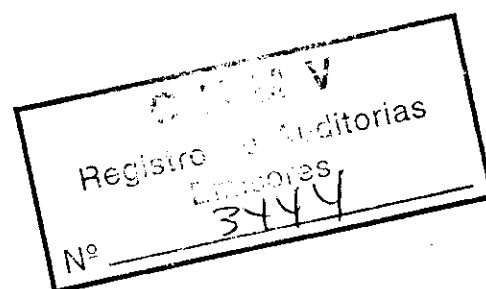




**GENERAL DE ESTUDIOS
E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)**

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 1993 y 1992
e Informe de Gestión de 1993

(Con el Informe de los Auditores)



GENERAL DE ESTUDIOS
E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 1993 y 1992
e Informe de Gestión de 1993

(Con el Informe de los Auditores)

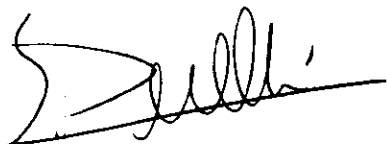
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)

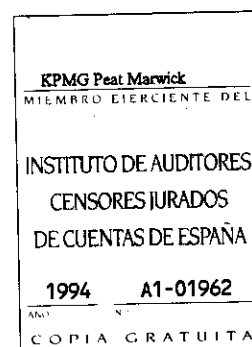
1. Hemos auditado las cuentas anuales de General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA o la Sociedad) que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y las cuentas de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Unico 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. Nuestro trabajo no incluyó el examen de las cuentas anuales de 1993 de Royal Resort, S.A. en la que la Sociedad participa en un 11% y cuyo coste de participación al 31 de diciembre de 1993 asciende a 400.000.000 pesetas. Las mencionadas cuentas anuales de 1993 de Royal Resort, S.A. han sido examinadas por Fornés, Salas y Cía, Auditores-Censores Jurados de Cuentas Asociados, S.R.C. y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales de GEINSA se basa, en lo relativo a su participación en Royal Resort, S.A. únicamente en el informe de Fornés, Salas y Cía, Auditores-Censores Jurados de Cuentas Asociados, S.R.C.
2. Con fecha 1 de abril de 1994 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1993, que incluía una salvedad por limitación al alcance acerca de la valoración de la inversión en Royal Resort, S.A. al no disponer del informe de auditoría de las cuentas anuales de 1993 de dicha sociedad. El 15 de abril de 1994, los auditores de Royal Resort, S.A. emitieron su informe de auditoría, por lo que la mencionada limitación ya no resulta aplicable. Por lo tanto, nuestra opinión sobre las cuentas anuales del ejercicio 1993, expresada en el párrafo cuarto de este informe difiere de la que habíamos expresado en el citado informe de 1 de abril de 1994.
3. Nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1992 incluía una salvedad por incertidumbre relativa a la continuidad de la Sociedad. Según se explica en la nota 18 de la memoria, con posterioridad al cierre del ejercicio 1993 se ha producido un acuerdo de ampliación de capital, por lo que la mencionada incertidumbre ya no resulta aplicable. Por lo tanto, nuestra opinión sobre las cuentas anuales del ejercicio 1992, presentada en el párrafo siguiente, difiere de la que habíamos expresado en el citado informe de 1 de abril de 1993.

4. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de otros auditores en 1993, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de General de Estudios e Inversiones, S.A. al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas generalmente aceptados, aplicados uniformemente.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1993 contiene las explicaciones que el Administrador único considera oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1993. 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 General de Estudios e Inversiones, S.A.

Peat Marwick y Cia.



Eduardo Perelló Teruel



1 de abril de 1994, excepto el párrafo 2 que es de fecha 18 de abril de 1994

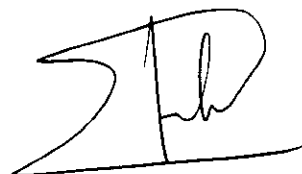
GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.
(GEINSA)

Balances de Situación

31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresados en miles de pesetas)

	1993	1992	Pasivo	1993	1992
Activo					
Inmovilizado			Fondos propios (nota 9)		
Inmovilizaciones materiales (nota 5)			Capital suscrito	144.000	144.000
Inmovilizaciones financieras (nota 6)			Reservas	228.374	228.374
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(376.896)	(124.478)
			Resultados del ejercicio	<u>(161.660)</u>	<u>(252.418)</u>
Total inmovilizado	589.306	214.726	Total fondos propios	(166.182)	(4.522)
Activo circulante			Provisión para riesgos y gastos (nota 6)	173.283	114.087
Existencias (nota 7)	410.984	370.678	Deudas con entidades de crédito a largo plazo (nota 10)	81.857	100.879
Deudores (nota 8)	277.480	169.408			
Tesorería	1.658	2.744			
Inversiones financieras temporales	<u>1.000</u>	<u>-</u>			
Total activo circulante	691.122	542.830			
			Acreedores a corto plazo	220.001	20.010
			Entidades de crédito (nota 11)	559.129	506.467
			Empresas del grupo y asociadas (nota 12)	19.532	3.512
			Acreedores comerciales	<u>392.808</u>	<u>17.123</u>
			Otras deudas no comerciales (nota 13)		
			Total acreedores a corto plazo	1.191.470	547.112
Total activo	<u>1.280.428</u>	<u>757.556</u>	Total pasivo	<u>1.280.428</u>	<u>757.556</u>

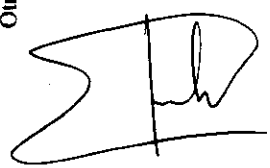


GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.
(GEINSA)

Cuentas de Pérdidas y Ganancias
para los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresadas en miles de pesetas)

	1993	1992	Ingresos	1993	1992
Gastos					
Gastos de explotación			Ingresos de explotación		
Aprovisionamientos		5.786	Ventas netas (nota 14)	30.625	39.864
Disminución de existencias		47.726	Otros ingresos de explotación	2.228	4.744
Gastos de personal (nota 15)	24.150	21.378	Aumento de existencia	36.333	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (nota 5)	507	1.118			
Otros gastos de explotación	14.393	21.598			
Total gastos de explotación	103.499	97.606	Total ingresos de explotación	69.186	44.608
			Pérdidas de explotación	34.313	52.998
Gastos financieros			Ingresos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados (nota 12)	110.385	87.872	Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado (nota 12)	44.026	34.507
			Otros intereses e ingresos asimilados	5	91
Total gastos financieros	110.385	87.872	Total ingresos financieros	44.031	34.598
			Resultados financieros negativos	66.354	53.274
			Pérdidas de las actividades ordinarias	100.667	106.272
Pérdidas y gastos extraordinarios			Beneficios e ingresos extraordinarios	-	22.500
Variación de las provisiones de cartera de control (nota 6)	59.196	168.646	Ingresos extraordinarios	-	-
Otros	1.797	-			
Total gastos extraordinarios	60.993	168.646	Total ingresos extraordinarios	-	22.500
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Resultados extraordinarios negativos	60.993	146.146
			Pérdidas antes de impuestos	161.660	252.418
			Impuesto sobre Sociedades	-	-
			Pérdidas del ejercicio	161.660	252.418



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 1993 y 1992

(1) Naturaleza de la Sociedad y Objeto Social

General de Estudios e Inversiones, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 20 de enero de 1969 como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido.

Su objeto social consiste en la adquisición, tenencia, explotación, administración y enajenación de bienes muebles e inmuebles, así como la realización de toda clase de obras y construcciones públicas o privadas, mobiliarias e inmobiliarias y la elaboración de dictámenes, informes y estudios y el asesoramiento en favor de personas físicas o jurídicas.

La actividad principal de la Sociedad es la construcción de inmuebles mediante el empleo de medios propios o subcontratados. Una parte de estos inmuebles son contruidos por compañías promotoras vinculadas a la Sociedad, para su posterior venta directa.

(2) Bases de Presentación

En cumplimiento de la legislación vigente, el Administrador único de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales adjuntas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en la situación financiera de los ejercicios 1993 y 1992, así como la propuesta de distribución de resultados de este último ejercicio.

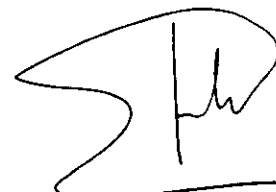
Las citadas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad.

El Administrador único de la Sociedad estima que las cuentas del ejercicio 1993 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas comparativas del ejercicio 1992 fueron aprobadas en Junta de fecha 30 de junio de 1993.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1993, formulada por el Administrador único y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, contempla su aplicación a la cuenta de resultados negativos de ejercicios anteriores.

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1992, efectuada durante 1993, se presenta con el detalle del movimiento de fondos propios en la nota 9.



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.
(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

(4) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidas en el Plan General de Contabilidad. Los principales son los siguientes:

(a) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, durante los siguientes períodos de vida útil estimados:

	<u>Años de vida útil</u>
Inmuebles uso propio	10
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario	10
Elementos de transporte	5

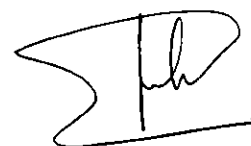
Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

(b) Inmovilizaciones financieras

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad las inversiones en sociedades del Grupo y asociadas no son consolidadas siendo valoradas a su coste de adquisición. Se dotan las oportunas provisiones por depreciación 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.

(c) Existencias

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



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

(d) Clientes y efectos comerciales a cobrar

Siguiendo la práctica comercial generalizada, una parte sustancial de las ventas efectuadas por la Sociedad se instrumenta en efectos comerciales. Los efectos a cobrar se descuentan en bancos salvo buen fin. En los balances de situación adjuntos los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1993 y 1992, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito (véase nota 11).

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 tendría en la determinación de los resultados de cada ejercicio.

(e) Corto/largo plazo

En los balances de situación adjuntos, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo en el caso contrario.

(f) 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 sólo reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

(g) 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 se recoge, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos de los balances de situación.

(h) Reconocimiento de beneficios

La Sociedad sigue el procedimiento de reconocer el ingreso de las ventas y su correspondiente coste en el momento en que la promoción vendida esta sustancialmente terminada. Los importes correspondientes a aquellos contratos de venta formalizados para los que no se han completado la construcción de las unidades objeto de venta, se registran como anticipos en el pasivo del balance de situación.

(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

(5) Inmovilizaciones Materiales

El detalle y movimiento es el siguiente:

	Miles de pesetas					
	<u>31.12.91</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Traspasos</u>	<u>31.12.92</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31.12.93</u>
Coste						
Inmuebles para uso propio	7.911	-	-	7.911	-	7.911
Instalaciones técnicas y maquinaria	11.317	-	(282)	11.035	-	11.035
Mobiliario	<u>5.578</u>	<u>15</u>	<u>282</u>	<u>5.875</u>	<u>-</u>	<u>5.875</u>
	<u>24.806</u>	<u>15</u>	<u>-</u>	<u>24.821</u>	<u>-</u>	<u>24.821</u>
Amortización acumulada						
Inmuebles para uso propio	-	-	-	-	475	475
Instalaciones técnicas y maquinaria	10.151	732	-	10.883	19	10.902
Mobiliario	<u>5.477</u>	<u>386</u>	<u>-</u>	<u>5.863</u>	<u>13</u>	<u>5.876</u>
	<u>15.628</u>	<u>1.118</u>	<u>-</u>	<u>16.746</u>	<u>507</u>	<u>17.253</u>
Valor neto	<u>9.178</u>	<u>(1.103)</u>	<u>-</u>	<u>8.075</u>	<u>(507)</u>	<u>7.568</u>

Inmuebles para uso propio no se amortizan durante el ejercicio 1992 por considerar la Sociedad que se encuentran en perfecto estado de conservación y disponibles para su venta. En el ejercicio 1993 se comienzan a amortizar porque están alquilados.

(6) Inmovilizaciones Financieras

Un detalle del inmovilizado financiero y su movimiento durante el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas				
	<u>31.12.92</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>31.12.93</u>
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	141.651	400.000	2.545	-	539.106
Créditos a empresas del grupo	199.438	-	-	(22.368)	177.070
Depósitos y fianzas constituidos	<u>116</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116</u>
	341.205	400.000	2.545	(22.368)	716.292
Menos, provisiones	<u>134.554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134.554</u>
Valor neto	<u>206.651</u>	<u>400.000</u>	<u>2.545</u>	<u>(22.368)</u>	<u>581.738</u>

(Continúa)



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

El movimiento durante el ejercicio 1992 fue el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.92
	31.12.91	Adiciones	Bajas	
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	138.156	5.000	(1.505)	141.651
Créditos a empresas del grupo	152.070	47.368	-	199.438
Depósitos y fianzas constituidos	<u>116</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116</u>
	230.342	52.368	(1.505)	341.205
Menos, provisiones	<u>79.995</u>	<u>54.559</u>	<u>-</u>	<u>134.554</u>
Valor neto	<u>210.347</u>	<u>(2.191)</u>	<u>(1.505)</u>	<u>206.651</u>

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 1993 es el siguiente:

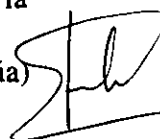
	Miles de pesetas				Valor teórico de la participación	Porcentaje de participación
	Valor de coste			31.12.93		
	31.12.92	Altas	Bajas			
Royal Resort	-	400.000	-	400.000	231.341	10,8%
El Encinar de Guadiaro, S.A.	134.554	-	-	134.554	(173.554)	98,0 %
Sotogolf, S.A.	5.817	-	(1.745)	4.072	11.574	18,6 %
Inmobiliaria Las Petunias, S.A.	<u>1.280</u>	<u>-</u>	<u>(800)</u>	<u>480</u>	1.760	4,0 %
	<u>141.651</u>	<u>400.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>539.106</u>		

Los valores teóricos arriba indicados no consideran las plusvalías tácitas adquiridas que subsisten al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 1993 y 1992, la participación en El Encinar de Guadiaro, S.A., se encuentra provisionada en su totalidad. Además, a dichas fechas se ha constituido una provisión adicional por importe de 173.283.000 y 114.087.000 pesetas respectivamente, para hacer frente a las posibles pérdidas futuras, que aparece registrada dentro del epígrafe de provisión para riesgos y gastos del balance de situación.

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

Las sociedades Sotogolf, S.A., e Inmobiliaria Las Petunias, S.A. se encontraban en proceso de liquidación al 31 de diciembre de 1993 y 1992, por haber concluido la actividad para la que fueron constituidas.

(Continúa)



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

Durante el ejercicio 1992 la Sociedad procedió a la adquisición de 50.000 acciones de El Encinar de Guadiaro, S.A. por un importe de 5.000.000 pesetas, pasando su participación a un 98,0% al 31 de diciembre de 1992.

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 1993, según sus cuentas anuales no auditadas, es el siguiente:

	Miles de pesetas			Total fondos propios
	Capital	Reservas	Resultado de 1993	
El Encinar de Guadiaro, S.A.	50.000	(171.678)	(55.418)	(177.096)
Sotogolf, S.A.	31.250	30.978	-	62.228
Inmobiliaria Las Petunias, S.A.	20.000	24.002	-	44.002
Royal Resort, S.A.	3.700.000	521.727	(2.079.683)	2.142.044

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad ha presentado las notificaciones requeridas a las sociedades participadas, directa o indirectamente, en más de un 10%.

Créditos a empresas del grupo y asociadas recoge el préstamo concedido a El Encinar de Guadiaro, S.A. a un tipo de interés anual del 15,5% sin vencimiento prefijado.

(7) Existencias

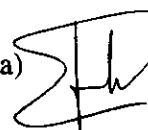
Un detalle de las existencias al 31 de diciembre es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Inmuebles terminados	233.528	257.080
Promociones en curso	109.270	45.412
Terrenos y solares	<u>68.186</u>	<u>68.186</u>
	<u>410.984</u>	<u>370.678</u>

El detalle de inmuebles terminados es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Garajes León	471	1.393
Edificios San Pedro de Alcántara (Cádiz)	17.709	17.709
Edificios La Línea (Cádiz)	141.084	167.687
Edificios Pueblo Nuevo del Guadiaro (Cádiz)	70.291	70.291
Edificio Móstoles	<u>3.973</u>	-
	<u>233.528</u>	<u>257.080</u>

(Continúa)



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

El saldo del edificio Móstoles ha sido traspasado de Deudores, como consecuencia del impago de un inmueble por el importe pendiente al 31 de diciembre de 1993.

Como se indica en la nota 10, los inmuebles terminados están hipotecados en garantía de préstamos recibidos.

El detalle de promociones en curso es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Edificio Guadalhorce	109.199	45.341
Obras Cádiz	<u>71</u>	<u>71</u>
	<u>109.270</u>	<u>45.412</u>

(8) Deudores

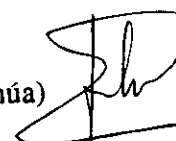
El detalle de los deudores al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Cientes	6.614	2.058
Cientes, empresas del grupo y asociadas (nota 12)	202.735	114.363
Efectos comerciales a cobrar	7.297	7.320
Deudores varios	32.621	36.719
Administraciones públicas	<u>28.213</u>	<u>8.948</u>
	<u>277.480</u>	<u>169.408</u>

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	8.274	-
Devoluciones de impuestos	289	289
Retenciones y pagos a cuenta del Im- puesto sobre Sociedades	<u>19.650</u>	<u>8.659</u>
	<u>28.213</u>	<u>8.948</u>

(Continúa)



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

(9) Fondos Propios

El detalle y movimiento de los fondos propios durante 1993 y 1992 se muestra en el anexo adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 los fondos propios de la Sociedad son negativos y, por lo tanto, inferiores a la mitad del capital social. En estas circunstancias la Ley de Sociedades Anónimas obliga a que el Administrador único convoque Junta General en el plazo de dos meses para que se adopte el acuerdo de disolver la Sociedad, a no ser que se incremente o reduzca el capital social en la medida suficiente. En caso contrario, cualquier interesado podrá solicitar la disolución judicial de la Sociedad.

(a) Capital suscrito

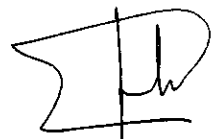
Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 el capital social está representado por 288.000 acciones al portador, de 500 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 el capital social corresponde en su totalidad a Inmobiliaria Alcazar, S.A.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid.

(b) 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 ciertas condiciones se podrá destinar a incrementar el capital social en la parte de esta reserva que supere el 10% de la cifra de capital ya ampliada. Al 31 de diciembre de 1993 y 1992, la Sociedad tiene dotada esta reserva en el límite mínimo que marca la Ley.



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

(10) Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los préstamos bancarios a largo plazo, con garantía hipotecaria sobre los pisos propiedad de la Sociedad, es como sigue:

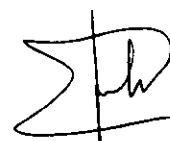
Entidad	Tipo	Miles de pesetas		Tipo de interés anual	Fecha de último vencimiento
		1993	1992		
Banco Popular Español (La Línea)	Préstamo Hipotecario	76.425	94.584	15,5%	04.6.2001
Banco Atlántico	Préstamo Hipotecario	2.727	3.144	15,5%	02.1.1998
Banco Atlántico	Préstamo Hipotecario	<u>2.705</u>	<u>3.151</u>	15,5%	15.2.1998
		<u>81.857</u>	<u>100.879</u>		

Las condiciones de estos préstamos establecen, entre otras, que se van rebajando conforme se produzcan las ventas de los pisos en garantía y en la medida en que se subroguen los compradores.

(11) Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

Su detalle al 31 de diciembre es como sigue:

Entidad	Tipo de préstamo	Tipo de interés anual	Fecha de vencimiento	Miles de pesetas		
				Límite	1993	1992
Banca March	Póliza de crédito	11%	22.12.94	200.000	201.127	-
Banco Popular Español (La Línea)	Póliza de crédito	16%	23.08.93	22.500	16.882	19.299
Varios	Efectos descontados	-	Varios		-	<u>711</u>
					218.009	20.010
					<u>1.992</u>	-
Intereses a corto plazo					<u>220.001</u>	<u>20.010</u>



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

(12) Saldos y Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Los saldos a cobrar al 31 de diciembre con empresas del grupo y asociadas son los siguientes (nota 8):

	Miles de pesetas	
	1993	1992
El Encinar de Guadiaro, S.A.	202.673	114.300
Progein, S.A.	10	10
Sotogolf S.A.	<u>52</u>	<u>53</u>
	<u>202.735</u>	<u>114.363</u>

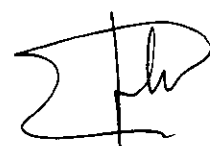
Los saldos a pagar al 31 de diciembre con empresas del grupo y asociadas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Sotogolf, S.A.	8.698	10.443
Inmobiliaria Las Petunias, S.A.	-	800
Otros	-	1.544
Préstamos	<u>550.431</u>	<u>493.680</u>
	<u>559.129</u>	<u>506.467</u>

Préstamos con empresas del grupo tienen el siguiente detalle:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Royal Resort, S.A.	350.000	-
Royal Tour, S.A.	105.800	-
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	93.380	446.813
Intereses a corto plazo	<u>1.251</u>	<u>46.867</u>
	<u>550.431</u>	<u>493.680</u>

Todos los préstamos tienen opción de prórroga a su vencimiento, y devengan intereses anuales en 1993 entre el 11 y el 15,5% (entre el 15 y el 16,5% en 1992).



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

Las principales transacciones realizadas durante el ejercicio con empresas del grupo y asociadas han sido las siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Ingresos por intereses	<u>44.026</u>	<u>34.507</u>
Gastos financieros	<u>90.057</u>	<u>62.490</u>

(13) Otras Deudas no Comerciales

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Anticipos a cuenta de ampliaciones de capital (nota 18)	367.200	-
Administraciones Públicas	25.584	17.007
Fianzas y depósitos recibidos	<u>24</u>	<u>116</u>
	<u>392.808</u>	<u>17.123</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	25.097	16.696
Seguridad Social	<u>487</u>	<u>311</u>
	<u>25.584</u>	<u>17.007</u>

(14) Ventas Netas

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Ventas inmuebles en León	1.600	2.800
Ventas inmuebles en La Línea (Cádiz)	<u>29.025</u>	<u>37.064</u>
	<u>30.625</u>	<u>39.864</u>

(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

(15) Gastos de Personal

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Sueldos, salarios y asimilados	19.217	17.096
Cargas sociales	<u>4.933</u>	<u>4.282</u>
	<u>24.150</u>	<u>21.378</u>

El número medio de empleados, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	1993	1992
Directivos	1	1
Administrativos	<u>6</u>	<u>5</u>
	<u>7</u>	<u>6</u>

(16) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración

El Administrador único de la Sociedad no ha percibido ningún importe en concepto de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase en el curso del ejercicio 1993 y 1992. Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 no existen saldos pendientes con el Administrador Unico de la Sociedad.

(17) Situación Fiscal

La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversiones y creación de empleo. Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere en ocasiones, de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio y el resultado fiscal de la Sociedad:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos (pérdidas)	(161.660)	(252.418)
Diferencias permanentes	<u>59.196</u>	<u>114.087</u>
Base contable y fiscal del impuesto	(102.464)	(138.331)
Gasto del ejercicio	—	—

(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1993, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1988. El Administrador único de la Sociedad no espera que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

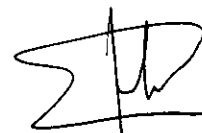
De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los cinco ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía 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.

De acuerdo con las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades presentadas, la Sociedad dispone al 31 de diciembre de 1993 de bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros por un importe de 365.273.000 pesetas, incluyendo la base imponible es negativa del ejercicio 1993 de 102.464.000 pesetas.

La Sociedad no dispone de deducciones por inversiones ni por creación de empleo pendientes de aplicar.

(18) Acontecimientos Posteriores al Cierre

Es intención del Administrador Único de la Sociedad proponer a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social en 372 millones de pesetas a suscribir por su único accionista Inmobiliaria Alcázar, S.A. efectuando una posterior reducción de capital por importe de 310 millones de pesetas, mediante la amortización de la parte de las acciones correspondiente de la ampliación anterior. Asimismo, se propondrá una segunda ampliación de capital de 675 millones de pesetas a la par, suscribir por el mercado, una vez obtenida la preceptiva verificación del aumento de capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 1993 la Sociedad había recibido anticipos, a cuenta de esta futura ampliación, por importe de 367.200.000 pesetas (véase nota 13).



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

Memoria de las Cuentas Anuales

(19) Cuadro de Financiación

Los cuadros de financiación de los ejercicios 1993 y 1992 se presentan a continuación:

<u>Orígenes</u>	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Enajenación de inmovilizaciones financieras	24.913	1.505
Disminución del capital circulante	<u>496.066</u>	<u>166.667</u>
	<u>520.979</u>	<u>168.172</u>
 <u>Aplicaciones</u>		
Recursos aplicados en las operaciones		
Pérdidas del ejercicio	161.660	252.418
Amortizaciones	(507)	(1.118)
Provisión de inmovilizado financiero y provisión para riesgos y gastos	<u>(59.196)</u>	<u>(168.646)</u>
	101.957	82.654
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	-	15
Inmovilizaciones financieras	400.000	52.368
Cancelación de préstamos	<u>19.022</u>	<u>33.135</u>
	<u>520.979</u>	<u>168.172</u>
 <u>Variación del Capital Circulante</u>		
Existencias	40.306	(56.226)
Deudores	108.072	9.337
Acreedores a corto plazo	(644.358)	(120.538)
Tesorería	(1.086)	760
Inversiones financieras temporales	<u>1.000</u>	<u>-</u>
Disminución del capital circulante	<u>(496.066)</u>	<u>(166.667)</u>



GENERA

Det
par

Saldos al 31 de diciembre de 1991

Aplicación del resultado de 1991

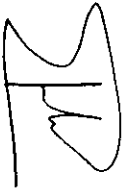
Pérdidas del ejercicio 1992

Saldos al 31 de diciembre de 1992

Aplicación del resultado de 1992

Pérdidas del ejercicio 1993

Saldos al 31 de diciembre de 1993



Este anexo debe ser leído junto con la nota 9 de la memoria d

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.

(GEINSA)

INFORME DE GESTIÓN DE 1993

La mayoría de las promociones inmobiliarias están prácticamente terminadas y se sigue con su venta.

Se ha notado un incremento de las ventas de la promoción de La Línea de Cádiz debido a la financiación en la compra con créditos a tipos reducidos de viviendas de Precio Libre Tasado.

Durante el ejercicio 1993, todavía no se ha producido una reactivación de la economía, ni del sector inmobiliario en especial, por tanto "GEINSA" no se ha recuperado debido a que además sus activos se encuentran en zonas turísticas.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

- EDIFICIOS GRANADA Y TOLEDO

Situados en La Línea de la Concepción (Cádiz) se encuentran terminados y a la venta. Durante este ejercicio se han producido 4 ventas cuya compra se ha financiado con créditos a tipo de interés de viviendas de Precio Libre Tasado.

- CENTRO COMERCIAL GUADIARO

Situado en Sotogrande (Cádiz), consta de 1.710 m². de locales comerciales terminados y destinados a la venta.

Hemos vendido en Enero de 1994 dos parcelas de 420 m². sin edificar, que estaban comprometidas para su venta en el año 1993.

- DÚPLEX Y LOCAL COMERCIAL EN SAN PEDRO DE ALCANTARA

"GEINSA" mantenía en propiedad dos dúplex en la Urbanización Las Petunias, uno de los cuales ha estado alquilado durante el ejercicio 1993 y se ha quedado libre y el otro está destinado a nuestra oficina de ventas.

También tenemos un local comercial puesto a la venta.

- PARCELA PM-1 SAN PEDRO DE ALCANTARA

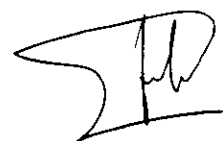
Proyecto de construcción de 90 viviendas que pueden acogerse a vivienda de Protección Oficial.

Se ha redactado el proyecto para iniciar una primera fase de 30 viviendas acogidas a financiación V.P.O.

- PARCELA B-6 SAN PEDRO DE ALCANTARA

En este solar se encuentra en fase de terminación un edificio de 36 viviendas acogidas a financiación de viviendas de Precio Libre Tasado.

Hemos solicitado financiación a Unicaja y estamos en fase de comercialización con varias reservas hasta la fecha.



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.**(GEINSA)****INFORME DE GESTIÓN DE 1993****SOCIEDADES FILIALES****- EL ENCINAR DE GUADIARO, S.A.**

Esta Sociedad es propietaria de un solar que contempla la construcción de 57 viviendas y no se ha comenzado su construcción.

El Encinar tiene construidas 17 viviendas de la primera fase de las que se encuentran vendidas 9 hasta Diciembre de 1993.

Hay un compromiso de venta de 5 casas a la fecha de hoy, pendientes de formalizar su venta.

ACCIONARIADO

Al 31 de diciembre de 1993 el número de acciones de "GEINSA" son 288.000 de valor nominal de 500 pesetas, todas propiedad de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

En relación con el Artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, al 31 de Diciembre de 1993 no poseía ninguna acción propia.

INFORMACION ECONOMICO-FINANCIERA**A) INGRESOS**

La cifra de negocios individual de GEINSA de este ejercicio ha sido de 30.625.000 pesetas, y el consolidado de 48.625.000 pesetas por venta de viviendas y garajes.

B) RESULTADOS

Las pérdidas del ejercicio individual de GEINSA se han reducido a 161 millones de pesetas que recogen principalmente las provisiones que ha tenido que dotar por la caída del valor de los activos de su filial EL ENCINAR DE GUADIARO, S.A. y los gastos financieros por los préstamos concedidos por Inmobiliaria Alcázar, S.A.

C) FONDOS PROPIOS

Al 31 de Diciembre de 1993 los fondos propios son negativos e inferiores a la mitad de capital social, debido a esta circunstancia es intención del Administrador Unico de la Sociedad proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas aumentar el capital social en 372 millones de pesetas a suscribir por su único accionista Inmobiliaria Alcázar, S.A., seguido de una reducción de capital por importe de 310 millones de pesetas, con el fin de equilibrar el patrimonio de la Sociedad. Asimismo, propondrá efectuar una segunda ampliación de capital de 675 millones de pesetas a la par a suscribir por el mercado.

PLANTILLA

GEINSA tiene una plantilla muy reducida que a 31 de Diciembre de 1993 era de siete personas y colabora con profesionales externos para proyectos específicos.



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.**(GEINSA)****INFORME DE GESTIÓN DE 1993****PERSPECTIVAS DE GEINSA AÑO 1994**

Se sigue con la venta de las promociones turísticas que están totalmente terminadas.

Se ha efectuado el 22 de Diciembre de 1993 una inversión de 400.000.000 de pesetas en ROYAL RESORT, S.A. propietaria de los terrenos de la urbanización NOVO SANCTIPETRI con la intención de desarrollar inmobiliariamente los terrenos que esta empresa posee en Chiclana de la Frontera (Cádiz).

Se ha firmado un acuerdo en el cual GEINSA llevará a cabo la promoción inmobiliaria de los activos existentes y proporcionará una gestión integral de la misma.

Esta gestión comprende:

- Dirección y gerencia global de la Urbanización y el Campo de Golf.
- Gestión administrativa, fiscal y social.
- Gerencia general y global de la promoción inmobiliaria.
- Ventas de las promociones que se desarrollan.
- Administración y control de la ejecución en las obras.

Los terrenos de la URBANIZACION NOVO SANCTIPETRI, de Chiclana de la Frontera, son los que a continuación se referencian:

Suelo Residencial	76.273 m²
Suelo Hotelero	105.000 m²
Suelo Comercial	<u>36.636 m²</u>
	<u>217.909 m²</u>

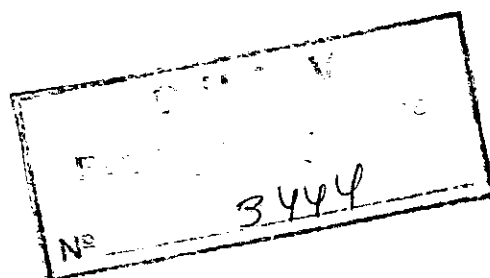
Se abre aquí una posibilidad de obtención de ingresos accesorios y recurrentes que pueden contemplar en un futuro, la inversión en inmuebles hoteleros, de crecimiento en un plazo de cinco años. Ello posibilitaría el relanzamiento de la Sociedad "GEINSA" y consecuentemente generación de resultados positivos.



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A.
(GEINSA) Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 1993 y 1992
e Informe de Gestión de 1993

(Con el Informe de los Auditores)



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

A los Accionistas de
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA):

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA o la Sociedad) y su sociedad dependiente (El Encinar de Guadiaro, S.A.) que constituyen el Grupo General de Estudios e Inversiones (el Grupo), que comprenden los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad del Administrador único 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. Nuestro trabajo no incluyó el examen de las cuentas anuales de 1993 de Royal Resort, S.A. en la que la Sociedad participa en un 11% y cuyo coste de participación, adquirida en 1993, al 31 de diciembre de 1993 asciende a 400.000.000 pesetas. Las mencionadas cuentas anuales de 1993 de Royal Resort, S.A. han sido examinadas por Fornés, Salas y Cía, Auditores-Censores Jurados de Cuentas Asociados, S.R.C. y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales de GEINSA se basa, en lo relativo a su participación en Royal Resort, S.A. únicamente en el informe de Fornés, Salas y Cía, Auditores-Censores Jurados de Cuentas Asociados, S.R.C.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de otros auditores en 1993, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de General de Estudios e Inversiones, S.A. y su sociedad dependiente al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y de los resultados de sus operaciones durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas generalmente aceptados, aplicados uniformemente.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1993 contiene las explicaciones que el Administrador único considera oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las 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 1993. 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 General de Estudios e Inversiones, S.A. y su sociedad dependiente.

Peat Marwick y Cia.

E. Perelló

Eduardo Perelló Teruel

18 de abril de 1994

KPMG Peat Marwick	
MIEMBRO EJERCIENTE DEL	
INSTITUTO DE AUDITORES	
CENSORES JURADOS	
DE CUENTAS DE ESPAÑA	
1994	A1-01970
AÑO	Nº
COPIA GRATUITA	

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 1993 y 1992

(1) Naturaleza de la Sociedad y Objeto Social

General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA o la Sociedad) se constituyó el 20 de enero de 1969 como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido.

Su objeto social consiste en la adquisición, tenencia, explotación, administración y enajenación de bienes muebles e inmuebles, así como la realización de toda clase de obras y construcciones públicas o privadas, mobiliarias e inmobiliarias y la elaboración de dictámenes, informes y estudios y el asesoramiento en favor de personas físicas o jurídicas.

GEINSA posee participación asimismo en otra sociedad (El Encinar de Guadiaro, S.A.) que realiza actividades inmobiliarias similares a las de la Sociedad, constituyendo ambas sociedades, el Grupo General de Estudios e Inversiones (en adelante el Grupo). La información referida a esta sociedad se incluye en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

(2) Bases de Presentación

En cumplimiento de la legislación vigente, el Administrador único de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas adjuntas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de las operaciones del Grupo de los ejercicios 1993 y 1992.

Las citadas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad y de la sociedad dependiente que componen el Grupo.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad y de la sociedad dependiente correspondientes al ejercicio 1993 se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Administrador único de la Sociedad y de la sociedad dependiente estiman que las cuentas del ejercicio 1993 serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas comparativas de la Sociedad y de la sociedad dependiente, correspondientes al ejercicio 1992, fueron aprobadas en Junta de fecha 30 de junio de 1993.

(3) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad y lo dispuesto en el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre sobre formulación de cuentas anuales consolidadas. Los principales son los siguientes:

(a) Principios de consolidación

La consolidación de la sociedad dependiente indicada en el Anexo I (en la que la Sociedad participa mayoritariamente) se ha efectuado por el método de integración global.

(Continúa)



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Además, la Sociedad tiene participaciones en otras sociedades asociadas junto con su accionista mayoritario (véase nota 8), en las que, debido al porcentaje de participación, a su escasa importancia o al hecho de 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.

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 General de Estudios e Inversiones, S.A. en sociedades no consolidadas se incluyen en el capítulo "Inmovilizaciones financieras" del balance de situación consolidado adjunto y se han valorado de acuerdo con los principios descritos en el apartado (c) de esta nota.

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.

La diferencia negativa entre el precio de adquisición de la participación en la sociedad consolidada y su valor teórico contable se incluyó en el pasivo del balance bajo el epígrafe de "diferencia negativa de consolidación". En 1993 dicha diferencia se ha regularizado contra los resultados consolidados por haberse realizado la evolución desfavorable de los resultados de la sociedad participada, prevista en la fecha de su adquisición.

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" de los balances de situación consolidados adjuntos.

(b) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, durante los siguientes periodos de vida útil estimados:

	<u>Años de vida útil</u>
Inmuebles para uso propio	10%
Maquinaria, instalaciones y utillaje	10%
Mobiliario	10%

 (Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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 las cuentas de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

(c) Inmovilizaciones financieras e Inversiones financieras temporales

Los valores mobiliarios de renta fija y variable figuran valorados a 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 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.

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.

(d) Existencias

El capítulo de existencias, que incluye aquellos solares y edificios destinados a la venta, se encuentra valorado a su precio de coste.

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

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 los balances de situación.



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(e) Deudores

Siguiendo la práctica anual generalizada, una parte de las ventas efectuadas por la Sociedad se instrumenta en efectos comerciales. Los efectos a cobrar se descuentan en bancos salvo buen fin. En los balances de situación adjuntos 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 difieren a lo largo del período de vencimiento de los respectivos efectos debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tendrá en la determinación de los resultados de cada ejercicio.

(f) Reconocimiento de beneficios

El Grupo sigue el procedimiento de reconocer el ingreso de las ventas y su correspondiente coste en el momento en que la promoción vendida está sustancialmente terminada. Los importes correspondientes a aquellos contratos de venta formalizados para los que no se ha completado la construcción de las unidades objeto de venta, se registran como anticipos en el pasivo del balance de situación.

(g) Corto/largo plazo

En los balances de situación adjuntos, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo en caso contrario.

(h) Indemnizaciones por despido

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

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

(i) Impuesto sobre Sociedades

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



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(4) Inmovilizaciones Materiales

Un detalle del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada al 31 de diciembre de 1993 y 1992, así como del movimiento habido durante el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas		
	<u>31.12.92</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31.12.93</u>
Coste			
Inmuebles para uso propio	7.911	-	7.911
Maquinaria, instalaciones y utillaje	11.035	-	11.035
Mobiliario	<u>5.925</u>	<u>-</u>	<u>5.925</u>
	24.871	-	24.871
Amortización acumulada	<u>(16.756)</u>	<u>(512)</u>	<u>(17.268)</u>
	<u>8.115</u>	<u>(512)</u>	<u>7.603</u>

(5) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	<u>31.12.92</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.93</u>
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	7.097	400.000	(2.545)	404.552
Depósitos y fianzas constituidos	<u>269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>269</u>
	<u>7.366</u>	<u>400.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>404.821</u>



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas y su movimiento en el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas				Porcentaje de participación	Valor teórico de la participación
	Saldo al 31.12.92	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.93		
Royal Resort, S.A.	-	400.000	-	400.000	10,8%	231.341
Sotogolf, S.A.	5.817	-	(1.745)	4.072	18,6%	11.574
Inmobiliaria Las Petunias, S.A.	<u>1.280</u>	<u>-</u>	<u>(800)</u>	<u>480</u>	4,0%	<u>1.760</u>
	<u>7.097</u>	<u>400.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>404.552</u>		<u>244.675</u>

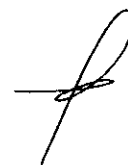
En los valores teóricos arriba indicados, no se encuentran consideradas las plusvalías tácitas adquiridas que subsisten al cierre del ejercicio.

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

Las sociedades Sotogolf, S.A., e Inmobiliaria Las Petunias, S.A. se encontraban en proceso de liquidación al 31 de diciembre de 1993 y 1992, por haber concluido la actividad para la que fueron constituidas.

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo, según sus cuentas anuales auditadas y no auditadas al 31 de diciembre de 1993, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

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



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(6) Existencias

El detalle de existencias al 31 de diciembre de 1993 y 1992 del Grupo, es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Terrenos	281.156	281.156
Edificios	412.401	456.872
Promociones en curso	<u>109.270</u>	<u>45.412</u>
	802.827	783.440
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>(95.433)</u>	<u>(108.062)</u>
	<u>707.394</u>	<u>675.378</u>

Como se indica en la nota 9, los edificios y promociones en curso están hipotecados en garantía de préstamos recibidos.

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 la memoria de las cuentas anuales.

El detalle y movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1993, por sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	Saldo al 31.12.92	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.93
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(108.062)	-	12.629	(95.433)
	(108.062)	-	12.629	(95.433)

(7) Deudores

El detalle de deudores al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Clientes	6.926	2.059
Clientes, empresas asociadas (nota 11)	62	63
Efectos comerciales a cobrar	7.297	7.320
Deudores varios	32.621	36.719
Administraciones Públicas	<u>60.452</u>	<u>42.186</u>
	<u>107.358</u>	<u>88.347</u>

(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El saldo de efectos comerciales a cobrar al 31 de diciembre de 1992 incluye efectos descontados en entidades financieras y pendientes de vencimiento por importe de 711.000 pesetas (véase nota 10).

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	40.415	33.126
Devoluciones de impuestos	289	289
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	19.748	8.771
	<u>60.452</u>	<u>42.186</u>

(8) Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante 1993 y 1992 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de cuentas anuales consolidadas.

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 los fondos propios de la Sociedad son negativos y, por lo tanto, inferiores a la mitad del capital social. En estas circunstancias la Ley de Sociedades Anónimas obliga a que el Administrador único convoque Junta General en el plazo de dos meses para que se adopte el acuerdo de disolver la Sociedad, a no ser que se incremente o reduzca el capital social en la medida suficiente. En caso contrario, cualquier interesado podrá solicitar la disolución judicial de la Sociedad.

(a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 el capital social está representado por 288.000 acciones al portador, de 500 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 el capital social corresponde en su totalidad a Inmobiliaria Alcazar, S.A.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid.



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(b) Reservas de la Sociedad dominante

• Reservas no distribuibles

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 en la parte de esta reserva que supere el 10% de la cifra de capital ya ampliada. Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 la Sociedad tiene dotada esta reserva en el límite mínimo que marca la ley.

• Reservas distribuibles

Las reservas voluntarias al 31 de diciembre de 1992 incluyen los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad hasta el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1992. Estas reservas han sido compensadas en su totalidad por los resultados negativos del ejercicio 1992.

(c) Reservas en sociedades consolidadas

Recogen los resultados aportados al grupo consolidado por la sociedad dependiente El Encinar de Guadairo, S.A.

(d) Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
General de Estudios e Inversiones, S.A.	(161.660)	(252.418)
El Encinar de Guadairo, S.A.	(55.418)	(167.567)
	(217.078)	(419.985)
Eliminaciones y ajustes de consolidación	60.229	187.016
Beneficios (Pérdidas) consolidados del ejercicio	(156.849)	(232.969)



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(9) Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los préstamos bancarios a largo plazo, con garantía hipotecaria sobre los pisos propiedad del Grupo, es como sigue:

Entidad	Tipo	Miles de pesetas		Tipo de interés anual	Fecha de último vencimiento
		1993	1992		
Banco Popular Español (La Línea)	Préstamo Hipotecario	76.425	94.584	15,5%	04.6.2001
Banco Atlántico	Préstamo Hipotecario	2.727	3.144	15,5%	02.1.1998
Banco Atlántico	Préstamo Hipotecario	2.705	3.151	15,5%	15.2.1998
Europea Popular Hipotecaria	Préstamo Hipotecario	<u>95.708</u>	<u>114.729</u>	14,25%	04.9.2001
		<u>177.565</u>	<u>215.608</u>		

Los préstamos tienen garantía hipotecaria sobre los pisos propiedad del Grupo, tanto terminados como en fase de construcción. Las condiciones de estos préstamos establecen, entre otras, que se irán rebajando conforme se produzcan las ventas de los pisos en garantía y en la medida en que se subroguen los compradores.



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(10) Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

Su detalle al 31 de diciembre es como sigue:

Entidad	Tipo de préstamo	Tipo de interés anual	Fecha de vencimiento	Miles de pesetas		
				Límite	1993	1992
Banco de Crédito y Ahorro	Póliza de crédito	10,5%	28.12.94	20.000	16.907	-
Banco Popular Español	Póliza de crédito	16%	7.11.93	20.000	-	20.000
Banca March	Póliza de crédito	11%	22.12.94	200.000	201.127	-
Banco Popular Español (La Línea)	Póliza de crédito	16%	23.08.94	22.500	16.882	19.299
Varios	Efectos descontados	-	Varias		-	711
					234.916	40.010
Intereses a corto plazo					3.346	2.009
					<u>238.262</u>	<u>42.019</u>

(11) SalDOS y Transacciones con Empresas Asociadas

Los saldos a cobrar al 31 de diciembre con empresas asociadas son los siguientes (nota 7):

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Progein, S.A.	10	10
Sotogolf, S.A.	<u>52</u>	<u>53</u>
	<u>62</u>	<u>63</u>



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Los saldos a pagar al 31 de diciembre con empresas del grupo y asociadas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Sotogolf, S.A.	8.698	10.443
Inmobiliaria Las Petunias, S.A.	-	800
Otros	-	1.544
Préstamos	<u>550.431</u>	<u>493.680</u>
	<u>559.129</u>	<u>596.467</u>

Préstamos con el accionista de la Sociedad y con empresas asociadas tienen el siguiente detalle:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Royal Resort, S.A.	350.000	-
Royal Tour, S.A.	105.800	-
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	93.380	446.813
Intereses a corto plazo	<u>1.251</u>	<u>46.867</u>
	<u>550.431</u>	<u>493.680</u>

Todos los préstamos tienen opción de prórroga a su vencimiento, y devengan intereses anuales en 1993 entre el 11 y el 15,5% (entre el 15 y el 16,5% en 1992).

Las principales transacciones realizadas durante el ejercicio con empresas asociadas han sido las siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Ingresos por intereses	<u>44.026</u>	<u>34.507</u>
Gastos financieros	<u>90.057</u>	<u>62.490</u>



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Balances de Situación Consolidados

31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresados en miles de pesetas)

Activo	1993	1992	Pasivo	1993	1992
Inmovilizado			Fondos propios (nota 8)		
Gastos de establecimiento	1.484	1.696	Capital suscrito	144.000	144.000
Inmovilizaciones materiales (nota 4)	7.603	8.115	Reservas de la sociedad dominante	(148.522)	103.896
Inmovilizaciones financieras (nota 5)	404.821	7.366	Reservas en sociedades consolidadas	(8.624)	(28.073)
Total inmovilizado	413.908	17.177	Pérdidas atribuibles a la Sociedad dominante	(157.882)	(232.969)
			Pérdidas consolidadas del ejercicio	1.033	-
Activo circulante			Pérdidas atribuidas a socios externos	(169.995)	(13.146)
Existencias (nota 6)	707.394	675.378	Total fondos propios		
Deudores (nota 7)	107.358	88.347	Socios externos (nota 17)	-	1.033
Inversiones financieras temporales	1.000	-	Deudas con entidades de crédito a largo plazo (nota 9)	177.565	215.608
Tesorería	3.410	2.871			
Total activo circulante	819.162	766.596	Acreedores a corto plazo		
			Entidades de crédito (nota 10)	238.262	42.019
			Empresas asociadas (nota 11)	559.129	506.467
			Acreedores comerciales	20.457	3.582
			Otras deudas no comerciales (nota 12)	407.652	28.210
			Total acreedores a corto plazo	1.225.500	580.278
Total activo	1.233.070	783.773	Total pasivo	1.233.070	783.773

Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas
para los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1993 y 1992
(Expresadas en miles de pesetas)

Pérd

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(12) Otras Deudas no Comerciales

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Anticipos a cuenta de ampliaciones de capital (nota 18)	367.200	-
Administraciones Públicas	37.768	25.634
Fianzas y depósitos recibidos	24	116
Otras deudas	<u>2.660</u>	<u>2.460</u>
	<u>407.652</u>	<u>28.210</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	37.281	25.323
Seguridad Social	<u>487</u>	<u>311</u>
	<u>37.768</u>	<u>25.634</u>

(13) Importe Neto de la Cifra de Negocios

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

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Ventas inmuebles en Sotogrande	18.000	19.260
Ventas inmuebles en León	1.600	2.800
Ventas inmuebles en La Línea (Cádiz)	<u>29.025</u>	<u>37.064</u>
	<u>48.625</u>	<u>59.124</u>

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

(14) Número Medio de Empleados

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1993 es de 7 empleados (6 empleados en 1992).



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(15) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración

El Administrador único de la Sociedad no ha percibido ningún importe en concepto de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase en el curso del ejercicio 1993 y 1992. Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 no existen saldos pendientes con el Administrador único de la Sociedad.

(16) Situación Fiscal

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Las sociedades que forman el Grupo presentan individualmente dicha declaración. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. No obstante, en la cuota resultante pueden practicarse determinadas deducciones por inversiones y por creación de empleo.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable del Grupo de los ejercicios 1993 y 1992 y el beneficio fiscal que resultaría de la suma de las bases imponibles de las declaraciones presentadas por las sociedades consolidadas en 1992, y las que esperan declarar tras la oportuna aprobación de sus respectivas cuentas anuales de 1993:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Resultado contable consolidado del ejercicio, antes de impuestos (pérdidas)	(156.849)	(232.969)
Diferencias permanentes		
- de las sociedades individuales	59.196	114.087
- de los ajustes por consolidación	<u>(60.229)</u>	<u>(187.016)</u>
Base contable y fiscal del impuesto	<u>(157.882)</u>	<u>(305.898)</u>
Gasto del ejercicio	—	—

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 cinco 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.



(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Al 31 de diciembre de 1993 las sociedades consolidadas disponen de las siguientes bases imponibles negativas compensables con beneficios futuros:

	<u>Miles de pesetas</u>
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	365.273
El Encinar de Guadiaro, S.A.	<u>227.096</u>
	<u>592.369</u>

La Sociedad no dispone de deducciones por inversiones ni por creación de empleo pendientes de aplicar.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1993, las sociedades que integran el Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables. Los Administradores únicos de las sociedades que integran el Grupo no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(17) Socios Externos

Un detalle de socios externos por los distintos conceptos que componen los fondos propios al 31 de diciembre de 1993 y 1992, es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>					
	<u>Patrimonio atribuido a socios externos</u>		<u>Resultado del ejercicio atribuido a socios externos</u>		<u>Total</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1992</u>
El Encinar de Guadiaro, S.A.	—	<u>1.033</u>	<u>(1.033)</u>	—	<u>(1.033)</u>	<u>1.033</u>
	<u>—</u>	<u>1.033</u>	<u>(1.033)</u>	<u>—</u>	<u>(1.033)</u>	<u>1.033</u>

(Continúa)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(18) Acontecimientos Posteriores al Cierre

Es intención del Administrador único de la Sociedad proponer a la Junta General de Accionistas aumentar el capital social en 372 millones de pesetas a suscribir por su único accionista Inmobiliaria Alcázar, S.A., efectuando una posterior reducción de capital por importe de 310 millones de pesetas, mediante la amortización de la parte de las acciones correspondiente de la ampliación anterior. Asimismo, se propondrá una segunda ampliación de capital de 675 millones de pesetas, a la par a suscribir por el mercado, una vez obtenida la preceptiva verificación del aumento de capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 1993 la Sociedad había recibido anticipos, a cuenta de esta futura ampliación, por importe de 367.200.000 pesetas (véase nota 12).



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Información relativa a las Sociedades dependientes y otras participaciones de General de Estudios e Inversiones, S.A.

31 de diciembre de 1993 y 1992

	Domicilio	Porcentaje de participación		Miles de pesetas				Beneficios (pérdidas) del ejercicio	
		Directa		Capital suscrito		Reservas			
		1993	1992	1993	1992	1993	1992	1993	1992
<u>Sociedades filiales consolidadas</u>									
El Encinar de Guadiaro, S.A.	Madrid	98,00%	98,00%	50.000	50.000	(171.678)	(4.111)	(55.418)	(167.567)
<u>Sociedades filiales no consolidadas</u>									
Sotogolf, S.A.	Madrid	18,60%	18,60%	31.250	31.250	30.978	30.978	-	-
Inmobiliaria las Petunias, S.A.	Madrid	4,00%	4,00%	20.000	20.000	24.002	24.002	-	-
Royal Resort, S.A.	Palma de Mallorca	10,80%	-	3.700.000	-	521.727	-	(2.079.683)	-

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Detalle de existencias por sociedades del Grupo
al 31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresado en miles de pesetas)

	Terrenos		Edificios		Promociones en curso		Provisión por depreciación de existencias		Total	
	1993	1992	1993	1992	1993	1992	1993	1992	1993	1992
General de Estudios e Inversiones, S.A.	68.186	68.186	233.528	257.080	109.270	45.412	-	-	410.984	370.678
El Encinar de Guadaro, S.A.	<u>212.970</u>	<u>212.970</u>	<u>178.873</u>	<u>199.792</u>	-	-	(95.433)	(108.062)	<u>296.410</u>	<u>304.700</u>
	<u>281.156</u>	<u>281.156</u>	<u>412.401</u>	<u>456.872</u>	<u>109.270</u>	<u>45.412</u>	<u>(95.433)</u>	<u>(108.062)</u>	<u>707.394</u>	<u>675.378</u>



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Detalle del Movimiento de Fondos Propios
para los ejercicios terminados en
31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresado en miles de pesetas)

	Capital suscrito	Otras reservas de la sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Beneficios (Pérdidas) atribuibles a la sociedad dominante	Total
		Reservas distribuíbles	Reservas no distribuíbles		
Saldos al 31.12.91	144.000	158.709	28.800	(111.686)	219.823
Aplicación de la pérdida de 1991 GEINSA	-	(83.613)	-	83.613	-
Sociedad dependiente que consolida en 1992	-	-	(28.073)	28.073	-
Pérdida del ejercicio 1992 atribuida a la sociedad dominante	-	-	-	(232.969)	(232.969)
Saldos al 31.12.92	144.000	75.096	28.800	(232.969)	(13.146)
Aplicación de la pérdida de 1992 GEINSA	-	(252.418)	-	252.418	-
Sociedad dependiente que consolida en 1993	-	-	19.449	(19.449)	-
Pérdida del ejercicio 1993 atribuida a la sociedad dominante	-	-	-	(156.849)	(156.849)
Saldos al 31.12.93	144.000	(177.322)	28.800	(156.849)	(169.995)

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)

Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

INFORME DE GESTIÓN DE 1993

La mayoría de las promociones inmobiliarias están prácticamente terminadas y se sigue con su venta.

Se ha notado un incremento de las ventas de la promoción de La Línea de Cádiz debido a la financiación en la compra con créditos a tipos reducidos de viviendas de Precio Libre Tasado.

Durante el ejercicio 1993, todavía no se ha producido una reactivación de la economía, ni del sector inmobiliario en especial, por tanto "GEINSA" no se ha recuperado debido a que además sus activos se encuentran en zonas turísticas.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

- EDIFICIOS GRANADA Y TOLEDO

Situados en La Línea de la Concepción (Cádiz) se encuentran terminados y a la venta. Durante este ejercicio se han producido 4 ventas cuya compra se ha financiado con créditos a tipo de interés de viviendas de Precio Libre Tasado.

- CENTRO COMERCIAL GUADIARO

Situado en Sotogrande (Cádiz), consta de 1.710 m². de locales comerciales terminados y destinados a la venta.

Hemos vendido en Enero de 1994 dos parcelas de 420 m². sin edificar, que estaban comprometidas para su venta en el año 1993.

- DÚPLEX Y LOCAL COMERCIAL EN SAN PEDRO DE ALCANTARA

"GEINSA" mantenía en propiedad dos dúplex en la Urbanización Las Petunias, uno de los cuales ha estado alquilado durante el ejercicio 1993 y se ha quedado libre y el otro está destinado a nuestra oficina de ventas.

También tenemos un local comercial puesto a la venta.

- PARCELA PM-1 SAN PEDRO DE ALCANTARA

Proyecto de construcción de 90 viviendas que pueden acogerse a vivienda de Protección Oficial.

Se ha redactado el proyecto para iniciar una primera fase de 30 viviendas acogidas a financiación V.P.O.

- PARCELA B-6 SAN PEDRO DE ALCANTARA

En este solar se encuentra en fase de terminación un edificio de 36 viviendas acogidas a financiación de viviendas de Precio Libre Tasado.

Hemos solicitado financiación a Unicaja y estamos en fase de comercialización con varias reservas hasta la fecha.



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE****INFORME DE GESTIÓN DE 1993****SOCIEDADES FILIALES****- EL ENCINAR DE GUADIARO, S.A.**

Esta Sociedad es propietaria de un solar que contempla la construcción de 57 viviendas y no se ha comenzado su construcción.

El Encinar tiene construidas 17 viviendas de la primera fase de las que se encuentran vendidas 9 hasta Diciembre de 1993.

Hay un compromiso de venta de 5 casas a la fecha de hoy, pendientes de formalizar su venta.

ACCIONARIADO

Al 31 de diciembre de 1993 el número de acciones de "GEINSA" son 288.000 de valor nominal de 500 pesetas, todas propiedad de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

En relación con el Artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, al 31 de Diciembre de 1993 no poseía ninguna acción propia.

INFORMACION ECONOMICO-FINANCIERA**A) INGRESOS**

La cifra de negocios individual de GEINSA de este ejercicio ha sido de 30.625.000 pesetas, y el consolidado de 48.625.000 pesetas por venta de viviendas y garajes.

B) RESULTADOS

Las pérdidas del ejercicio individual de GEINSA se han reducido a 161 millones de pesetas que recogen principalmente las provisiones que ha tenido que dotar por la caída del valor de los activos de su filial EL ENCINAR DE GUADIARO, S.A. y los gastos financieros por los préstamos concedidos por Inmobiliaria Alcázar, S.A.

C) FONDOS PROPIOS

Al 31 de Diciembre de 1993 los fondos propios son negativos e inferiores a la mitad de capital social, debido a esta circunstancia es intención del Administrador Unico de la Sociedad proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas aumentar el capital social en 372 millones de pesetas a suscribir por su único accionista Inmobiliaria Alcázar, S.A., seguido de una reducción de capital por importe de 310 millones de pesetas, con el fin de equilibrar el patrimonio de la Sociedad. Asimismo, propondrá efectuar una segunda ampliación de capital de 675 millones de pesetas a la par a suscribir por el mercado.

PLANTILLA

GEINSA tiene una plantilla muy reducida que a 31 de Diciembre de 1993 era de siete personas y colabora con profesionales externos para proyectos específicos.



GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. (GEINSA)**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE****INFORME DE GESTIÓN DE 1993****PERSPECTIVAS DE GEINSA AÑO 1994**

Se sigue con la venta de las promociones turísticas que están totalmente terminadas.

Se ha efectuado el 22 de Diciembre de 1993 una inversión de 400.000.000 de pesetas en ROYAL RESORT, S.A. propietaria de los terrenos de la urbanización NOVO SANCTIPETRI con la intención de desarrollar inmobiliariamente los terrenos que esta empresa posee en Chiclana de la Frontera (Cádiz).

Se ha firmado un acuerdo en el cual GEINSA llevará a cabo la promoción inmobiliaria de los activos existentes y proporcionará una gestión integral de la misma.

Esta gestión comprende:

- Dirección y gerencia global de la Urbanización y el Campo de Golf.
- Gestión administrativa, fiscal y social.
- Gerencia general y global de la promoción inmobiliaria.
- Ventas de las promociones que se desarrollan.
- Administración y control de la ejecución en las obras.

Los terrenos de la URBANIZACION NOVO SANCTIPETRI, de Chiclana de la Frontera, son los que a continuación se referencian:

Suelo Residencial	76.273 m²
Suelo Hotelero	105.000 m²
Suelo Comercial	<u>36.636 m²</u>

217.909 m²

Se abre aquí una posibilidad de obtención de ingresos accesorios y recurrentes que pueden contemplar en un futuro, la inversión en inmuebles hoteleros, de crecimiento en un plazo de cinco años. Ello posibilitaría el relanzamiento de la Sociedad "GEINSA" y consecuentemente generación de resultados positivos.

