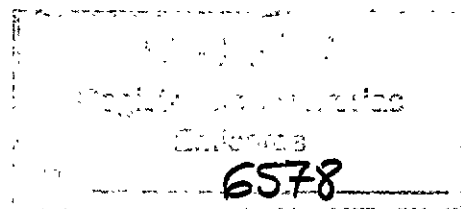


**INMOBILIARIA ALCÁZAR, S.A.**

Cuentas anuales, informe de gestión  
e informe de auditoría  
31 de diciembre de 1999



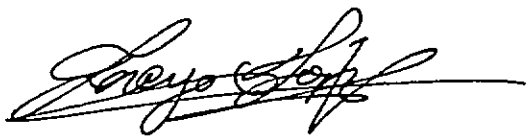
## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Inmobiliaria Alcázar, S.A. por encargo del Consejo de Administración

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999, 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 29 de abril de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se menciona en la Nota 26 de la Memoria del ejercicio 1999, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 1999 adjuntas.
4. Tal y como se menciona en la Nota 22 de la Memoria del ejercicio 1999, durante el ejercicio 1999 ha concluido la Inspección Fiscal a la que estaba sometida la Sociedad. Los resultados de la citada Inspección se detallan en la Nota 22 e incluyen Actas firmadas en conformidad por importe de 367 millones de pesetas, que han sido registradas contra la cuenta de Reservas, si bien dichos gastos tienen su origen efectivamente en operaciones de años anteriores, la normativa contable vigente establece que su registro debería haberse realizado cargando en la cuenta de Resultados Extraordinarios y no directamente contra la cuenta de Reservas. Por este motivo los Resultados del Ejercicio estarían sobrevalorados y las Reservas infravaloradas en 367 millones de pesetas.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior y los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 1999 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.
  
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999, 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 1999. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez  
Socio - Auditor de Cuentas

14 de abril de 2000

# Inmobiliaria Alcázar, S.A.

## Balances de situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998 (Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Activo	1999	1998
<b>Inmovilizado</b>		
<b>Inmovilizado inmaterial (Nota 5)</b>	5 215	7 263
Propiedad industrial	4 774	4 774
Aplicaciones informáticas	1 333	1 333
Derechos bienes régimen arrendamiento financiero	5 466	5 283
Amortización acumulada	( 6 358)	( 4 127)
<b>Inmovilizado material (Nota 6)</b>	337 459	400 674
Edificios	24 536	24 536
Edificios en alquiler	310 406	374 845
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	39 186	33 571
Elementos de transporte	-	183
Equipos procesos de información	16 211	14 962
Amortización acumulada	( 52 880)	( 47 423)
<b>Inmovilizado financiero (Nota 7)</b>	2 755 703	3 187 216
Participaciones en empresas del grupo	7 457 070	7 711 557
Otras inversiones financieras a largo plazo	1 000	1 102
Créditos a largo plazo	-	404 664
Depósitos y fianzas a largo plazo	29 034	3 482
Provisiones	( 4 731 401)	(4 933 589)
<b>Total inmovilizado</b>	<b>3 098 377</b>	<b>3 595 153</b>
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>9 652</b>	<b>14 864</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>5 663 580</b>	<b>1 544 007</b>
<b>Existencias (Nota 8)</b>	<b>2 106 750</b>	<b>1 338 753</b>
Terrenos	3 295 722	51 502
Edificios terminados	237 116	309 830
Promociones en curso	26 704	52 161
Anticipos a proveedores	( 2 712)	( 208 239)
Provisión por depreciación de existencias	1 692 111	1 299 000
<b>Deudores (Nota 9)</b>	<b>660 134</b>	<b>593 747</b>
Clientes	4 328	33 352
Empresas del grupo	292 929	417 854
Empresas asociadas	161 934	155 026
Deudores varios	811 887	362 976
Administraciones Públicas	( 239 101)	( 263 955)
Provisiones	767 241	774 669
<b>Inversiones financieras temporales</b>	<b>240 123</b>	<b>19 821</b>
Créditos a empresas del grupo	600 090	751 127
Cartera de valores a corto plazo (Nota 10)	3 721	3 721
Depósitos y fianzas constituidos c/p	( 76 693)	-
Provisiones	602 356	213 233
<b>Tesorería</b>	<b>4 879</b>	<b>5 102</b>
<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>8 730 167</b>	<b>3 836 011</b>
<b>Total activo circulante</b>	<b>11 838 196</b>	<b>7 446 028</b>
<b>Total activo</b>	<b>22 676 573</b>	<b>21 041 181</b>

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Balances de situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

<b>Pasivo</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
<b>Fondos propios (Nota 11)</b>		
Capital	2 223 398	2 223 398
Prima de emisión	2 095 893	2 095 893
Reservas	605 466	953 529
Resultado negativo ejercicios anteriores	( 1 758 720)	(1 931 643)
Resultado del ejercicio	320 693	192 137
<b>Total fondos propios</b>	<b>3 486 730</b>	<b>3 533 314</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>20 089</b>	<b>46 522</b>
<b>Provisiones para riesgos y gastos (Nota 16)</b>	<b>1 099 313</b>	<b>970 981</b>
<b>Acreeedores a largo</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	2 798 227	417 603
Otros acreeedores a largo	3 771	5 572
Desembolsos pendientes s/acciones no exigidos	7 275	7 275
<b>Total acreeedores a largo</b>	<b>2 809 273</b>	<b>430 450</b>
<b>Acreeedores a corto</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	1 208 439	22 137
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	2 124 926	1 869 125
Acreeedores comerciales	946 402	162 424
Otras deudas no comerciales (Nota 15)	51 449	303 978
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 17)	91 575	107 097
<b>Total acreeedores a corto</b>	<b>4 422 791</b>	<b>2 464 761</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>11 838 196</b>	<b>7 446 028</b>

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.****Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1999 y 1998**

(Expresadas en miles de pesetas -PMIs)

<b>Gastos</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
Reducción de existencias (Nota 8)	-	3 845 033
Aprovisionamientos		
Consumo de mercaderías (Nota 8)	4 380 270	127 103
Gastos de personal (Nota 20)	45 284	42 234
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	7 688	14 896
Variación de las provisiones de tráfico		
Variación de provisiones de existencias (Nota 8)	(205 527)	( 107 382)
Variación de provisiones de créditos incobrables y otras provisiones de tráfico	70 796	190 312
Otros gastos de explotación		
Servicios externos	169 658	174 670
Tributos	156 697	66 762
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>4 624 866</b>	<b>4 353 628</b>
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>676 385</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>139 946</b>	<b>149 142</b>
<b>Total gastos financieros</b>	<b>139 946</b>	<b>149 142</b>
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>569 612</b>	<b>-</b>
<b>Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 23)</b>		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial y material y cartera de control	(202 188)	( 94 470)
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	631 302	139 499
Pérdida del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	25 804	38 942
<b>Total pérdidas extraordinarias</b>	<b>454 918</b>	<b>83 971</b>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>-</b>	<b>293 333</b>
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>320 693</b>	<b>192 137</b>
<b>Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>320 693</b>	<b>192 137</b>

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(Expresadas en miles de pesetas -PMIs)

	1999	1998
<b>Ingresos</b>		
Aumento de existencias	3 964 600	-
Ingresos de explotación	1 129 312	4 345 697
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	207 339	-
Otros ingresos de explotación	<u>5 301 251</u>	<u>4 345 697</u>
Total ingresos de explotación	-	7 931
<b>Pérdidas de explotación</b>		
Ingresos financieros	33 173	55 877
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>33 173</u>	<u>55 877</u>
Total ingresos financieros	106 773	93 265
<b>Resultados financieros negativos</b>	<u>-</u>	<u>101 196</u>
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>		
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 23)		
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control	9 478	321 888
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	196 521	55 416
Total beneficios extraordinarios	<u>205 999</u>	<u>377 304</u>
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<u>248 919</u>	-
<b>Pérdida antes de impuestos</b>	-	-
<b>Pérdida del ejercicio</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## **Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(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 atendiendo a las disposiciones legales vigentes en materia contable que le son aplicables, con objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera, de sus resultados y de los cambios en su situación financiera.

Los Administradores estiman que estas cuentas formuladas del ejercicio 1999 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1998 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 14 de junio de 1999.

#### **3. Distribución de resultados**

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

Base de reparto	<u>320 693</u>
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	288 624
A reserva legal	32 069



## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMs)

---

#### 4. Principios contables y normas de valoración aplicados

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

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

##### a) Inmovilizado material

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

La amortización practicada sobre los elementos del inmovilizado material se calcula, sobre los valores de coste de cada uno de los grupos de elementos, durante los siguientes años de vida útil estimados:

Edificios y otras construcciones	10-50
Maquinaria, instalaciones y utillaje	3-13
Mobiliario	3-13
Elementos de transporte	6-10
Equipos para procesos de información	3-6

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

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 1999

(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 8, no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición menos las oportunas provisiones por depreciación, en caso de ser estas necesarias. Las cuentas anuales consolidadas, formuladas en la misma fecha que estas cuentas anuales, muestran unas cifras de fondos propios, al 31 de diciembre de 1999, inferiores a los de la Sociedad en PMIs 12.925.

c) Gastos a distribuir

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

d) Existencias

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

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**  
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

---

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

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

e) Deudores

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

Los gastos relativos al descuento de efectos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se incurren y no se 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.

f) Provisión para terminación de obras

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

g) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

**(Expresada en miles de pesetas - PMIs)**

---

**h) Corto/largo plazo**

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

**i) Indemnizaciones por despido**

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

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

**j) Impuesto sobre Sociedades**

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

Los créditos fiscales por pérdidas compensables son registrados únicamente cuando surgen como consecuencia de un hecho no habitual en la gestión de la Sociedad y cuando, una vez desaparecidas las causas que lo originaron, su realización futura a corto plazo está razonablemente asegurada. Al 31 de diciembre de 1999 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 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

#### 5. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1999, se muestran a continuación:

	31.12.98	Altas	Bajas	Trasposos	31.12.99
Concesiones, patentes y marcas	4 774	-	-		4 774
Aplicaciones informáticas	1 333	-	-		1 333
Derechos de uso	5 283	-	(935)	1 118	5 466
Total coste	11 390		(935)	1 118	11 573
Amortización acumulada	( 4 127)	(1 113)	-	(1 118)	( 6 358)
Valor neto	7 263	(1 113)	(935)	-	5 215

#### 6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1999, se muestran a continuación:

	31.12.98	Altas	Bajas	Trasposos	31.12.99
Edificios	24 536	-	-	-	24 536
Edificios en alquiler	374 845	85	(64 524)	-	310 406
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	33 571	5 615	-	-	39 186
Elementos de transporte	183	935	-	(1 118)	-
Equipos para procesos de información	14 962	1 249	-	-	16 211
	448 097	7 884	(64 524)	(1 118)	390 339
Amortización acumulada	( 47 423)	(6 575)	-	1 118	( 52 880)
Inmovilizado neto	400 674	1 309	(64 524)	-	337 459

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

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Las bajas de inmovilizado material del ejercicio 1999 se originan como consecuencia de la venta de 2 pisos y 2 plazas de garaje localizados en el Residencial Maestranza que la compañía tenía en alquiler habiendo obtenido unos beneficios de, aproximadamente, PMIs 7.476.

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

	Importe	Superficie-m <sup>2</sup>	Localización
Edificio Balsain (9 pisos)	27 702	1 540	Arroyo Fresno, 22 Puerta de Hierro (Madrid)
Edificio Navacerrada (2 pisos)	4 073	383	c/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
Residencial Maestranza (8 pisos)	<u>278 631</u>	910	c/ Téllez, 30 (Madrid)
	<u>310 406</u>		

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 1999 siendo los alquileros de uso familiar.

**7. Inmovilizado financiero**

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1999, se muestran a continuación:

	31.12.98	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.99
Participaciones en empresas del grupo	7 711 557	72 313	(326 800)	-	7 457 070
Depósitos y fianzas constituidos	3 482	25 717	( 165)	-	29 034
Crédito a largo plazo	404 664	-	(222 565)	(182 099)	-
Otras inversiones financieras	1 102	-	( 102)	-	1 000
	<u>8 120 805</u>	<u>98 030</u>	<u>(549 632)</u>	<u>(182 099)</u>	<u>7 487 104</u>
Menos, provisiones	<u>(4 933 589)</u>	<u>(9 635)</u>	<u>211 823</u>	<u>-</u>	<u>4 731 401</u>
Valor neto	<u>3 187 216</u>	<u>88 395</u>	<u>(337 809)</u>	<u>(182 099)</u>	<u>2 755 703</u>

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 1999 es el siguiente:

	31.12.98	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.99	Porcentaje de participación
Alameda de Osuna, S.A.	2 241 237	-	-	-	2 241 237	100%
General de Estudios e Inversiones, S.A.	4 707 558	72 213	-	-	4 779 771	99%
Alcázar Holding, B.V.	33 502	-	-	-	33 502	100%
Altos de Briján, S.A.	10 567	-	-	-	10 567	100%
Fuente Val, S.L. (*)	1 980	-	-	20	2 000	100%
Arroyo del Pino, S.L. (*)	1 980	-	-	20	2 000	100%
Coll D'es Figueras, S.L. (*)	1 980	-	-	20	2 000	100%
Cas Ferre, S.L. (*)	1 980	-	-	20	2 000	100%
Sagoleta, S.L. (*)	1 980	-	-	20	2 000	100%
Golf Novo Sant. Petri, S.A.	326 800	-	(326 800)	-	-	0%
Futures Golf N. Sant. Petri	5 000	-	-	-	5 000	50%
Royal Cala Millor	4 700	-	-	-	4 700	47%
Royalquivir	16 025	-	-	-	16 025	100%
Cofeba	737	-	-	-	737	100%
Multiconstrucciones Fortuny	355 531	-	-	-	355 531	60%
	<u>7 711 557</u>	<u>72 213</u>	<u>(326 800)</u>	<u>100</u>	<u>7 457 070</u>	

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

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

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

Durante el ejercicio 1999 la sociedad ha enajenado 327 acciones de Golf Novo Sancti Petri. Dicha venta ha originado una reversión de la provisión de valores negociables de PMIs 59.224.

Las altas del ejercicio 1999 corresponden a la adquisición del 11,9% de General de Estudios e Inversiones, S.A., por importe de PMIs 72.213.

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

	Capital	Reservas	Resultado de 1999	Total fondos propios
Alameda de Osuna, S.A. (*)	2 500 000	(713 586)	67 375	1 853 789
General de Estudios e Inversiones, S.A.	881 000	(464 661)	106 627	522 966
Alcázar Holding, B.V. (*)	33 479	( 36 859)	-	( 3 380)
Altos de Briján, S.A. (*)	10 000	( 14 877)	( 8)	482 654
Fuente Val, S.L. (*)	2 000	( 14)	-	1 986
Arroyo del Pino, S.L. (*)	2 000	( 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
Futuros Golf Sancti Petri, S.A. (*)	10 000	210	152	10 362
Royal Cala Millor, S.A. (*)	10 000	( 2 775)	-	7 225
Royalquivir (*)	26 000	( 384)	-	25 616
Multiconstrucciones Fortuny (*)	2 461	-	(12 032)	( 9 571)

(\*) 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 1999, es el siguiente:

Alameda de Osuna, S.A.	386 392
General de Estudios e Inversiones, S.A.	4 265 831
Alcázar Holding, B.V.	38 698
Altos de Briján, S.A.	15 211
Multiconstrucciones Fortuny	7 220
Royalquivir	16 025
Cala Millor	1 287
Cofeba	737
	<hr/>
	4 731 401



## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - Pmls)

Respecto a los movimientos de la partida de créditos a largo plazo, las cancelaciones del ejercicio corresponden al pago anticipado por parte de Resort Sevilla, S.L. e Inova Bahía de Cádiz, S.L. de la deuda pendiente por la venta del solar del Centro Comercial de la Urbanización Novo Sancti Petri.

En la columna de traspasos se recoge la reclasificación a corto plazo de la deuda pendiente por Mantuvan correspondiente a la venta del solar del centro comercial ya mencionado.

Las variaciones más significativas de la provisión por depreciación de valores negociables corresponden a la reversión por excesos de provisión, siendo los más significativos los de Geinsa, S.A. por importe Pmls 84.167 y Alameda de Osuna, S.A. por importe de Pmls 68.432.

#### 8. Existencias

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1999, se muestran a continuación:

	1998	Altas	Bajas	Traspaso	1999
Terrenos	1 338 753	930 009	( 252 547)	90 535	2 106 750
Edificios terminados	37 482	3 048 804	( 149 103)	358 539	3 295 722
Promociones en curso	309 830	401 458	-	( 474 172)	237 116
Otros inmuebles	14 020	-	( 14 020)	-	-
Anticipos a proveedores	52 161	916 022	( 966 577)	25 098	26 704
	<u>1 752 246</u>	<u>5 296 293</u>	<u>(1 382 247)</u>	<u>-</u>	<u>5 666 292</u>
Provisión por depreciación de existencias	<u>( 208 239)</u>	<u>-</u>	<u>205 527</u>	<u>-</u>	<u>( 2 712)</u>
	<u>1 544 007</u>	<u>5 296 293</u>	<u>(1 176 720)</u>	<u>-</u>	<u>5 663 580</u>

La variación de existencias del ejercicio 1999, se explica como sigue:

Aprovisionamientos	4 380 270
Coste de las existencias vendidas	<u>( 415 670)</u>
Aumento de existencias	<u>3 964 600</u>

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

**(Expresada en miles de pesetas - PMLs)**

---

El detalle de existencias por localización geográfica, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

**Terrenos**

Can Picafort (Palma de Mallorca)	800 000
Villalba (Madrid)	840 837
Ben's D'Avall (Palma de Mallorca)	304 250
Robledo de Chavela (Madrid)	153 112
La Manga (Málaga)	1 266
Los Randos (Málaga)	3 349
Otros	<u>3 936</u>

Total terrenos 2 106 750

**Edificios**

Paseo de Recoletos (Madrid)	2 416 346
Alcalá (Madrid)	<u>879 376</u>

Total edificios 3 295 722

**Promociones en curso**

Can Picafort (Palma de Mallorca)	80 953
Robledo de Chavela (Madrid)	13 868
Ben's D'Avall (Palma de Mallorca)	9 425
Alcalá (Madrid)	<u>132 870</u>

Total promociones en curso 237 116

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Durante el ejercicio 1999 se ha producido la adquisición de la propiedad del inmueble situado en la calle Recoletos, 14 de Madrid, por un total de PMIs 2.399.999.

Asimismo la compañía ha adquirido la propiedad del solar Can Picafort por importe de PMIs 800.000 y ha formalizado con Gráficas Reunidas la adquisición de la finca de la calle Alcalá, 476 por importe de PMIs 879.376.

Las bajas de existencias más significativas que han tenido lugar en el periodo, corresponden a la venta del Edificio Menara por importe de PMIs 155.879 con un coste de venta de PMIs 130.000 y la enajenación del solar Sotogrande en Cádiz por PMIs 240.000 con un coste de venta de PMIs 136.051.

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1998	208 239
Dotación	145 000
Aplicación	<u>(350 527)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>2 712</u>

El movimiento de la provisión para depreciación de existencias corresponde principalmente a la reversión de la provisión dotada para el terreno de Ben's D'Avall en Palma de Mallorca por importe de PMIs 194.940, como consecuencia de la tasación emitida por Tecglen Tasaciones, que valora el mencionado terreno en un importe superior al que figura en la cuentas de la compañía.

Durante el ejercicio 1999 la compañía ha dotado una provisión de PMIs 145.000 por el solar de Villalba, que ha sido registrada con cargo al epígrafe "gasto de otros ejercicios" (Nota 23). Esta provisión ha sido revertida asimismo en el ejercicio 1999 al emitirse una tasación de un tercero para estos terrenos, en la que se valoran por encima del coste asignado a los mismos en la contabilidad de la compañía. La reversión de las PMIs 145.000 se ha contabilizado en el epígrafe de "Ingresos de otros ejercicios" (Nota 23).

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

**(Expresada en miles de pesetas - PMIs)**

**9. Deudores**

El detalle de deudores, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

Cientes por ventas de edificios	473 375
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 15)	297 257
Cientes y deudores de dudoso cobro	197 047
Administraciones Públicas	811 887
Otros deudores	151 646
Provisión para insolvencias	( 239 101)
	<u>1 692 111</u>

El epígrafe "Otros deudores", al 31 de diciembre de 1999, incluye principalmente provisiones de fondos a procuradores y abogados por importe de PMIs 12.023, la deuda de Alster House por importe de PMIs 77.846 que se encuentra totalmente provisionada, cuentas corriente con socios y administradores por importe de PMIs 8.609 y las cantidades dispuestas por antiguos gestores por importe de PMIs 16.570 que se encuentran igualmente provisionadas.

El movimiento de la provisión por insolvencias, durante el ejercicio 1999, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1998	263 955
Dotación con cargo a resultados	70 796
Reclasificaciones de otras provisiones	( 95 650)
	<u>239 101</u>

El detalle de Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 1999, se muestra a continuación:

Hacienda Pública, deudora por IVA	691 741
Retenciones capital monetario	117 891
Otros conceptos	2 255
	<u>811 887</u>

Dentro de la partida de Hacienda Pública deudora por IVA, PMIs 166.851 corresponden al impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar, que fue vendido durante el ejercicio 1998. El incremento de esta cuenta frente al ejercicio anterior se debe al aumento de IVA soportado por las compras de existencias del año 1999.

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**  
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

---

**10. Inversiones financieras temporales**

Al 31 de diciembre de 1999, la cartera de valores a corto plazo presenta el siguiente detalle:

Pagarés oro	50 000
Fondos de inversión	550 090
Fianzas y depósitos constituidos	3 721
Créditos a empresas del grupo	240 123
Provisiones	<u>( 76 693)</u>
	<u>767 241</u>

El importe que figura invertido en pagarés oro corresponde a una emisión de Iberleasing con pacto de reventa. El próximo vencimiento de esta inversión es el 22 de enero del 2000.

Respecto a las inversiones en fondos, la compañía dispone de los siguientes activos a 31 de diciembre del 99:

FIAMM Fondos de inversión Argentaría Dinero II	150 000
FIM Global Rent	75 000
FIAMM Fondvalencia	50 462
Bankpyme Euromix FIAMM	74 195
Bankpyme Euro Band FIAMM	49 503
Bankpyme Green FIAMM	74 341
Bankpyme wwwfund FIAMM	<u>76 589</u>
	<u>550 090</u>

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999  
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

### 11. Fondos propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante el ejercicio 1999 es el siguiente:

	31.12.98	Distribución resultados	Altas del ejercicio	Bajas del ejercicio	31.12.99
Capital suscrito	2 223 398	-	-	-	2 223 398
Prima emisión	2 095 893	-	-	-	2 095 893
Reserva legal	271 044	19 214	-	-	290 258
Reservas voluntarias	682 485	-	-	(367 277)	315 208
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1 931 643)	172 923	-	-	(1 758 720)
Resultado del ejercicio	192 137	(192 137)	320 693	-	320 693
Total fondos propios	<u>3 533 314</u>	<u>-</u>	<u>320 693</u>	<u>(367 277)</u>	<u>3 486 730</u>

#### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1999 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 1999, son los siguientes:

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

#### 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.

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

#### 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.

#### d) Reservas voluntarias

Durante el ejercicio 1999 la Sociedad ha registrado con cargo a reservas un importe de PMIs 367.277, correspondiente a las Actas de Inspección firmadas en conformidad, resultado de la Inspección finalizada en 1999. (Nota 22).

## 12. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito	2 794 551
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo	3 676
Fianzas y depósitos recibidos	3 771
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	7 275
	<u>2 809 273</u>

El detalle al 31 de diciembre de 1999, de las Deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Dispuesto	Tipo de interés	Fecha de vencimiento
El Monte	Préstamo Hipotecario	97 865	MIBOR+1,5	19.10.2004
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	20 134	9,25%	28.04.2007
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	161 365	5,75%	4.07.2018
Unicaja	Préstamo Hipotecario	15 187	MIBOR+1%	18.07.2002
Bankpyme	Préstamo Hipotecario	2 500 000	MIBOR+0,9%	03.01.2015
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo		<u>3 676</u>		
		<u>2 798 227</u>		

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(Expresada en miles de pesetas - Pmls)

**13. Deudas con entidades de crédito a corto plazo**

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1999, corresponde a préstamos en cuenta corriente y es el siguiente:

Entidad	Tipo	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Límite	Importe
Sa Nostra Argentaria	Póliza de Crédito	3.12.2000	MIBOR+2%	425 000	370 485
	Póliza de Crédito	20.07.2000	MIBOR+0,75%	1 000 000	834 026
					<u>1 204 511</u>
Efectos descontados					600
Leasing					1 300
Otras deudas					<u>2 028</u>
					<u>1 208 439</u>

**14. Saldos con empresas del grupo y asociadas**

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

	Deudores (Nota 9)	Acreeedores
Alcazar Holding, B.V.	4 255	-
Royaltur España, S.A.	153 502	-
Alameda de Osuna	-	1 812 066
General de Estudios e Inversores, S.A.	-	302 602
Royalquivir, S.A.	34 949	-
NA Vermella	12 524	-
Royal Mediterráneo	18 833	-
Hotel Cupido, S.A.	1 650	-
Resort Chiclana, S.A.	-	7 017
Otras	71 544	3 241
	<u>297 257</u>	<u>2 124 926</u>

Al 31 de diciembre de 1999, los saldos acreedores recogen el préstamo recibido de Alameda de Osuna, S.A. por un importe de Pmls 1.812.066 con un tipo de interés anual de 4% y vencimiento el 21 de junio de 2000 prorrogable anualmente. El importe de intereses devengados durante el ejercicio 1999 pendientes de pago asciende a Pmls 57.437 (Nota 19), los cuales se han incorporado como mayor principal del préstamo.



**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**  
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Asimismo incluye el préstamo recibido de Geinsa por importe de PMIs 302.602 que ha devengado durante el ejercicio 1999 intereses a pagar por importe de PMIs 12.729, que han sido incorporados a su saldo acreedor. El tipo de interés aplicado durante el período asciende al 4%.

**15. Otras deudas no comerciales**

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Administraciones Públicas	30 154
Efectos a pagar	21 210
Otros	<u>85</u>
	<u>51 449</u>

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

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, acreedora por retenciones	18 444
Seguridad Social	734
IVA no devengado	<u>10 976</u>
	<u>30 154</u>

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

**16. Provisiones para riesgos y gastos**

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

Saldo 31.12.98	970 981
Dotación con cargo a resultados	500 000
Reversión con cargo a resultados	<u>(371 668)</u>
Saldo al 31.12.99	<u>1 099 313</u>

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

---

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

Litigio en curso	664 626
Riesgo recuperación crédito	77 488
Riesgo recuperación IVA	209 750
Terminación de obras	20 000
Recursos ante la Hacienda Pública	33 166
Actas de Inspección	94 283
	<hr/>
	1 099 313

Respecto a la venta de la participación de la sociedad en Royaltur España, S.A. realizada en el ejercicio 1997, que fue recurrida por el comprador así como por otros accionistas de dicha Sociedad, se ha producido sentencia que ha condenado a Royaltur a pagar 850 millones, habiendo recurrido la sociedad la sentencia. A 31 de diciembre de 1999, la sociedad tiene dotada una provisión por importe de PMIs 664.626 para cubrir los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación.

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

Como consecuencia de las Actas levantadas por la Inspección fiscal, en concepto de intereses y sanciones, la Sociedad ha dotado una provisión por importe de PMIs 135.000, habiendo pagado un importe de PMIs 40.717. El saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 1999 por importe de PMIs 94.283 corresponden a las actas firmadas por la compañía en disconformidad.

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

**17. Provisiones para operaciones de tráfico**

Los movimientos de esta cuenta a lo largo del ejercicio 1999 son los siguientes:

Saldo 31.12.98	107 097
Reclasificaciones	18 224
Cancelación	<u>(33 746)</u>
Saldo al 31.12.99	<u>91 575</u>

La provisión para otras operaciones al 31 de diciembre de 1999, recoge en su mayor parte la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla. La Sociedad ha presentado recurso contra dicha liquidación, por no considerarla procedente. Durante el ejercicio la compañía ha aplicado PMIs 3.746 de esta provisión por el coste de los avales necesarios en la presentación del recurso.

**18. Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1999, correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, es la siguiente:

Venta de edificios	185 379
Venta de solares	819 409
Otras ventas	125
Ingresos por arrendamientos	35 424
Ingresos por prestación de servicios	<u>88 975</u>
	<u>1 129 312</u>

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

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

#### 19. Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Un detalle de las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 1999 es el siguiente:

##### Ingresos

Ingresos por prestación de servicios	
- General de Estudios e Inversiones, S.A.	12 000
- Multiconstrucciones Fortuny, S.L.	50 612
	<u>62 612</u>

##### Ingresos financieros

- Multiconstrucciones Fortuny, S.L.	<u>6.480</u>
-------------------------------------	--------------

##### Gastos financieros

- Geinsa	15 153
- Alameda de Osuna, S.A. (Nota 14)	<u>68 377</u>
	<u>83 530</u>

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

#### 20. Gastos de personal

A continuación se muestra el detalle por conceptos de los gastos de personal del ejercicio 1999:

Sueldos y salarios	33 903
Indemnizaciones	2 291
Seguridad Social	8 031
Otros gastos sociales	<u>1 059</u>
	<u>45 284</u>

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 1999 ha sido de 8 empleados.

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

---

#### 21. Remuneraciones y saldos con los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración por ningún concepto durante el ejercicio 1999.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1999.

#### 22. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio 1999 antes de impuestos y la base imponible del Impuesto de Sociedades, se muestra a continuación:

Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	<u>320 693</u>
Diferencias permanentes	
Gastos no deducibles	168 449
Diferencias temporales	
Con origen en el ejercicio	50 000
Con origen en ejercicios anteriores	<u>(347 539)</u>
Base imponible fiscal	191 603
Compensación bases imponibles negativas	<u>(191 603)</u>
Resultado contable ajustado	<u>-</u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 1998, la Sociedad está siendo sometida a inspección por las autoridades fiscales por todos los impuestos principales que le son aplicables de los cuatro últimos años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que de la inspección en curso surjan pasivos adicionales de importancia.

Durante el ejercicio 1999 ha concluido la Inspección Fiscal de los ejercicios 1991 a 1995 habiendo levantado actas en concepto de IVA, IRPF e Impuesto sobre sociedades. El importe de las mencionadas actas, firmadas en conformidad, asciende a PMIs 367.277 y PMIs 135.000 correspondientes a intereses y sanciones, de las cuales PMIs 94.000 han sido firmadas en disconformidad.

La compañía ha registrado en el epígrafe de reservas voluntarias la cantidad de PMIs 367.277 y como mayor gasto por el concepto de otros tributos el importe de PMIs 135.000.

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(Expresada en miles de pesetas - PMLs)

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los diez ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. Se estima que una vez que la Sociedad presente la declaración del ejercicio 1999, dispondrá de bases imponibles negativas por importe de PMLs 1.885.263, según el siguiente detalle:

Año de origen	Importe	Plazo máximo de compensación
1993	617 002	2003
1994	124 025	2004
1995	48 561	2005
1996	994 509	2006
1997	101 166	2007
	<u>1 885 263</u>	

**23. Resultados extraordinarios**

**Gastos extraordinarios**

Provisión depreciación inmovilizado financiero	(202 188)
Pérdidas de inmovilizado y cartera de control	25 804
Gastos de ejercicios anteriores	<u>631 302</u>
	<u>454 918</u>

**Ingresos extraordinarios**

Beneficios enajenación cartera de control	1 980
Beneficios enajenación inmovilizado material	7 498
Otros ingresos extraordinarios	<u>196 521</u>
	<u>205 999</u>

## **Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

**(Expresada en miles de pesetas - PMIs)**

---

Dentro de la partida de ingresos extraordinarios a 31 de diciembre de 1999 se reconoce la reversión de la provisión dotada en el ejercicio para el solar de Villalba por PMIs 145.000. (Nota 8)

El epígrafe gastos de ejercicios anteriores incluye principalmente la provisión dotada pro la Sociedad para hacer frente al pleito presentado por Rossean como consecuencia de la venta de la Sociedad Royaltur España, S.A. (Nota 16).

En la cuenta de gastos de ejercicios anteriores se ha contabilizado asimismo el gasto correspondiente a la dotación por la provisión del solar de Villalba por PMIs 145.000. (Nota 8).

#### **24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de PMIs 475.556.

#### **25. Efecto año 2000-Euro**

La Sociedad ha llevado a cabo la adaptación de sus sistemas de información tanto al efecto del año 2000 como a la introducción a la moneda única (EURO) culminando dicho proceso durante el ejercicio, no siendo significativos los costes incurridos en el año. A la fecha de emisión del presente informe no se han producido ni se estima que se produzcan efectos significativos consecuencia del efecto 2000.

#### **26. Otra información**

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Alcázar, S.A., en su reunión del 29 de mayo de 1997, acordó la separación y cese de los anteriores gestores de la Sociedad, debido a una pérdida de confianza en la gestión de los mismos.

Dichos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, implicando subsidiariamente a Inmobiliaria Alcázar, S.A.

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

#### 27. Cuadros de financiación

Los cuadros de financiación de la Sociedad de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1999 y 1998 se muestran a continuación:

Orígenes	1999	1998
Recursos originados de las operaciones	270 851	39 367
Enajenación de inmovilizado inmaterial	935	4 337
Enajenaciones de inmovilizado material	48 198	461 414
Enajenaciones de inmovilizado financiero		
Por fusión	-	2 889 245
Por enajenación	326 800	105 854
Incremento de la provisión para riesgos y gastos por fusión	-	814 193
Otros acreedores	-	3 217
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	39 488
Desembolsos pendientes sobre acciones por fusión	-	7 275
Gastos a distribuir en varios ejercicios	5 212	-
Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras	404 931	-
Deudas con entidades de crédito	2 380 624	-
	<u>3 437 551</u>	<u>4 364 390</u>
Disminución del capital circulante	-	-
	<u>3 437 551</u>	<u>4 364 390</u>
Aplicaciones		
Altas de inmovilizado inmaterial		
Por fusión	-	7 017
Por inversión en el ejercicio	-	5 466
Altas de inmovilizado material		
Por fusión	-	161 409
Por inversión en el ejercicio	7 884	5 206
Altas de inmovilizado financiero		
Por fusión	-	658 038
Por inversión en el ejercicio	98 030	775 022
Provisión riesgos y gastos		52 962
Otros acreedores a largo plazo	1 801	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	14 864
Cancelación o traspaso a corto de deuda a largo plazo con entidades de crédito	-	1 578 153
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	26 433	-
Reservas	367 277	-
	<u>501 425</u>	<u>3 258 137</u>
Aumento del capital circulante	<u>2 936 126</u>	<u>1 106 253</u>
	<u>3 437 551</u>	<u>4 364 390</u>



**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(Expresada en miles de pesetas - PMLs)

<b>Variación del Capital Circulante</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
Existencias	4 119 573	(1 879 345)
Deudores	393 111	762 290
Acreedores	(1 958 030)	1 430 092
Inversiones financieras temporales	( 7 428)	634 669
Acciones propias	-	( 14 171)
Tesorería	389 123	167 616
Ajustes periodificación	( 223)	5 102
<b>Aumento (disminución) del capital circulante</b>	<b><u>2 936 126</u></b>	<b><u>1 106 253</u></b>

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

Beneficio/Pérdida del ejercicio	320 693	(192 137)
Amortizaciones	7 688	( 14 896)
Variación provisión riesgos y gastos	128 332	(209 750)
Pérdidas en la enajenación del inmovilizado material	25 804	( 13 734)
Beneficios en la enajenación del inmovilizado material	( 9 478)	321 888
Provisiones del inmovilizado financiero	(202 188)	69 262
	<b><u>270 851</u></b>	<b><u>(39 367)</u></b>

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Informe de gestión del ejercicio 1999**

---

**INTRODUCCIÓN**

Durante el ejercicio 1999 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 1.450 millones de pesetas.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a pisos en Maestranza por importe de 72 millones de pesetas.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 310 millones de ptas., cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes. Este beneficio se aplica íntegramente a reservas de la Sociedad.

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

Fruto de este acuerdo ha sido la inversión en la adquisición de un solar en la calle Alcalá, 476, el edificio Recoletos 14 de Madrid y un solar en Santa Margarida (Baleares).

Con respecto a las sociedades filiales, se ha producido un aumento en la participación en General de Estudios e Inversiones, S.A., tomando el 99% del capital social.

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

## I. ACTIVIDAD INMOBILIARIA

### Propiedades directas

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

#### 1. Puerta de Hierro (Madrid)

Consta de 2 edificios en Puerta de Hierro (Madrid) en los que, a final de año, se mantienen 11 pisos cuya explotación es en régimen de arrendamiento.

Los 11 pisos se encuentran arrendados en su totalidad.

#### 2. Residencial Maestranza (Madrid)

A 31 de diciembre Inmobiliaria Alcázar, S.A. poseía 8 viviendas en la calle Téllez de Madrid, que se encuentran totalmente arrendadas en la actualidad.

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

En este ejercicio se han vendido 2 viviendas que han generado 7,5 millones de pesetas de beneficio. Dicho beneficio figura en resultados extraordinarios al formar parte del inmovilizado material.

#### 3. Robledo de Chavela (Madrid)

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

Al día de hoy, Inmobiliaria Alcázar posee 336.634,84 m<sup>2</sup>, que se están comercializando en forma de venta de parcelas individuales con una edificabilidad total de 121.783,99m<sup>2</sup>.

Durante este ejercicio se han vendido 4 parcelas que han generado un beneficio de 6,9 millones de pesetas.

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

#### 4. Las Terrazas de Islantilla (Huelva)

Durante el presente ejercicio se han vendido los 2 apartamentos que continuaban en poder de la Sociedad por lo que a la fecha esta promoción está finalizada.

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Informe de gestión del ejercicio 1999

---

#### 5. Collado Villalba (Madrid)

Para este terreno, situado a 42 Km. de Madrid, se han proseguido con las negociaciones que se tienen con el Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba para desbloquear el proyecto.

#### 6. Urbanización Golf Novo Sancti Petri

A 31 de Diciembre de 1999 se han vendido la totalidad de las acciones del Club de Golf que obraban en poder de la Sociedad.

Se han vendido 327 acciones del club de Golf, habiéndose generado un resultado extraordinario de 186 millones de pesetas.

### Sociedades filiales

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

#### Geinsa

Esta sociedad, participada por Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha continuado con la actividad que desarrollaba en el complejo urbanístico denominado GUADALMANSA. Así se ha finalizado el proyecto Guadalmansa III, habiendo sido comercializado en su totalidad.

Esta Sociedad ha generado un resultado de 107 millones de pesetas.

#### Multiconstrucciones Fortuny, S.L.

Esta Sociedad es propietaria de un terreno de 22.000 m<sup>2</sup> en el término municipal de Ojen, Málaga.

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

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

La fase I está prevista su finalización para el mes de Agosto-Septiembre del presente año. Durante la duración de la obra se ha procedido a su comercialización simultánea con la colaboración de las LBS Immobilien GmbH.

A 31 de diciembre de 1999 se había firmado el contrato de venta de un apartamento estando pendiente de firma 5 apartamentos más.

#### **Nuevas inversiones**

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

##### **Alcalá, 476 (Madrid)**

Se ha formalizado la compra del solar ubicado en la calle Alcalá 476 de Madrid.

Dicho solar presenta una edificabilidad máxima de 21.000 m<sup>2</sup> para oficinas, estando en la actualidad solicitada la licencia de obras y en fase de realización del proyecto de ejecución. Durante los primeros meses del ejercicio del año 2000 se realizará la demolición de las edificaciones existentes, estando previsto el inicio de las obras para mediados de año.

La inversión total del proyecto ascenderá a unos 6.000 millones de pesetas los cuales se espera estén financiados en un 65%.

##### **Recoletos 14 (Madrid)**

Se ha formalizado la compra del edificio ubicado en la calle Recoletos 14 de Madrid. El coste del edificio ha ascendido a 2.400 millones de pesetas teniendo prevista una obra de rehabilitación de unos 900 millones de pesetas.

Se espera iniciar la obra para mediados del presente ejercicio teniendo, una duración estimada de 9 meses.

La compra del edificio ha sido financiada en un 87%.

##### **Can Picafort (Mallorca)**

Se ha formalizado la compra del solar ubicado en el término municipal de Santa Margarida (Mallorca) por un importe de 800 millones de pesetas.

En este solar, de 232.204 m<sup>2</sup>, se va a proceder a realizar una promoción de viviendas residenciales calificadas como "Senior", con edificios asistenciales y bungalows unifamiliares.

En la actualidad se está desarrollando el proyecto básico.

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Informe de gestión del ejercicio 1999**

**PATRIMONIO INMOBILIARIA ALCAZAR Y GRUPO**

**Patrimonio de Inmobiliaria Alcázar S.A. a 31 de Diciembre de 1999**

Situación	Promoción	Tipología	Superficie del terreno	Superficie Edificable	Uso y destino
Madrid	Ed. Balsain	Residencial		1.540 m2	Alquiler
	Ed. Navacerrada	Residencial		383 m2	Alquiler
	Res. Maestranza	Residencial		1.345 m2	Alquiler
	Robledo de Chavela	Residencial	336.785m2	121.784 m2	Venta de suelo
	Collado Villalba	Terciario		45.700 m2	Suelo para edificar
	Solar Chapinería	Solar	1.522 m2		
	Alcalá 476	Oficinas	8.000	21.000	Suelo para edificar
Recoletos 14	Oficinas		6000	Edificio en rehabilitación	
Málaga	La Manga y los Randos	Solar	364.744 m2	22.000 m2	Suelo rústico
Sevilla, Cádiz y Huelva	Sevilla garajes	Garajes			Producto terminado
	Of. Jerez	Oficina			Producto terminado
	Garajes Zahara	Garajes			Producto terminado
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	3.500 m2	Suelo para edificar
	Can Picafort	Residencia Senior	232.204 m2	44.380 m2	Suelo para edificar

**Propiedades indirectas**

Situación	Promoción	Tipología	Superficie del terreno	Superficie Edificable	Uso y destino
GEINSA (87,1%) Málaga	La Línea	Comercial		604 m2	Producto terminado
	Guadalhorce	Residencial		130 m2	Producto terminado
	C. Com. Pueblo Nuevo	Comercial		1.710 m2	Producto terminado
	Garajes Guadalmanza I	Garaje			Producto terminado
	Guadalmanza II	Garaje			Producto terminado
	Oficina San Pedro	Oficina		111 m2	Producto terminado
AOSA (100%) Madrid	Robledo de Chavela	Residencial	2.907 m2	1.453 m2	Venta de suelo
M. Fortuny, S.L. (60%) Málaga	Vicario 1	Residencial	22.000 m2	7.000 m2	Suelo para edificar

**II ACCIONARIADO**

En este ejercicio se ha incorporado al accionariado de la Compañía Caja de España y L.B.S. Inmobilien de Stuttgart. Así mismo las empresas integrantes del Grupo Vivendi han ampliado su participación el Capital de la Sociedad.

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Informe de gestión del ejercicio 1999

La entrada de estas Sociedades se ha producido por compra de paquetes de acciones en el mercado bursátil.

Con estas incorporaciones las sociedades que poseen más del 5% de Inmobiliaria Alcázar, S.A. está compuesto por Sa Nostra (Caja de Crédito Balear), SIG32 (grupo Vivendi), Caja España y Caja de Santander y Cantabria.

### III INFORMACION ECONOMICO FINANCIERA

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

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

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

#### a) Ingresos

La cifra de negocios en el Balance Individual de Inmobiliaria Alcázar S.A. ha sido de 1.129 millones de pesetas que corresponden a las ventas de viviendas en las promociones Terrazas de Islantilla (Huelva), solar de Arroyofresno (Madrid), solar de Sotogrande (Cádiz), arrendamientos de las viviendas de Puerta de Hierro y Maestranza y ventas de suelo en la Urbanización de Robledo de Chavela (Madrid).

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 1.450 millones de pesetas, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales, Alameda de Osuna y GEINSA.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	1 005	1 385
Arrendamientos	35	35
Prestación de servicios	89	30
Total	<u>1 129</u>	<u>1 450</u>

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Informe de gestión del ejercicio 1999

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Maestranza, y de las Acciones del Club de Golf Novo Sancti Petri que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 258 millones de pesetas.

#### b) Inversiones

Con respecto a las inversiones, cabe señalar que en este ejercicio se han realizado las siguientes inversiones.

Adquisición de un solar en la calle Alcalá num. 476 de Madrid por el que se ha realizado una inversión en el suelo por 879 millones de pesetas. Esta inversión se ha realizado inicialmente con recursos propios estando en la actualidad negociando la financiación del proyecto global.

Adquisición de un edificio para rehabilitar en la calle Recoletos 14 de Madrid. La inversión se ha situado en 2.400 millones de pesetas. Para esta inversión se ha contado con financiación concedida por Bankpyme por un importe de 2.100 millones de pesetas para la adquisición del edificio y de 400 millones de pesetas para la obra de rehabilitación.

#### c) Resultados

El grupo de inmobiliaria Alcázar, S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado de 310 millones de pesetas, lo que, unido al resultado positivo del pasado ejercicio, supone el comienzo de la etapa de relanzamiento de la Sociedad.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de inmobiliaria Alcázar, S.A. han dado un beneficio de 320 millones de pesetas.

El resultado del ejercicio se aplica a reserva

#### d) Fondos propios

Los fondos propios de la compañía a 31.12.99 ascienden a 3.474 millones de pesetas con la distribución de resultados a reservas y a compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.



## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Informe de gestión del ejercicio 1999

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios queda como sigue:

(En millones de pesetas)

Concepto	Balance Individual	Balance Consolidado
Capital suscrito	2 223 398	2 223 398
Prima de emisión	2 095 893	2 095 892
Reservas	605 466	(612 882)
Reservas consolidadas		(543 048)
Resultados ejercicios anteriores	(1 758 724)	
Resultados ejercicio 1999	320 693	310 445
Total	3 486 730	3 473 805

#### e) Participación en filiales

A lo largo del ejercicio de 1999 se ha realizado las siguientes operaciones con Sociedades participadas:

1. Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha ampliado su participación en GEINSA hasta el importe del 99% de la Sociedad.
2. Por su parte GEINSA ha adquirido la totalidad de las acciones de su filial el Encinar de Guadiaro.

El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras netas a 31 de Diciembre en las Sociedades participadas.

Inversión	%	Millones Pesetas
Altos de Brijan, S.A.	100,0%	0
Alameda de Osuna, S.A.	100,0%	1 854
Geinsa	99,0%	514
Multiconstrucciones Fortuny, S.L.	60,0%	346
Alcázar Holding, B.V.	100,0%	0
Fuente Val, S.A.	100,0%	2
Arroyo del Pino, S.A.	100,0%	2
Coll D'es Figueras, S.A.	100,0%	2
Cas Ferre, S.A.	100,0%	2
Sagoleta, S.A.	100,0%	2

#### f) Endeudamiento

Con respecto al ejercicio anterior, el endeudamiento de la Sociedad se ha incrementado debido a las nuevas inversiones en obras y proyectos.

## Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Informe de gestión del ejercicio 1999

La situación del endeudamiento queda reflejada en el siguiente cuadro:

Deuda	Individual	Consolidado
A corto plazo	1 209	1 209
A largo plazo	2 798	2 963
Total deuda	4 007	4 172

Cabe mencionar que el endeudamiento del Grupo es muy reducido, si consideramos que casi todos los préstamos están aplicados a promociones en curso.

#### IV SITUACIÓN JURÍDICA

En el año 1999 se ha fallado el pleito en el que Rosseau Servicios demandaba a Royaltur, S.A. por la operación de venta del complejo hotelero Sa Coma. Se ha condenado en primera instancia al pago de 850 millones de pesetas mas gastos financieros.

La sentencia ha sido recurrida por la Sociedad siendo asimismo provisionada por un importe total de 650 millones de pesetas.

#### V POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Como continuación a la política de saneamiento iniciada en ejercicios anteriores, se propone a la Junta General que la totalidad del beneficio del año 1999 sea destinado a Reservas.

#### VI ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Durante este ejercicio se han mantenido el número reducido de personas en plantilla.

La evolución de la plantilla en el ejercicio 1999 ha quedado fiada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	4	1		4
Comercial	1	2	1	5
Total	6	4	1	11

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

**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Informe de gestión del ejercicio 1999**

---

**VII OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN 1999**

Mencionar que con motivo de los cambios producidos en el accionariado de la Compañía, durante el año 1999, presentaron su renuncia a los cargos de Consejeros los Señores D. Javier Camp I Vilá y D. Pierre Lienden, siendo nombrados en su sustitución los señores D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián y D. Alain Bentejac.

**VIII PERSPECTIVAS FUTURAS**

Durante este ejercicio se han realizado importantes inversiones en activos inmobiliarios que darán continuidad en próximos ejercicios al desarrollo de proyectos que deben generar en el año 2000 y siguientes importantes rentabilidades.

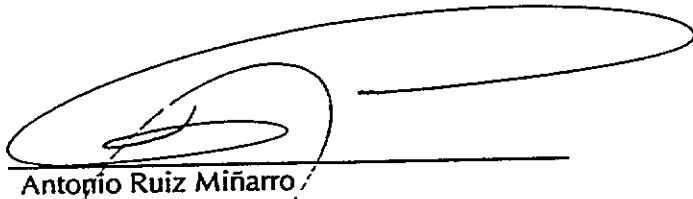
Asimismo se están estudiando nuevos proyectos de inversión que permitirán dar continuidad a los resultados de la Sociedad para años sucesivos.

### Diligencia de firma

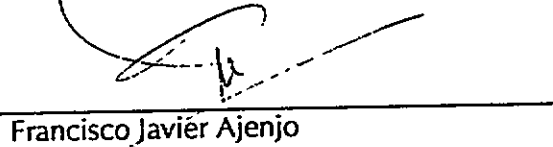
Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "Inmobiliaria Alcázar, S.A." hacen constar:

Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999 de "Inmobiliaria Alcázar, S.A.", que se adjuntan.

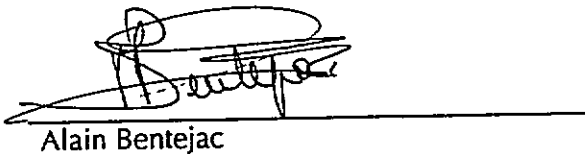
Las cuentas anuales antes citadas comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999, y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro



Francisco Javier Ajenjo



Alain Bentejac

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

Cuentas anuales consolidadas, informe  
de gestión e informe de auditoría  
31 de diciembre de 1999

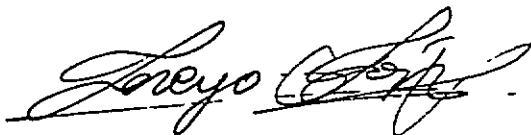
## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Inmobiliaria Alcázar, S.A. por encargo del Consejo de Administración

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 1999, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999. Con fecha 20 de abril de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se menciona en la Nota 25 de la Memoria del ejercicio 1999, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 1999 adjuntas.
4. Tal y como se menciona en la Nota 19 de la Memoria del ejercicio 1999, durante el ejercicio 1999 ha concluido la Inspección Fiscal a la que estaba sometida la Sociedad matriz. Los resultados de la citada Inspección se detallan en la Nota 19 e incluyen Actas firmadas en conformidad por importe de 367 millones de pesetas, que han sido registradas contra la cuenta de Reservas, si bien dichos gastos tienen su origen efectivamente en operaciones de años anteriores, la normativa contable vigente establece que su registro debería haberse realizado cargando en la cuenta de Resultados Extraordinarios y no directamente contra la cuenta de Reservas. Por este motivo los Resultados consolidados del Ejercicio estarían sobrevalorados y las Reservas de la sociedad matriz infravaloradas en 367 millones de pesetas.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior y los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999 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 1999 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.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999, 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 1999. 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 cada una de las Sociedades consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez  
Socio - Auditor de Cuentas

14 de abril de 2000

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

### Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1999 y 1998 (Expresados en miles de pesetas - PMLs)

Activo	1999	1998
<b>Inmovilizado</b>		
Gastos de establecimiento	858	858
Inmovilizado inmaterial (Nota 4)	5.215	7.263
<b>Inmovilizado material (Nota 5)</b>	341.639	405.014
Edificios en alquiler	334.942	474.845
Edificios y construcciones	7.923	32.459
Máquinaria, instalaciones, utillaje y mobiliario	19.186	52.271
Elementos transjone	-	-
Equipos procesos informáticos	16.211	14.962
Otro inmovilizado material	-	183
Provisión por depreciación	-	-
Amortización acumulada	( 56.622)	( 69.706)
<b>Inmovilizado financiero (Nota 6)</b>	41.488	692.655
Participaciones en empresas grupo consolidadas por puesta equivalencia	-	278.884
Participaciones en empresas asociadas	69.967	61.265
Depósitos y fianzas a largo plazo	30.268	1.784
Otros créditos	-	404.664
Provisión	( 56.747)	( 55.442)
<b>Total inmovilizado</b>	<b>391.200</b>	<b>1.105.790</b>
Fondo de comercio de consolidación (Nota 20)	26.893	11.175
Gastos a distribuir en varios ejercicios	9.652	14.864
<b>Activo circulante</b>		
Existencias (Nota 7)	6.477.935	2.207.060
Terminos y solares	2.444.173	1.707.390
Edificios	1.421.934	175.122
Producciones en curso	599.645	532.711
Anticipo proveedores	26.980	52.161
Provisión depreciación existencias	( 14.797)	( 260.324)
<b>Deudores (Nota 8)</b>	1.617.126	1.597.101
Clientes	704.816	885.030
Clientes, empresas asociadas	59.964	402.170
Deudores varios	176.313	158.946
Administraciones públicas	917.452	417.227
Provisiones	( 241.418)	( 266.272)
<b>Inversiones financieras temporales (Nota 9)</b>	768.557	831.362
Acciones propias (Nota 10)	-	-
Tesorería	701.438	376.306
Ajustes por periodificación	4.879	5.102
<b>Total activo circulante</b>	<b>9.569.945</b>	<b>5.016.931</b>
<b>Total activo</b>	<b>9.997.698</b>	<b>6.148.961</b>



# Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1999 y 1998  
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Pasivo	1999	1998
<b>Fondos propios (Nota 10)</b>	2 223 398	2 223 398
Capital	2 095 892	2 095 892
Prima de emisión	( 612 882)	( 253 219)
Reservas de la sociedad dominante	( 543 048)	( 657 387)
Reservas en sociedades consolidadas		
Resultados atribuibles a la Sociedad Dominante:	287 702	149 679
Resultado consolidado del ejercicio	22 743	2 541
Resultado atribuido a los socios externos		
<b>Total fondos propios</b>	<u>3 473 805</u>	<u>3 560 904</u>
<b>Socios externos (Nota 21)</b>	( 21 344)	49 128
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	20 090	47 623
<b>Provisión para riesgos y gastos (Nota 11)</b>	<u>1 099 313</u>	<u>970 981</u>
<b>Acreeedores a largo</b>	2 963 292	417 603
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	3 871	5 696
Fianzas y depósitos recibidos	-	2 000
Otros acreeedores a largo	7 275	7 275
Desembolsos pendientes sobre acciones	-	-
Intereses a largo de deudas con entidades crédito	-	-
<b>Total acreeedores a largo</b>	<u>2 974 438</u>	<u>432 574</u>
<b>Acreeedores a corto</b>	1 208 439	54 259
Deudas con entidades de crédito	10 381	9 614
Deudas con empresas asociadas	1 080 568	609 613
Acreeedores comerciales	60 425	327 167
Otras deudas no comerciales (Nota 14)	91 575	107 097
Provisión para operaciones de tráfico (Nota 15)	-	-
Ajustes por periodificación	-	-
<b>Total acreeedores a corto</b>	<u>2 451 388</u>	<u>1 107 750</u>
<b>Total pasivo</b>	<u>9 997 690</u>	<u>6 168 960</u>

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

### Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1999 y 1998

(Expresadas en miles de pesetas - PMIs)

Gastos	1999	1998
<b>Gastos de explotación</b>		
Aprovisionamientos	4 790 450	370 578
Reducción de existencias	-	3 869 763
Gastos de personal (Nota 17)	71 349	65 691
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	7 846	24 197
Variación de las provisiones de tráfico	30 796	110 491
Variación de existencias	( 205 527)	-
Otros gastos de explotación	347 578	257 823
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>5 042 492</b>	<b>4 698 543</b>
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>726 936</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros	68 078	91 176
<b>Total gastos financieros</b>	<b>68 078</b>	<b>91 176</b>
Amortización fondo de comercio de consolidación (Nota 20)	4 482	4 482
Participación en pérdidas de las sociedades puestas en Equivalencia	-	62
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>682 557</b>	<b>-</b>
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	( 56 809)	( 14 113)
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	25 804	41 968
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 22)	632 040	139 582
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>-</b>	<b>211 103</b>
<b>Beneficio consolidado antes de impuestos</b>	<b>287 702</b>	<b>149 679</b>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	-	-
<b>Beneficio consolidado del ejercicio</b>	<b>287 702</b>	<b>149 679</b>
Beneficios atribuidos a socios externos (Nota 21)	22 743	-
<b>Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>310 445</b>	<b>152 220</b>

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

### 11. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento experimentado por este capítulo durante el ejercicio 1999, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1998	970 981
Dotación con cargo a resultados	500 000
Reversión con abono a resultados	( 371 668)
	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	1 099 313

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

Litigio en curso	664 626
Riesgo recuperación crédito	77 488
Riesgo recuperación IVA	209 750
Terminación de obras	20 000
Recursos ante Hacienda Pública	33 166
Actas de inspección	94 283
	<hr/>
	1 099 313

Respecto a la venta de la participación de la Sociedad Royaltur España, S.A. realizada en el ejercicio 1997 que fue recurrida por el comprador así como por otros accionistas de dicha Sociedad, se ha producido sentencia que ha condenado a Royaltur a pagar 850 millones habiendo recurrido la Sociedad la sentencia. A 31 de diciembre de 1999, la Sociedad tiene dotada una provisión por importe de PMIs 664.626 para cubrir los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación.

Durante el ejercicio 1998 el Grupo dotó un importe de PMIs 209.750 correspondiente al IVA pendiente de recuperar de la compra del cementerio de Mallorca, que ha sido vendido durante el ejercicio 1998. El importe dotado por el Grupo incluye el IVA de la operación de compra por importe de PMIs 252.350, menos el importe de PMIs 42.600 correspondiente al IVA repercutido de la obra en curso al que ha renunciado uno de los compradores (Ver Nota 8).

Como consecuencia de las Actas levantadas por la Inspección fiscal, en concepto de intereses y sanciones, la Sociedad ha dotado una provisión por importe de PMIs 135.000, habiendo pagado un importe de PMIs 40.717. El saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 1999 por importe de PMIs 94.283 corresponden a las actas firmadas por la compañía en disconformidad.

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

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

**(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 1999 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1998 son las que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 14 de junio de 1999.

### **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.

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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMLs)

---

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la formulación de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

a) Principios de consolidación

La consolidación de todas las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I (en las que la Sociedad participa mayoritariamente o controla su gestión) se ha efectuado por el método de integración global, consolidándose por el método de puesta en 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 1999 no se ha incluido en el perímetro de consolidación la Sociedad Alcázar Holding, B.V., por ser poco relevante para el Grupo. Dicha sociedad tampoco se consolidó en el ejercicio 1998.

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

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

Asimismo, durante el ejercicio 1997, salieron del perímetro de consolidación la Sociedad Royaltur España, S.A. y sus sociedades dependientes Alcudía Beach, S.A. y Royal Menorca, S.A., por enajenación de la participación del Grupo de la primera de estas sociedades a un tercero. Durante el ejercicio 1999 se ha producido sentencia condenando a la Sociedad Royaltur España, S.A. a pagar 850 millones, que está recurrida en la actualidad, motivo por el cual el Grupo tiene dotada una provisión para cubrir los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación (Nota 11).

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

---

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

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

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

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

Las diferencias entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y su valor teórico contable, en fecha de primera consolidación o posterior toma de participación, se han asignado de la siguiente forma:

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.

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

### **Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

---

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

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

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

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

- 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.

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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

La amortización practicada sobre los elementos del inmovilizado material se calcula sobre los valores de coste, o coste más plusvalías de consolidación, siguiendo el método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

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

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

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

#### 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.



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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

---

f) Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

g) Existencias

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

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

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 difieren a lo largo del período de vencimiento de los respectivos efectos, debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tiene en la determinación de los resultados del ejercicio.

i) Provisión para terminación de obras

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

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999  
(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.

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 1999 no existen créditos por pérdidas fiscales reconocidos.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999  
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

### 4. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1999, es el siguiente:

	31.12.98	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.99
Propiedad Industrial	4 774	-	-	-	4 774
Aplicaciones informáticas	1 333	-	-	-	1 333
Derechos de uso	5 283	-	(935)	1 118	5 466
	11 390	-	(935)	1 118	11 573
Amortización Acumulada	( 4 127)	(1 113)	-	(1 118)	( 6 358)
Inmovilizado inmaterial neto	<u>7 263</u>	<u>(1 113)</u>	<u>(935)</u>	<u>-</u>	<u>5 215</u>

### 5. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1999, es el siguiente:

	31.12.98	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.99
Edificios en Alquiler	374 845	85	(64 524)	-	310 406
Construcciones	32 459	-	-	-	32 459
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	52 271	5 615	(18 701)	-	39 186
Elementos de transporte	-	-	-	-	-
Equipos proceso información	14 962	1 249	-	-	16 211
Otro inmovilizado material	183	935	-	(1 118)	-
	474 720	7 884	(83 225)	(1 118)	398 261
Provisión inmovilizado material	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada	( 69 706)	(6 734)	18 700	1 118	( 56 622)
Inmovilizado Material neto	<u>405 014</u>	<u>1 150</u>	<u>(64 525)</u>	<u>-</u>	<u>341 639</u>

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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Las bajas de la partida de edificios en alquiler se originan como consecuencia de la venta de dos pisos y dos plazas de garaje localizados en el Residencial Maestranza que la compañía tenía en alquiler habiendo obtenido unos beneficios de aproximadamente, PMIs 7.476.

Al 31 de diciembre de 1999, no hay importe alguno de diferencias de primera consolidación y posteriores tomas de participación (Nota 3.a)) asignado como mayor valor de terrenos y construcciones, puesto que las plusvalías asignadas al inmovilizado en ejercicios anteriores correspondían a activos enajenados en ejercicios anteriores.

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

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

	31.12.99	Superficie m <sup>2</sup>	Localización
Edificio Balsain (9 pisos)	27 702	1 540	C/ Arroyo Fresno Puerta de Hierro (Madrid)
Edificio Navacerrada (2 pisos)	4 073	383	C/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
Residencial Maestranza (8 pisos)	<u>278 631</u>	910	C/ Tellez, 30 (Madrid)
	<u>310 406</u>		

La totalidad de los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 1999 siendo todos los alquileres de uso familiar.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

### 6. Inmovilizado financiero

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1999 es el siguiente:

	31.12.98	Adiciones	Bajas	Trasposos	31.12.99
Participaciones en empresas del grupo consolidadas por puesta en equivalencia	278 384		(278 384)	-	-
Participaciones en empresas asociadas	61 265	8 702	-	-	69 967
Depósitos y fianzas constituidos	3 784	26 649	( 165)	-	30 268
Otros créditos	404 664	-	(222 565)	(182 099)	-
	748 097	35 351	(501 114)	(182 099)	100 235
Provisión	( 55 442)	-	-	( 1 305)	( 56 747)
Inmovilizado neto	692 655	35 351	(501 114)	(183 404)	43 488

Respecto a los movimientos de la partida de otros créditos, las cancelaciones del ejercicio corresponden al pago anticipado por parte de Resort Sevilla, S.L. e Inova Bahía de Cádiz, S.L. de la deuda pendiente por la venta del solar Centro Comercial de la Urbanización Novo Sancti Petri.

En la columna de trasposos se recoge la reclasificación a corto plazo de la deuda pendiente por Mantuvan correspondiente a la venta del solar del centro comercial ya mencionado.

A 31 de diciembre de 1999 no se ha consolidado ninguna compañía por el método de puesta en equivalencia, ya que durante el ejercicio 1999 se han enajenado las más significativas.

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	31.12.99	Porcentaje de participación
Alcázar Holding, B.V.	33 502	100%
Royalquivir, S.A.	16 025	100%
Otras	20 440	(*)
	69 967	

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

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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 1999, 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 1999, es el siguiente:

Terrenos	2 444 173
Edificios	3 421 934
Promociones en curso	599 645
Anticipo proveedores	<u>26 980</u>
	6 492 732
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>( 1 4 797)</u>
	<u>6 477 935</u>

El importe de las diferencias de primera consolidación asignado como mayor valor de existencias asciende, al 31 de diciembre de 1999, a PMIs 334 082, habiendo sido asignadas a Terrenos.

Los movimientos más significativos originados en la cuenta de terrenos durante el ejercicio 1999 corresponden a las operaciones realizadas por Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Durante el ejercicio 1999 se ha producido asimismo la adquisición de la propiedad del inmueble situado en la calle Recoletos, 14 de Madrid por un total de PMIs 2.399.999 por parte de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Así mismo la compañía ha adquirido la propiedad del solar Can Picafort por importe de PMIs 800.000 y ha formalizado con Gráficos Reunidas la adquisición de la finca de la calle Alcalá 476 por importe de PMIs 879.376.

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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Las bajas de existencias que han tenido lugar en el periodo más significativas, corresponden a la venta del Edificio Menara por importe de PMIs 155.879 con un coste de venta de PMIs 130.000 y la enajenación del solar de Sotogrande en Cádiz por PMIs 240.000 con un coste de venta de PMIs 136.051.

La variación de existencias del ejercicio 1999, se explica como sigue:

Aprovisionamientos	4 790 450
Coste de las existencias vendidas	( 678 439)
Aumento de existencias	<u>4 112 011</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 2 659 000 se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos (Nota 12).

El detalle y movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1999 por sociedades consolidadas, es el siguiente:

	31.12.98	Altas	Bajas	31.12.99
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	(208 239)	(145 000)	350 527	( 2 712)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	<u>52 085</u>	<u>-</u>	<u>40 000</u>	<u>(12 085)</u>
	<u>(260 324)</u>	<u>(145 000)</u>	<u>390 527</u>	<u>(14 797)</u>

Los movimientos de la provisión para depreciación de existencias corresponden principalmente a la reversión de la provisión dotada para el terreno de Ben's D'Avall en Palma de Mallorca por importe de PMIs 194.940 como consecuencia de la tasación emitida por Tecglen Tasaciones, que valora el mencionado terreno en un importe superior al que figura en las cuentas de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

La cancelación de la provisión de existencias en Geinsa se origina como consecuencia de un informe de tasación emitido por Tinsa, por el que se valora el Centro Comercial Pueblo Nuevo por encima del coste asignado al mismo en la contabilidad de la Compañía.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999  
(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Durante el ejercicio 1999 Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha dotado una provisión de PMIs 145.000 (Nota 22) por el solar de Villalba, que ha sido registrada con cargo al epígrafe "Gasto de otros ejercicios". Esta provisión ha sido revertida asimismo en el ejercicio 1999 al emitirse una tasación de un tercero para estos terrenos, en la que se valoran por encima del coste asignado a los mismos en la contabilidad de la compañía. La reversión de las PMIs 145.000 se ha contabilizado en el epígrafe de "Ingresos de otros ejercicios" (Nota 22).

### 8. Deudores

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

Clientes por ventas de existencias y arrendamientos	518 057
Clientes y deudores de dudoso cobro	197 047
Empresas asociadas	59 963
Administraciones públicas	917 452
Otros deudores	<u>166 025</u>
	1 858 544
Menos provisión para insolvencias	<u>( 241 418)</u>
	<u>1 617 126</u>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1998	266 272
Dotación con cargo a resultados	30 796
Reclasificaciones de otras provisiones	<u>( 55 650)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>241 418</u>

El detalle de Administraciones Públicas es el siguiente:

Hacienda Pública deudora IVA	747 047
Retenciones del capital mobiliario	118 180
Otros conceptos	<u>52 225</u>
	<u>917 452</u>



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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Dentro de la partida de Hacienda Pública deudora por IVA, PMIs 166.851 corresponden al impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar, que fue vendido durante el ejercicio 1998. El incremento de esta cuenta frente al ejercicio anterior se debe al aumento del IVA soportado por las compras de existencias del año 1999.

### 9. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 1999, el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

Pagarés oro	50 000
Acciones con cotización oficial	1 730
Fondos de inversión	550 090
Créditos empresas asociadas	240 123
Fianzas y depósitos constituidos	3 721
Provisiones	( 77 107)
	<hr/>
	768 557
	<hr/>

El importe que figura invertido en pagarés oro corresponde a una emisión de Iberleasing con pacto de reventa. El próximo vencimiento de esta inversión es el 22 de enero de 2000.

La composición de las inversiones en fondos a 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

	PMIs
FIAMM Fondos de inversión Argentaria Dinero II	150 000
FIM Global Rent	75 000
FIAMM Fond Valencia	50 462
Bankpyme Euromix FIAMM	74 195
Bankpyme Euro Bond FIAMM	49 503
Bankpyme wwwfund FIAMM	76 589
Bankpyme Green FIAMM	74 341
	<hr/>
	550 090
	<hr/>

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

---

### 10. Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante el ejercicio 1999 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

#### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1999 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 1999, son los siguientes:

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

#### 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) Otras reservas

La Sociedad matriz ha registrado con cargo a reservas un importe de PMIs 367.277, correspondiente a las Actas de Inspección firmadas en conformidad, resultado de la inspección finalizada en 1999. (Nota 19).

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

e) Reservas en sociedades consolidadas

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	( 98 918)
Altos de Briján, S.A.	( 15 211)
Alameda de Osuna, S.A.	(414 473)
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	<u>( 14 446)</u>
	<u>(543 048)</u>

f) Pérdidas consolidadas del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 es el siguiente:

Inmobiliaria Alcázar, S.A.	125 405
Altos de Briján, S.A.	( 8)
Alameda de Osuna, S.A.	62 892
General de Estudios e Inversiones, S.A.	132 135
El Encinar de Guadiaro, S.A.	( 25 507)
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	<u>( 7 215)</u>
Beneficios consolidadas del ejercicio	287 702
Resultados atribuidos a socios externos (Nota 21)	<u>22 743</u>
Beneficios (pérdidas) atribuibles a la Sociedad Dominante	<u>310 445</u>

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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

#### 11. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento experimentado por este capítulo durante el ejercicio 1999, ha sido el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 1998	970 981
Dotación con cargo a resultados	500 000
Reversión con abono a resultados	( 371 668)
	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	1 099 313

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

Litigio en curso	664 626
Riesgo recuperación crédito	77 488
Riesgo recuperación IVA	209 750
Terminación de obras	20 000
Recursos ante Hacienda Pública	33 166
Actas de inspección	94 283
	<hr/>
	1 099 313

Respecto a la venta de la participación de la Sociedad Royaltur España, S.A. realizada en el ejercicio 1997 que fue recurrida por el comprador así como por otros accionistas de dicha Sociedad, se ha producido sentencia que ha condenado a Royaltur a pagar 850 millones habiendo recurrido la Sociedad la sentencia. A 31 de diciembre de 1999, la Sociedad tiene dotada una provisión por importe de PMIs 664.626 para cubrir los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación.

Durante el ejercicio 1998 el Grupo dotó un importe de PMIs 209.750 correspondiente al IVA pendiente de recuperar de la compra del cementerio de Mallorca, que ha sido vendido durante el ejercicio 1998. El importe dotado por el Grupo incluye el IVA de la operación de compra por importe de PMIs 252.350, menos el importe de PMIs 42.600 correspondiente al IVA repercutido de la obra en curso al que ha renunciado uno de los compradores (Ver Nota 8).

Como consecuencia de las Actas levantadas por la Inspección fiscal, en concepto de intereses y sanciones, la Sociedad ha dotado una provisión por importe de PMIs 135.000, habiendo pagado un importe de PMIs 40.717. El saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 1999 por importe de PMIs 94.283 corresponden a las actas firmadas por la compañía en disconformidad.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

### 12. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito	2 959 616
Acreedores por arrendamiento financiero	3 676
Fianzas y depósitos recibidos	3 871
Desembolso pendiente sobre acciones	<u>7 275</u>
	<u>2 974 438</u>

El detalle de las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 1999, 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 1999, 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 1999, es el siguiente:

Efectos a pagar	21 210
Administraciones Públicas	38 946
Otras deudas	<u>269</u>
	<u>60 425</u>

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

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, acreedora por IVA	900
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	24 040
Seguridad Social	1 102
IVA no devengado	10 976
Otros conceptos	<u>1 928</u>
	<u>38 946</u>

El IVA no devengado corresponde al impuesto sobre el valor añadido relativo a las ventas de edificios y terrenos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1999.

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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

#### 15. Provisiones para Operaciones de Tráfico

Los movimientos de esta cuenta a largo del ejercicio 1999 son los siguientes:

Saldo 31.12.98	107 097
Reclasificaciones	18 224
Aplicación	<u>( 33 746)</u>
Saldo al 31.12.99	<u>91 575</u>

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1999 recoge en su mayor parte la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla. El Grupo ha presentado recurso contra dicha liquidación por no considerarla procedente. Durante el ejercicio el grupo ha aplicado PMIs 3.746 de esta provisión por el coste de los avales necesarios en la presentación del recurso.

#### 16. Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1999, correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, es la siguiente:

Venta de solares y edificios	1 384 101
Ingresos por arrendamientos	35 439
Ingresos por prestación de servicios	30 413
Otros	<u>125</u>
	<u>1 450 078</u>

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

#### 17. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 1999 es el siguiente:

Sueldos y Salarios	49 293
Cargas sociales	11 706
Indemnizaciones	9 291
Otros gastos sociales	<u>1 059</u>
	<u>71 349</u>

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 1999 ha sido de 11 empleados.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

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

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido cantidad alguna, en concepto de dietas u otras remuneraciones, durante el ejercicio 1999.

No existen saldos pendientes con los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1999.

### 19. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable consolidado antes de impuestos del ejercicio 1999 (Beneficios) y la suma de las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de cada una de las Sociedades que conforman el Grupo, se muestra a continuación:

<b>Resultado consolidado antes impuestos (Beneficios)</b>	<u>287 702</u>
Diferencias permanentes	
De las sociedades individuales	168 724
De los ajustes de consolidación	4 482
Diferencias temporales	
Provisiones	(312 795)
De las sociedades individuales	165 727
De los ajustes de consolidación	<u>313 840</u>
<b>Base imponible suma de las sociedades individuales</b>	
Pérdidas fiscales (suma) de las sociedades individuales	<u>37 547</u>
Bases imponibles positivas de las sociedades individuales	351 387
Compensación bases imponibles negativas	<u>(351 387)</u>
<b>Resultado contable ajustado</b>	<u>-</u>

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

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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Durante el ejercicio 1999 ha concluido la Inspección Fiscal de los ejercicios 1991 a 1995 habiendo levantado actas fiscales en concepto de IVA, IRPF e Impuesto sobre sociedades. El importe de las mencionadas actas, firmadas en conformidad, asciende a PMIs 367.277 y PMIs 135.000 correspondientes a intereses y sanciones, de las cuales PMIs 94.000 han sido firmadas en disconformidad.

La compañía ha registrado en el epígrafe de reservas voluntarias la cantidad de PMIs 367.277 y como mayor gasto por el concepto de otros tributos el importe de PMIs 135.000.

Al 31 de diciembre de 1999, y una vez se presente la declaración definitiva del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, las sociedades consolidadas dispondrán de las siguientes bases imponibles negativas compensables con beneficios futuros:

Inmobiliaria Alcázar, S.A.	1 885 263
Alameda de Osuna, S.A.	279 320
Altos de Briján, S.A.	305 668
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	302 361
El Encinar de Guadiaro, S.A.	560 497
Multiconstrucciones Fortuny	12 032
	<u>3 345 141</u>

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

Año de origen	Importe	Plazo máximo de compensación
1992	123 766	2002
1993	1 061 930	2003
1994	506 364	2004
1995	137 941	2005
1996	1 330 546	2006
1997	125 766	2007
1998	21 289	2008
1999	37 539	2009
	<u>3 345 141</u>	



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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

### 20. Fondo de comercio

El movimiento durante el ejercicio 1999 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 1998	31 375
Amortizaciones	( 4 482)
	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	26 893
	<hr/>

El Fondo de comercio de consolidación, al 31 de diciembre de 1999, corresponde en su totalidad a Alameda de Osuna, S.A..

### 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 1999, es como sigue:

	Patrimonio atribuido	Resultado del ejercicio atribuido a socios externos	Total
GEINSA	415	107	552
Multiconstrucciones Fortuny	984	(22 850)	(21 866)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 399	(22 743)	(21 344)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

(Expresada en miles de pesetas - PMIs)

#### 22. Resultados extraordinarios

##### Ingresos extraordinarios

Beneficios en la enajenación de inmovilizado material	9 478
Beneficios en enajenación de cartera de control	
Ingresos extraordinarios	<u>196 702</u>

Total ingresos extraordinarios 206 180

##### Gastos extraordinarios

Pérdidas venta inmovilizado	25 804
Gastos de ejercicios anteriores	632 040
Provisión depreciación inmovilizado financiero	<u>( 56 809)</u>

Total gastos extraordinarios 601 035

Dentro de la cuenta de gastos de ejercicios anteriores se ha contabilizado asimismo el gasto correspondiente a la dotación por la provisión del solar de Villalba por PMIs 145.000. (Nota 7)

Dentro de la partida de ingresos extraordinarios a 31 de diciembre de 1999 se reconoce la reversión de la provisión dotada en el ejercicio para el solar de Villalba por PMIs 145 000. (Nota 7).

El epígrafe de "Gastos de ejercicios anteriores" incluye principalmente, la provisión dotada por el Grupo para hacer frente al pleito presentado por Rossean como consecuencia de la venta de la Sociedad Royaltur España, S.A. (Nota 11).

#### 23. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de, aproximadamente, PMIs 475.556.

#### 24. Efecto año 2000-Euro

La Sociedad ha llevado a cabo la adaptación de sus sistemas de información tanto al efecto del año 2000 como a la introducción a la moneda única (Euro) culminando dicho proceso durante el ejercicio, no siendo significativos los costes incurridos en el año.

A la fecha de emisión del presente informe no se han producido ni se estima que se produzcan efectos significativos consecuencia del efecto 2000.

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

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999**

(Expresada en miles de pesetas - PMLs)

---

### **25. Otra información**

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Alcázar, S.A., en su reunión del 29 de mayo de 1997, acordó la separación y cese de los anteriores gestores de la Sociedad, debido a una pérdida de confianza en la gestión de los mismos. Por este motivo existen, en la actualidad, determinados procedimientos judiciales en curso.

Dichos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, implicando subsidiariamente a Inmobiliaria Alcázar, S.A.

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 1999

(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	Porcentaje de participación		Capital	Reservas	Resultado del ejercicio
	Directa	Indirecta			
<b>Sociedades filiales consolidadas por integración global</b>					
Alameda de Osuna, S.A.	100%	-	2 500 000	(713 586)	67 375
Altos de Briján, S.A.	100%	-	10 000	( 14 877)	( 8)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	100%	100%	50 000	(474 824)	107 390
General de Estudios e Inversiones, S.A.	99%	-	881 000	(471 180)	( 12 032)
Multiconstrucciones Fortuny, S.L.	60%	-	2 461	-	-
<b>Sociedades filiales no consolidadas</b>					
Alcázar Holding, B.V.	100%	-	33 479	( 36 859)	-
Fuente Val, S.L.	100%	-	2 000	( 14)	-
Arroyo del Pino, S.L.	100%	-	2 000	( 1 611)	-
Cas Ferre, S.L.	100%	-	2 000	( 1 642)	-
Coll D'es Figueras, S.L.	100%	-	2 000	( 14)	-
Sagoleta, S.L.	100%	-	2 000	( 770)	-
Royalquívir, S.A.	100%	-	26 000	( 384)	-
Royal Cala Millor, S.A.	47%	16,35%	10 000	( 2 775)	( 844)
Golf Novo Sancti Petri, S.A.	-	50%	2 000 000	(347 736)	152
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	-	-	10 000	210	-

Anexo II

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de las existencias por sociedad al 31 de diciembre de 1999  
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	Domicilio	Terrenos y solares	Edificios	Promociones en curso	Anticipos proveedores	Total
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	Madrid	2 106 750	3 295 722	237 116	26 704	5 666 292
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	-	123 983	-	-	123 983
El Encinar de Guadiaro, S.A.	Madrid	-	-	-	-	-
Alameda de Osuna, S.A.	Madrid	-	2 229	3 250	-	5 479
Multiconstrucciones Fortuny	Málaga	337 423	-	359 279	276	696 978
		<u>2 444 173</u>	<u>3 421 934</u>	<u>599 645</u>	<u>26 980</u>	<u>6 492 732</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 1999  
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

	31.12.98	Distribución resultado	Trasposos y otros	Resultado 1999	31.12.99
Capital suscrito	2 223 398	-	-	-	2 223 398
Prima de emisión	2 095 892	-	-	-	2 095 892
Reservas de la dominante					290 258
Reserva legal	271 044	19 214	-	-	( 903 140)
Otras reservas	( 524 263)	18 667	(397 544)	-	( 543 048)
Reserva en sociedades consolidadas	( 657 387)	114 339	-	-	( 543 048)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	152 220	(152 220)	-	310 445	310 445
	<u>3 560 904</u>	<u>-</u>	<u>(397 544)</u>	<u>310 445</u>	<u>3 473 805</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 1999  
(Expresado en miles de pesetas - PMIs)

Entidad	Sociedad	Tipo	Capital 31.12.99	Tipo de interés	Fecha vencimiento
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	20 134	9,25%	28.04.07
Caja Madrid	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	161 365	5,75%	4.07.10
El Monte	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	97 865	MIBOR + 1,5%	19.10.04
Unicaja	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	15 187	MIBOR + 1%	18.07.02
Bankpyme	Inmobiliaria Alcázar	Préstamo hipotecario	2 500 000	MIBOR + 0,9%	3.01.15
Banco Popular Hipotecario	Multiconstrucciones Fortuny	Préstamo hipotecario	159 000	4,25%	4.11.15
Banco Andaluca	Geinsa	Préstamo hipotecario	6 065	4,00%	4.01.06
			<u>2 959 616</u>		
			<u>3 676</u>		
			<u>2 963 292</u>		

Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo

Anexo V

Inmobiliaria Alcázar, S.A. y Sociedades Dependientes

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 1999  
(Expresado en miles de pesetas - PMLs)

Entidad	Sociedad	Tipo	Dispuesto	Tipo de interés	Vencimiento	Límite
Sa Nostra Argentina	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	370 485	MIBOR + 2%	3.12.00	425 000
	Inmobiliaria Alcázar	Póliza de crédito	834 026	MIBOR + 0,75%	20.07.00	1 000 000
			<u>1 204 511</u>			
		Intereses	2 029			
		Efectos descontados	600			
			<u>2 629</u>			
		Acreeedores por arrendamiento financiero	1 299			
		Total	<u>1 208 439</u>			



**Inmobiliaria Alcázar, S.A.**

**Informe de gestión del ejercicio 1999**

---

**INTRODUCCIÓN**

Durante el ejercicio 1999 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 1.450 millones de pesetas.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a pisos en Maestranza por importe de 72 millones de pesetas.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 310 millones de ptas., cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes. Este beneficio se aplica íntegramente a reservas de la Sociedad.

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

Fruto de este acuerdo ha sido la inversión en la adquisición de un solar en la calle Alcalá, 476, el edificio Recoletos 14 de Madrid y un solar en Santa Margarida (Palma de Mallorca).

Con respecto a las sociedades filiales, se ha producido un aumento en la participación en General de Estudios e Inversiones, S.A., tomando el 99% del capital social.

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

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

### Informe de gestión del ejercicio 1999

---

#### I. ACTIVIDAD INMOBILIARIA

##### Propiedades directas

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

##### 1. Puerta de Hierro (Madrid)

Consta de 2 edificios en Puerta de Hierro (Madrid) en los que, a final de año, se mantienen 11 pisos cuya explotación es en régimen de arrendamiento.

Los 11 pisos se encuentran arrendados en su totalidad.

##### 2. Residencial Maestranza (Madrid)

A 31 de diciembre Inmobiliaria Alcázar, S.A. poseía 8 viviendas en la calle Téllez de Madrid, que se encuentran totalmente arrendadas en la actualidad.

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

En este ejercicio se han vendido 2 viviendas que han generado 7,5 millones de pesetas de beneficio. Dicho beneficio figura en resultados extraordinarios al formar parte del inmovilizado material.

##### 3. Robledo de Chavela (Madrid)

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

Al día de hoy, Inmobiliaria Alcázar posee 336.634,84 m<sup>2</sup>, que se están comercializando en forma de venta de parcelas individuales con una edificabilidad total de 121.783,99m<sup>2</sup>.

Durante este ejercicio se han vendido 4 parcelas que han generado un beneficio de 6,9 millones de pesetas.

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

##### 4. Las Terrazas de Islantilla (Huelva)

Durante el presente ejercicio se han vendido los 2 apartamentos que continuaban en poder de la Sociedad por lo que a la fecha esta promoción está finalizada.

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

### Informe de gestión del ejercicio 1999

---

#### 5. Collado Villalba (Madrid)

Para este terreno, situado a 42 Km. de Madrid, se han proseguido con las negociaciones que se tienen con el Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba para desbloquear el proyecto.

#### 6. Urbanización Golf Novo Sancti Petri

A 31 de Diciembre de 1999 se han vendido la totalidad de las acciones del Club de Golf que obraban en poder de la Sociedad.

Se han vendido 327 acciones del club de Golf, habiéndose generado un resultado extraordinario de 186 millones de pesetas.

#### Sociedades filiales

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

##### Geinsa

Esta sociedad, participada por Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha continuado con la actividad que desarrollaba en el complejo urbanístico denominado GUADALMANSA. Así se ha finalizado el proyecto Guadalmanza III, habiendo sido comercializado en su totalidad.

Esta Sociedad ha generado un resultado de 107 millones de pesetas.

##### Multiconstrucciones Fortuny, S.L.

Esta Sociedad es propietaria de un terreno de 22.000 m<sup>2</sup> en el término municipal de Ojen, Málaga.

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

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

La fase I está prevista su finalización para el mes de Agosto-Septiembre del presente año. Durante la duración de la obra se ha procedido a su comercialización simultánea con la colaboración de las LBS Immobilien GmbH.

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

### **Informe de gestión del ejercicio 1999**

---

A 31 de diciembre de 1999 se había firmado el contrato de venta de un apartamento estando pendiente de firma 5 apartamentos más.

#### **Nuevas inversiones**

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

##### **Alcalá, 476 (Madrid)**

Se ha formalizado la compra del solar ubicado en la calle Alcalá 476 de Madrid.

Dicho solar presenta una edificabilidad máxima de 21.000 m<sup>2</sup> para oficinas, estando en la actualidad solicitada la licencia de obras y en fase de realización del proyecto de ejecución. Durante los primeros meses del ejercicio del año 2000 se realizará la demolición de las edificaciones existentes, estando previsto el inicio de las obras para mediados de año.

La inversión total del proyecto ascenderá a unos 6.000 millones de pesetas los cuales se espera estén financiados en un 65%.

##### **Recoletos 14 (Madrid)**

Se ha formalizado la compra del edificio ubicado en la calle Recoletos 14 de Madrid. El coste del edificio ha ascendido a 2.400 millones de pesetas teniendo prevista una obra de rehabilitación de unos 900 millones de pesetas.

Se espera iniciar la obra para mediados del presente ejercicio teniendo, una duración estimada de 9 meses.

La compra del edificio ha sido financiada en un 87%.

##### **Can Picafort (Mallorca)**

Se ha formalizado la compra del solar ubicado en el término municipal de Santa Margarida (Mallorca) por un importe de 800 millones de pesetas.

En este solar, de 232.204 m<sup>2</sup>, se va a proceder a realizar una promoción de viviendas residenciales calificadas como "Senior", con edificios asistenciales y bungalows unifamiliares.

En la actualidad se está desarrollando el proyecto básico.

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

### Informe de gestión del ejercicio 1999

#### PATRIMONIO INMOBILIARIA ALCAZAR Y GRUPO

#### Patrimonio de Inmobiliaria Alcázar S.A. a 31 de Diciembre de 1999

Situación	Promoción	Tipología	Superficie del terreno	Superficie Edificable	Uso y destino
Madrid	Ed. Balsain	Residencial	336.785m2	1.540 m2	Alquiler
	Ed. Navacerrada	Residencial		383 m2	Alquiler
	Res. Maestranza	Residencial		1.345 m2	Alquiler
	Robledo de Chavela	Residencial		121.784 m2	Venta de suelo
	Collado Villalba	Terciario	1.522 m2	45.700 m2	Suelo para edificar
	Solar Chapinería	Solar		8.000	Suelo para edificar
	Alcalá 476	Oficinas		6.000	Edificio en rehabilitación
Recoletos 14	Oficinas			Suelo rústico	
Málaga	La Manga y los Randos	Solar	364.744 m2	22.000 m2	Producto terminado
Sevilla, Cádiz y Huelva	Sevilla garajes	Garajes			Producto terminado
	Of. Jerez	Oficina			Producto terminado
	Garajes Zahara	Garajes			Producto terminado
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	3.500 m2	Suelo para edificar
	Can Picafort	Residencia Senior	232.204 m2	44.380 m2	Suelo para edificar

#### Propiedades indirectas

Situación	Promoción	Tipología	Superficie del terreno	Superficie Edificable	Uso y destino
GEINSA (87,1%) Málaga	La Línea	Comercial		604 m2	Producto terminado
	Guadalhorce	Residencial		130 m2	Producto terminado
	C. Com. Pueblo Nuevo	Comercial		1.710 m2	Producto terminado
	Garajes Guadalmanza I	Garaje			Producto terminado
	Guadalmanza II	Garaje			Producto terminado
	Oficina San Pedro	Oficina		111 m2	Producto terminado
AOSA (100%) Madrid	Robledo de Chavela	Residencial	2.907 m2	1.453 m2	Venta de suelo
M. Fortuny, S.L. (60%) Málaga	Vicario 1	Residencial	22.000 m2	7.000 m2	Suelo para edificar

## II ACCIONARIADO

En este ejercicio se ha incorporado al accionariado de la Compañía Caja de España y L.B.S. Inmobilien de Stuttgart. Así mismo las empresas integrantes del Grupo Vivendi han ampliado su participación el Capital de la Sociedad.

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

### Informe de gestión del ejercicio 1999

---

La entrada de estas Sociedades se ha producido por compra de paquetes de acciones en el mercado bursátil.

Con estas incorporaciones las sociedades que poseen más del 5% de Inmobiliaria Alcázar, S.A. está compuesto por Sa Nostra (Caja de Crédito Balear), SIG32 (grupo Vivendi), Caja España y Caja de Santander y Cantabria.

### III INFORMACION ECONOMICO FINANCIERA

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

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

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

#### a) Ingresos

La cifra de negocios en el Balance Individual de Inmobiliaria Alcázar S.A. ha sido de 1.129 millones de pesetas que corresponden a las ventas de viviendas en las promociones Terrazas de Islantilla (Huelva), solar de Arroyofresno (Madrid), solar de Sotogrande (Cádiz), arrendamientos de las viviendas de Puerta de Hierro y Maestranza y ventas de suelo en la Urbanización de Robledo de Chavela (Madrid).

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 1.450 millones de pesetas, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales, Alameda de Osuna y GEINSA.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	1 005	1 385
Arrendamientos	35	35
Prestación de servicios	89	30
Total	<u>1 129</u>	<u>1 450</u>

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

### Informe de gestión del ejercicio 1999

---

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Maestranza, y de las Acciones del Club de Golf Novo Sancti Petri que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 258 millones de pesetas.

#### b) Inversiones

Con respecto a las inversiones, cabe señalar que en este ejercicio se han realizado las siguientes inversiones.

Adquisición de un solar en la calle Alcalá num. 476 de Madrid por el que se ha realizado una inversión en el suelo por 879 millones de pesetas. Esta inversión se ha realizado inicialmente con recursos propios estando en la actualidad negociando la financiación del proyecto global.

Adquisición de un edificio para rehabilitar en la calle Recoletos 14 de Madrid. La inversión se ha situado en 2.400 millones de pesetas. Para esta inversión se ha contado con financiación concedida por Bankpyme por un importe de 2.100 millones de pesetas para la adquisición del edificio y de 400 millones de pesetas para la obra de rehabilitación.

#### c) Resultados

El grupo de inmobiliaria Alcázar, S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado de 310 millones de pesetas, lo que, unido al resultado positivo del pasado ejercicio, supone el comienzo de la etapa de relanzamiento de la Sociedad.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de inmobiliaria Alcázar, S.A. han dado un beneficio de 320 millones de pesetas.

El resultado del ejercicio se aplica a reservas.

#### d) Fondos propios

Los fondos propios de la compañía a 31.12.99 ascienden a 3.474 millones de pesetas con la distribución de resultados a reservas y a compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.

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

### Informe de gestión del ejercicio 1999

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios queda como sigue:

(En millones de pesetas)

Concepto	Balance Individual	Balance Consolidado
Capital suscrito	2 223 398	2 223 398
Prima de emisión	2 095 893	2 095 892
Reservas	605 466	(612 882)
Reservas consolidadas		(543 048)
Resultados ejercicios anteriores	(1 758 720)	
Resultados ejercicio 1999	320 693	310 445
Total	3 486 730	3 473 805

#### e) Participación en filiales

A lo largo del ejercicio de 1999 se ha realizado las siguientes operaciones con Sociedades participadas:

1. Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha ampliado su participación en GEINSA hasta el importe del 99% de la Sociedad.
2. Por su parte GEINSA ha adquirido la totalidad de las acciones de su filial el Encinar de Guadiaro.

El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras netas a 31 de Diciembre en las Sociedades participadas.

Inversión	%	Millones Pesetas
Altos de Brijan, S.A.	100,0%	0
Alameda de Osuna, S.A.	100,0%	1 854
Geinsa	99,0%	514
Multiconstrucciones Fortuny, S.L.	60,0%	346
Alcázar Holding, B.V.	100,0%	0
Fuente Val, S.A.	100,0%	2
Arroyo del Pino, S.A.	100,0%	2
Coll D'es Figueras, S.A.	100,0%	2
Cas Ferre, S.A.	100,0%	2
Sagoleta, S.A.	100,0%	2

#### f) Endeudamiento

Con respecto al ejercicio anterior, el endeudamiento de la Sociedad se ha incrementado debido a las nuevas inversiones en obras y proyectos.



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

### Informe de gestión del ejercicio 1999

La situación del endeudamiento queda reflejada en el siguiente cuadro:

Deuda	Individual	Consolidado
A corto plazo	1 209	1 209
A largo plazo	2 798	2 963
Total deuda	4 007	4 172

Cabe mencionar que el endeudamiento del Grupo es muy reducido, si consideramos que casi todos los préstamos están aplicados a promociones en curso.

#### IV SITUACIÓN JURÍDICA

En el año 1999 se ha fallado el pleito en el que Rosseau Servicios demandaba a Royaltur, S.A. por la operación de venta del complejo hotelero Sa Coma. Se ha condenado en primera instancia al pago de 850 millones de pesetas mas gastos financieros.

La sentencia ha sido recurrida por la Sociedad siendo asimismo provisionada por un importe total de 650 millones de pesetas.

#### V POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Como continuación a la política de saneamiento iniciada en ejercicios anteriores, se propone a la Junta General que la totalidad del beneficio del año 1999 sea destinado a Reservas.

#### VI ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Durante este ejercicio se han mantenido el número reducido de personas en plantilla.

La evolución de la plantilla en el ejercicio 1999 ha quedado fiada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	4	1		5
Comercial	1	2	1	4
Total	6	4	1	11

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

**VII OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN 1999**

Mencionar que con motivo de los cambios producidos en el accionariado de la Compañía, durante el año 1999, presentaron su renuncia a los cargos de Consejeros los Señores D. Javier Camp I Vilá y D. Pierre Lienden, siendo nombrados en sus sustitución los señores D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián y D. Alain Bentejac.

**VIII PERSPECTIVAS FUTURAS**

Durante este ejercicio se han realizado importantes inversiones en activos inmobiliarios que darán continuidad en próximos ejercicios al desarrollo de proyectos que deben generar en el año 2000 y siguientes importantes rentabilidades.

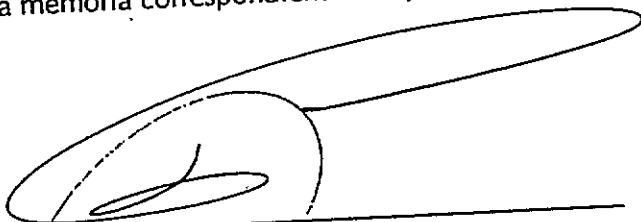
Asimismo se están estudiando nuevos proyectos de inversión que permitirán dar continuidad a los resultados de la Sociedad para años sucesivos.

**Diligencia de firma**

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

Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999 de "Inmobiliaria Alcázar, S.A. y sus sociedades dependientes", que se adjuntan.

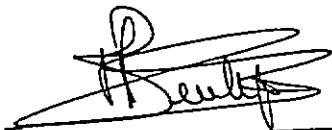
Las cuentas anuales consolidadas antes citadas comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1999, y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro



Francisco Javier Ajenjo



Alain Bentejac