Provisiones	(25 864)	(907)
Inversiones financieras temporales (Nota 9)	990 316	586 655
Acciones propias	14 171	15 187
Tesorería	37 298	33 073
Total activo circulante	5 726 674	8 075 488
Total activo	11 059 613	13 577 220

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 1996 y 1995
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

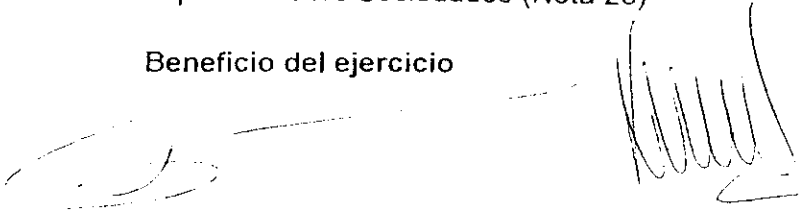
Pasivo	1996	1995
Fondos propios (Nota 10)		
Capital	2 223 398	2 223 398
Prima de emisión	2 095 893	2 095 893
Reservas	953 529	954 544
Resultado negativo ejercicios anteriores	(929 656)	(43 042)
Resultado del ejercicio	(675 288)	(886 614)
Total fondos propios	3 667 876	4 344 179
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	13 230	1 024
Acreeedores a largo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	3 946 926	4 235 116
Otros acreedores a largo	2 523	1 524
Total acreedores a largo	3 949 449	4 236 640
Acreeedores a corto		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	1 555 653	3 099 749
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	1 627 394	1 352 124
Acreeedores comerciales	32 769	73 253
Otras deudas no comerciales (Nota 14)	123 064	376 326
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 15)	90 178	93 925
Total acreedores a corto	3 429 058	4 995 377
Total pasivo	11 059 613	13 577 220

h

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1996 y 1995
(Expresadas en miles de pesetas -PMs)

Gastos	1996	1995
Reducción de existencias (Nota 7)	1 247 744	-
Aprovisionamientos		
Consumo de mercaderías (Nota 7)	35 306	1 079 545
Gastos de personal (Nota 18)	86 831	91 694
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	13 868	57 545
Variación de las provisiones de tráfico		
Variación de provisiones de existencias (Nota 7)	(119 855)	119 855
Variación de provisiones de créditos incobrables (Nota 8)	24 957	907
Otros gastos de explotación		
Servicios externos	183 888	142 299
Tributos	8 818	11 159
Otros gastos de gestión corriente	-	893
Total gastos de explotación	<u>1 481 557</u>	<u>1 510 897</u>
Beneficios de explotación	<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos financieros	<u>450 252</u>	<u>656 085</u>
Total gastos financieros	<u>450 252</u>	<u>656 085</u>
Resultados financieros positivos	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial y material y cartera de control	280 504	600 674
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	25 591	-
Total pérdidas extraordinarias	<u>306 095</u>	<u>600 674</u>
Resultados extraordinarios positivos	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficio antes de impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 20)	<u>-</u>	<u>(60 445)</u>
Beneficio del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>



Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1996 y 1995
(Expresadas en miles de pesetas - PMIs)

Ingresos	1996	1995
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	1 415 809	762 989
Aumentos de existencias	-	671 099
Otros ingresos de explotación	-	10 662
Total ingresos de explotación	<u>1 415 809</u>	<u>1 444 750</u>
Pérdidas de explotación	<u>65 748</u>	<u>66 147</u>
Ingresos financieros		
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>50 052</u>	<u>74 793</u>
Total ingresos financieros	<u>50 052</u>	<u>74 793</u>
Resultados financieros negativos	<u>400 200</u>	<u>581 292</u>
Pérdida de las actividades ordinarias	<u>465 948</u>	<u>647 439</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control	-	412 483
Beneficios por operaciones con acciones propias	-	9 232
Ingresos extraordinarios	94 755	229
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	<u>2 000</u>	-
Total beneficios extraordinarios	<u>96 755</u>	<u>421 944</u>
Resultados extraordinarios negativos	<u>209 340</u>	<u>178 730</u>
Pérdida antes de impuestos	<u>675 288</u>	<u>826 169</u>
Pérdida del ejercicio	<u>675 288</u>	<u>886 614</u>

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social

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

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

2. Bases de presentación

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

Los Administradores estiman que estas cuentas formuladas del ejercicio 1996 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1995 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 4 de diciembre de 1996.

3. Distribución de resultados

Dado que la Sociedad ha incurrido en pérdidas durante el ejercicio 1996, los Administradores de la Sociedad someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas su traspaso a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

The bottom of the page contains several handwritten signatures and marks. On the left, there is a signature that appears to be 'L. S.'. In the center, there is a large, stylized signature that looks like 'Alcázar'. To the right of this, there is another signature that is less legible. On the far right, there is a small, simple mark that resembles a checkmark or a stylized 'h'.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

4. Principios contables y normas de valoración aplicados

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

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

a) Inmovilizado material

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

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

Edificios y otras construcciones	2%
Maquinaria, instalaciones y utillaje	10%
Mobiliario	10%
Elementos de transporte	10%
Equipos para procesos de información	20%

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

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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

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

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

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

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad, las inversiones en las sociedades del grupo que figuran en la Nota 6, no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición menos las oportunas provisiones por depreciación, en caso de ser estas necesarias. Las cuentas anuales consolidadas, formuladas en la misma fecha que estas cuentas anuales, muestran unas cifras de fondos propios, al 31 de diciembre de 1996, superiores a los de la Sociedad en PMIs 49.753.

c) **Existencias**

Las existencias, que incluyen solares y edificios destinados a la venta, se encuentran valoradas a su precio de adquisición o coste de construcción, el cual no excede de su valor de mercado.

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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

d) Deudores

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

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

e) Provisión para terminación de obras

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

f) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)**

g) Corto/largo plazo

Se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses y a largo plazo cuando su vencimiento es superior a dicho período.

h) Indemnizaciones por despido

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

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

i) Impuesto sobre Sociedades

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

Los créditos fiscales por pérdidas compensables son registrados únicamente cuando surgen como consecuencia de un hecho no habitual en la gestión de la Sociedad y cuando, una vez desaparecidas las causas que lo originaron, su realización futura a corto plazo está razonablemente asegurada. Al 31 de diciembre de 1996 no existen créditos por pérdidas compensables registrados.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

5. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1996, se muestran a continuación:

	31.12.95	Adiciones	Retiros	31.12.96
Edificios y otras construcciones	55 334	-	-	55 334
Edificios en alquiler	401 840	997	(9 980)	392 857
Maquinaria, instalaciones y utillaje	333	-	-	333
Mobiliario	41 198	446	-	41 644
Elementos de transporte	9 667	-	(3 415)	6 252
Equipos para procesos de información	11 387	174	-	11 561
	519 759	1 617	(13 395)	507 981
Provisión por depreciación	(22 000)	(7 064)	-	(29 064)
Amortización acumulada	(22 900)	(7 187)	-	(30 087)
Inmovilizado material neto	474 859	(12 634)	(13 395)	448 830

La práctica totalidad de los edificios en alquiler se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Nota 11).

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

	Importe	Superficie-m ²)	Localización
Edificio Balsaín (14 pisos)	33 272	2 257,74	Arroyo Fresno, 22 Puerta de Hierro (Madrid)
Edificio Navacerrada (5 pisos)	11 365	789,17	c/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
Residencial Maestranza (10 pisos)	348 220	1 134,59	c/ Téllez, 30 (Madrid)
	<u>392 857</u>		

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 1996, siendo los alquileres de uso familiar.

Durante el ejercicio 1996 la Sociedad ha vendido 3 pisos que tenía en alquiler habiendo obtenido unos beneficios de, aproximadamente, PMIs 94.755 (Nota 21).

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

6. Inmovilizado financiero

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1996, se muestran a continuación:

	31.12.95	Altas	Bajas	31.12.96
Participaciones en empresas del grupo	6 150 343	146 129	-	6 296 472
Depósitos y fianzas constituidos	2 532	-	(27)	2 505
Otros	500	-	-	500
	<u>6 153 375</u>	<u>146 129</u>	<u>(27)</u>	<u>6 299 477</u>
Menos, provisiones	<u>(1 152 934)</u>	<u>(342 837)</u>	<u>69 397</u>	<u>(1 426 374)</u>
Valor neto	<u>5 000 441</u>	<u>(196 708)</u>	<u>69 370</u>	<u>4 873 103</u>

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 1996, es el siguiente:

	Saldo al 31.12.95	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.96	Porcentaje de participación
Royal Resort, S.A.	3 706 176	-	-	3 706 176	100,00%
Alameda de Osuna, S.A.	2 089 200	145 000	-	2 234 200	99,35%
General de Estudios e Inversiones, S.A.	302 127	-	-	302 127	5,71%
Alcázar Holding, B.V.	32 373	1 129	-	33 502	100,00%
Altos de Briján, S.A.	10 567	-	-	10 567	99,98%
Fuente Val, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
Arroyo del Pino, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
Coll D'es Figueras, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
Cas Ferre, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
Sagoleta, S.L. (*)	1 980	-	-	1 980	99,00%
	<u>6 150 343</u>	<u>146 129</u>	<u>-</u>	<u>6 296 472</u>	

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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

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

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

	Capital	Reservas	Resultado de 1996	Total fondos propios
Royal Resort, S.A.	3 700 000	(1 791 019)	(816 978)	1 092 003
Alameda de Osuna, S.A.	2 500 000	(854 985)	28 727	1 673 742
General de Estudios e Inversiones, S.A.	881 000	(279 662)	(207 631)	393 707
Alcázar Holding, B.V.(*).	25 195	(27 232)	-	(2 037)
Altos de Briján, S.A.(*).	10 000	(3 079)	(1 287)	5 634
Fuente Val, S.L.(*).	2 000	(14)	-	1 986
Arroyo del Pino, S.L.(*).	2 000	(1 611)	-	389
Coll D'es Figueras, S.L.(*).	2 000	(14)	-	1 986
Cas Ferre, S.L.(*).	2 000	(1 642)	-	358
Sagoleta, S.L.(*).	2 000	(770)	-	1 230

(*) Datos obtenidos de cuentas anuales no auditadas.

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

El detalle de la provisión por depreciación de cartera por sociedades, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Royal Resort, S.A.	798 400
Alameda de Osuna, S.A.	530 995
General de Estudios e Inversiones, S.A.	60 209
Alcázar Holding, B.V.	31 839
Altos de Briján, S.A.	4 931
	<hr/>
	1 426 374

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

7. Existencias

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1996, se muestran a continuación:

	1995	Altas	Bajas	1996
Terrenos	4 180 708	32 216 (799 238)	3 413 686
Edificios terminados	721 586	794 (279 514)	442 866
Promociones en curso	220 282	2 296 (45 214)	177 364
Otras existencias	159 392	-	(159 084)	308
	<u>5 281 968</u>	35 306	(1 283 050)	<u>4 034 224</u>
Provisión por depreciación de existencias	(119 855)	-	119 855	-
	<u>5 162 113</u>	<u>35 306</u>	<u>(1 163 195)</u>	<u>4 034 224</u>

La variación de existencias del ejercicio 1996, se explica como sigue:

Aprovisionamientos	35 306
Coste de las existencias vendidas	<u>(1 283 050)</u>
Reducción de existencias	<u>(1 247 744)</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle de existencias por localización geográfica, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Terrenos

Arroyo Fresno (Madrid)	18 482
Robledo de Chavela (Madrid)	157 379
Marratxi (Palma de Mallorca)	2 137 106
Sevilla	369 640
Villalba (Madrid)	623 281
Sancti Petri	103 183
Otros	4 615
	<hr/>
Total terrenos	3 413 686

Edificios

Avenida de la Buhaira (Sevilla)	32 875
Islantilla (Huelva)	396 197
Otros	13 794
	<hr/>
Total edificios	442 866

Promociones en curso

Villalba (Madrid)	174 815
Otros	2 549
	<hr/>
Total promociones en curso	177 364

Otras existencias (Madrid)	308
	<hr/>
	4 034 224

Los terrenos en Marratxi (Bon Sosec), así como gran parte de los edificios sites en Islantilla, se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Nota 11).

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1996, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1995	119 855
Aplicación	<u>(119 855)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1996	<u>-</u>

La aplicación de esta provisión corresponde a la venta de los terrenos y promociones en curso sitios en Avda. Picasso (Mallorca) por importe de PMIs 49.855 y al piso sito en la calle Velázquez (Madrid) por importe de PMIs 70.000. Dichas ventas se han efectuado por el valor neto contable de los mencionados activos.

Con respecto a los solares situados en Avda. Picasso (Mallorca), indicar que el precio de venta ha ascendido a PMIs 500.000, habiéndose formalizado en documento privado un derecho de opción de compra de los citados solares a favor de Inmobiliaria Alcázar, S.A., por plazo de hasta el 30 de junio de 1997, fijándose como precio máximo de la opción de compra la cantidad de PMIs 24.000 y como precio de la compra, de ejercitarse el derecho, la cantidad de PMIs 519.000.

8. Deudores

El detalle de deudores, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Clientes por ventas de edificios	107 942
Clientes por arrendamientos	3 525
Empresas del Grupo, deudores	1 190
Clientes y deudores de dudoso cobro	25 864
Administraciones Públicas	348 940
Otros deudores	189 068
Provisión para insolvencias	<u>(25 864)</u>
	<u>650 665</u>

Al 31 de diciembre de 1996, el saldo con Empresas del Grupo es el siguiente:

Royal Resort, S.A.	687
General de Estudios e Inversiones, S.A.	316
Altos de Briján, S.A.	<u>187</u>
	<u>1 190</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El capítulo "Otros deudores", al 31 de diciembre de 1996, incluye efectos descontados en entidades financieras, pendientes de vencimiento, por importe de PMIs 164.761 (Nota 12).

El movimiento de la provisión por insolvencias, durante el ejercicio 1996, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1995	907
Dotación con cargo a resultados	<u>24 957</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1996	<u>25 864</u>

El detalle de Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 1996, se muestra a continuación:

Hacienda Pública, deudora	
Por IVA	252 350
Pagos y retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades (Nota 20)	89 073
Otros	<u>7 517</u>
	<u>348 940</u>

Hacienda Pública deudora por IVA recoge el impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar. Este importe se encuentra financiado por entidades de crédito que garantizan la total recuperación del mismo (Nota 11).

9. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 1996, el detalle de este epígrafe es el siguiente:

Préstamos a empresas del Grupo	578 166
Deuda Pública	370 000
Cartera de valores a corto plazo	<u>42 150</u>
	<u>990 316</u>

"Préstamos a Empresas del Grupo" incluye un préstamo concedido a Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A., que tiene vencimiento a corto plazo, con opción de prórroga y devenga un tipo de interés anual del 10%.

La Deuda Pública adquirida tiene vencimiento el 2 de enero de 1997 y devenga un tipo de interés del 5,90 % anual.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

10. Fondos propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante el ejercicio 1996 se muestra en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta nota.

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1996 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 1996, son los siguientes:

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

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

Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad posee acciones propias que representan el 0,3% del capital social.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. El resumen de los movimientos de las acciones propias durante el ejercicio 1996, es el siguiente:

	Número	Importe
Al 31 de diciembre de 1995	13 183	15 187
Valoración al cierre		<u>(1 015)</u>
Al 31 de diciembre de 1996	<u>13 183</u>	<u>14 172</u>

Al 31 de diciembre de 1996 la Sociedad tenía constituida una reserva por un importe igual al valor de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas.

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 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMs)

11. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito	3 946 926
Fianzas y depósitos recibidos	<u>2 523</u>
	<u>3 949 449</u>

El detalle al 31 de diciembre de 1996, de las Deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Límite	Dispuesto	Tipo de interés	Fecha de vencimiento
La Caixa	Préstamo Hipotecario	16 508	16 504	11,75%	11.07.2000
Caja El Monte	Préstamo Hipotecario	16 622	16 622	11,88%	30.03.2003
	Préstamo Hipotecario	70 367	70 367	9,00%	15.07.2006
	Préstamo Hipotecario	226 418	226 418	10,00%	19.10.2004
Banca March	Préstamo Hipotecario (*)	778 423	778 423	-	30.07.1998
	Préstamo (*)	125 000	125 000	-	31.03.1998
	Préstamo (*)	63 155	63 155	-	30.07.1998
	Crédito	800 000	800 000	9,45%	05.01.2004
Sa Nostra	Préstamo Hipotecario (*)	765 942	765 942	-	31.03.2003
	Préstamo (*)	125 000	122 597	-	30.09.1998
	Préstamo (*)	75 000	63 156	-	30.09.1998
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	27 423	25 172	9,25%	28.04.2007
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	237 575	229 497	10,25%	04.07.2010
Caja Madrid	Crédito	250 000	143 988	Mibor+1%	12.06.1998
Altae Banco	Préstamo	27 524	27 524	9,50%	28.01.2006
			3 474 365		
	Intereses devengados (*)		<u>472 561</u>		
			<u>3 946 926</u>		

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

12. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1996, corresponde a préstamos en cuenta corriente y es el siguiente:

Entidad	Tipo	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Límite	Importe
Bancaja	Crédito	15.04.97	8,37%	200 000	197 682
Caja "Sa Nostra"	Crédito	31.12.97	7,75%	225 000	219 928
Banesto	Crédito	21.01.97	7,22%	100 000	96 579
El Monte (Madrid)	Crédito	25.07.97	7,75%	200 000	151 138
Banco Altae	Crédito	26.04.97	Mibor+1%	100 000	98 082
Banca March	Crédito	18.10.97	7,85%	50 000	49 390
Banco Santander	Crédito	03.04.97	Mibor+0,75%	200 000	196 938
Banco Zaragozano	Crédito	21.05.97	Mibor+0,5%	150 000	148 551
Banco Pastor	Crédito	19.06.97	8,13%	125 000	125 337
					<u>1 283 625</u>
Efectos descontados					164 761
Intereses a corto plazo					<u>107 267</u>
					<u>1 555 653</u>

13. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas

El saldo de esta cuenta, al 31 de diciembre de 1996, recoge el préstamo recibido de Alameda de Osuna, S.A. por un importe de PMIs 1.363.313 con un tipo de interés anual de 7,5% y vencimiento el 21 de junio de 1997 prorrogable anualmente. El importe de intereses devengados durante el ejercicio 1996 pendientes de pago asciende a PMIs 92.252 (Nota 17), los cuales se han incorporado como mayor principal del préstamo.

Al 31 de diciembre de 1996, el saldo de esta cuenta incluye, además, las siguientes deudas con empresas del grupo:

General de Estudios e Inversiones, S.A.	168 485
Royal Resort, S.A.	<u>3 344</u>
	<u>171 829</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

14. Otras deudas no comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Remuneraciones pendientes de pago	5 486
Administraciones Públicas	<u>117 578</u>
	<u>123 064</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, acreedora por retenciones (IRPF)	29 913
Hacienda Pública, acreedora por IVA	73 873
Seguridad Social	1 208
IVA no devengado	<u>12 584</u>
	<u>117 578</u>

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

15. Provisiones para operaciones de tráfico

La provisión para otras operaciones recoge, al 31 de diciembre de 1996, la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla. La Sociedad ha presentado recurso contra dicha liquidación, por no considerarla procedente.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

16. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1996, correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, es la siguiente:

Venta de edificios	435 701
Venta de solares	840 875
Ingresos por arrendamientos	41 919
Ingresos por prestación de servicios	97 314
	<hr/>
	1 415 809

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

17. Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Un detalle de las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 1996 es el siguiente:

Ingresos

Ingresos por prestación de servicios	
- General de Estudios e Inversiones, S.A.	12 000
- Royal Resort, S.A.	24 000
- Royaltur, S.A.	30 000
	<hr/>
	66 000

Gastos

Gastos financieros	
- General de Estudios e Inversiones, S.A.	10 833
- Alameda de Osuna, S.A. (Nota 13)	92 252
- Royal Resort, S.A.	10 647
	<hr/>
	113 732

"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 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

18. Gastos de personal

A continuación se muestra el detalle por conceptos de los gastos de personal del ejercicio 1996:

Sueldos y salarios	64 650
Indemnizaciones	8 692
Seguridad Social	13 489
	<hr/>
	86 831
	<hr/>

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 1996 ha sido de 14 empleados.

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

Los actuales miembros del Consejo de Administración no han percibido cantidad alguna en concepto de dietas u otras remuneraciones durante el ejercicio 1996.

Los anteriores miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido en concepto de dietas y otras remuneraciones, un importe de PMIs. 2.650.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1996.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

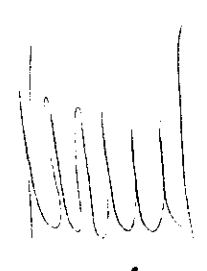
20. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio 1996 antes de impuestos (pérdidas) y la base imponible del Impuesto de Sociedades, se muestra a continuación:

Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(675 290)
Diferencias permanentes	
Gastos no deducibles	232
Diferencias temporales	
Con origen en el ejercicio	158 580
Con origen en ejercicios anteriores	<u>(112 791)</u>
Base imponible fiscal	<u>(629 269)</u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables de los cinco últimos años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, en caso de inspección, 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 siete ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. Se estima que una vez que la Sociedad presente la declaración del ejercicio 1996, dispondrá de bases imponibles negativas por importe de PMIs 999.577, según el siguiente detalle:



Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Año de origen	Importe	Plazo máximo de compensación
1.992		
1.994	153 337	1.999
1.995	55 227	2.001
1.996	161 744	2.002
	<u>629 269</u>	2.003
	<u>999 577</u>	

21. Resultados extraordinarios

Gastos extraordinarios

Amortización de gastos de establecimiento (ejercicios anteriores)	8 745
Provisión depreciación inmovilizado material	7 064
Provisión depreciación inmovilizado financiero (cartera de control)	
Otros	273 440
	<u>16 846</u>
	<u>306 095</u>

Ingresos extraordinarios

Beneficio venta pisos en alquiler (Nota 5)	94 755
Otros ingresos extraordinarios	2 000
	<u>96 755</u>

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de PMIs 217.810.

Asimismo, Inmobiliaria Alcázar, S.A. es fiador de la póliza de crédito concedida por una entidad bancaria a General de Estudios e Inversiones, S.A. con un límite de PMIs 200.000 y un saldo dispuesto al 31 de diciembre de 1996 de PMIs 144.769.

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

23. Otra información

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

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

24. Cuadros de financiación

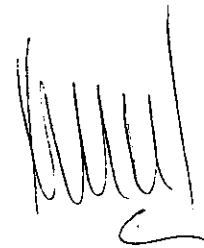
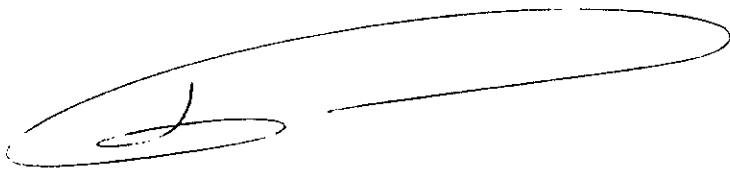
Los cuadros de financiación de la Sociedad de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1996 y 1995 se muestran a continuación:

Orígenes	1996	1995
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		
Enajenaciones y bajas de inmovilizado	12 206	1 024
Inmovilizaciones materiales		
Inmovilizaciones financieras	108 151	130 698
Fianzas y depósitos recibidos	-	2 404 581
Disminución del capital circulante	27	18
	<u>782 494</u>	<u>2 988 110</u>
	<u>902 878</u>	<u>5 524 431</u>
Aplicaciones		
Recursos aplicados en las operaciones		
Pérdida del ejercicio		
Amortizaciones	675 288	886 614
Provisiones del inmovilizado material	(22 613)	(57 545)
Provisiones del inmovilizado financiero	(7 064)	(22 000)
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	(273 440)	(578 674)
Inmovilizaciones materiales		
Inmovilizaciones financieras	94 755	102 442
	-	310 041
	<u>466 926</u>	<u>640 878</u>
Deudas con entidades de crédito		
Pérdidas por valoración de acciones propias	287 191	163 178
Adquisiciones de inmovilizado	1 015	-
Inmovilizaciones materiales		
Inmovilizaciones financieras	1 617	4 434
Traspaso a inmovilizaciones financieras de inversiones financieras temporales	146 129	2 312 141
	-	2 403 800
	<u>902 878</u>	<u>5 524 431</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Variación del Capital Circulante	1996	1995
Existencias		
Deudores	(1 127 889)	569 244
Acreedores	(1 627 795)	429 956
Inversiones financieras temporales	1 566 319	(1 703 285)
Acciones propias	403 661	(2 272 992)
Tesorería	(1 015)	(11 204)
	<u>4 225</u>	<u>171</u>
Aumento (disminución) del capital circulante	<u>(782 494)</u>	<u>(2 988 110)</u>



Anexo I

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Detalle del movimiento de fondos propios durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresado en miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva para acciones propias	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficio (pérdidas) del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 1995	2 223 398	2 095 893	271 044	15 187	668 313	(43 042)	(886 614)	4 344 179
Distribución del resultado de 1995	-	-	-	-	-	(886 614)	886 614	-
Traspaso de reservas para acciones propias	-	-	-	(1 015)	-	-	-	(1 015)
Resultado del ejercicio 1996	-	-	-	-	-	-	(675 288)	(675 288)
Saldo al 31 de diciembre de 1996	<u>2 223 398</u>	<u>2 095 893</u>	<u>271 044</u>	<u>14 172</u>	<u>668 313</u>	<u>(929 656)</u>	<u>(675 288)</u>	<u>3 667 876</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 1996

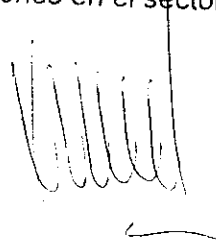
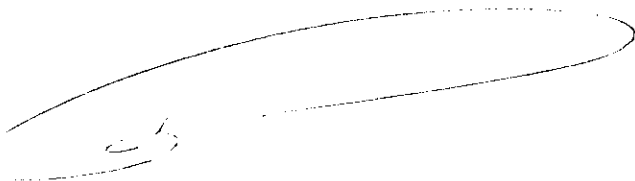
Como es sabido, el ejercicio 1996, ha significado para la Sociedad un cambio en la gestión, debido a los acuerdos adoptados en el Consejo de Administración del 29 de mayo de 1996, por el que se acordó la separación en sus cargos del anterior equipo de gestión de la Sociedad y que tuvo su culminación en la Junta General Extraordinaria de 4 de diciembre de 1996, que aprobó las cuentas reformuladas por el nuevo equipo de gestión y que arrojó unas cuantiosas pérdidas. La mencionada Junta General Extraordinaria decidió cambiar la composición y número de los administradores de la Sociedad, dejándolo reducido a tres.

Se ha seguido aplicando el criterio de máxima prudencia, por lo que se ha procedido a encargar nuevas tasaciones de algunos activos relevantes, lo que ha producido la necesidad de proceder a nuevas dotaciones, que se ven reflejadas en las presentes cuentas anuales. Como consecuencia de ello, los resultados individuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. y consolidados del Grupo Inmobiliaria Alcázar correspondientes al ejercicio 1996, reflejan unas pérdidas de 695 y 977 millones de pesetas, respectivamente.

Asimismo, y siguiendo instrucciones del Consejo de Administración, se encargó al intermediario inmobiliario especializado en la venta de activos hoteleros, JLW Hotels, la comercialización de los activos hoteleros del Complejo "Royal Mediterráneo" situados en Sa Coma (Mallorca). En el momento de escribir este informe, ya se ha llegado a un acuerdo de promesa de venta, por lo que se espera que a la hora de celebrar la Junta General Ordinaria, ya se haya consumado la operación de compra-venta con un buen resultado económico.

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

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

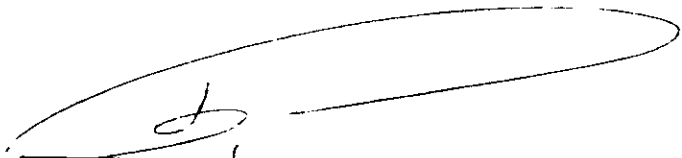


Diligencia de firma


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

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

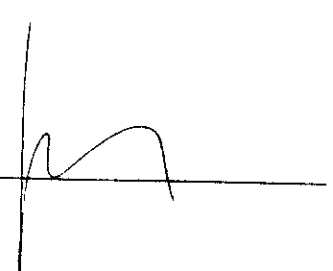
Las cuentas anuales antes citadas comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro



Javier Camp Vía



Pierre Linden

31 de marzo de 1997

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

Cuentas anuales consolidadas, informe
de gestión e informe de auditoría
31 de diciembre de 1996



h

Price Waterhouse



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

A los Accionistas de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Alcázar, S.A. (en adelante la Sociedad) y sus sociedades dependientes que constituyen el Grupo Inmobiliaria Alcázar (en adelante el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1996, 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. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 3 siguiente, el trabajo se ha 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 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996. Con doble fecha 28 de marzo y 14 de noviembre de 1996 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995, reformuladas por los Administradores de la Sociedad, en el que expresaron una opinión con salvedades.
3. Tal y como se indica en la Nota 6 de la memoria del ejercicio 1996 adjunta, la Sociedad posee una participación indirecta del 55,83% en Royaltur España, S.A., sociedad que ha sido consolidada por el método de integración global y de la que no hemos dispuesto información financiera auditada, por lo que desconocemos si pudiese existir algún hecho que pudiera afectar significativamente las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996 adjuntas.



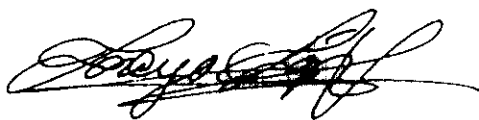
4. Según se menciona en la Nota 24 de la memoria del ejercicio 1996 adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 29 de mayo de 1996, acordó la separación y cese de dos de sus anteriores gestores, debido a la pérdida de confianza en la gestión de los mismos, existiendo en la actualidad determinados procedimientos judiciales en curso por dicho motivo. Asimismo, durante el primer trimestre del año 1997, otro Grupo ha iniciado un procedimiento judicial contra dichos antiguos gestores, implicando subsidiariamente a la Sociedad. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 1996, existen saldos a cobrar a estos gestores así como a sociedades vinculadas a los mismos, por importe de, aproximadamente, 48 millones de pesetas, que no se encuentran provisionados. Como consecuencia de lo aquí indicado, no nos es posible determinar el efecto, en caso de existir este, que la resolución final de los mencionados procedimientos judiciales podría tener sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996 adjuntas, así como tampoco las posibilidades que tienen el Grupo de recuperar la totalidad de los indicados saldos a cobrar.
5. Desde el ejercicio 1995 el Grupo está incurriendo en pérdidas significativas consecuencia, fundamentalmente, del bajo nivel de la actividad inmobiliaria, de la insuficiencia de ingresos que permitan absorber los gastos financieros generados por el endeudamiento bancario y de la depreciación de sus existencias motivada por la obtención de nuevas tasaciones, sin gran diferencia en plazo con respecto a las anteriores.

El alto nivel de endeudamiento con entidades de crédito que, al 31 de diciembre de 1996, asciende a 13.586 millones de pesetas (2.352 millones de pesetas con vencimiento a corto plazo y 11.234 millones de pesetas con vencimiento a largo plazo), en gran parte con garantía hipotecaria sobre los activos inmobiliarios, junto con las pérdidas recurrentes anteriormente mencionadas, ha provocado que el Grupo actualmente se encuentre inmerso en un proceso de reestructuración, existiendo tal y como se menciona en la Nota 25 de la memoria adjunta, un acuerdo de promesa de venta de todos los activos afectos a su actividad hotelera, que en los últimos ejercicios ha representado su principal fuente de ingresos así como de endeudamiento que, en el supuesto de materializarse dicho acuerdo, podría verse reducido por los fondos que se obtuvieran y aplicaran a la cancelación de préstamos bancarios.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento, por lo que no incluyen aquellas provisiones que pudieran ser necesarias si, como consecuencia de las situaciones mencionadas anteriormente, hubiera que realizar los activos y liquidar los pasivos por importes y clasificaciones distintos a los que figuran en dichas cuentas anuales.

6. Como se indica en la Nota 19 de la memoria del ejercicio 1996 adjunta, las sociedades que conforman el Grupo tienen abiertos a inspección, por parte de las autoridades tributarias, todos los impuestos que les son aplicables desde el ejercicio 1991. 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.
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerados necesarios si hubiéramos podido verificar la información financiera auditada mencionada en el párrafo 3 anterior, y 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 4, 5 y 6 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996 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 1996 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 1996, 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 1996. 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 Álvarez
Socio - Auditor de Cuentas

17 de abril de 1997

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1996 y 1995
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Activo	1996	1995
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 4)	54 078	123 588
Inmovilizado inmaterial	10 125	11 470
Inmovilizado material (Nota 5)		
Terrenos	8 090 703	5 902 975
Edificios en alquiler	636 686	452 946
Edificios y construcciones	392 857	401 840
Maquinaria, instalaciones, utillaje y mobiliario	8 076 068	5 789 302
Elementos transporte	1 135 004	1 087 380
Equipos procesos informáticos	15 473	18 888
Otro inmovilizado material	70 994	64 976
Provisión por depreciación	242 978	225 771
Amortización acumulada	(39 225)	(22 000)
	(2 440 132)	(2 116 128)
Inmovilizado financiero (Nota 6)		
Participaciones en empresas grupo consolidadas por puesta equivalencia	418 171	450 863
Participaciones en empresas asociadas	345 438	384 807
Depósitos y fianzas a largo plazo	54 429	10 883
Otros créditos	3 483	3 384
Deudores a largo plazo	54 685	51 789
Provisión	2 503	-
	(47 367)	-
Total inmovilizado	8 573 077	6 488 896
Fondo de comercio de consolidación (Nota 20)	40 339	34 284
Gastos a distribuir en varios ejercicios	25 560	31 628
Activo circulante		
Existencias (Nota 7)		
Terrenos y solares	7 751 128	10 005 359
Edificios	6 549 932	8 847 380
Promociones en curso	1 565 217	2 026 351
Otras existencias	288 770	398 616
Provisión depreciación existencias	8 285	205 435
	(661 076)	(1 472 423)
Deudores (Nota 8)		
Cientes	1 482 265	1 328 791
Cientes, empresas asociadas	562 425	345 037
Deudores varios	51 301	18 426
Administraciones públicas	494 229	347 529
Provisiones	644 221	655 703
	(269 911)	(37 904)
Inversiones financieras temporales (Nota 9)		
Acciones propias (Nota 10)	440 627	2 808 286
Tesorería	15 898	16 917
Ajustes por periodificación	426 312	826 299
	10 735	-
Total activo circulante	10 126 965	14 985 652
Total activo	18 765 941	21 540 460

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1996 y 1995
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Pasivo	1996	1995
Fondos propios (Nota 10)		
Capital		
Prima de emisión	2 223 398	2 223 398
Reservas de la sociedad dominante	2 095 893	2 095 893
Reservas en sociedades consolidadas	1 144 969	911 502
Diferencias de conversión	(788 124)	467 274
Resultados atribuibles a la Sociedad Dominante:		1 255
Resultado consolidado del ejercicio	(977 317)	(1 029 903)
Resultado atribuido a los socios externos	18 810	(89 317)
Total fondos propios	3 717 629	4 580 102
Socios externos (Nota 21)	157 340	1 078 450
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	26 241	3 014
Provisión para riesgos y gastos (Nota 11)	367 549	633 251
Acreeedores a largo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	10 761 374	7 810 162
Fianzas y depósitos recibidos:	33 577	1 524
Otros acreeedores a largo	-	9 444
Intereses a largo de deudas con entidades crédito (Nota 13)	472 561	472 561
Total acreeedores a largo	11 267 512	8 293 691
Acreeedores a corto		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	2 351 687	4 690 595
Deudas con empresas asociadas	-	694 622
Acreeedores comerciales	321 132	594 226
Otras deudas no comerciales (Nota 14)	410 268	869 084
Provisión para operaciones de tráfico (Nota 15)	90 178	93 925
Ajustes por periodificación	56 405	9 500
Total acreeedores a corto	3 229 670	6 951 952
Total pasivo	18 735 941	21 540 460

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1996 y 1995
(Expresadas en miles de pesetas - PMIs)

Gastos	1996	1995
Gastos de explotación		
Aprovisionamientos	405 660	1 362 348
Reducción de existencias	1 772 080	157 333
Gastos de personal	897 709	839 241
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	395 293	404 640
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 7, 8 y 11)	640 738	88 664
Otros gastos de explotación		
Servicios externos	799 414	704 059
Tributos	56 763	83 531
Otros gastos de gestión corriente	-	934
Total gastos de explotación	4 967 657	3 640 750
Beneficio de explotación	-	1 279 323
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	1 257 756	1 366 023
Diferencias negativas de cambio	-	2 128
Total gastos financieros	1 257 756	1 368 151
Amortización fondo de comercio de consolidación (Nota 20)	4 482	436
Participación en pérdidas de las sociedades puestas en equivalencia	11 232	-
Beneficio de las actividades ordinarias	-	32 205
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 22)	95 271	2 751 080
Resultados extraordinarios positivos	266 192	-
Beneficio consolidado antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	38 249	(105 742)
Beneficio consolidado del ejercicio	-	-
Resultados atribuidos a socios externos (Nota 21)	18 810	(89 317)
Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	-	-

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1996 y 1995
(Expresadas en miles de pesetas - PMIs)

Ingresos	1996	1995
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	4 649 821	4 876 838
Otros ingresos de explotación	270 409	43 235
Total ingresos de explotación	<u>4 920 230</u>	<u>4 920 073</u>
Pérdidas de explotación	<u>47 427</u>	<u>-</u>
Ingresos financieros		
Ingresos por participaciones en capital	-	587
Ingresos de créditos y otros valores mobiliarios	113 967	20 857
Otros intereses e ingresos asimilados	1 400	99 249
Total ingresos financieros	<u>115 637</u>	<u>120 693</u>
Resultados financieros negativos	<u>1 142 119</u>	<u>1 247 458</u>
Participación en resultados de sociedades puestas en equivalencia	-	776
Pérdida de las actividades ordinarias	<u>1 205 260</u>	<u>-</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 23)	361 463	1 794 714
Resultados extraordinarios negativos	<u>-</u>	<u>956 366</u>
Pérdidas consolidadas antes de impuestos	<u>939 068</u>	<u>924 161</u>
Pérdidas consolidadas del ejercicio	<u>977 317</u>	<u>1 029 903</u>
Pérdida del ejercicio atribuida a la sociedad dominante	<u>958 507</u>	<u>1 119 220</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(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.

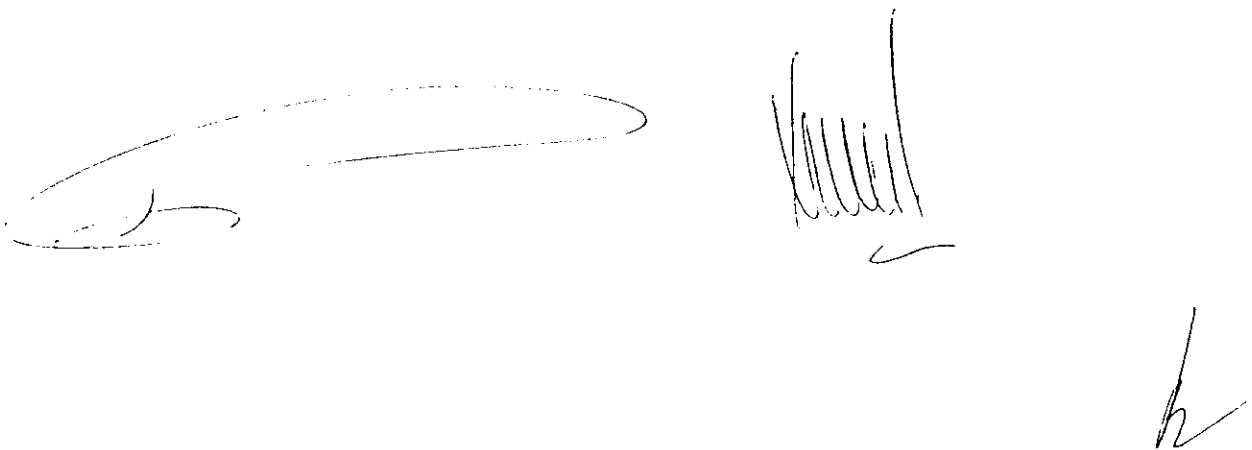
La Sociedad mantiene participaciones en un determinado número de sociedades que realizan actividades inmobiliarias similares a las suyas y actividades hoteleras, constituyendo todas ellas el Grupo Inmobiliaria Alcázar (en adelante el Grupo). Un detalle de estas sociedades se incluye en el Anexo I adjunto, 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 1996 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1995 son las que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 4 de diciembre de 1996.



The bottom of the page features three handwritten signatures or initials. On the left is a large, sweeping signature. In the center is a more compact signature with vertical strokes. On the right is a small, stylized initial, possibly 'h'.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(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 mas 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 1996 no se ha incluido en el perímetro de consolidación la Sociedad Alcázar Holding, B.V., por ser poco relevante para el Grupo. Dicha sociedad se había consolidado en el ejercicio 1995 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 1996
(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

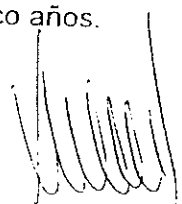
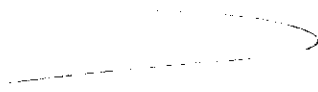
A los capítulos de "existencias" y de "inmovilizaciones materiales" a precios de mercado determinados en base a valoraciones efectuadas por tasadores independientes, destinándose el importe restante al "Fondo de comercio de consolidación".

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, considerando el contrato de fecha 21 de diciembre de 1993 suscrito fundamentalmente entre la Sociedad y los que eran accionistas de los mismos.

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



Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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.

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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.

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

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

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

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

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

g) Existencias

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

Las existencias se muestran netas y rebajadas en el importe de los costes correspondientes a las unidades vendidas de aquellas promociones que no han sido enajenadas en su totalidad al cierre del ejercicio.

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

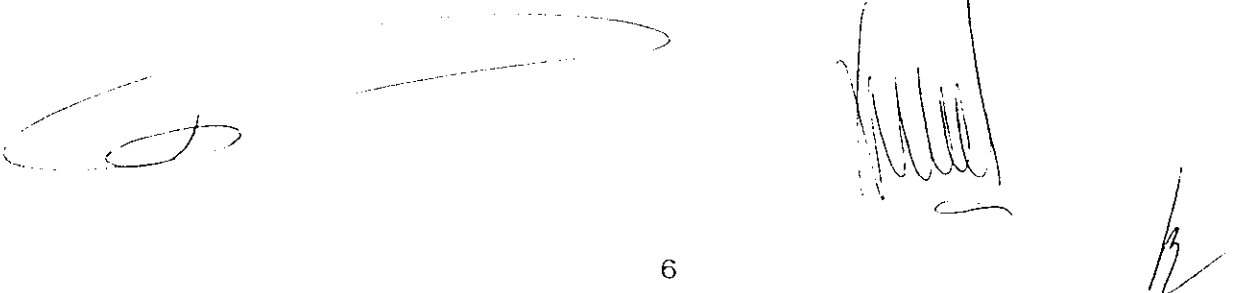
h) Deudores

Siguiendo la práctica comercial generalizada, una parte de las ventas efectuadas por el Grupo se instrumenta en efectos comerciales, aceptados o sin aceptar. En el balance de situación, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

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

i) Provisión para terminación de obras

Los costes estimados a incurrir hasta la terminación de las obras de las unidades vendidas de promociones en curso son provisionados, con cargo a resultados, cuando se reconocen las ventas respectivas.



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, a signature on the right, and a small mark at the bottom right.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

j) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

k) Corto/largo plazo

Se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo cuando su vencimiento es superior a dicho período.

l) Indemnizaciones por despido

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

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

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.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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 1996 no existen créditos por pérdidas fiscales reconocidos.

4. Gastos de establecimiento

Un detalle de su composición y movimiento durante el ejercicio 1996 es el siguiente:

	31.12.95	Amortización	31.12.96
Gastos de constitución y otros	14 004	(7 876)	6 128
Gastos de ampliación de capital	109 584	(61 634)	47 950
	<u>123 588</u>	<u>(69 510)</u>	<u>54 078</u>

5. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1996, es el siguiente:

	31.12.95	Adiciones	Bajas	31.12.96
Coste				
Terrenos	452 946	183 740	-	636 686
Edificios en alquiler	401 840	997	(9 980)	392 857
Edificios y construcciones	5 789 302	2 341 558	(54 792)	8 076 068
Maquinaria, instalaciones, utillaje y mobiliario	1 087 380	57 684	(10 060)	1 135 004
Elementos de transporte	18 888	2 778	(6 193)	15 473
Equipos para procesos de información	64 976	7 491	(1 473)	70 994
Otro inmovilizado material	225 771	22 868	(5 661)	242 978
	<u>8 041 103</u>	<u>2 617 116</u>	<u>(88 159)</u>	<u>10 570 060</u>
Provisión por depreciación	(22 000)	(17 225)	-	(39 225)
Amortización acumulada	<u>(2 116 128)</u>	<u>(324 191)</u>	<u>187</u>	<u>(2 440 132)</u>
Inmovilizado material neto	<u>5 902 975</u>	<u>2 275 700</u>	<u>(87 972)</u>	<u>8 090 703</u>

Edificios y construcciones al 31 de diciembre de 1996 recoge fundamentalmente los activos en los que el Grupo desarrolla su actividad hotelera.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Al 31 de diciembre de 1996, el importe de las diferencias de primera consolidación y posteriores tomas de participación (Nota 3.a) asignado como mayor valor de terrenos asciende a, aproximadamente, 179.597 miles de pesetas y como mayor valor de edificios y construcciones a, aproximadamente, PMIs 3.740.235 (PMIs 3.579.107 neto de amortización).

La práctica totalidad de los terrenos y edificios (en alquiler y otros) se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Notas 12 y 13).

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

	31.12.96	Superficie m ²	Localización
Edificio Balsain (14 pisos)	33 272	2 257,74	C/ Arroyo Fresno Puerta de Hierro (Madrid)
Edificio Navacerrada (5 pisos)	11 365	789,17	C/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
Residencial Maestranza (10 pisos)	<u>348 220</u>	1.134,59	C/ Tellez, 30 (Madrid)
	<u>392 857</u>		

La totalidad de los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 1996, siendo todos los alquileres de uso familiar.

Durante el ejercicio el Grupo ha vendido 3 pisos que tenía en alquiler, habiendo obtenido unos beneficios de, aproximadamente, PMIs 94.755 (Nota 22).

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

6. Inmovilizado financiero

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1996 es el siguiente:

	31.12.95	Adiciones	Bajas	(*) Cambio de perímetro de consolidación	31.12.96
Participaciones en empresas del grupo consolidadas por puesta en equivalencia	384 807	-	(39 369)	-	345 438
Participaciones en empresas asociadas	26 305	1 129	(378)	32 373	59 429
Depósitos y fianzas constituidos	3 384	126	(27)	-	3 483
Otros créditos	51 789	2 896	-	-	54 685
Deudores a largo plazo	-	2 503	-	-	2 503
	466 285	6 654	(39 774)	32 373	465 538
Provisión	(15 422)	(106)	-	(31 839)	(47 367)
Inmovilizado neto	450 863	6 548	(39 774)	534	418 171

(*) Se incluye la participación en la sociedad Alcázar Holding, B.V., consolidada en el ejercicio 1995 por el método de integración global (Nota 3.a)).

Un detalle de las participaciones en empresas del Grupo consolidadas por puesta en equivalencia, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Golf Novo Sancti Petri, S.A.	344 644
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	625
Royal Cala Millor, S.A.	169
	<u>345 438</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas y su movimiento en el ejercicio 1996 es el siguiente:

	31.12.95	Altas	Bajas	Cambio de perímetro	31.12.96	Porcentaje de participación
Alcázar Holding, B.V.	-	1 129	-	32 373	33 502	100%
Royalquivir, S.A.	16 027	-	-	-	16 027	100%
Otras	10 278	-	(378)	-	9 900	(*)
	<u>26 305</u>	<u>1 129</u>	<u>(378)</u>	<u>32 373</u>	<u>59 429</u>	

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

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

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo, según sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1996, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

7. Existencias

El detalle de existencias del Grupo, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Terrenos	6 549 932
Edificios	1 565 217
Promociones en curso	288 770
Otras existencias	8 285
	<u>8 412 204</u>
Menos, provisión por depreciación de existencias	(661 076)
	<u>7 751 128</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(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 1996, a PMIs 1.725.758 (PMIs 1.666.358 neto de provisión por depreciación de existencias), habiendo sido asignadas a Terrenos.

Un detalle del movimiento del capítulo promociones en curso durante el ejercicio 1996, se muestra a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 1995	398 616
Altas	141 987
Bajas	(228 693)
Traspasos a edificios por terminación de la obra	<u>(23 140)</u>
 Saldo al 31 de diciembre de 1996	 <u>288 770</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 5.130.000 se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos (Notas 12 y 13).

El detalle y movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1996, por sociedades consolidadas, es el siguiente:

	31.12.95	Altas	Bajas	Aplicaciones a existencias	31.12.96
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	(119 855)	-	119 855	-	-
General de Estudios e Inversiones, S.A.	(703)	(53 700)	-	703	(53 700)
Royal Resort, S.A.	(598 406)	(307 560)	-	586 307	(319 659)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(31 710)	-	-	-	(31 710)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	(653 451)	(175 000)	-	653 451	(175 000)
Alameda de Osuna, S.A.	(68 298)	(43 064)	30 355	-	(81 007)
	<u>(1 472 423)</u>	<u>(579 324)</u>	<u>150 210</u>	<u>1 240 461</u>	<u>(661 076)</u>

Las bajas de la provisión corresponden a la venta de los terrenos y promociones en curso sitios en Avda. Picasso (Mallorca) por importe de PMIs 49.855, al piso sito en la c/ Velázquez (Madrid) por importe de PMIs 70.000 y a terrenos sitios en la Alameda de Osuna (Madrid) por importe de PMIs 30.355.

Con respecto a los solares sitios en Avda. Picasso (Mallorca) indicar que el precio de venta ha ascendido a PMIs 500.000, habiéndose formalizado en documento privado un derecho de opción de compra de los citados solares a favor de Inmobiliaria Alcázar, S.A., por plazo de hasta el 30 de junio de 1997, fijándose como precio máximo de la opción de compra la cantidad de PMIs 24.000 y como precio de la compra, de ejercitarse el derecho, la cantidad de PMIs 519.000.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

8. Deudores

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Cientes por ventas de existencias y arrendamientos	431 238
Cientes y deudores de dudoso cobro	269 911
Empresas asociadas	51 301
Administraciones públicas	644 221
Otros deudores	<u>355 505</u>
	1 752 176
Menos provisión para insolvencias	<u>(269 911)</u>
	<u>1 482 265</u>

Cientes por ventas de edificios al 31 de diciembre de 1996, incluye efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento por importe de PMIs 215.404 (Nota 13).

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 1996 ha sido el siguiente:

Saldo al 1 de enero de 1996	37 904
Dotación con cargo a resultados	79 949
Otros movimientos	<u>152 058</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1996	<u>269 911</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle de Administraciones Públicas es el siguiente:

Hacienda Pública deudora	
Por IVA	341 430
Por otros conceptos	42 943
Pagos y retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	<u>259 848</u>
	<u>644 221</u>

Del importe incluido en Hacienda Pública deudora por IVA, PMIs 253.350 corresponden al impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar. Este importe se encuentra financiado por entidades de crédito que garantizan la total recuperación del mismo (Nota 12).

9. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 1996, el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

Deuda Pública	370 000
Acciones con cotización oficial	42 150
Créditos a corto plazo	25 119
Intereses de créditos a corto plazo	311
Depósitos a corto plazo	3 000
Otros	<u>47</u>
	<u>440 627</u>

Las inversiones financieras temporales, al 31 de diciembre de 1995, incluían 885.004 PMIs correspondientes a un importe depositado para la compra de acciones de General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA), mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones. Dicho depósito ha sido cancelado durante 1996 cuando se ha procedido a la adquisición de las mismas.

La Deuda Pública adquirida tiene vencimiento el 2 de enero de 1997 y devenga un tipo de interés del 5,90% anual.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

10. Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante el ejercicio 1996 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1996 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 1996, son los siguientes:

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

Al 31 de diciembre de 1996, el Grupo posee acciones propias que representan el 0,3% del capital social.

Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. El resumen de los movimientos consolidados de las acciones propias durante el ejercicio 1996, es el siguiente:

	Número	Miles de pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1995	14 519	16 917
Valoración al cierre		(1 019)
Saldo al 31 de diciembre de 1996	14 519	15 898

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Al 31 de diciembre de 1996, el Grupo tenía constituida una reserva por un importe igual al valor de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas.

b) Prima de emisión

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

c) Reserva legal

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

d) Reservas en sociedades consolidadas

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

El Encinar de Guadiaro, S.A.	(5 809)
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	(481 444)
Altos de Briján, S.A.	(3 645)
Alameda de Osuna, S.A.	(555 055)
Royaltur España, S.A.	66 937
Royaltur, S.A.	82 573
Royal Cala Millor, S.A.	(407)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	34
Royal Menorca, S.A.	(1 812)
Royal Resort, S.A.	110 504
	<hr/>
	(788 124)

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

e) Pérdidas consolidadas del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996 es el siguiente:

Royaltur, S.A.	(1 090 748)
Royaltur España, S.A.	70 439
Alcudia Beach, S.A.	(106)
Royal Menorca, S.A.	(172)
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	(675 288)
Altos de Briján, S.A.	(1 285)
Alameda de Osuna, S.A.	28 727
General de Estudios e Inversiones, S.A.	(207 631)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(42 661)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	(436 359)
Royal Resort, S.A.	(816 978)
Getares, S.A.	(1 308)
	<hr/>
	(3 173 370)
Eliminaciones y ajustes de consolidación	<hr/>
	2 196 053
Beneficios (pérdidas) consolidadas del ejercicio	(977 317)
Resultados atribuidos a socios externos (Nota 20)	<hr/>
	18 810
Beneficios (pérdidas) atribuibles a la Sociedad dominante	<hr/>
	(958 507)

11. Provisiones para riesgos y gastos

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	71 000
Royaltur, S.A.	97 133
Royal Resort, S.A.	<hr/>
	199 416
	<hr/>
	367 549

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)**

El movimiento experimentado por este capítulo durante el ejercicio 1996, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1995	633 251
Dotación con cargo a resultados	131 675
Aplicaciones	<u>(397 377)</u>
	<u>367 549</u>

12. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito	10 761 374
Fianzas y depósitos recibidos	33 577
Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito	<u>472 561</u>
	<u>11 267 512</u>

El detalle de las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 1996, se muestra en el Anexo IV adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

13. Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a corto plazo, al 31 de diciembre de 1996, se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

14. Otras Deudas no Comerciales

El detalle de este capítulo, al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Administraciones Públicas	382 853
Remuneraciones pendientes de pago	20 826
Otras deudas	<u>6 589</u>
	<u>410 268</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, acreedora por IVA	129 832
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	97 820
Seguridad Social	3 431
IVA no devengado	77 416
Otros conceptos	74 354
	<hr/>
	382 853

La Sociedad del grupo Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. ha obtenido un aplazamiento en el pago de su deuda con la Hacienda Pública correspondiente al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con vencimiento el 30 de abril de 1997 aportando como garantía un aval por importe de PMIs 11.187, que cubre el principal de la deuda y los intereses.

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 1996.

15. Provisiones para Operaciones de Tráfico

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1996 recoge la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla. El Grupo ha presentado recurso contra dicha liquidación por no considerarla procedente.

16. Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1996, correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, es la siguiente:

Venta de solares y edificios	1 958 130
Ingresos por explotación de la actividad hotelera	2 134 472
Ingresos por arrendamientos	53 902
Ingresos por prestación de servicios	365 663
Otros	137 654
	<hr/>
	4 649 821

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

17. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 1996 es el siguiente:

Sueldos y Salarios	703 732
Cargas sociales	156 274
Indemnizaciones	9 594
Otros gastos de personal	28 109
	<hr/>
	897 709
	<hr/>

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 1996 ha sido de 276 empleados.

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

Los actuales miembros del Consejo de Administración no han percibido cantidad alguna, en concepto de dietas u otras remuneraciones, durante el ejercicio 1996.

Los anteriores miembros del Consejo de Administración han percibido en concepto de dietas un importe de PMIs 2.650.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1996.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

19. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable consolidado antes de impuestos del ejercicio 1996 (Pérdida) y la suma de las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de cada una de las Sociedades que conforman el Grupo, se muestra a continuación:

Resultado consolidado antes impuestos	<u>(939 068)</u>
Diferencias permanentes	
De las sociedades individuales	129 680
De los ajustes de consolidación	50 827
Diferencias temporales	
Provisión existencias	
De las sociedades individuales	417 295
De los ajustes de consolidación	59 400
Provisión cartera	
De las sociedades individuales	1 727 220
De los ajustes de consolidación	(2 292 508)
Amortización	
De las sociedades individuales	5 028
De los ajustes de consolidación	119 594
Provisión riesgos y gastos	
De las sociedades individuales	(55 999)
De los ajustes de consolidación	-
Otros	
De los ajustes de consolidación	<u>(133 376)</u>
Base imponible suma de las sociedades individuales	(911 907)
Pérdidas fiscales (suma) de las sociedades individuales	<u>1 191 630</u>
Bases imponibles positivas de las sociedades individuales	279 723
Compensación bases imponibles positivas	<u>(168 896)</u>
Resultado contable ajustado	<u>110 827</u>
35% del resultado contable ajustado	38 789
Deducciones	<u>(540)</u>
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	<u>38 249</u>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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

Al 31 de diciembre de 1996, 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.	999 577
Alameda de Osuna, S.A.	702 318
Altos de Briján, S.A.	295 156
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	567 592
El Encinar de Guadiaro, S.A.	499 614
Royal Resort, S.A.	2 112 275
Getares, S.A.	21 400
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	189 322
Royaltur, S.A.	97 539
	<u>5 484 793</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	151 562	1998
1992	885 388	1999
1993	2 430 373	2000
1994	543 010	2001
1995	283 108	2002
1996	1 191 352	2003
	<u>5 484 793</u>	

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1996, las sociedades que integran el Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables de los últimos cinco años, si bien la Sociedad Alameda de Osuna, S.A. está siendo actualmente inspeccionada, 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, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

20. Fondo de Comercio y diferencia negativa de consolidación

El movimiento durante el ejercicio 1996 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 1995	34 284
Adiciones	13 399
Bajas	(2 862)
Amortizaciones	(4 482)
	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 1996	40 339
	<hr/>

Un detalle del Fondo de comercio de consolidación, al 31 de diciembre de 1996, por sociedades consolidadas es como sigue:

Alameda de Osuna, S.A.	<hr/>
	40 339
	<hr/>
	40 339
	<hr/>

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

21. Socios Externos

Un detalle de socios externos por los distintos conceptos que componen los fondos propios y por sociedades, al 31 de diciembre de 1996, es como sigue:

	Patrimonio atribuido	Resultado del ejercicio atribuido a socios externos	Total
Royaltur España, S.A.	64 558	31 113	95 671
GEINSA	100 898	(50 110)	50 788
Alameda de Osuna, S.A.	10 694	187	10 881
	<u>176 150</u>	<u>(18 810)</u>	<u>157 340</u>

22. Resultados extraordinarios

Beneficios en la enajenación de inmovilizado material (Nota 5)	94 755
Beneficios en enajenación de cartera de control	182 051
Ingresos de ejercicios anteriores	38 623
Ingresos extraordinarios	46 034
Total ingresos extraordinarios	<u>361 463</u>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control	20 057
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	75 214
Total gastos extraordinarios	<u>95 271</u>

Beneficios en la enajenación de cartera de control incluye principalmente los resultados de la venta de la participación de la Sociedad Royal Resort, S.A. en Resort España, S.A. por importe de 178 millones de pesetas, realizada frente a terceros.

Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control incluye la provisión dotada en el ejercicio por depreciación del inmovilizado material de la oficina de Enrique Alzamora por importe de 7 millones de pesetas y un dúplex sito en Punta San Juan por importe de 10 millones de pesetas.

Gastos extraordinarios recoge principalmente la dotación a las provisiones para riesgos y gastos.

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

23. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de, aproximadamente, PMIs 796.443.

Asimismo, Inmobiliaria Alcázar, S.A. es fiador de la póliza de crédito concedida por una entidad bancaria a General de Estudios e Inversiones, S.A. con un límite de PMIs 200.000 y un saldo dispuesto, al 31 de diciembre de 1996, de PMIs 144.880 (Nota 13).

24. Otra información

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

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

25. Acontecimientos posteriores

Como resultado de las diferentes negociaciones encaminadas a la venta, por parte del Grupo Inmobiliaria Alcázar, de los activos hoteleros de su propiedad (Complejo Royal Mediterráneo), con fecha 12 de marzo de 1997 se ha firmado un acuerdo de promesa de venta de estos activos, estimándose que dicha operación de venta se materializará a corto plazo.

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 1996
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Sociedades filiales consolidadas por integración global	Domicilio	Porcentaje de participación		Capital	Reservas	Resultado del ejercicio
		Directa	Indirecta			
Alameda de Osuna, S.A.	Madrid	99,35%	-	2 500 000	(854 985)	28 727
Alcázar Holding, B.V.	Holanda	100,00%	-	-	-	-
Altos de Briján, S.A.	Madrid	99,98%	-	-	-	-
El Encinar de Guadilazo, S.A.	Madrid	-	-	10 000	(3 078)	(1 285)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	5,71%	-	50 000	(370 964)	(42 661)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	Madrid	-	-	881 000	(279 662)	(207 631)
Royaltur, S.A.	Palma de Mallorca	-	81,39%	147 660	365 315	(436 359)
Royaltur España, S.A.	Palma de Mallorca	-	100,00%	2 909 050	962 448	(1 090 749)
Alcudia Beach, S.A.	Palma de Mallorca	-	99,97%	24 000	123 971	70 439
Royal Menorca, S.A.	Palma de Mallorca	-	55,81%	10 000	(2 029)	(106)
Getares, S.A.	Palma de Mallorca	-	55,81%	57 980	(59 792)	(172)
Róyal Resort, S.A.	Cádiz	-	100,00%	108 000	30 822	(1 308)
	Cádiz	100,00%	-	3 700 000	(1 791 019)	(816 978)
Sociedades filiales consolidadas por puesta en equivalencia						
Royal Cala Millor, S.A.	Palma de Mallorca	-	14,29%	10 000	(7 752)	5 618
Golf Novo Sancti Petri, S.A.	Cádiz	20,45%	-	2 000 000	(2 434 487)	(67 015)
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	Cádiz	-	25,00%	10 000	(1)	-
Sociedades filiales no consolidadas						
Fuente Val, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	0,02%	2 000	(14)	-
Arroyodel 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 Figueral, 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	-	34,70%	2 000	(2 885)	(1 189)
Cofeba, S.A. (*)	Palma de Mallorca	-	-	26 000	-	-

(*) No se dispone de información

Anexo II

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de las existencias por sociedad al 31 de diciembre de 1996
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	Domicilio	Terrenos y solares	Edificios	Promociones en curso	Otras existencias	Total
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	Madrid	3 413 686	442 866	177 364	308	4 034 224
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	25 095	299 497	47 125	-	371 717
El Encinar de Guadiaro, S.A.	Madrid	-	136 303	-	-	136 303
Alameda de Osuna, S.A.	Madrid	231 007	-	-	-	231 007
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	P. Mallorca	487 952	-	-	-	487 952
Royal Resort, S.A.	Cádiz	2 392 192	686 551	15 592	-	3 094 335
Royaltur, S.A.	P. Mallorca	-	-	48 689	7 977	56 666
		<u>6 549 932</u>	<u>1 565 217</u>	<u>288 770</u>	<u>8 285</u>	<u>8 412 203</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 1996
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	31.12.95	Distribución resultado	Traspasos y btros	Resultado 1996	31.12.96
Capital suscrito	2 223 398	-	-	-	2 223 398
Prima de emisión	2 095 892	-	-	-	2 095 892
Reservas de la dominante					
Reserva legal	271 044	-	-	-	271 044
Reserva para acciones propias	16 917	-	(1 019)	-	15 898
Otras reservas	623 542	(339 250)	573 736	-	858 028
Reserva en sociedades consolidadas	467 274	(779 970)	(475 428)	-	(788 124)
Diferencias de conversión	1 255	-	(1 255)	-	-
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(1 119 220)	1 119 220	-	(958 507)	(958 507)
	<u>4 580 102</u>	<u>-</u>	<u>96 034</u>	<u>(958 507)</u>	<u>3 717 629</u>

Anexo IV

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 1996
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Entidad	Sociedad	Tipo	31.12.96	Tipo de Interés	Fecha vencimiento
Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario(*)			31.03.03
Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo(*)	765 942	-	30.09.98
Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo(*)	122 597	-	30.09.98
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	63 156	-	30.09.98
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	25 171	9,25%	28.04.07
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	229 497	10,25%	04.07.10
Altia Banco	Inmobiliaria Alcázar	Crédito	143 988	Mibor+1%	04.07.10
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo	27 524	9,50%	12.06.98
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	70 367	9,50%	28.01.06
Lai Caixa	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	226 414	9,00%	15.07.06
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	16 509	10,00%	19.10.04
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	800 000	11,75%	11.07.00
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Crédito	778 423	9,45%	05.01.04
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario(*)	125 000	-	30.07.98
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo (*)	63 155	-	31.07.98
B. March	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	16 622	-	30.07.98
B. March	Royaltur	Préstamo	300 000	9,00%	30.03.03
B. March	Royaltur	Préstamo hipotecario	2 280 000	9,45%	05.01.04
B. March	Royaltur	Préstamo hipotecario	1 400 000	8,10%	01.12.03
Bankinter	Royaltur	Préstamo hipotecario	10 666	Mibor+1%	01.02.04
BBV	Royaltur	Préstamo hipotecario	1 056 100	Mibor+1%	31.10.05
B. Popular	Geinsa	Préstamo hipotecario	5 782	8,38%	31.10.05
B. Atlántico	Geinsa	Préstamo hipotecario	971	11,25%	04.06.01
B. Popular	Geinsa	Préstamo hipotecario	13 685	11,50%	15.02.98
B. Popular	Geinsa	Póliza de crédito	6 429	7,50%	18.10.98
		Préstamo hipotecario		8,75%	04.11.01

(*) Ver Anexo IV - página 2

Anexo IV

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 1996
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Entidad	Sociedad	Tipo	31.12.96	Tipo de interés	Fecha vencimiento
B. Popular	El Encinar	Préstamo hipotecario	50 694	11,00%	04.09.01
Unicaja	El Encinar	Préstamo	2 000	11,00%	04.09.01
Unicaja	Royal Resort	Préstamo hipotecario	51 495	Mibor+1%	12.05.00
B. March	Royal Resort	Préstamo hipotecario	160 007	Mibor+1%	28.09.00
B. March	Royal Resort	Préstamo	1 002 000	Mibor+0,5%	05.01.04
B. March	Royal Resort	Préstamo hipotecario	300 000	Mibor+0,5%	01.02.04
B. March	Royal Resort	Préstamo hipotecario	275 000	Mibor+0,5%	01.10.03
La Caixa	Arisa	Préstamo hipotecario	148 000	Mibor+0,5%	01.10.03
La Caixa	Arisa	Préstamo hipotecario	157 477	11,25%	01.06.05
			<u>66 703</u>	11,25%	01.06.05
			<u>10 761 374</u>		
			<u>472 561</u>		

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

Préstamos concedidos para financiar la compra de un cementerio en Palma de Mallorca. Las condiciones de estos préstamos establecen la amortización del principal y los intereses al vencimiento y no devengan intereses desde el 1 de enero de 1996. Esta operación no supondrá pérdida alguna para el Grupo en función de los acuerdos suscritos con las entidades prestamistas.

Anexo V

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 1996
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Entidad	Sociedad	Tipo	Dispuesto	Tipo de interés	Vencimiento
Sa Nostra	ARISA	Crédito personal	27 331	11,73%	02.01.97
La Caixa	ARISA	Préstamo hipotecario	20 799	11,25%	01.12.97
Bancaja	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	197 682	8,37%	15.04.97
Sa Nostra	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	219 928	7,75%	31.12.97
Banesto	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	96 579	7,22%	21.10.97
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	151 138	7,75%	25.07.97
Altae	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	98 082	Mibor+1%	26.04.97
B March	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	49 390	7,85%	18.10.97
B Santander	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	196 938	Mibor+0,75%	03.04.97
Zaragozano	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	148 551	Mibor+0,5%	21.05.97
B Pastor	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	125 337	8,13%	19.06.97
BBV	Royaltur	Póliza de crédito	9 944	7,31%	22.12.97
Sa Nostra	Royaltur	Póliza de crédito	97 486	7,96%	31.12.97
La Caixa	Royaltur	Póliza de crédito	-	7,13%	03.05.97
BEX	Royaltur	Póliza de crédito	356	7,80%	31.12.97
Bco. Crédito Balear	Royaltur	Póliza de crédito	40 000	8,40%	10.10.97
Unicaja	Royal Resort	Préstamo	3 886	9,56%	15.07.97
Sa Nostra	GEINSA	Préstamo Hipotecario	144 880	Mibor	30.04.97
Altae	El Encinar	Póliza de crédito	19 839	Mibor+0,5%	21.02.97
			1 648 046		
		Intereses	488 237		
		Efectos descontados	215 404		
			2.351 687		

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión del ejercicio 1996

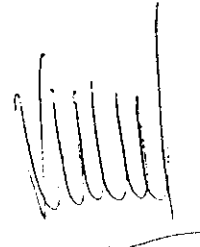
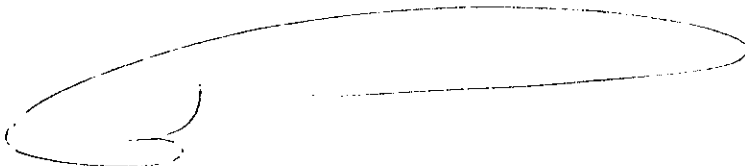
Como es sabido, el ejercicio 1996, ha significado para la Sociedad un cambio en la gestión, debido a los acuerdos adoptados en el Consejo de Administración del 29 de mayo de 1996, por el que se acordó la separación en sus cargos del anterior equipo de gestión de la Sociedad y que tuvo su culminación en la Junta General Extraordinaria de 4 de diciembre de 1996, que aprobó las cuentas reformuladas por el nuevo equipo de gestión y que arrojó unas cuantiosas pérdidas. La mencionada Junta General Extraordinaria decidió cambiar la composición y número de los administradores de la Sociedad, dejándolo reducido a tres.

Se ha seguido aplicando el criterio de máxima prudencia, por lo que se ha procedido a encargar nuevas tasaciones de algunos activos relevantes, lo que ha producido la necesidad de proceder a nuevas dotaciones, que se ven reflejadas en las presentes cuentas anuales. Como consecuencia de ello, los resultados individuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. y consolidados del Grupo Inmobiliaria Alcázar correspondientes al ejercicio 1996, reflejan unas pérdidas de 695 y 977 millones de pesetas, respectivamente.

Así mismo, y siguiendo instrucciones del Consejo de Administración, se encargó al intermediario inmobiliario especializado en la venta de activos hoteleros, JLW Hotels, la comercialización de los activos hoteleros del Complejo "Royal Mediterráneo" situados en Sa Coma (Mallorca). En el momento de escribir este informe, ya se ha llegado a un acuerdo de promesa de venta, por lo que se espera que a la hora de celebrar la Junta General Ordinaria, ya se haya consumado la operación de compra-venta con un buen resultado económico.

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

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



Diligencia de firma

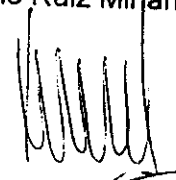
Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "Inmobiliaria Alcazar, S.A." hacen constar:

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

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



Antonio Ruiz Mirarro



Javier Camp Vila



Pierre Linden

31 de marzo de 1997