

**Deloitte &
Touche**



**PROMOCIONES Y CONCIERTOS
INMOBILIARIOS, S.A.**

Cuentas Anuales
al 31 de Diciembre de 1995
Informe de Gestión e
Informe de Auditoría

C N M V	
Registro de Sociedades	Efectos
Nº	4790



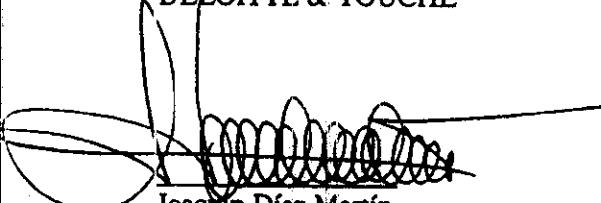
INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, 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 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 21 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se menciona en la Nota 2.5 de la Memoria adjunta, la Sociedad valora las acciones propias al coste de adquisición, efectuando correcciones valorativas en función de las minusvalías que surgen del menor de los valores correspondientes a la cotización media del último trimestre o del último día del cierre del ejercicio. De haber aplicado el criterio que se deduce de la respuesta del ICAC de marzo de 1993 a una consulta planteada sobre valoración de acciones propias, consistente en aplicar, a efectos de calcular la correspondiente corrección valorativa, el valor teórico contable que corresponda a dichas acciones si éste fuera menor, la valoración de las acciones propias sería inferior a la registrada en 1.139 millones de pesetas. Por lo tanto el activo y las reservas se encuentran sobrevalorados en 1.139 y 544 millones de pesetas, respectivamente, y las pérdidas del ejercicio se encuentran infravaloradas en 595 millones de pesetas.
4. Como se indican en las Notas 6 y 8 de la Memoria, en los epígrafes Inmovilizaciones financieras y Deudores del balance de situación adjunto se incluyen 309 millones de pesetas correspondientes a un crédito impositivo por las bases imponibles negativas de los ejercicios 1991, 1993 y 1994, a compensar con la obtención de beneficios futuros suficientes. Dado que no se han cumplido las expectativas y que se han mantenido las pérdidas del ejercicio, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados dicho crédito no debería reconocerse. En consecuencia los epígrafes Inmovilizado financiero y Deudores del balance de situación adjunto se encuentran sobrevalorados y las pérdidas del ejercicio se encuentran infravaloradas en el mencionado importe.

5. Como se menciona en la Nota 6, la Sociedad tiene una participación en Urbanizadora Somosaguas, S.A. de 5.766 millones de pesetas, valorada al coste de adquisición sobre la que no se ha dotado provisión alguna por considerarse que subsisten las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición. Sin embargo, las salvedades detectadas en la auditoría de dicha sociedad son circunstancias indicativas de una incertidumbre sobre la valoración de la participación, así como de la provisión sobre la misma que pudiese ser requerida.
6. Las condiciones que se mencionan en la Nota 2.9, son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad futura de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, las cuales han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de las salvedades mencionadas en los párrafos 3 y 4 y por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 5 y 6, las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A. al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995, 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 forman 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 1995. 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.

DELOTTE & TOUCHE



Joaquín Díez Martín
Socio

25 de abril de 1996

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

Cuentas Anuales del Ejercicio 1995

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Memoria

Informe de Gestión del Ejercicio 1995

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994

(En miles de pesetas)

Año 1995 Año 1994

ACTIVO

	AÑO 1995	AÑO 1994
<u>NMOVILIZADO:</u>		
Inmovilizaciones Intimateriales	(Nota 4)	0
Inmovilizaciones Materiales Neto	(Nota 5)	9.476.438
Inmovilizaciones Financieras	(Nota 6)	8.348.453
Acciones Propias	(Nota 7)	1.247.651
	<u>19.072.542</u>	<u>17.394.204</u>
<u>ACTIVO CIRCULANTE:</u>		
Deudores	(Nota 8)	360.050
Inversiones Financieras Temporales	(Nota 9)	44.461
Tesoreria	(Nota 10)	13.896
	<u>418.407</u>	<u>3.575.148</u>
<u>TOTAL ACTIVO</u>	<u>19.490.949</u>	<u>20.969.352</u>

Lease con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta.

(En miles de pesetas)

Año 1995 Año 1994

PASIVO

	AÑO 1995	AÑO 1994
<u>EJEMPLOS PROPIOS:</u>		
Capital Suscrito	(Nota 11)	4.000.000
Reservas	(Nota 11)	2.619.190
Pérdidas y Ganancias		-653.019
		<u>5.966.171</u>
<u>ACREEDORES A LARGO PLAZO</u>		
Deudas con Entidades de Crédito	(Nota 12)	12.189.134
Otros Acreedores	(Nota 12)	159.390
	<u>12.348.524</u>	<u>12.913.468</u>
<u>ACREEDORES A CORTO PLAZO</u>		
Deudas con Entidades de Crédito	(Nota 13)	702.260
Acreedores Comerciales	(Nota 13)	252.284
Otras Deudas no Comerciales	(Nota 13)	158.039
Ajustes por Periodificación	(Nota 13)	63.671
	<u>1.176.254</u>	<u>1.167.334</u>
<u>PROVISIONES POR RIESGOS Y GASTOS C.P.</u>		
	0	100.000
<u>TOTAL PASIVO</u>	<u>19.490.949</u>	<u>20.969.352</u>

Madrid, 29 de Marzo de 1996

E. Garcia Sanchez

Gomez

J. Lopez

M. Lopez

Yolanda Cereceda

Dº Francisco Peralver Sanchez

Dº Julian Garcia Diaz

Dña. Yolanda Garcia-Cereceda Lopez

Dº Eduardo Garcia Alvarez

Dº Eduardo Garcia Cereceda

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994

		(En miles de pesetas)		
		Año 1995	Año 1994	Año 1994
GASTOS				INGRESOS
Gastos de Personal	92.200	87.151		Importe Neto de la Cifra de Negocio
Dotaciones a la Amortización del Inmov. Material	260.364	268.895		- Ingresos por Arrendamientos
Dotación a la Provisión por Insolvencias	25.516	6.117		- Ingresos por Prestación de Servicios
Servicios Exteriores	233.550	203.816		Total Ingresos de Explotación
Otros Gastos de Explotación	8.690	9.469		
Total Gastos de Explotación	620.320	575.448		
Beneficio de Explotación	529.495	945.706		
				Otros Intereses e Ingresos Asimilados
Gastos Financieros y Asimilados	1.423.301	1.330.808		5.855
Total Gastos Financieros	1.423.301	1.330.808		35.975
				Total Ingresos Financieros
				5.855
				35.975
				Resultados Financieros Negativos
				1.417.446
				1.294.833
				Pérdidas en las Actividades Ordinarias
				887.951
				349.127
				Ingresos Extraordinarios
Gastos Extraordinarios	687.159	105.600		1.000.640
				75.996
				Pérdidas Antes de Impuestos
Impuesto Sobre Sociedades	78.549	-132.556		574.470
				378.731
				Pérdidas Despues de Impuestos
				653.019
				246.175
Lease con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta, y en particular con la nota 15				Madrid, 29 de Marzo de 1996

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995.

1.- CONSTITUCION REGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. (La Sociedad) se constituyó en Madrid el día 21 de Diciembre de 1979. Su objeto social consiste, exclusivamente, en la adquisición o promoción de fincas urbanas en régimen de arrendamiento, tal como prevé el artículo 147 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por R.D. 2631/1982 de 15 de Octubre.

La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano número 111, de Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 5.597, general 4.674 de la Sección 3^a del libro de sociedades, folio 180, hoja 44.979.

2.- BASES DE PRESENTACION Y PRINCIPIOS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.

2.1. Bases de presentación.

Las Cuentas Anuales adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de La Sociedad cerrados al 31 de Diciembre de 1995, y se presentan siguiendo las normas mercantiles y contables vigentes en España y, en particular el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1643/1990, de 20 de Diciembre, así como la normativa que lo adapta a las sociedades inmobiliarias.

2.2. Inmovilizaciones Inmateriales.

Al 31 de Diciembre de 1994 se incluyen dentro de este epígrafe del balance de situación adjunto, los importes desembolsados para la adquisición de un derecho de compra futuro de determinados activos.

Este derecho se valoró en el importe efectivamente desembolsado.

2.3. Inmovilizaciones Materiales.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición y construcción, deducidas las amortizaciones practicadas.

Las amortizaciones se calculan linealmente en función de la vida útil estimada de los activos, mediante la aplicación de los siguientes porcentajes anuales :

	%	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamiento	2	50
Inmuebles para uso propio	2	50
Instalaciones	10	10
Elementos de transporte	14	7
Mobiliario y enseres	10	10
Equipos Informáticos	15	7
Otro Inmovilizado Material	3	30

Debido a la complejidad y características técnicas de determinados inmuebles, La Sociedad sigue la práctica de amortizarlos en función a la vida útil de los distintos elementos que forman en su conjunto el inmueble. Los porcentajes anuales de amortización, aplicados a tal fin, oscilan entre el 2% y 8%.

Los gastos incurridos por reparaciones, conservación y mantenimiento de estos activos que no suponen un incremento de su vida útil, se registran como gasto del ejercicio.

La Sociedad sigue la práctica de incluir dentro del coste del Inmovilizado Material los gastos financieros incurridos durante el proceso de construcción de los activos, sólo en el caso de que se produzca una perfecta identificación entre los fondos obtenidos que generan el gasto y la materialización de dichos fondos.

2.4. Inmovilizaciones Financieras.

Los títulos sin cotización oficial se valoran al coste de adquisición.

Las correcciones valorativas, en el caso de participaciones en empresas el grupo y asociadas, se determinan en base a los fondos propios de la sociedad participada, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición, siempre que subsistan al cierre del ejercicio.

2.5. Acciones propias en poder de La Sociedad.

Las acciones propias en poder de La Sociedad se valoran de acuerdo a lo dispuesto en las normas de valoración 10º y 8º del Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1643/1990, de 20 de Diciembre, es decir tomando el inferior de los siguientes valores :

a) Coste de adquisición, en el cual se incluyen los gastos inherentes a la operación.

b) Valor de mercado, entendiéndose como tal, al ser títulos con cotización en Mercados Secundarios, el valor más bajo resultante de considerar la cotización media del último trimestre del ejercicio, y la cotización del día de cierre del balance, o en su defecto, la del inmediato anterior.

Si bien La Sociedad conoce la interpretación dada por el ICAC a la consulta formulada en relación con la provisión sobre acciones propias (consulta nº 8, publicada en el BOICAC nº 12, de Marzo de 1993), dicha interpretación no ha sido contemplada por no ser considerada

vinculante para La Sociedad, al no constituir Principio y Norma de Contabilidad Generalmente Aceptado, y por tanto de obligado cumplimiento, y por contravenir las normas de rango superior enunciadas anteriormente.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, las correcciones valorativas efectuadas al coste de adquisición de las acciones propias en poder de La Sociedad generan una diferencia, de carácter temporal, cuyo efecto económico se registra en la cuenta de "Impuesto sobre Beneficio Anticipado".

2.6. Deudores.

Los Saldos a cobrar de clientes y otros deudores se clasifican, en su caso, como de dudoso cobro cuando se dan algunas de las siguientes circunstancias: antigüedad de la deuda superior a seis meses, recuperación problemática, o si se aprecia una reducida probabilidad de cobro en función de la solvencia del deudor. Las provisiones por insolvencias y sus dotaciones anuales se constituyen en base a las consideraciones anteriormente expuestas.

2.7. Deudas a Largo y Corto Plazo.

Las deudas a largo y corto plazo se registran por su valor de reembolso.

Los gastos por intereses correspondientes a las mismas se aplican a resultados en función de su devengo.

Conforme a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, La Sociedad clasifica sus deudas a corto o largo plazo atendiendo a que su vencimiento sea menor o superior a un año, respectivamente, de la fecha de cierre del balance.

No obstante a lo anterior, cuando con posterioridad a la referida fecha y antes de la formulación de las cuentas anuales se cancelen anticipadamente préstamos y créditos bancarios, se procede a clasificar en el corto plazo la porción a largo plazo de tales operaciones.

2.8. Impuesto Sobre Sociedades.

El gasto fiscal por el Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre el resultado económico, modificado en su caso, por las diferencias permanentes y por las deducciones fiscales existentes.

El efecto fiscal correspondiente al exceso, o la diferencia temporal entre el Impuesto sobre Beneficios a pagar respecto al Impuesto devengado, se contabiliza en la cuenta denominada "Impuesto sobre Beneficios Anticipado"; así mismo el defecto, en su caso, se contabiliza en la cuenta "Impuesto sobre Beneficios Diferido". Cualquier variación de la situación fiscal con relación a los saldos anteriores se ajusta cuando es conocida.

El crédito impositivo por la reducción del impuesto a pagar en el futuro como consecuencia de pérdidas fiscales compensables, se contabiliza en la cuenta "Créditos por Pérdidas a Compensar" siempre que existan condiciones que garanticen su compensación.

2.9. Principio de empresa en funcionamiento.

Durante el ejercicio 1995 como consecuencia fundamentalmente de la inversión efectuada en URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., sociedad del grupo, se ha producido un desequilibrio entre el activo y el pasivo circulante, pasando a financiarse parte del activo inmovilizado con exigible a corto plazo. No obstante, esta circunstancia no compromete la continuidad en la gestión, si tomamos en consideración los siguientes puntos :

- a) La renegociación, efectuada en los primeros meses del año 1996, de las deudas a corto plazo con entidades de crédito obteniendo un plazo más amplio en su exigibilidad, lo que permitirá el normal funcionamiento de La Sociedad a corto plazo.
- b) El aporte de fondos esperado en la enajenación de determinados inmuebles, que o bien permanecen sin alquilar, o bien no se ajustan plenamente al standard ofertado por La Sociedad, los cuales han sido puestos en venta en unas condiciones que hacen esperar su pronta transmisión.
- c) La materialización de las plusvalías tácitas recogidas en la valoración de la participación que posee La Sociedad en URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. (nota 6).

2.10. Consolidación de cuentas anuales.

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo aquellas en las que existe una relación de dominio directa o indirecta, conforme con lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio. Se entiende que una empresa es asociada cuando se produce una participación en el capital de la misma de, al menos, el 20%, siendo este porcentaje del 3%, para empresas cuyas acciones coticen en mercados secundarios de valores.

Las presentes cuentas anuales se refieren exclusivamente a las específicas de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A., y no pretenden mostrar las cuentas consolidadas con su filial URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., las cuales se formulan por separado. Siendo el patrimonio consolidado 5.544 millones de pesetas.

3.- APPLICACION DE RESULTADOS.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 1995 que el Consejo de Administración elevará a la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente :

(Miles de Pesetas)

Base de Reparto :

Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	-653.019
Reservas Voluntarias	1.119.581
	<hr/>
	466.562

Aplicación :

A Reservas Voluntarias	466.562
	<hr/>
	466.562

4.- INMOVILIZADO INMATERIAL.

En el ejercicio 1994 La Sociedad suscribió con EDIFICACIONES KHOSMO S.A., un contrato de opción de compra sobre las participaciones que esta compañía posee en el capital de diversas mercantiles. El precio de este derecho fue de 374 millones de pesetas, los cuales fueron desembolsados íntegramente por La Sociedad; este importe fue considerado como parte y a cuenta del precio de compraventa establecido para estos títulos.

Durante el mes de Enero de 1995, La Sociedad ha vendido esta opción de compra, quedando el adquirente plenamente subrogado en los derechos y obligaciones derivados del contrato objeto de la transmisión. El importe de esta enajenación ha sido de 375 millones de pesetas.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen este epígrafe del Balance de Situación, es como sigue :

	31-dic-94	Adiciones	Retiros	Traspasos	(Miles de Pesetas)	31-dic-95
Terrenos y Suelos	1.826.493	100.584	-105.000	0	1.822.077	
Inmuebles Arrendamiento	7.283.586	120.201	-537.657	564.575	7.430.705	
Inmuebles Uso Propio	314.549	0	0	-314.549	0	
Instalaciones	18.195	281	0	0	18.476	
Elementos de Transporte	6.072	0	-2.055	0	4.017	
Mobiliario y Enseres	28.535	737	0	0	29.272	
Equipos Informáticos	32.540	2.268	0	0	34.808	
Otro Inmovilizado Material	0	325.000	0	0	325.000	
	<u>9.509.970</u>	<u>549.071</u>	<u>-644.712</u>	<u>250.026</u>	<u>9.664.355</u>	
Obra en Curso	920.863	255.347	0	-250.026	926.184	
Total Coste	<u>10.430.833</u>	<u>804.418</u>	<u>-644.712</u>	<u>0</u>	<u>10.590.539</u>	
Total Amortización	-911.740	-260.364	58.003	0	-1.114.101	
	<u>9.519.093</u>	<u>544.054</u>	<u>-586.709</u>	<u>0</u>	<u>9.476.438</u>	

El importe de los gastos financieros incluidos en el coste del inmovilizado material, en anteriores ejercicios, se indica a continuación:

	(Miles de Pesetas)
Importe al inicio del ejercicio	144.501
Capitalización en el ejercicio	0
Importe al final del ejercicio	<u>144.501</u>

Al 31 de Diciembre de 1995, una parte del inmovilizado material, por un valor neto contable en miles de pesetas de 8.337.284, se encuentra afecto a hipotecas en garantía de ciertos préstamos, cuyo saldo pendiente asciende, en miles de pesetas, a 12.786.633.

El detalle de la obra en curso, al 31 de Diciembre de 1995 es como sigue:
(Miles de Pesetas)

Alfonso XIII	20.457
Finca El Escorial	152.101
Hortaleza 61	753.626
	926.184

La totalidad del inmovilizado material se encuentra afecto a la explotación.

6.- INMOVILIZACIONES FINANCIERAS.

La composición de este epígrafe del balance de situación y su movimiento en el año 1995, es como sigue:

	(Miles de Pesetas)				
	31-Dic-94	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-Dic-95
Participaciones en empresas del grupo	0	2.450.689	0	4.315.155	6.765.844
Participaciones en empresas asociadas	5.785.155	0	-1.470.000	-4.315.155	0
Otras Participaciones	820.000	0	0	0	820.000
Empresas grupo créditos a largo plazo	0	1.062.807	0	0	1.062.807
Efectos a cobrar a largo plazo	0	13.019	0	0	13.019
Crédito impositivo a largo plazo (Ver nota 8)	187.707	0	0	74.447	262.154
Fianzas constituidas	88.823	0	-31.088	0	57.735
	<u>6.881.685</u>	<u>3.526.515</u>	<u>-1.501.088</u>	<u>74.447</u>	<u>8.981.559</u>
Provisión por depreciación	0	-633.106	0	0	-633.106
	<u>6.881.685</u>	<u>2.893.409</u>	<u>-1.501.088</u>	<u>74.447</u>	<u>8.348.453</u>

El detalle de la participación en empresas del grupo, así como de otras participaciones, al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue:

	(Miles de Pesetas)						
	% Particip.		Capital Social		Resultado Ejercicio		
	Dir.	Indi.	Inversión	Provisión	Reservas		
Empresas del grupo :							
Sociedad auditada :							
Urb. Somosaguas S.A.	98,39	0,14	<u>6.765.844</u>	0	3.375.000	-2.927.805	-359.364
			<u>6.765.844</u>	<u>0</u>			
Empresas asociadas :							
Sociedades no auditadas :							
Cowen Holding I B.V.	--	48,21	0	0	13.980	1.021.107	4.931
Cowen Holding II B.V.	--	48,21	0	0	13.980	1.021.470	5.019
Cowen Holding III B.V.	--	48,21	0	0	13.980	1.021.519	4.983
Otras participaciones :							
Sociedad no auditado 1995 :							
Lugarce S.A.	9,09	-	<u>820.000</u>	<u>-633.106</u>	<u>2.200.000</u>	<u>-204.372</u>	<u>112.061</u>
			<u>820.000</u>	<u>-633.106</u>			

En el año 1995 La Sociedad ha incorporado a su cartera 1.666.766 acciones de la mercantil URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., las cuales han sido compradas a LUGARCE S.A., poseyendo tras esta adquisición una participación directa en su capital del 98,39%.

Durante 1995 La Sociedad ha dotado, con cargo a "Gastos Extraordinarios" del ejercicio, una provisión por importe de 633.106.000 Pts., a efectos de ajustar a su valor teórico contable la participación del 9,09% que posee en el capital de LUGARCE S.A..

Así mismo, en el transcurso del ejercicio 1995, La Sociedad ha vendido a su filial URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., la participación que poseía en el capital de las firmas de nacionalidad holandesa COWEN HOLDING I B.V. , COWEN HOLDING II B.V. , y COWEN HOLDING III B.V..

Los datos más relevantes de las empresas participadas al 31 de Diciembre de 1995, son los siguientes:

COWEN HOLDING I B.V. , COWEN HOLDING II B.V. , y COWEN HOLDING III B.V. , sociedades de cartera con domicilio en Hockenrode 6-8 BR Amsterdam, Holanda. Estas sociedades poseen directa o indirectamente participaciones en el capital de diversas sociedades en España, con importantes proyectos inmobiliarios en curso, y en fase de explotación.

Los recursos propios combinados del Grupo COWEN al 31 de Diciembre de 1995, se describen a continuación:

	(Miles de Pesetas)
Capital social	41.939
Reservas	2.861.604
Pérdidas y ganancias del ejercicio	-107.823
 Total recursos propios	 <hr/> 2.795.720

Según valoraciones internas del Grupo Cowen, existen importantes plusvalías tácitas

URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., sociedad inmobiliaria, con domicilio en la calle Retama nº 6, de Pozuelo de Alarcón, Madrid.

LUGARCE S.A., sociedad inmobiliaria con domicilio en la calle Retama nº 6, de Pozuelo de Alarcón, Madrid.

Dentro del resultado del ejercicio 1994, URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. registró unas pérdidas extraordinarias por valor de 358.897 (en miles de pesetas), habiendo registrado unos beneficios extraordinarios dentro del resultado del ejercicio 1995 de 88.779 (en miles de pesetas).

La Sociedad poseía al 31 de Diciembre de 1994 una participación indirecta en URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., a través de LUGARCE S.A., del 4,49%, siendo esta participación al 31 de Diciembre de 1995 del 0,14%.

Ninguna de las acciones de estas sociedades cotizan en Bolsa.

URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. cuenta así mismo con importantes plusvalías tácitas, considerando las plusvalías existentes en el momento de la compra y las pérdidas esperadas hasta el comienzo de la promoción. Estas plusvalías son suficientes para cubrir la inversión de La Sociedad, y se localizan en la participación del 85,62% que URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. posee en la Junta de Compensación Somosaguas Sur, proyecto urbanístico a corto-medio plazo sobre una finca de 3.311.428 m², con una edificabilidad prevista de 472.500 m², siendo el valor de mercado de estos terrenos muy superior al valor por el que figura registrada la inversión en el balance de situación de La Sociedad, cerrado el 31 de diciembre de 1995.

Empresas del grupo deudoras a largo plazo:

Bajo esta rúbrica se recoge el importe pendiente de pago, de la transmisión efectuada por La Sociedad a URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., de la participación que poseía en las empresas de nacionalidad holandesa COWEN HOLDING I B.V., COWEN HOLDING II B.V., y COWEN HOLDING III B.V.. El plazo máximo establecido para el pago de esta deuda vence el 1 de febrero de 1998, siendo potestativo por parte de URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. su cancelación anticipada. Este importe no devenga intereses.

7.- ACCIONES PROPIAS.

El detalle, número de acciones e importes registrados, de acciones propias al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

	31-Dic-95
Número de Acciones	72.565
% sobre el capital social	1,81%
Importe (en miles de pesetas)	1.247.651
Valor neto de la autocartera (en miles de pesetas)	1.247.651
Cotización en Bolsa (sobre valor nominal)	1.755%

El movimiento de las compras y ventas de las acciones propias durante 1995 se describe a continuación:

	(Importes en miles de Pesetas)		
	Acciones	Importe	Provisión
Situación Inicial	45.037	756.438	-137.180
Compra de acciones	27.528	491.213	0
Reversión Provisión (nota 15)	0	0	137.180
	<u>72.565</u>	<u>1.247.651</u>	<u>0</u>

La Sociedad ha adquirido a URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., compañía afiliada., 19.743 acciones propias, por un importe de 355.820 (en miles de pesetas).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas :

- a) La adquisición de las acciones propias, modalidad, número máximo de acciones a adquirir, precio máximo y mínimo de adquisición, y duración, fue autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de Junio de 1995
- b) El valor nominal de la autocartera no supera el 5% del capital de La Sociedad.
- c) Se ha dotado contra las reservas de libre disposición una reserva indisponible equivalente al importe de la autocartera.
- d) Las acciones adquiridas se hallan íntegramente desembolsadas.

8.. DEUDORES.

El detalle de los saldos de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de La Sociedad al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

	(Miles de Pesetas)
Clients	65.937
Empresas grupo y asociadas	145.625
Deudores varios	98.978
Deudores de dudoso cobro	31.634
Administraciones públicas	2.201
Crédito por perdidas a compensar	<u>47.309</u>
	391.684
Provisión para insolvencias	<u>-31.634</u>
	<u>360.050</u>

El detalle de la cuenta de administraciones públicas es el siguiente :

	(Miles de Pesetas)
Retenciones del capital mobiliario a cuenta del Impuesto sobre sociedades	78
Hacienda Pública deudora por devolución impuesto sobre sociedades.....	2.123
	<u>2.201</u>

El movimiento de la cuenta de crédito por pérdidas a compensar es como sigue:

	(Miles de Pesetas)
Crédito fiscal generado en 1990	187.143
Crédito fiscal generado en 1991	209.783
Aplicación en el ejercicio 1992	-351.143
Crédito fiscal generado en 1993	<u>161.660</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1993	207.443
Crédito fiscal generado en 1994	<u>102.020</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1994	309.463
Menos crédito fiscal a largo plazo (ver nota 6)	<u>-262.154</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1995	<u>47.309</u>

La cuenta de impuesto anticipado responde al siguiente detalle :

	(Miles de Pesetas)
Impuesto anticipado devengado en el año 1992	42.508
Impuesto anticipado devengado en el año 1993	5.505
Impuesto anticipado devengado en el año 1994	<u>30.536</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1994	78.549
Aplicación impuesto anticipado (ver nota 14)	<u>-78.549</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1995	<u>0</u>

9.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

El detalle de los saldos de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de La Sociedad al 31 de Diciembre de 1995, es el siguiente :

	(Miles de Pesetas)		
	Saldo Inicial	Bajas	Saldo 31-Dic-95
Créditos a corto plazo a otras empresas	44.461	0	44.461
Créditos a corto plazo a empresas asociadas	2.822.172	-2.822.172	0
Créditos por enajenación de activos	214.188	-214.188	0
	<u>3.080.821</u>	<u>-3.036.360</u>	<u>44.461</u>

El importe registrado bajo el epígrafe "créditos a corto plazo a otras empresas" devenga un interés anual del 12%.

10.- TESORERIA.

Los fondos de La Sociedad depositados en caja y bancos al 31 de Diciembre de 1995, por importe de 13.896.081 Ptas., son de libre disposición.

11.- FONDOS PROPIOS.

El movimiento de las distintas cuentas que componen este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 1995 ha sido el siguiente :

	(Miles de pesetas)					
	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Rva.Acc. Propias	Pérdidas y Ganancias	Total
Saldo al 31-Dic-94	4.000.000	251.958	1.856.969	756.438	-246.175	6.619.190
Distribución Resultado Ejercicio 1994	0	0	-246.175	0	246.175	0
Resultado Ejercicio 1995	0	0	0	0	-653.019	-653.019
Traspaso Reserva por Acciones Propias	0	0	-491.213	491.213	0	0
Saldo al 31-Dic-95	4.000.000	251.958	1.119.581	1.247.651	-653.019	5.966.171

Capital social suscrito.

El capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. es de 4.000 millones de pesetas, representado por 4 millones de acciones al portador de 1.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, que forman una sola serie y van numeradas correlativamente del número 1 al 4 millones, ambos inclusive, encontrándose en la actualidad totalmente desembolsadas.

Las participaciones en el capital de La Sociedad, superiores al 10% se detallan a continuación :

	nº Acciones	% Participación
GESTORA GENOVA 10 S.A.	573.131	14,33
PRINCESA 37 S.A.	567.943	14,20
BELDOIS S.A.	710.888	17,77

Todas las acciones constitutivas del capital de La Sociedad gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo ningún tipo de restricción a su transferibilidad.

La totalidad de las acciones de La Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas Oficiales de Comercio de Madrid, Bilbao, Barcelona, y Valencia.

Reserva legal.

De acuerdo con el régimen jurídico de las sociedades anónimas, un 10% de los beneficios deben destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. En consecuencia con lo indicado anteriormente, La Sociedad tenía pendiente de dotar a la reserva legal un importe de 548 millones de pesetas al 31 de Diciembre de 1995 y al 31 de Diciembre de 1994. El único destino posible de la reserva legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reserva por acciones propias.

La reserva para acciones propias se ha constituido con cargo a las reservas voluntarias de La Sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79, 3º del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de Diciembre, por él que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. De acuerdo con dicha normativa, cuando una sociedad hubiere adquirido acciones propias, establecerá en el pasivo del balance una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias computado en el activo, esta reserva deberá mantenerse mientras estas acciones no sean enajenadas o amortizadas, y se dotará de tal forma que no se reduzca el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles.

12.- ACREDITORES A LARGO PLAZO.

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

(Miles de Pesetas)

Deudas con entidades de crédito	12.786.632
Fianzas recibidas de arrendatarios	138.141
Efectos comerciales a pagar	21.250
	<hr/>
	12.946.023
Menos parte con vencimiento a corto plazo	597.499
	<hr/>
	12.348.524

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo, al 31 de Diciembre de 1995, se reflejan a continuación :

(Miles de Pesetas)

Año 1997	450.903
Año 1998	3.653.860
Año 1999	1.068.779
Año 2000 y siguientes	1.131.492
Año 2001 y siguientes	5.884.099
	<hr/>
	12.189.133

Las deudas con entidades de crédito, se desglosan como sigue :

	Límite Concedido	Con Garantía Real	Saldo al 31-Dic-95 Largo Plazo	Int. Medio Corto Plazo
Cuentas de crédito	2.000.000	1.895.497	1.674.174	221.323 10,49
Préstamos	10.991.650	10.891.135	10.514.959	376.176 11,07
Descubiertos c/c	0	0	0	3
	12.991.650	12.786.632	12.189.133	597.502

13.- ACREDITORES A CORTO PLAZO.

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

	(Miles de Pesetas)
Proveedores y contratistas	95.462
Efectos comerciales pasivos	156.822
Empresas grupo y asociadas	69.848
Administraciones públicas	7.777
Deudas con entidades de crédito	597.502
Deudas con entidades de crédito por intereses devengados y no vencidos.....	104.758
Acreedores diversos	80.414
Ajustes por periodificación	63.671
	1.176.254

14.- SITUACION FISCAL.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 1995 y las respectivas bases imponibles del impuesto sobre sociedades es como sigue (ver nota 8) :

	(Miles de pesetas)	
	Base	Efecto Impositivo
Resultado Contable del ejercicio antes de impuestos.....	-574.470	-201.065
Diferencias permanentes :		
-Cuota correspondiente a la regularización de las bases imponibles de los años 1992 y 1993, resultante de la Inspección tributaria a la que se ha visto sujeta La Sociedad	35.304	12.356
	<hr/> -539.166	<hr/> -188.709
Diferencias temporales :		
-Reversión de la provisión por depreciación de acciones propias.....	-137.179	-48.013
-Gastos contabilizados por La Sociedad en 1994, cuya deducción procede en el ejercicio 1995	-87.246	-30.536
-Dotación a la provisión por ajuste valorativo de la participación en el capital de LUGARCE S.A.	633.106	221.587
	<hr/>	<hr/>
Resultado fiscal (base imponible a compensar)	-130.485	-45.671

El impuesto sobre sociedades devengado en el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1995 , se desglosa como sigue :

	(Miles de Pesetas)
Aplicación impuesto anticipado	<hr/> 78.549
	<hr/> 78.549

Siguiendo el principio de prudencia, La Sociedad no ha registrado el crédito fiscal generado por el impuesto devengado por las pérdidas del ejercicio 1995, así como el impuesto anticipado originado por la provisión que ajusta el valor de la participación en LUGARCE S.A..

Según la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden ser compensadas con los beneficios de los siete ejercicios siguientes. Al 31 de Diciembre de 1995, el detalle de las

pérdidas fiscales compensables de que dispone La Sociedad, después de su aplicación al resultado fiscal del ejercicio 1995, es el siguiente :

Periodo	31-Dic-94	(Miles de pesetas)		
		Aplicación Año 1994	31-Dic-95	Prescripción
Año 1991	193.756	--	193.756	Año 1998
Año 1993	462.336	--	462.336	Año 2000
Año 1994	291.485	--	291.485	Año 2001
Año 1995	--	--	130.485	Año 2002
	<u>947.577</u>	<u>--</u>	<u>1.078.062</u>	

Tal y como se pone de manifiesto en la nota 8, queda pendiente de reconocer contablemente el crédito impositivo originado por las pérdidas fiscales correspondientes al año 1995.

Las desgravaciones fiscales de que dispone La Sociedad tienen su origen en inversiones en activos nuevos, y se detallan a continuación :

	(Miles de pesetas)
Deducción por inversiones en 1991 con vencimiento 1998	38.917
Deducción por inversiones en 1993 con vencimiento 2000	684
Deducción por inversiones en 1994 con vencimiento 2001	34
	<u>39.635</u>

La deducción por inversiones, en los importes señalados, será aplicada en los próximos ejercicios en función del resultado fiscal generado.

Están sujetas a inspección, teniendo por tanto carácter provisional, las declaraciones de todos los impuestos según el siguiente detalle:

Impuesto sobre sociedades	Desde 1995
Retenciones a cuenta del IRPF	Desde 1995
Impuesto sobre el valor añadido	Desde 1995
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	Desde 1995

En los primeros meses del año 1996 La Sociedad ha visto sometidos a inspección tributaria los ejercicios fiscales correspondientes a los años 1990 a 1994, ambos inclusive, suscribiendo acta de conformidad, para todos los ejercicios inspeccionados, con fecha 15 de Marzo de 1996

15.- INGRESOS Y GASTOS.

Los ingresos por arrendamiento obtenidos por La Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1995, han sido :

Finca	Uso	Plazas Garaje	m ² sobre Rasante	(Miles de pesetas)
				1995
Almagro, 14, 16, 18, y 20	Oficinas	49	4.244	178.892
Santa Engracia 25	Oficinas	9	912	12.795
Rafael Calvo 3	Oficinas	3	--	300
Polígono VII	Oficinas	473	43.201	826.639
Alfonso XIII	Suelo	--	--	5.794
Alvarez de Baena 4	Local	6	597	12.375
Serrano 111	Oficinas	2	105	1.038
Total ingresos por rentas		542	49.059	1.037.833
Gastos repercutidos a inquilinos				<u>84.982</u>
Total ingresos por arrendamiento				<u>1.122.815</u>

Dado que sobre los activos inmobiliarios actualmente en explotación pesan hipotecas, tal y como se describen en la nota 5, las rentas procedentes del alquiler de algunos edificios se hayan afectas al buen fin de las operaciones financieras.

Los gastos por servicios exteriores vienen originados en su totalidad, por compras o servicios prestados por terceros. Su detalle es para el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1995 es como sigue :

	(Miles de Pesetas)
Arrendamientos	7.800
Conservación y mantenimiento	58.505
Honorarios profesionales	67.683
Suministros y comunicaciones	39.802
Publicidad y propaganda	5.504
Seguros	3.971
Otros Servicios	50.285
	<u>233.550</u>

La plantilla media durante los ejercicios anuales terminados el 31 de Diciembre de 1995, y el 31 de Diciembre de 1994 se describe a continuación :

(nº de personas)

Categoría profesional :

Directores	1
Administrativos	16

Las retribuciones percibidas por los miembros del consejo de administración durante el ejercicio 1995, se detalla a continuación :

(miles de pesetas)

Sueldos y salarios	<u>7.013</u>
	<u>7.013</u>

La composición de las partidas de los ingresos y gastos extraordinarios de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

(miles de pesetas)

Ingresos :

Reversión provisión por ajuste valorativo de la autocartera (ver nota 7)	137.180
Beneficio en venta de inmovilizado inmaterial	833
Beneficio en venta de inmovilizado material	854.497
Otros ingresos extraordinarios	8.130
	<u>1.000.640</u>

Gastos :

Dotación a la provisión por ajuste valorativo de participaciones en capital	633.106
Indemnizaciones por resolución de contratos	9.776
Derivados de sentencias judiciales	4.724
Otros gastos extraordinarios	39.553
	<u>687.159</u>

El detalle del beneficio por venta de inmovilizado inmaterial, es como sigue:

Finca	Valor Contable	Valor De Venta	Beneficio En Venta
Opción de compra sobre acciones	374.167	375.000	833
	374.167	375.000	833

El detalle del beneficio por venta de inmovilizado material, es como sigue:

Finca	Valor Contable	Valor De Venta	Beneficio En Venta
Serrano 109	586.710	1.480.000	893.290
Gastos en venta Serrano 109			-38.793
	586.710	1.480.000	854.497

Al 31 de Diciembre de 1995, el importe de estas ventas se encuentra íntegramente cobrado.

Los gastos extraordinarios derivados de sentencias judiciales corresponden a intereses legales devengados, durante el ejercicio 1995, según se hace constar en la sentencia dictada por El Juzgado de Primera Instancia Número 4 de Madrid, con fecha 30 de Enero de 1995, por la cual queda resuelto el contencioso mantenido por La Sociedad con el Banco de Santander S.A.

16.- OTROS COMPROMISOS.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes del reglamento del impuesto sobre sociedades, La Sociedad se acogió a la exención de las plusvalías obtenidas durante el ejercicio 1992, hasta un importe de 1.437.227 (en miles de pesetas), de acuerdo con el plan de reinversión presentado por La Sociedad, con fecha 23 de julio de 1993, el cual está aprobado por la Administración Tributaria. Para gozar de dicha exención, La Sociedad tendrá que cumplir los siguientes requisitos:

a) La reinversión, por un importe de 1.713.367 (en miles de pesetas), en elementos materiales de activo fijo y que además estén afectos a la actividad empresarial ejercida por La Sociedad, sin que sea preciso que se trate de activos fijos nuevos. Esta reinversión se hará de ajustar en importes con carácter mínimo, y en períodos, al siguiente calendario :

(En miles de pesetas)

	Plan Reinversión	Realizado
Año 1992	226.868	226.868
Año 1993	135.000	203.993
Año 1994	700.000	551.872
Año 1995	651.499	776.593
	1.713.367	1.759.326

b) Mantenimiento de los activos en que se materialice la reinversión un periodo mínimo de diez años en el patrimonio de La Sociedad, excepto que el importe obtenido de su transmisión, o el valor neto contable si fuese menor, se apliquen a la adquisición de nuevos elementos, que deberán mantenerse durante el periodo que restase para completar el preceptivo plazo de diez años.

Al 31 de Diciembre de 1995, La Sociedad responde ante diversas entidades financieras, en concepto de fiador o avalista de otras compañías, el riesgo asumido por este concepto asciende a 476.419 (en miles de pesetas); a su vez, La Sociedad responde, con su garantía personal, como avalista de su filial URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., por un importe de 800.000(en miles de pesetas), este aval tiene su origen en el recurso interpuesto con motivo de la sanción impuesta por el Ministerio de Economía y Hacienda, a URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., a instancias de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 14 de Marzo de 1994, por importe de 457 millones de Pts.. Adicionalmente La Sociedad ha aportado su garantía personal, a su filial en unos préstamos hipotecarios por valor de 2.500.000 (en miles de pesetas).

Al cierre del ejercicio 1995, La Sociedad tiene concedidos por diversas entidades financieras avales ante varios organismos públicos, por valor de 213.216 (en miles de pesetas).

17.- HECHOS POSTERIORES.

Durante el primer trimestre de 1996, La Sociedad ha visto sometidos a inspección, por parte de la Administración Tributaria, los ejercicios fiscales correspondientes a los años 1990, 1991, 1992, 1993, y 1994; suscribiendo acta de conformidad con fecha 15 de Marzo de 1996, habiéndose registrado en el año 1995 un importe de 39.553 (en miles de pesetas) correspondiente a la deuda tributaria generada.

18.- CUADRO DE FINANCIACION DEL EJERCICIO 1995 Y 1994.

El cuadro de financiación se expresa a continuación, siendo la conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 1995 y 1994, respectivamente, y los recursos aplicados en las operaciones como sigue :

	(Miles de pesetas)	
	1.995	1.994
Resultado contable del ejercicio (pérdida)	-653.019	-246.175
Aumentos del resultado :		
-Dotación amortización del inmovilizado	260.364	268.895
-Dotación prov.ajuste valor participaciones en capital	633.106	0
-Impuesto sobre sociedades devengado	78.549	0
Disminución del Resultado :		
-Beneficio neto en venta del inmovilizado inmaterial	833	0
-Beneficio neto en venta del inmovilizado material	893.290	71.444
-Reversión provision ajuste valorativo autocartera	137.179	0
-Impuesto sobre sociedades devengado	0	132.556
Recursos Aplicados en las Operaciones	<u>-712.302</u>	<u>-181.280</u>

(Miles de Pesetas)
1.995 1.994

APLICACIONES :

-Recursos aplicados en las operaciones	712.302	181.280
-Adquisición de inmovilizado:		
-Inmovilizado inmaterial	0	374.167
-Inmovilizado material	804.418	552.548
-Inmovilizado financiero :		
-Empresas del grupo	2.450.689	0
-Deudores a largo plazo	1.075.826	0
-Reclasificación crédito fiscal por su fecha estimada de realización	74.447	0
-Adquisición neta de autocartera	491.213	0
-Disminución de deudas a largo plazo :		
-Fianzas recibidas	31.220	137.176
-Con Entidades de Crédito	1.396.098	0
-Con Entidades de Crédito Reclasificación por vto.	728.237	260.940
Total Aplicaciones	7.764.450	1.506.111
Aumento del Capital Circulante	0	0
	7.764.450	1.506.111

ORIGENES :

-Deudas a Largo Plazo :		
-Con Entidades de Crédito	1.400.000	835.703
-Otras deudas a largo plazo	21.250	0
-Disminución del Inmovilizado:		
-Producto de la venta de Inmov. Material	1.480.000	105.000
-Inmovilizado inmaterial	375.000	0
-Inmovilizado Financiero :		
-Empresas del Grupo	1.470.000	37.500
-Fianzas Depositadas	31.088	23.896
Total Origenes	4.777.338	1.002.099
Disminución del Capital Circulante	2.987.112	504.012
	7.764.450	1.506.111

(Miles de Pesetas)
1.995 1.994

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE :

-Deudores	-52.761	30.575
-Acreedores	91.080	-553.584
-Inversiones Financieras Temporales	-3.036.360	18.158
-Tesorería	10.929	839
Aumento (- Disminución) del Capital Circulante	<u>-2.987.112</u>	<u>-504.012</u>

Madrid, 29 de Marzo de 1996

Dº Eduardo García Cereceda

Dº Eduardo García Alvarez

Dº Francisco Lorenzo Peñalver Sanchez

Dº Julian García Díez

Dña. Susana García-Cereceda Lopez

Dña. Yolanda García-Cereceda Lopez

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

1.- ENTORNO ECONOMICO. EVOLUCION Y SITUACION DE LA SOCIEDAD.

a) Entorno Económico.

En el año 1995, sobre la economía española, al igual que sobre el resto de las economías de la C.E.E., ha gravitado con especial intensidad el cumplimiento del programa de convergencia con los criterios de Maastrich. La fase de recuperación iniciada por nuestra economía en el año 1994 se ha consolidado en el transcurso de 1995, alcanzando unos resultados macroeconómicos globalmente positivos, los cuales es de esperar puedan superarse en el próximo año si se restablece el clima de crecimiento en las economías europeas, y desaparece la incertidumbre que afecta a las decisiones de algunos agentes económicos.

Durante la segunda mitad del año 1995 el ritmo de crecimiento de la economía española, ha entrado en un proceso de desaceleración, tendencia esta que se confirmaba en el último trimestre arrojando una tasa anual de crecimiento del 2,6%, frente al 2,9% del trimestre anterior, situándose la tasa anual en el 3%.

Las tensiones inflacionistas registradas durante el primer semestre del presente año, propiciadas en parte por la incidencia del incremento de los impuestos indirectos, colocaban en una posición delicada la consecución de los objetivos previstos para 1995 en lo tocante a la evolución del IPC, el Banco de España reaccionó con elevaciones sucesivas de su tipo de intervención que quedó situado en el mes de Junio en el 9,25%; la mejora experimentada, durante el segundo semestre de 1995, en la evolución del proceso inflacionista tras las acciones emprendidas por el Banco de España, situaron la variación interanual del IPC a Diciembre de 1995 en un 4,3%, observándose además, una tendencia negativa en la tasa de crecimiento de algunos componentes del IPC marcadamente inflacionistas, como los servicios. En consecuencia con estas mejoras el Banco de España bajó su tipo de intervención en el mes de Diciembre en un 0,25%, situándose este en el 9%.

Si bien el pasado año 1995 se saldó sin que la lucha contra la inflación se reflejara en la tasa de variación interanual que fue del 4,3%, la tendencia observada en los últimos meses ha continuado, colocando la tasa de variación interanual del IPC una vez transcurridos los dos primeros meses de 1996 en el 3,7%, el nivel más bajo desde finales de la década de los

sesenta. El comportamiento de la inflación ha permitido al Banco de España continuar la política de reducción de tipos, lo que ha situado al tipo de intervención en el nivel del 8,25%.

Las expectativas para el año 1996 sitúan el crecimiento de nuestra economía en torno al 2,6%, alcanzando una tasa de desempleo del 22,3% de la población activa, así mismo el IPC se vería reducido en un punto siendo la tasa de variación interanual esperada del 3,3%, la política de reducción del déficit público debería llevarle del 5,8% del PIB en 1995 hasta el 4,5% a finales de 1996. En este marco, las previsibles reducciones de los tipos de interés habrían de sentar las bases para un relanzamiento de nuestra economía en el año 1997.

b) Evolución y Situación de La Sociedad.

La actual situación del sector inmobiliario y, más concretamente del mercado de oficinas, no han propiciado cambios importantes en los trazos que perfilaron la política desarrollada por La Sociedad en anteriores ejercicios.

La oferta de superficies en alquiler, dedicadas a oficinas, experimentó en Madrid durante el año 1995 un incremento de 131.000 m², un 1,9% con respecto a 1994, absorviendo la demanda 317.000 m² frente a los 280.000 m² de 1994, lo que ha supuesto un aumento del 13,2% en la demanda efectiva de oficinas, no obstante persiste el exceso de oferta de superficies en alquiler, si bien continúa la tendencia que se inició en 1993 de reducción de proyectos de edificios destinados a oficinas.

Durante el año 1995 se ha concluido la adecuación de los alquileres contratados a su precio de mercado, no esperándose en un futuro próximo nuevas renegociaciones de los contratos en vigor. Es objetivo prioritario de La Sociedad el arrendamiento de las superficies desocupadas.

Actualmente La Sociedad posee una participación del 98,39% en el capital de URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., que a su vez es propietaria de un importante reserva de suelo, sobre la cual se comenzaron las obras de urbanización a finales del año 1995.

2.- RELACION DE INMUEBLES DE LA SOCIEDAD.

Finca	<i>m²</i>
Pto XII (Cardenal Marcelo Spínola 2 a 14)	56.537
Hortaleza 61	5.899
Almagro 14, 16, 18, y 20	4.244
Alfonso XIII	1.813
Alvarez de Baena 2	1.800
Otras Propiedades Inmobiliarias	2.672
Total m ² en Madrid Capital	72.965
Finca "El Enebral" en El Escorial	283.400
Total	356.365

Pío XII.

Este complejo constituye en la actualidad la propiedad más importante de La Sociedad en cuanto a volumen de edificación. El desarrollo de este conjunto empresarial se fundamentó en la carencia de Madrid de grandes y modernos complejos de oficinas de auténtica alta calidad, con espacios abiertos y ajardinados. Adicionalmente, por su situación, cercana al aeropuerto internacional de Madrid-Barajas, cuenta con excelentes comunicaciones, aumentando así su atractivo como producto ideal para la ubicación de sedes y oficinas de grandes empresas, tanto nacionales como extranjeras.

Las obras que se llevaron a cabo conforme a las más avanzadas tendencias y técnicas arquitectónicas, se concluyeron durante el año 1991, poniéndose inmediatamente en explotación la práctica totalidad de la superficie del complejo.

Hortaleza 61.

Durante 1991 PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A., se adjudicó esta finca por la disolución de la sociedad propietaria de la misma, cuyo único accionista era nuestra Sociedad.

El edificio situado entre la plaza de Alonso Martínez y la Gran Vía de Madrid, consta de planta baja, cinco plantas, y dos sótanos, hallándose en un estado muy avanzado los trabajos de rehabilitación.

Almagro 14, 16, 18, y 20.

Estas propiedades se encuentran en una importante zona de negocios de Madrid, a corta distancia del Paseo de la Castellana.

El edificio de la calle Almagro 16 y 18 consiste en una planta baja, seis superiores, y sótanos para aparcamientos. Así mismo, PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. cuenta con varias oficinas y locales de negocio en Almagro 14 y 20. Todos los edificios son residenciales del siglo XIX, habiendo sido restaurados por nuestra sociedad de acuerdo con los estándares de oficinas de lujo. Estas propiedades se encuentran actualmente en explotación.

Finca "El Enebral".

Magnífica finca situada al noroeste de Madrid, en las estribaciones de la sierra de Guadarrama, en el término municipal de El Escorial, cuyo lindero oeste es la carretera de Valdemorillo.

En la misma se encuentran emplazadas varias construcciones antiguas realizadas en sillería, entre las que destaca el denominado "Palacio del Enebral", notable construcción de dos plantas cuyo aspecto exterior evoca vagamente el del Monasterio y desde cuyos salones se aprecia la mejor vista de la finca de La Herrería, con el Monasterio al fondo.

En definitiva, puede considerarse como un emplazamiento privilegiado para su explotación como lugar de recreo y descanso.

Alfonso XIII.

Solar ubicado en la avenida de Alfonso XIII con vuelta a la plaza de José María Soler y la calle Costa Rica de Madrid, adquirido por nuestra Sociedad durante el año 1990. El objetivo al que se destina este terreno es la construcción de un moderno edificio de cuatro plantas y sótano.

Alvarez de Baena 2.

Propiedad ubicada a escasos metros de la confluencia de la calle María de Molina y el Paseo de la Castellana. La construcción terminada durante el año 1994, consiste en un vanguardista edificio de tres plantas, planta baja, y dos sótanos destinados a aparcamiento, cuyo diseño y situación hacen de él un producto singular, dentro de las propiedades de nuestra sociedad.

3.- RESULTADOS DE LA GESTION.

a) Evolución de los alquileres.

Durante 1995 el importe de los ingresos por arrendamiento ascendió a 1.123 millones de pesetas, sufriendo una caída del 24,83% sobre los 1.494 millones del año anterior.

La evolución y detalle de los ingresos por arrendamiento se describen a continuación :

	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995
Pío XII	1.518.921	1.727.986	1.564.119	1.294.291	911.621
Avda. del Valle 21	57.507	6.239	---	---	---
Almagro 14, 16, 18, 20	157.320	161.767	154.431	178.102	178.892
Marqués del Duero 7	---	---	---	---	---
José Abascal 9	45.278	14.168	---	---	---
Otras Propiedades	67.364	39.146	32.091	21.761	32.302
	1.846.390	1.949.306	1.750.641	1.494.154	1.122.815

Al terminar 1995, La Sociedad tenía en explotación 57.549 m², lo cual representa un 78,9% sobre los m² totales con que cuenta en Madrid capital. La evolución del total de m², superficie en explotación, y porcentaje de utilización, se describe a continuación :

	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995
m ² totales Madrid Capital	90.622	77.039	77.039	77.003	72.965
m ² en explotación	64.829	61.687	57.243	56.847	57.549
% en explotación	71,5%	80,1%	74,3%	73,8%	78,9%

b) Inversiones.

En el transcurso del ejercicio 1995, PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A., ha destinado fondos por un importe aproximado de 3.255 millones de pesetas a la financiación de sus inversiones.

En lo relativo a la inversión durante el año 1995, habría que distinguir por su naturaleza y fines:

- a) Un importe de 2.451 millones de pesetas destinados a la adquisición de 1.666.766 acciones de la compañía URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., lo que sitúa la participación de La Sociedad en el 98,39% del capital de esta mercantil.
- b) Un total de 804 millones de pesetas que corresponden al desarrollo y conclusión de las diversas promociones en curso.

4.- SITUACION FINANCIERA Y PATRIMONIAL.

a) Situación Financiera.

Al cierre de 1995, la financiación externa a corto y largo plazo asciende a 13.525 millones de pesetas, frente a los 14.250 millones de pesetas del ejercicio anterior. Este pasivo corresponde en un 95,31%, aproximadamente, a préstamos y créditos bancarios tomados por La Sociedad para financiar sus inversiones.

Con respecto a los tipos de interés, el medio ponderado soportado por La Sociedad al cierre del ejercicio era del 10,04% anual, aproximadamente, frente al 9,98% en el mismo momento del año anterior, habiéndose producido un ligero incremento en los tipos, reflejo de la política restrictiva practicada por la autoridad monetaria durante prácticamente todo el año 1995.

5... HECHOS POSTERIORES Y EVOLUCION PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

a) Hechos Posteriores.

Durante el primer trimestre de 1996, La Sociedad ha visto sometidos a inspección, por parte de la Administración Tributaria, los ejercicios fiscales correspondientes a los años 1990, 1991, 1992, 1993, y 1994; suscribiendo acta de conformidad con fecha 15 de Marzo de 1996.

b) Evolución Previsible de La Sociedad.

La Sociedad tiene como objetivo prioritario arrendar las superficies ociosas, no descartándose la venta de alguno de los inmuebles desocupados siempre que surjan ofertas beneficiosas para sus intereses.

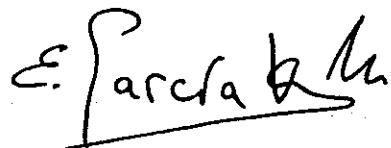
En los primeros meses del año 1996, URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A se encuentra prácticamente a punto de concluir la confección de los proyectos, que planea desarrollar en los terrenos que administra y gestiona la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR, en la cual participa con un 85,62%.

En cuanto a nuevas inversiones, será la evolución del entorno económico, así como la aparición de oportunidades de inversión adecuadas, quienes dicten la actuación a seguir por La Sociedad.

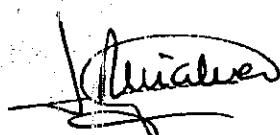
Madrid, 29 de Marzo de 1996



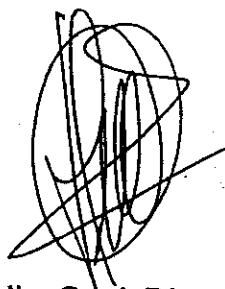
Dº Eduardo García Cereceda



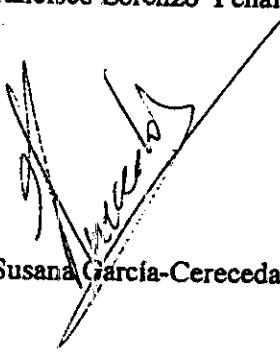
Dº Eduardo García Alvarez



Dº Francisco Lorenzo Peñalver Sanchez



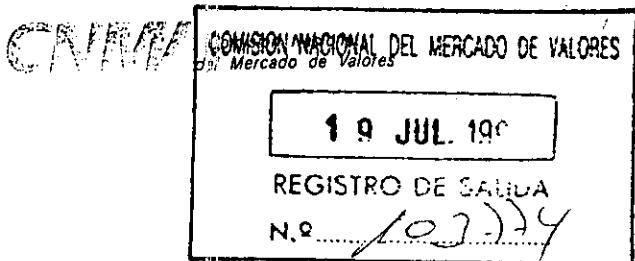
Dº Julian García Díez



Dña. Susana García-Cereceda Lopez



Dña. Yolanda García-Cereceda Lopez



PROMOCIONES Y CONCIERTOS
INMOBILIARIOS, S.A.
Serrano, 111
28006 MADRID

Madrid, 18 de julio de 1996

Con fecha 18 de julio de 1996 se ha recibido en esta Comisión, en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. correspondientes al ejercicio 1995 y realizados por la firma DELOITTE & TOUCHE.

De la lectura del párrafo segundo de la opinión de auditoría correspondiente a las cuentas anuales consolidadas, se deduce que las pruebas llevadas a cabo por el auditor no han incluido todas las verificaciones necesarias para que éste pudiera fornecerse una opinión completa sobre la razonabilidad de los estados financieros objeto de su examen, existiendo, por tanto, una limitación al alcance de los trabajos realizados por el auditor, por lo que consideramos, en concordancia con el criterio general aplicado por esta Comisión Nacional, que con el mencionado informe no se han cumplido íntegramente los requisitos legales en materia de auditoría.

En estas circunstancias, entendemos corresponde a la Sociedad aportar la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como al auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de pueda ser obviada la citada limitación o, en caso de no ser posible, manifestación expresa del auditor en este sentido.

Por consiguiente, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 27, 35, 85 y 92 de la Ley 24/88, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se requiere a PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. para que en el plazo de tiempo más breve posible, que no podrá exceder de 30 días, aporte la documentación mencionada con el objeto de que finalmente puedan incorporarse al registro público de auditorías de esta Comisión las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente remitido.

Adicionalmente, de la lectura del párrafo sexto de la opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995, se deduce que la Memoria de las mencionadas cuentas consolidadas no contiene información sobre determinadas sociedades asociadas, requerida por los principios y normas contables generalmente aceptados, razón por la que se les requiere igualmente, en aplicación del artículo 85 de la Ley 24/88, de 28 de julio, del Mercado de Valores, para que en el plazo más breve posible, que no podrá exceder de 10 días desde la recepción del presente requerimiento, remitan a esta Comisión Nacional, para su incorporación al registro público de auditorías, un escrito revelando dicha información o, en su caso, justificando las razones legales por las cuales no se incluyen en la Memoria las informaciones a las que se refiere el auditor en su opinión.

El Director de la División de Emisores


Rafael Sánchez de la Peña

**Deloitte &
Touche**



COMISIÓN MERCADOS	RECIBIDA
18 JUN	REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1996 - 24257	

**PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A.
Y SOCIEDAD FILIAL**

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de Diciembre de 1995
Informe de Gestión e
Informe de Auditoría

C N M V
Registro de Auditorías
Emitores:
Nº 4790



INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A. y Sociedad Filial que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, 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 Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2 siguiente, el trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Como se indica en la Nota 1 de la Memoria las cuentas anuales consolidadas adjuntas corresponden a Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A. y su Sociedad Filial Urbanizadora Somosaguas S.A. no incluyéndose en el perímetro de consolidación las participaciones en empresas asociadas registradas por un coste de 1.490 millones de pesetas. Según el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre, dichas participaciones deben integrarse en la consolidación por el método de puesta en equivalencia. No hemos dispuesto de información financiera auditada de dichas sociedades para determinar el efecto de consolidar dichas participaciones mediante el método de puesta en equivalencia.
3. Según se menciona en la Nota 2.5 de la Memoria adjunta, Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A. valora las acciones propias al coste de adquisición, efectuando correcciones valorativas en función de las minusvalías que surgen del menor de los valores correspondientes a la cotización media del último trimestre o del último día del cierre del ejercicio. De haber aplicado el criterio que se deduce de la respuesta del ICAC de marzo de 1993 a una consulta planteada sobre valoración de acciones propias, consistente en aplicar, a efectos de calcular la correspondiente corrección valorativa, el valor teórico contable que corresponda a dichas acciones si éste fuera menor, la valoración de las acciones propias sería inferior a la registrada en 1.077 millones de pesetas. Por lo tanto el activo se encuentra sobrevalorado y las pérdidas del ejercicio se encuentran infravaloradas en el mencionado importe.

4. Como se menciona en la Nota 4.1 de la Memoria existen participaciones en sociedades que son accionistas de Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A.(Procisa), cuyo valor teórico patrimonial asciende según sus registros contables a 101 millones de pesetas, existiendo una plusvalía de 801 millones de pesetas. Puesto que se trata de sociedades asociadas, los principios de contabilidad no admiten como base de valoración de las plusvalías tácitas las provenientes de la cotización de Procisa en el mercado organizado de valores. En consecuencia los epígrafes Inmovilizado Financiero, Fondos Propios y Socios externos se encuentran sobrevalorados en 801, 788 y 13 millones de pesetas respectivamente.
5. Como se indican en las Notas 4 y 6 de la Memoria, en los epígrafes Inmovilizaciones financieras y Deudores del balance de situación adjunto se incluyen 309 millones de pesetas correspondientes a un crédito impositivo por las bases imponibles negativas de los ejercicios 1991,1993 y 1994 correspondientes a la sociedad dominante, a compensar con la obtención de beneficios futuros suficientes. Dado que no se han cumplido las expectativas y que se han mantenido las pérdidas del ejercicio, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados dicho crédito no debería reconocerse. En consecuencia los epígrafes Inmovilizado financiero y Deudores del balance de situación adjuntos se encuentran sobrevalorados y las pérdidas del ejercicio infravaloradas en el mencionado importe.
6. La Memoria de las cuentas anuales consolidadas adjunta no contiene información sobre determinadas sociedades asociadas, requeridas por los principios y normas contables generalmente aceptados.
7. Las condiciones que se mencionan en la Nota 16 relativas a la resolución definitiva de la sanción impuesta por el Ministerio de Economía y Hacienda en la que se sanciona a la Sociedad Filial, Urbanizadora Somosaguas S.A., por un importe de 457 millones de pesetas que no se encuentra provisional al 31 de diciembre de 1995, son indicativas de una incertidumbre cuyo efecto sobre las cuentas anuales consolidadas no es posible determinar objetivamente en la actualidad.
8. Las condiciones que se mencionan en la Nota 2.2 de la Memoria, son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo consolidado para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.
9. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que se hubieran puesto de manifiesto si hubiéramos podido disponer de la información mencionada en el párrafo 2 y si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 7 y 8, y excepto por los efectos de los ajustes mencionados en los párrafos 3,4 y 5, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A. y Sociedad Filial al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y, excepto por la omisión de información mencionada en el párrafo 6, contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

10. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forman 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 1995. 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 las sociedades que forman el Grupo consolidado.

DELOITTE & TOUCHE



Joaquín Díez Martín
Socio

25 de abril de 1996

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

Cuentas Anuales Consolidadas del Ejercicio 1995

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Memoria

Informe de Gestión Consolidado del Ejercicio 1995

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

(En miles de pesetas)	ACTIVO	Año 1995	Año 1995	Año 1995
INMOVILIZADO:				
Inmovilizaciones Materiales Neto	(Nota 3)	19.239.640	(Nota 9)	4.000.000
Inmovilizaciones Financieras	(Nota 4)	3.385.016	(Nota 9)	2.619.190
Acciones Propias	(Nota 5)	1.177.934	Resultado Atribuido a Sociedad Dominante	-1.075.174
		23.802.590		5.544.016

ACTIVO CIRCULANTE:

Deudores	(Nota 6)	579.623	SOCIOS EXTERNOS	(Nota 10)
Inversiones Financieras Temporales	(Nota 7)	47.544	PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS	(Nota 11)
Tesorería	(Nota 8)	23.153	ACREEDORES A LARGO PLAZO	
		650.320	Deudas con Entidades de Crédito	(Nota 12)
			Otros Acreedores	(Nota 12)
				16.884.538
				159.391
				17.043.929

ACREEDORES A CORTO PLAZO

Deudas con Entidades de Crédito	(Nota 13)	942.504
Acreedores Comerciales	(Nota 13)	277.424
Otras Deudas no Comerciales	(Nota 13)	207.799
Ajustes por Periodificación	(Nota 13)	96.274
		1.524.001

TOTAL ACTIVO

24.452.910

TOTAL PASIVO

24.452.910

Lease con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta.

Madrid, 29 de Marzo de 1996

Dº Eduardo Garcia Cereceda

Dº Francisco Peñalver Sanchez

Dº Julian Garcia Diaz

Dña. Susana Garcia-Cereceda Lopez

Dña. Yolanda Garcia-Cereceda Lopez

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

(En miles de pesetas)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

GASTOS	Año 1995	INGRESOS	Año 1995
Gastos de Personal	159.483	Importe Neto de la Cifra de Negocio	1.122.815
Dotaciones a la Amortización del Innov. Material	271.736	- Ingresos por Arrendamientos	111.901
Dotación a la Provision por Insolvencias	25.516	- Ingresos por Explotación Club de Golf	
Servicios Exteriores	289.754	- Ingresos por Prestación de Servicios	71.080
Otros Gastos de Explotación	11.662	Total Ingresos de Explotación	<u>1.305.796</u>
Total Gastos de Explotación	<u>758.151</u>		
Beneficio de Explotación	<u>547.645</u>		
Gastos Financieros y Asimilados	1.940.895	Otros Intereses e Ingresos Asimilados	57.156
Total Gastos Financieros	<u>1.940.895</u>	Total Ingresos Financieros	<u>57.156</u>
Resultados Financieros Negativos		1.883.739	
Pérdidas en las Actividades Ordinarias		<u>1.336.094</u>	
Ingresos Extraordinarios	688.198	1.020.740	
Pérdidas Antes de Impuestos	<u>78.549</u>	<u>1.003.552</u>	
Pérdidas del Ejercicio		<u>1.082.101</u>	
Pérdida Atribuida a Socios Externos		<u>6.927</u>	
Pérdida Atribuida a la Sociedad Dominante		<u>1.075.174</u>	

Lease con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta, y en particular con la nota 15

Madrid, 29 de Marzo de 1996

Dº Eduardo Garcia Cereceda Dº Francisco Pehalver Sanchez Dº Julian Garcia Diaz

Dº Susana Garcia-Cereceda Lopez Dña. Yolanda Garcia-Cereceda Lopez

Dña. Yolanda Garcia-Cereceda Lopez

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995.

1.- CONSTITUCION REGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. (en adelante La Sociedad Matriz) se constituyó en Madrid el día 21 de Diciembre de 1979. Su objeto social consiste, exclusivamente, en la adquisición o promoción de fincas urbanas en régimen de arrendamiento, tal como prevé el artículo 147 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por R.D. 2631/1982 de 15 de Octubre.

La Sociedad Matriz tiene su domicilio social en la calle Serrano número 111, de Madrid; su C.I.F. es A28/618643; figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 5.597, general 4.674 de la Sección 3^a del libro de sociedades, folio 180, hoja 44.979.

El grupo PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS (en adelante El Grupo), lo integran La Sociedad Matriz, y su participada URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. constituida en Madrid el día 26 de Diciembre de 1955, por un plazo de duración indefinido. Su objeto social consiste, en el desarrollo, en su sentido más amplio, de las actividades propias de las empresas inmobiliarias, así como en la explotación de las instalaciones deportivas de su propiedad.

URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. tiene su domicilio social en la calle Retama número 6, de Pozuelo de Alarcón (Madrid); siendo su C.I.F. A28/069441; figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 1133, general 361, de la Sección 3^a del libro de sociedades, folio 46, hoja 3.740.

El porcentaje de participación de La Sociedad Matriz en URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. es del 98,39%.

Las compañías asociadas (nota 4) no incluidas en el perímetro de consolidación, se han excluido al no ser significativo su efecto sobre las cuentas anuales consolidadas.

2.- BASES DE PRESENTACION Y PRINCIPIOS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.

2.1. Bases de presentación.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de Las Sociedades que constituyen El Grupo cerrados al 31 de Diciembre de

1995, y se presentan siguiendo las normas mercantiles y contables vigentes en España, y en particular, el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1643/1990, de 20 de Diciembre, así como la normativa que lo adapta a las sociedades inmobiliarias.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas se han seguido los criterios y formatos de presentación recogidos en las normas para formulación de cuentas anuales consolidadas establecidos por el Real Decreto 1815/91, de 20 de Diciembre. Asimismo, de conformidad con dicha normativa, se ha considerado como fecha de primera consolidación para la determinación de los ajustes de primera consolidación el 1 de Enero de 1995, por ser este el mes en el que La Sociedad Matriz toma el control efectivo de la participada URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A.

Las cifras contenidas en los documentos que componen las cuentas anuales consolidadas, el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y la presente memoria, están expresadas en miles de pesetas.

2.2. Principio de empresa en funcionamiento.

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, por el que se considera que la gestión tiene prácticamente una duración ilimitada.

Como consecuencia fundamentalmente de la inversión efectuada en los terrenos propiedad de URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., El Grupo presenta en su balance de situación cerrado al 31 de Diciembre de 1995, un desequilibrio entre el activo y el pasivo circulante, pasando a financiarse parte del activo inmovilizado con exigible a corto plazo. No obstante, esta circunstancia no compromete la continuidad en la gestión, si tomamos en consideración los siguientes puntos :

- a) La renegociación, efectuada en los primeros meses del año 1996, de las deudas a corto plazo con entidades de crédito obteniendo un plazo más amplio en su exigibilidad, lo que permitirá el normal funcionamiento del Grupo a corto plazo.
- b) El aporte de fondos esperado en la enajenación de determinados inmuebles, que o bien permanecen sin alquilar, o bien no se ajustan plenamente al standard ofrecido por La Sociedad Matriz, los cuales han sido puestos en venta en unas condiciones que hacen esperar su pronta transmisión.
- c) Las expectativas de recuperación de la inversión, así como la obtención de recursos que ello conlleva, la cual se materializa en la participación del 85,62% que URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. posee en la Junta de Compensación Somosaguas Sur, proyecto urbanístico a corto-medio plazo sobre una finca de 3.311.428 m², con una edificabilidad prevista de 472.500 m², siendo el valor de mercado de estos terrenos muy superior al valor por el que figuran registrados en el balance de situación consolidado, cerrado el 31 de diciembre de 1995, (ver nota 3).

2.3. Sociedades dependientes y consolidación de cuentas anuales.

La consolidación se ha efectuado por el método de integración global, al poseer La Sociedad Matriz una participación en URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. superior al 50% del capital social.

% de participación	Importe neto de la consolidación	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
98,39%	6.765.844	3.375.000	-2.927.805	-359.364	87.831

Todas las cuentas y transacciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación. La participación de terceros en el patrimonio neto consolidado del Grupo se presenta bajo el epígrafe "Socios Externos" del balance de situación consolidado, presentándose la participación en los resultados bajo la rúbrica "Resultados Atribuidos a Socios Externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.4. Inmovilizaciones materiales.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición y construcción, deducidas las amortizaciones practicadas.

La diferencia de primera consolidación se ha asignado por entero al inmovilizado material, puesto que se identifica específicamente con los terrenos propiedad de la sociedad participada, que figuran registrados bajo este epígrafe del balance de situación consolidado (ver nota 3).

Las amortizaciones se calculan linealmente en función de la vida útil estimada de los activos, mediante la aplicación de los siguientes porcentajes anuales :

	%	Años de vida útil estimada
Inmuebles para arrendamiento	2	50
Inmuebles para uso propio	2	50
Maquinaria y utillaje	10	10
Instalaciones	10	10
Elementos de transporte	14	7
Mobiliario y enseres	10	10
Equipos informáticos	15	7
Otro inmovilizado material	3	30

Debido a la complejidad y características técnicas de determinados inmuebles, El Grupo sigue la práctica de amortizarlos en función a la vida útil de los distintos elementos que forman en su conjunto el inmueble. Los porcentajes anuales de amortización, aplicados a tal fin, oscilan entre el 2% y 8%.

Los gastos incurridos por reparaciones, conservación y mantenimiento de estos activos que no suponen un incremento de su vida útil, se registran como gasto del ejercicio.

Se sigue la práctica de incluir dentro del coste del Inmovilizado Material los gastos financieros incurridos durante el proceso de construcción de los activos, sólo en el caso de

que se produzca una perfecta identificación entre los fondos obtenidos que generan el gasto y la materialización de dichos fondos.

2.5. Inmovilizaciones financieras.

Las participaciones en empresas asociadas y vinculadas no consolidadas, se encuentran valoradas a su coste de adquisición.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de dichas participaciones, 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 en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición, siempre que subsistan al cierre del ejercicio.

2.6. Diferencia de primera consolidación.

La diferencia de primera consolidación ha sido calculado por la diferencia entre el precio de adquisición de la participación en la sociedad consolidada, y el valor teórico-contable de la misma al 1 de Enero de 1995, por ser esta la fecha de primera consolidación considerada. La diferencia se ha asignado por entero al inmovilizado material, puesto que se identifica específicamente con las plusvalías tácitas localizadas en los terrenos propiedad de la sociedad participada, que figuran registrados bajo este epígrafe del balance de situación consolidado (ver nota 3).

2.7. Acciones propias en poder de La Sociedad Matriz.

Las acciones propias en poder de La Sociedad Matriz se valoran de acuerdo a lo dispuesto en las normas de valoración 10^a y 8^a del Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1643/1990, de 20 de Diciembre, es decir tomando el inferior de los siguientes valores :

- a) Coste de adquisición, en el cual se incluyen los gastos inherentes a la operación.
- b) Valor de mercado, entendiéndose como tal, al ser títulos con cotización en Mercados Secundarios, el valor más bajo resultante de considerar la cotización media del último trimestre del ejercicio, y la cotización del día de cierre del balance, o en su defecto, la del inmediato anterior.

Si bien El Grupo conoce la interpretación dada por el ICAC a la consulta formulada en relación con la provisión sobre acciones propias (consulta nº 8, publicada en el BOICAC nº 12, de Marzo de 1993), dicha interpretación no ha sido contemplada por no ser considerada vinculante para La Sociedad, al no constituir Principio y Norma de Contabilidad Generalmente Aceptado, y por tanto de obligado cumplimiento, y por contravenir las normas de rango superior enunciadas anteriormente.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, las correcciones valorativas efectuadas al coste de adquisición de las acciones propias en poder de La Sociedad Matriz generan una diferencia, de carácter temporal, cuyo efecto económico se registra en la cuenta de "Impuesto sobre Beneficio Anticipado".

2.8. Deudores.

Los saldos a cobrar de clientes y otros deudores se clasifican, en su caso, como de dudoso cobro cuando se dan algunas de las siguientes circunstancias: antigüedad de la deuda superior a seis meses, recuperación problemática, o si se aprecia una reducida probabilidad de cobro en función de la solvencia del deudor. Las provisiones por insolvencias y sus dotaciones anuales se constituyen en base a las consideraciones anteriormente expuestas.

2.9. Deudas a Largo y Corto Plazo.

Las deudas a largo y corto plazo se registran por su valor de reembolso.

Los gastos por intereses correspondientes a las mismas se aplican a resultados en función de su devengo.

Conforme a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, El Grupo clasifica sus deudas a corto o largo plazo atendiendo a que su vencimiento sea menor o superior a un año, respectivamente, de la fecha de cierre del balance.

No obstante a lo anterior, cuando con posterioridad a la referida fecha y antes de la formulación de las cuentas anuales se cancelen anticipadamente préstamos y créditos bancarios, se procede a clasificar en el corto plazo la porción a largo plazo de tales operaciones.

2.10. Provisiones por riesgos y gastos.

Las responsabilidades probables o ciertas de cualquier clase o naturaleza, originadas por reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones, reparaciones extraordinarias y contingencias probables, se provisionan de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías.

2.11. Impuesto Sobre Sociedades.

Debido a que El Grupo no ha solicitado el régimen de declaración consolidada a efectos del Impuesto Sobre Sociedades, el gasto fiscal por dicho impuesto se calcula como la suma de los gastos por este concepto de las sociedades del Grupo consolidadas por el método de integración global, siendo aplicable esto mismo a las cuentas de impuestos sobre sociedades a pagar, crédito fiscal, impuestos anticipados, e impuestos diferidos.

El gasto fiscal por el impuesto sobre sociedades de cada sociedad del grupo se calcula sobre el resultado económico, modificado en su caso, por las diferencias permanentes y por las deducciones fiscales existentes.

El efecto fiscal correspondiente al exceso, o la diferencia temporal entre el Impuesto Sobre Sociedades a pagar respecto al impuesto devengado, se contabiliza en la cuenta denominada "Impuesto sobre Beneficios Anticipado"; así mismo el defecto, en su caso, se contabiliza en la cuenta "Impuesto sobre Beneficios Diferido". Cualquier variación de la situación fiscal con relación a los saldos anteriores se ajusta cuando es conocida.

El crédito impositivo por la reducción del impuesto a pagar en el futuro como consecuencia de pérdidas fiscales compensables, se contabiliza en la cuenta "Créditos por Pérdidas a Compensar" siempre que existan condiciones que garanticen su compensación.

3.- INMOVILIZADO MATERIAL.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación consolidado, durante el ejercicio 1995, es como sigue :

	Saldo				Saldo
	Inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-dic-95
Terrenos y Solares	10.655.241	454.617	-105.000	0	11.004.858
Inmuebles Arrendamiento	7.283.586	120.201	-537.657	564.575	7.430.705
Inmuebles Uso Propio	369.996	37.211	0	-303.553	103.654
Instalaciones	71.132	17.348	0	0	88.480
Elementos de Transporte	16.224	144	-2.055	0	14.313
Mobiliario y Enseres	51.879	2.187	0	0	54.066
Equipos Informáticos	32.880	3.391	0	0	36.271
Anticipos de Inmovilizado	341.499	108.458	0	0	449.957
Otro Inmovilizado Material	0	325.000	0	0	325.000
	18.822.437	1.068.557	-644.712	261.022	19.507.304
Obra en Curso	926.188	261.018	0	-261.022	926.184
Total Coste	19.748.625	1.329.575	-644.712	0	20.433.488
Total Amortización	-980.115	-271.736	58.003	0	-1.193.848
	18.768.510	1.057.839	-586.709	0	19.239.640

El importe de los gastos financieros incluidos, en anteriores ejercicios, en el coste del inmovilizado material se indica a continuación:

Importe al inicio del ejercicio	144.501
Capitalización en el ejercicio 1995	0
Saldo al 31 de Diciembre de 1995	144.501

Al 31 de Diciembre de 1995, una parte del inmovilizado material, por un valor neto contable en miles de pesetas de 17.489.898, se encuentra afecto a hipotecas en garantía de ciertos préstamos, cuyo saldo pendiente asciende a 17.717.705, así como de un aval prestado por valor de 1.275.000.

El Grupo posee, a través de URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., una participación del 85,62% en la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE SOMOSAGUAS SUR, quien administra y gestiona desarrollando la actividad que le es propia a su forma jurídica, una superficie de 3.311.428 m² aproximadamente. La referida participación se materializa en el balance de situación consolidado cerrado al 31 de Diciembre de 1995 dentro del Inmovilizado Material bajo el epígrafe "Terrenos", figurando registrada por un valor de 9.152.614, estando comprendido en este importe una cifra 6.325.869 correspondiente al ajuste de primera consolidación, ya que este viene generado por las plusvalías tácitas incluidas en los mencionados terrenos, y su valor de mercado, el cual sigue siendo muy superior al importe por el que figuran en el balance de situación consolidado, cerrado al 31 de diciembre de 1995.

Dentro del epígrafe "Anticipos de Inmovilizado", figuran registradas las provisiones de fondos efectuadas por URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE SOMOSAGUAS SUR, para el normal desarrollo de su actividad.

El detalle de la obra en curso al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue:

Alfonso XII	20.457
Finca El Escorial	152.101
Hortaleza 61	753.626
<hr/>	
	926.184

El grupo tiene afectos a explotación todos los elementos de su inmovilizado material.

4.- INMOVILIZACIONES FINANCIERAS.

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue:

	Saldo	Inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-Dic-95
-Participaciones en empresas asociadas no consolidadas	1.822.134	550.281	0	0	0	2.372.415
-Otras participaciones	820.000	0	0	0	0	820.000
-Créditos concedidos a largo plazo	400.000	0	0	0	0	400.000
-Intereses a cobrar a largo plazo	0	48.000	0	0	0	48.000
-Efectos a cobrar a largo plazo	0	13.018	0	0	0	13.018
-Crédito impositivo a largo plazo (nota 6)	187.707	0	0	0	74.447	262.154
-Otros deudores a largo plazo	44.800	0	0	0	0	44.800
-Fianzas constituidas	88.823	0	-31.088	0	0	57.735
	3.363.464	611.299	-31.088	0	74.447	4.018.122
-Provisión por depreciación	0	-633.106	0	0	0	-633.106
	3.363.464	-21.807	-31.088	0	74.447	3.385.016

4.1. Participaciones en empresas asociadas no consolidadas.

Las participaciones en empresas asociadas no consolidadas al 31 de Diciembre de 1995, que posee la Sociedad Afiliada, atienden al siguiente detalle:

	%Participación				Capital Social	Reservas	Rdo. Ejercicio
	Dir.	Indi.	Inversión	Provisión			
Empresas asociadas :							
Sociedades no auditadas :							
Cowen Holding I B.V.	49,00		490.000	0	13.980	1.021.107	4.931
Cowen Holding II B.V.	49,00		490.000	0	13.980	1.021.470	5.019
Cowen Holding III B.V.	49,00		490.000	0	13.980	1.021.519	4.983
Princesa 37 S.A.	1,54		186.818	0	165.940	455.144	-2.621
Gestora Génova 10 S.A.	1,22		165.316	0	165.934	439.010	-1.873
Beldois S.A.	9,49		550.281	0	303.610	586.946	-7.316
			2.372.415		0		

Los datos más relevantes de las sociedades participadas son:

a) COWEN HOLDING I B.V., COWEN HOLDING II B.V., y COWEN HOLDING III B.V., sociedades de cartera con domicilio en Hockenrode 6-8 BR Amsterdam, Holanda. Estas sociedades poseen directa o indirectamente participaciones en el capital de diversas sociedades en España, con importantes proyectos inmobiliarios en curso, y en fase de explotación.

Los recursos propios consolidados del Grupo COWEN al 31 de Diciembre de 1995, se describen a continuación:

(Miles de Pesetas)

Capital social	41.939
Reservas	2.861.604
Pérdidas y ganancias del ejercicio	-107.823
Total recursos propios	2.795.720

Según valoraciones internas del Grupo Cowen, existen importantes plusvalías tácitas.

b) 255 acciones, lo que supone el 1,54% del capital social, de la sociedad de cartera PRINCESA 37 S.A., con domicilio en la calle Princesa 37 de Madrid, valoradas en un importe de 186.817.

c) 2.029 acciones, lo que supone el 1,22% del capital social, de la sociedad de cartera GESTORA GENOVA 10 S.A., con domicilio en la calle Génova 10 de Madrid, valoradas en un importe de 165.317.

d) 2.880 acciones, lo que supone el 9,49% del capital social, compradas a LUGARCE S.A., de la sociedad de cartera BELDOIS S.A., con domicilio en la calle Eduardo Dato 12 de Madrid, valoradas en un importe de 550.281.

4.2. Otras Participaciones.

Su composición al 31 de Diciembre de 1995 es como sigue :

	% Participación				Capital Social	Reservas	Rdo. Ejercicio
	Dir.	Indi.	Inversión	Provisión			
Sociedad auditada :							
Lugarce S.A.	9,09		820.000	-633.106	2.200.000	-204.372	112.061
			<u>1.722.415</u>	<u>-633.106</u>			

a) LUGARCE S.A., sociedad inmobiliaria con domicilio en la calle Retama nº 6, de Pozuelo de Alarcón, Madrid.

Durante 1995 La Sociedad Matriz ha dotado, con cargo a "Gastos Extraordinarios" del ejercicio, una provisión por importe de 633.106, a efectos de ajustar a su valor teórico contable la participación del 9,09% que posee en el capital de LUGARCE S.A..

Ninguna de las acciones de las sociedades participadas cotizan en Bolsa.

4.3. Créditos concedidos e intereses a cobrar a largo plazo:

Corresponden a diversos créditos concedidos por la Sociedad Filial, URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., con vencimiento el 31 de Diciembre de 1997, devengan un interés del 12% anual, siendo su importe exigible al vencimiento (ver nota 17).

5.- ACCIONES PROPIAS.

El detalle, número de acciones, e importes registrados por La Sociedad Matriz al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

Número de Acciones	72.565
% sobre el capital social	1,81%
Importe	1.247.651
Provisión por depreciación de autocartera	--
Ajuste de consolidación	-69.717
Valor neto autocartera	1.177.934
Cotización en Bolsa (sobre valor nominal)	1.755%

El ajuste en consolidación corresponde a la eliminación económica efectuada en el proceso de consolidación por la adquisición de 19.743 acciones propias por parte de La Sociedad Matriz a su Sociedad Filial, por un importe de 355.374. El ajuste se desglosa como sigue :

Resultado negativo de la enajenación en la Sociedad Filial	-74.094
Reversión de la provisión por depreciación	<u>143.811</u>
	<u><u>69.717</u></u>

El movimiento de las compras y ventas de las acciones propias durante 1995 se describe a continuación:

	<u>Acciones</u>	<u>Importe</u>
Situación inicial	58.530	941.967
Compra de acciones	14.035	235.967
Venta de acciones	<u>72.565</u>	<u>1.177.934</u>
Ajuste coste medio a cotización	--	--
	<u><u>72.565</u></u>	<u><u>1.177.934</u></u>

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas :

- a) La adquisición de las acciones propias, modalidad, número máximo de acciones a adquirir, precio máximo y mínimo de adquisición, y duración, fue autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de Junio de 1995
- b) El valor nominal de la autocartera no supera el 5% del capital de La Sociedad Matriz.
- c) Se ha dotado contra las reservas de libre disposición una reserva indisponible equivalente al importe de la autocartera.
- d) Las acciones adquiridas se hallan íntegramente desembolsadas.

6.- DEUDORES.

El detalle de los saldos de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación consolidado 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

Clientes	69.823
Empresas asociadas no consolidadas	145.727
Otros deudores	271.621
Administraciones públicas	45.143
Crédito por pérdidas a compensar	47.309
Deudores de dudoso cobro	<u>147.195</u>
	<u><u>726.818</u></u>
Provisión para insolvencias	-147.195
	<u><u>579.623</u></u>

El detalle de la cuenta de administraciones públicas es el siguiente :

Retenciones de capital mobiliario a cta.	1.434
Por devolución Impuesto Sobre Sociedades	3.408
Por I.V.A.	40.301
	<hr/>
	45.143

El movimiento de la cuenta de crédito por pérdidas a compensar, generado por La Sociedad Matriz, es como sigue:

Crédito fiscal generado en 1990	187.143
Crédito fiscal generado en 1991	209.783
Aplicación en el ejercicio 1992	-351.143
Crédito fiscal generado en 1993	161.660
Crédito fiscal generado en 1994	102.020
	<hr/>
	309.463
Menos crédito fiscal clasificado a largo plazo (ver nota 4)	-262.154
	<hr/>
	47.309

7.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

El detalle de los saldos de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de Diciembre de 1995, es el siguiente :

Créditos a corto plazo a otras empresas	44.461
Préstamos al Personal	3.000
Intereses devengados pendientes de cobro	83
	<hr/>
	47.544

Los préstamos al personal devengan un interés del 10% anual.

8.- TESORERIA.

Los fondos del Grupo depositados en caja y bancos al 31 de Diciembre de 1995, por importe de 23.153, son de libre disposición.

9.- FONDOS PROPIOS.

El movimiento de las distintas cuentas que componen este epígrafe del balance de situación consolidado, durante el ejercicio 1995 ha sido el siguiente :

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva Acciones Propias	Resultado Atribuible Sociedad Dominante	Fondos Propios
1º Consolidación	4.000.000	251.958	1.189.298	1.177.934	0	6.619.190
Resultado 1995					-1.075.174	-1.075.174
Saldo 31-Dic-95	4.000.000	251.958	1.189.298	1.177.934	-1.075.174	5.544.016

9.1. Capital social suscrito.

El capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. es de 4.000 millones de pesetas, representado por 4 millones de acciones al portador de 1.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, que forman una sola serie y van numeradas correlativamente del número 1 al 4.000.000, ambos inclusive, encontrándose en la actualidad totalmente desembolsadas.

Las participaciones en el capital de La Sociedad Matriz, superiores al 10% se detallan a continuación :

	nº Acciones	% Participación
GESTORA GENOVA 10 S.A.	573.131	14,33
PRINCESA 37 S.A.	567.943	14,20
BELDOIS S.A.	710.888	17,77

Todas las acciones constitutivas del capital de La Sociedad Matriz gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo ningún tipo de restricción a su transferibilidad.

La totalidad de las acciones de La Sociedad Matriz están admitidas a cotización en las Bolsas Oficiales de Comercio de Madrid, Bilbao, Barcelona, y Valencia.

9.2. Reserva legal.

De acuerdo con el régimen jurídico de las sociedades anónimas, un 10% de los beneficios deben destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. En consecuencia con lo indicado anteriormente, La Sociedad Matriz tenía pendiente de dotar a la reserva legal un importe de 548 millones de pesetas al 31 de Diciembre de 1995. El único destino posible de la reserva legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

9.3. Reserva por acciones propias.

La reserva para acciones propias se ha constituido con cargo a las reservas voluntarias de La Sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79, 3º del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de Diciembre, por él que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. De acuerdo con dicha normativa, cuando una sociedad hubiere adquirido acciones propias, establecerá en el pasivo del balance una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias computado en el activo, esta reserva deberá mantenerse mientras estas acciones no sean enajenadas o amortizadas, y se dotará de tal forma que no se reduzca el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles.

10.- SOCIOS EXTERNOS.

El detalle de este epígrafe del balance de situación consolidado, al 31 de Diciembre de 1995 es como sigue :

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Resultado del Ejercicio	Total
URBANIZADORA SOMOSAGUAS SA	54.484	981	-48.246	-6.927	292
	54.484	981	-48.246	-6.927	292

El movimiento habido ha sido el siguiente :

-Recursos propios atribuibles a los socios externos a la fecha de la primera consolidación	7.219
-Resultado del ejercicio atribuido a socios externos	-6.927
Saldo al 31 de Diciembre de 1995	292

11.- PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS.

El detalle y movimiento durante el ejercicio, de este epígrafe del balance de situación, es como sigue :

Provisión para :	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo 31-Dic-95
Impuestos y responsabilidades	36.408	262.689	0	299.097
Obras y responsabilidades	41.575	0	0	41.575
	<u>77.983</u>	<u>262.689</u>	<u>0</u>	<u>340.672</u>

El importe de la provisión para impuestos corresponde a liquidaciones, recurridas por La Sociedad, efectuadas por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, por diversos impuestos municipales, correspondientes a ejercicios anteriores.

Los importes recurridos se han registrado como mayor coste de adquisición de los terrenos, aportados a la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR, atendiendo a la naturaleza de los tributos.

12.- ACREDITORES A LARGO PLAZO.

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

Deudas con entidades de crédito	17.717.705
Fianzas recibidas de arrendatarios	138.141
Efectos comerciales a pagar	21.250
	<u>17.877.096</u>
Menos parte con vencimiento a corto plazo	-833.167
Saldo al 31 de Diciembre de 1995	<u>17.043.929</u>

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo, al 31 de Diciembre de 1995, se reflejan a continuación :

Año 1997	987.249
Año 1998	4.276.764
Año 1999	1.764.847
Año 2000	1.909.329
Año 2001 y siguientes	7.946.349
Saldo al 31 de Diciembre de 1995	<u>16.884.538</u>

Las deudas con entidades de crédito al 31 de Diciembre de 1995, se desglosan como sigue:

	Límite Concedido	Con Garantía Real	Largo Plazo	Corto Plazo	Int. Medio
Cuentas de crédito	2.000.000	1.895.497	1.674.174	221.323	10,49
Préstamos	15.991.650	15.822.208	15.210.364	611.844	11,08
Descubiertos c/c	0	0	0	4.579	
	<u>17.991.650</u>	<u>17.717.705</u>	<u>16.884.538</u>	<u>837.746</u>	

13.- ACREDITORES A CORTO PLAZO.

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado, al 31 de Diciembre de 1995, es como sigue:

Proveedores y contratistas	97.604
Efectos comerciales pasivos	179.820
Administraciones públicas	11.887
Deudas con empresas asociadas del grupo no consolidadas	110.594
Deudas con entidades de crédito	837.746
Deudas con entidades de crédito por intereses a pagar	104.758
Acreedores diversos	85.318
Ajustes por periodificación	96.274
	<u>1.524.001</u>

14.- SITUACION FISCAL.

Tal y como se indica en la nota 2.11, el gasto por el Impuesto Sobre Sociedades reflejado en las cuentas anuales consolidadas, ha sido calculado como la suma del gasto por este concepto registrado individualmente por las sociedades del Grupo. Por lo tanto, la totalidad de las eliminaciones de consolidación han sido consideradas, a efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, como diferencias permanentes.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 1995 y la base imponible del Impuesto Sobre Sociedades, es como sigue:

	<u>Base</u>	<u>Efecto Impositivo</u>
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-1.003.551	-351.243
Diferencias permanentes :		
- Cuota correspondiente a la regularización de bases imponibles de los años 1992 y 1993, resultante de la inspección tributaria a la que se ha visto sujeta La Sociedad Matriz	35.304	12.356
- Eliminaciones de consolidación, beneficios obtenidos en transacciones entre sociedades del Grupo (Nota 5)	-69.717	-24.401
	<u>-1.037.964</u>	<u>-363.288</u>
Diferencias temporales:		
- Reversión de la provisión por depreciación de acciones propias	-137.179	-48.013
- Gastos contabilizados en el año 1994, cuya deducción se hace efectiva en el año 1995	-87.246	-30.536
- Dotación a la provisión por ajuste valorativo de la participación en el capital de LUGARCE SA	633.106	221.587
	<u>-629.283</u>	<u>220.250</u>

Siguiendo el principio de prudencia, ninguna de las sociedades del grupo ha registrado el crédito fiscal generado por el impuesto devengado por las pérdidas del ejercicio 1995, así como el impuesto anticipado originado por la provisión que ajusta el valor de la participación en LUGARCE S.A..

- El importe de 78.549 registrado como gasto por Impuesto Sobre Sociedades en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del año 1995, corresponde a la reversión del impuesto anticipado generado por las diferencias temporales negativas reseñadas.
- Según la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden ser compensadas con los beneficios de los siete ejercicios siguientes. Al 31 de Diciembre de 1995, el detalle de las pérdidas fiscales compensables, así como de las desgravaciones fiscales, de que disponen las sociedades del Grupo, después de su aplicación al resultado fiscal 1995, es el siguiente :

a) Sociedad Matriz

	<u>Periodo</u>	<u>Prescripción</u>
Año 1991	193.756	Año 1996
Año 1993	462.336	Año 1998
Año 1994	291.485	Año 1999
Año 1995	130.485	Año 2000
	<u>1.078.062</u>	

Tal y como se pone de manifiesto en la nota 6, queda pendiente de reconocer contablemente el crédito impositivo originado por las pérdidas fiscales correspondientes al año 1995.

Las desgravaciones fiscales de que dispone La Sociedad Matriz, tienen su origen en inversiones en activos fijos nuevos, y responden al siguiente detalle :

Deducción por inversiones en 1991, con vencimiento en 1996	38.917
Deducción por inversiones en 1993, con vencimiento en 1998	684
Deducción por inversiones en 1994, con vencimiento en 1999	34
	<u>39.635</u>

La deducción por inversiones, en los importes señalados, será aplicada en los próximos ejercicios en función del resultado fiscal generado.

b) URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A.

	<u>Periodo</u>	<u>Prescripción</u>
Año 1991	137.148	Año 1996
Año 1993	183.972	Año 1998
Año 1994	734.085	Año 1999
Año 1995	359.364	Año 2000
	<u>1.414.569</u>	

Están sujetas a inspección, teniendo por tanto carácter provisional, las declaraciones de todos los impuestos según el siguiente detalle:

Para la Sociedad Filial :

-Impuesto Sobre Sociedades	Desde 1990
-Retenciones a cuenta del IRPF	Desde 1991
-Impuesto sobre el Valor Añadido	Desde 1991
-Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	Desde 1991

La Sociedad Matriz tiene abiertos a inspección todos los impuestos devengados en el año 1995.

En los primeros meses del año 1996 La Sociedad Matriz ha visto sometidos a inspección tributaria los ejercicios fiscales correspondientes a los años 1990 a 1994, ambos inclusive, suscribiendo acta de conformidad, para todos los ejercicios inspeccionados, con fecha 15 de Marzo de 1996.

15.- INGRESOS Y GASTOS.

a) Ingresos :

Los ingresos obtenidos por El Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 1995, responden al siguiente detalle :

Ingresos por arrendamiento:

Finca	Uso	Plazas Garaje	m ² sobre Rasante	Importe
Almagro, 14, 16, 18, y 20	Oficinas	49	4.244	178.892
Santa Engracia 25	Oficinas	9	912	12.795
Rafael Calvo 3	Garajes	3	0	300
Polígono VII	Oficinas	473	43.201	826.639
Alfonso XIII	Suelo	0	0	5.794
Alvarez de Baena 4	Local	6	597	12.375
Serrano 111	Oficinas	2	105	1.038
Total Rentas		542	49.059	1.037.833
Gastos repercutidos a inquilinos				84.982
Total ingresos por arrendamiento				1.122.815
Ingresos explotación club de golf				111.901
Ingresos por prestación de servicios				71.080
Total cifra de negocios				1.305.796

Dado que sobre los activos inmobiliarios actualmente en explotación pesan hipotecas, tal y como se describen en la nota 3, las rentas procedentes del alquiler de algunos edificios se hayan afectas al buen fin de las operaciones financieras.

b) Gastos :

Los gastos por aprovisionamiento vienen originados en su totalidad, por compras o servicios prestados por terceros. Su detalle es, para el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1995, como sigue :

Arrendamientos	7.800
Conservación y mantenimiento	71.707
Honorarios de profesionales	84.889
Suministros y comunicaciones	51.507
Publicidad y propaganda	5.504
Primas de seguros	4.645
Otros servicios	63.702
	289.754

El importe de 11.662 registrado como "Otros gastos de explotación", recoge los impuestos municipales satisfechos por El Grupo.

La plantilla media durante el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 1995, se describe a continuación :

Categoría profesional :	<u>Personas</u>
Directores	1
Administrativos	19
Otras categorías	15

Las retribuciones percibidas por los miembros del consejo de administración durante el ejercicio 1995, se detalla a continuación :

Sueldos y salarios	<u>7.013</u>
--------------------	--------------

c) Ingresos y gastos extraordinarios :

La composición de las partidas de ingresos y gastos extraordinarios de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 1995, es como sigue :

Ingresos :

Reversión provisión por ajuste valorativo de la autocartera	137.179
Beneficio en venta de participaciones en empresas del grupo	20.100
Beneficio en venta de inmovilizado inmaterial	833
Beneficio en venta de inmovilizado material	854.497
Otros ingresos extraordinarios	<u>8.131</u>
	<u>1.020.740</u>

Gastos :

Dotación a la provisión por ajuste valorativo de participaciones en capital	633.106
Indemnizaciones por resolución de contratos	9.776
Derivados de sentencias judiciales	4.724
Otros gastos extraordinarios	<u>40.592</u>
	<u>688.198</u>

El beneficio en venta de participaciones en empresas del grupo corresponde a la enajenación de 54.484 acciones de la Sociedad Filial, URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., que se detalla como sigue :

<u>Valor Contable</u>	<u>Valor De Venta</u>	<u>Beneficio En Venta</u>
80.100	60.000	20.100
<u>80.100</u>	<u>60.000</u>	<u>20.100</u>

El detalle del beneficio por venta de inmovilizado inmaterial, es como sigue:

Finca	Valor Contable	Valor De Venta	Beneficio En Venta
Opción de compra sobre acciones	374.167	375.000	833
	<u>374.167</u>	<u>375.000</u>	<u>833</u>

El detalle del beneficio por venta de inmovilizado material, es como sigue:

Finca	Valor Contable	Valor De Venta	Beneficio En Venta
Serrano 109	586.710	1.480.000	893.290
Gastos en venta Serrano 109			-38.793
	<u>586.710</u>	<u>1.480.000</u>	<u>854.497</u>

Al 31 de Diciembre de 1995, el importe de estas ventas se encuentra íntegramente cobrado.

Los gastos extraordinarios derivados de sentencias judiciales corresponden a intereses legales devengados, a la fecha de cierre del ejercicio 1995, según se hace constar en la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Madrid, con fecha 30 de Enero de 1995, por la cual queda resuelto el contencioso mantenido por La Sociedad Matriz con el Banco de Santander S.A..

d) Aportación al resultado consolidado :

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación al resultado consolidado es como sigue :

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.	-653.019
URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A.	-429.081
Atribuible a socios externos	6.927
	<u>-1.075.173</u>

16.- OTROS COMPROMISOS.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes del reglamento del impuesto sobre sociedades, La Sociedad Matriz se acogió a la exención de las plusvalías obtenidas durante el ejercicio 1992, hasta un importe de 1.437.227 (en miles de pesetas), de acuerdo con el plan de reinversión presentado por La Sociedad, con fecha 23 de julio de 1993, el cual está aprobado por la Administración Tributaria. Para gozar de dicha exención, La Sociedad tendrá que cumplir los siguientes requisitos:

a) La reinversión, por un importe de 1.713.367 en elementos materiales de activo fijo y que además estén afectos a la actividad empresarial ejercida por La Sociedad, sin que sea preciso que se trate de activos fijos nuevos. Esta reinversión se habrá de ajustar en importes con carácter mínimo, y en períodos, al siguiente calendario :

	Plan Reinversión	Realizado
Año 1992	226.868	226.868
Año 1993	135.000	203.993
Año 1994	700.000	551.872
Año 1995	651.499	776.593
	1.713.367	1.759.326

b) Mantenimiento de los activos en que se materialice la reinversión un periodo mínimo de diez años en el patrimonio de La Sociedad Matriz, excepto que el importe obtenido de su transmisión, o el valor neto contable si fuese menor, se apliquen a la adquisición de nuevos elementos, que deberán mantenerse durante el periodo que restase para completar el preceptivo plazo de diez años.

Al 31 de Diciembre de 1995, El Grupo responde ante diversas entidades financieras, en concepto de fiador o avalista de diversas compañías, el riesgo asumido por este concepto asciende a 1.877.181. La Sociedad Matriz responde, con su garantía personal, como avalista de su filial URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., por un importe de 800.000(en miles de pesetas), este aval tiene su origen en el recurso interpuesto con motivo de la sanción impuesta por el Ministerio de Economía y Hacienda, a URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., a instancias de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 14 de Marzo de 1994, por un importe de 457 millones de Pts.. Adicionalmente La Sociedad Matriz ha aportado su garantía personal, a su filial en unos préstamos hipotecarios por valor de 2.500.000 (en miles de pesetas).

Al cierre de los ejercicios 1995, y 1994, El Grupo tiene concedidos por diversas entidades financieras avales ante varios organismos públicos, por valor de 1.286.587.

17.- OTRA INFORMACION.

Dentro del epígrafe créditos concedidos a largo plazo (nota 4), se incluyen créditos concedidos a miembros del consejo de administración de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A., por un importe de 214.000 (en miles de pesetas). Estos créditos devengán un interés del 12% anual a pagar a su vencimiento el 31 de Diciembre de 1997, los intereses devengados al 31 de diciembre de 1995 ascienden a 25.680 (en miles de pesetas).

18.- HECHOS POSTERIORES.

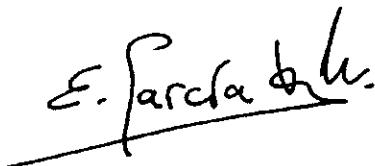
Durante el primer trimestre de 1996, La Sociedad Matriz ha visto sometidos a inspección, por parte de la Administración Tributaria, los ejercicios fiscales correspondientes a los años 1990, 1991, 1992, 1993, y 1994; suscribiendo acta de conformidad con fecha 15 de Marzo de 1996, registrándose la deuda tributaria generada que asciende a 39.553 al cierre del ejercicio 1995.

En los primeros meses de 1996, URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. se encuentra prácticamente a punto de concluir la confección de los proyectos, que planea desarrollar en los terrenos que administra y gestiona la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR, en la cual participa con un 85,62%.

Madrid, 29 de Marzo de 1996



Dº Eduardo García Cereceda



Dº Eduardo García Alvarez



Dº Francisco Lorenzo Peñalver Sanchez



Dº Julian Garcia Diaz



Dña. Susana Garcia-Cereceda Lopez



Dña. Yolanda Garcia-Cereceda Lopez

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

1.- ENTORNO ECONOMICO. EVOLUCION Y SITUACION DEL GRUPO.

a) Entorno Económico.

En el año 1995, sobre la economía española, al igual que sobre el resto de las economías de la C.E.E., ha gravitado con especial intensidad el cumplimiento del programa de convergencia con los criterios de Maastrich. La fase de recuperación iniciada por nuestra economía en el año 1994 se ha consolidado en el transcurso de 1995, alcanzando unos resultados macroeconómicos globalmente positivos, los cuales es de esperar puedan superarse en el próximo año si se restablece el clima de crecimiento en las economías europeas, y desaparece la incertidumbre que afecta a las decisiones de algunos agentes económicos.

Durante la segunda mitad del año 1995 el ritmo de crecimiento de la economía española, ha entrado en un proceso de desaceleración, tendencia esta que se confirmaba en el último trimestre arrojando una tasa anual de crecimiento del 2,6%, frente al 2,9% del trimestre anterior, situándose la tasa anual en el 3%.

Las tensiones inflacionistas registradas durante el primer semestre del presente año, propiciadas en parte por la incidencia del incremento de los impuestos indirectos, colocaban en una posición delicada la consecución de los objetivos previstos para 1995 en lo tocante a la evolución del IPC, el Banco de España reaccionó con elevaciones sucesivas de su tipo de intervención que quedó situado en el mes de Junio en el 9,25%; la mejora experimentada, durante el segundo semestre de 1995, en la evolución del proceso inflacionista tras las acciones emprendidas por el Banco de España, situaron la variación interanual del IPC a Diciembre de 1995 en un 4,3%, observándose además, una tendencia negativa en la tasa de crecimiento de algunos componentes del IPC marcadamente inflacionistas, como los servicios. En consecuencia con estas mejoras el Banco de España bajó su tipo de intervención en el mes de Diciembre en un 0,25%, situándose este en el 9%.

Si bien el pasado año 1995 se saldó sin que la lucha contra la inflación se reflejara en la tasa de variación interanual que fue del 4,3%, la tendencia observada en los últimos meses ha continuado, colocando la tasa de variación interanual del IPC una vez transcurridos los dos primeros meses de 1996 en el 3,7%, el nivel más bajo desde finales de la década de los sesenta. El comportamiento de la inflación ha permitido al Banco de España continuar la política de reducción de tipos, lo que ha situado al tipo de intervención en el nivel del 8,25%.

Las expectativas para el año 1996 sitúan el crecimiento de nuestra economía en torno al 2,6%, alcanzando una tasa de desempleo del 22,3% de la población activa, así mismo el IPC se vería reducido en un punto siendo la tasa de variación interanual esperada del 3,3%, la política de reducción del déficit público debería llevarla del 5,8% del PIB en 1995 hasta el 4,5% a finales de 1996. En este marco, las previsibles reducciones de los tipos de interés habrían de sentar las bases para un relanzamiento de nuestra economía en el año 1997.

b) Evolución y Situación del Grupo.

La evolución del Grupo durante su primer año de existencia como tal, ya que ha sido constituido en el mes de Enero de 1995, ha devenido condicionada por dos importantes factores :

b.1) La actual situación del sector inmobiliario y, más concretamente del mercado de oficinas, no han propiciado cambios importantes en los trazos que perfilaron la política desarrollada por La Sociedad Matriz en anteriores ejercicios.

La oferta de superficies en alquiler, dedicadas a oficinas, experimentó en Madrid durante el año 1995 un incremento de 131.000 m², un 1,9% con respecto a 1994, absorviendo la demanda 317.000 m² frente a los 280.000 m² de 1994, lo que ha supuesto un aumento del 13,2% en la demanda efectiva de oficinas, no obstante persiste el exceso de oferta de superficies en alquiler, si bien continúa la tendencia que se inició en 1993 de reducción de proyectos de edificios destinados a oficinas.

b.2) El desarrollo y confección de los proyectos, que en su momento se ejecutarán en los terrenos que administra y gestiona la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR, en la cual El Grupo participa con un 85,62%.

Practicamente concluida en el transcurso del año 1995 la adecuación de los alquileres contratados a su precio de mercado, no se esperan en un futuro próximo nuevas renegociaciones a la baja de los contratos en vigor. Es objetivo prioritario del Grupo el arrendamiento de las superficies destinadas a tal fin, que se encuentran desocupadas.

En los primeros meses del año 1996, se encuentra a punto de concluir la confección de los proyectos, que comprenden los desarrollos que el grupo piensa llevar a cabo en los terrenos aportados a la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR.

2.- RELACION DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS DEL GRUPO.

Finca	m ²
Pío XII (Cardenal Marcelo Spínola 2 a 14)	56.537
Hortaleza 61	5.899
Almagro 14, 16, 18, y 20	4.244
Alfonso XIII	1.813
Alvarez de Baena 2	1.800
Otras Propiedades Inmobiliarias	2.672
Total m ² en Madrid Capital	72.965
Terrenos Aportados a la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR	2.710.517
Terrenos Campo de Golf	233.737
Otros Terrenos en Somosaguas	291.525
Finca "El Enebral" en El Escorial	283.400
Total	3.592.144

Pío XII.

Este complejo constituye en la actualidad la propiedad puesta en alquiler más importante de El Grupo en cuanto a volumen de edificación. El desarrollo de este conjunto empresarial se fundamentó en la carencia de Madrid de grandes y modernos complejos de oficinas de auténtica alta calidad, con espacios abiertos y ajardinados. Adicionalmente, por su situación, cercana al aeropuerto internacional de Madrid-Barajas, cuenta con excelentes comunicaciones, aumentando así su atractivo como producto ideal para la ubicación de sedes y oficinas de grandes empresas, tanto nacionales como extranjeras.

Las obras que se llevaron a cabo conforme a las más avanzadas tendencias y técnicas arquitectónicas, se concluyeron durante el año 1991, poniéndose inmediatamente en explotación la práctica totalidad de la superficie del complejo.

Hortaleza 61.

Durante 1991 PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A., se adjudicó esta finca por la disolución de la sociedad propietaria de la misma, cuyo único accionista era la Sociedad Matriz.

El edificio situado entre la plaza de Alonso Martínez y la Gran Vía de Madrid, consta de planta baja, cinco plantas, y dos sótanos, hallándose en un estado muy avanzado los trabajos de rehabilitación.

Almagro 14, 16, 18, y 20.

Estas propiedades se encuentran en una importante zona de negocios de Madrid, a corta distancia del Paseo de la Castellana.

El edificio de la calle Almagro 16 y 18 consiste en una planta baja, seis superiores, y sótanos para aparcamientos. Así mismo, PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. cuenta con varias oficinas y locales de negocio en Almagro 14 y 20. Todos los edificios son residenciales del siglo XIX, habiendo sido restaurados por nuestra sociedad de acuerdo con los estándares de oficinas de lujo. Estas propiedades se encuentran actualmente en explotación.

Finca "El Enebral".

Magnífica finca situada al noroeste de Madrid, en las estribaciones de la sierra de Guadarrama, en el término municipal de El Escorial, cuyo lindero oeste es la carretera de Valdemorillo.

En la misma se encuentran emplazadas varias construcciones antiguas realizadas en sillería, entre las que destaca el denominado "Palacio del Enebral", notable construcción de dos plantas cuyo aspecto exterior evoca vagamente el del Monasterio y desde cuyos salones se aprecia la mejor vista de la finca de La Herrería, con el Monasterio al fondo.

En definitiva, puede considerarse como un emplazamiento privilegiado para su explotación como lugar de recreo y descanso.

Alfonso XIII.

Solar ubicado en la avenida de Alfonso XIII con vuelta a la plaza de José María Soler y la calle Costa Rica de Madrid, adquirido por La Sociedad Matriz durante el año 1990. El objetivo al que se destina este terreno es la construcción de un moderno edificio de cuatro plantas y sótano.

Alvarez de Baena 2.

Propiedad ubicada a escasos metros de la confluencia de la calle María de Molina y el Paseo de la Castellana. La construcción terminada durante el año 1994, consiste en un vanguardista edificio de tres plantas, planta baja, y dos sótanos destinados a aparcamiento, cuyo diseño y situación hacen de él un producto singular, dentro de las propiedades del Grupo.

3.- RESULTADOS DE LA GESTION.

a) Evolución de los alquileres.

Durante 1995 el importe de los ingresos por arrendamiento ascendió a 1.123 millones de pesetas, sufriendo una caída del 24,83% sobre los 1.494 millones del año anterior. La evolución y detalle de los ingresos por arrendamiento se describen a continuación :

	<u>1.991</u>	<u>1.992</u>	<u>1.993</u>	<u>1.994</u>	<u>1.995</u>
Pío XII	1.518.921	1.727.986	1.564.119	1.294.291	911.621
Avda. del Valle 21	57.507	6.239	---	---	---
Almagro 14, 16, 18, 20	157.320	161.767	154.431	178.102	178.892
Marqués del Duero 7	---	---	---	---	---
José Abascal 9	45.278	14.168	---	---	---
Otras Propiedades	67.364	39.146	32.091	21.761	32.302
	<u>1.846.390</u>	<u>1.949.306</u>	<u>1.750.641</u>	<u>1.494.154</u>	<u>1.122.815</u>

Al terminar 1995, El Grupo tenía en explotación 57.549 m², lo cual representa un 78,9% sobre el total de los m² destinados a arrendamiento con que cuenta en Madrid capital. La evolución del total de m², superficie en explotación, y porcentaje de utilización, se describe a continuación :

	<u>1.991</u>	<u>1.992</u>	<u>1.993</u>	<u>1.994</u>	<u>1.995</u>
m ² totales Madrid Capital	90.622	77.039	77.039	77.003	72.965
m ² en explotación	64.829	61.687	57.243	56.847	57.549
% en explotación	71,5%	80,1%	74,3%	73,8%	78,9%

4.- SITUACION FINANCIERA Y PATRIMONIAL.

a) Situación Financiera.

Al cierre de 1995, la financiación externa a corto y largo plazo asciende a 18.908.602. Este pasivo corresponde en un 94,28%, aproximadamente, a préstamos y créditos bancarios tomados por El Grupo para financiar sus inversiones.

Con respecto a los tipos de interés, el medio ponderado soportado por El Grupo al cierre del ejercicio era del 10,92% anual, aproximadamente.

5.- HECHOS POSTERIORES Y EVOLUCION PREVISIBLE DEL GRUPO.

a) Hechos Posterosiores.

Durante el primer trimestre de 1996, La Sociedad Matriz ha visto sometidos a inspección, por parte de la Administración Tributaria, los ejercicios fiscales correspondientes a los años 1990, 1991, 1992, 1993, y 1994; suscribiendo acta de conformidad con fecha 15 de Marzo de 1996.

b) Evolución Previsible del Grupo.

El Grupo tiene como objetivo prioritario arrendar las superficies ociosas, no descartándose la venta de alguno de los inmuebles desocupados siempre que surjan ofertas beneficiosas para sus intereses.

En los primeros meses del año 1996, la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR, en la cual participa La Sociedad Filial, URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., con un 85,62%, ha presentado ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el Plan parcial para el desarrollo definitivo de los terrenos propiedad de La Sociedad.

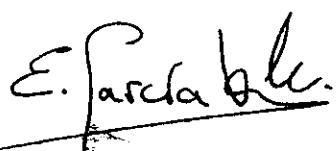
Asimismo se está trabajando activamente en la realización de los diferentes proyectos urbanísticos, necesarios para el comienzo de las diversas promociones a realizar en los terrenos de Somosaguas.

En cuanto a nuevas inversiones, será la evolución del entorno económico, así como la aparición de oportunidades de inversión adecuadas, quienes dicten la actuación a seguir por La Sociedad.

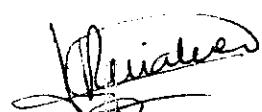
Madrid, 29de Marzo de 1996



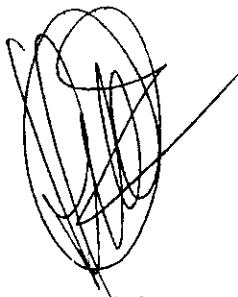
Dº Eduardo García Cereceda



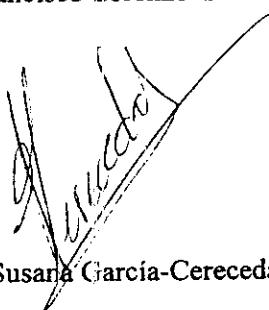
Dº Eduardo García Alvarez



Dº Francisco Lorenzo Peñalver Sanchez



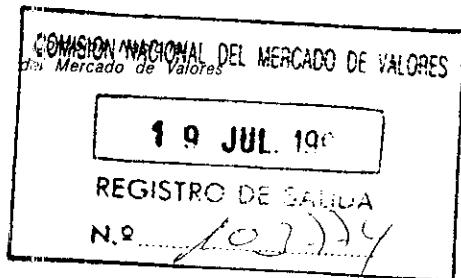
Dº Julian Garcia Díez



Dña. Susana García-Cereceda Lopez



Dña. Yolanda García-Cereceda Lopez



PROMOCIONES Y CONCIERTOS
INMOBILIARIOS, S.A.
Serrano, 111
28006 MADRID

Madrid, 18 de julio de 1996

Con fecha 18 de julio de 1996 se ha recibido en esta Comisión, en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. correspondientes al ejercicio 1995 y realizados por la firma DELOITTE & TOUCHE.

De la lectura del párrafo segundo de la opinión de auditoría correspondiente a las cuentas anuales consolidadas, se deduce que las pruebas llevadas a cabo por el auditor no han incluido todas las verificaciones necesarias para que éste pudiera formarse una opinión completa sobre la razonabilidad de los estados financieros objeto de su examen, existiendo, por tanto, una limitación al alcance de los trabajos realizados por el auditor, por lo que consideramos, en concordancia con el criterio general aplicado por esta Comisión Nacional, que con el mencionado informe no se han cumplido íntegramente los requisitos legales en materia de auditoría.

En estas circunstancias, entendemos corresponde a la Sociedad aportar la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como al auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de pueda ser obviada la citada limitación o, en caso de no ser posible, manifestación expresa del auditor en este sentido.

Por consiguiente, en aplicación de los dispuesto en los artículos 27, 35, 85 y 92 de la Ley 24/88, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se requiere a PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. para que en el plazo de tiempo más breve posible, que no podrá exceder de 30 días, aporte la documentación mencionada con el objeto de que finalmente puedan incorporarse al registro público de auditorías de esta Comisión las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente remitido.

Adicionalmente, de la lectura del párrafo sexto de la opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995, se deduce que la Memoria de las mencionadas cuentas consolidadas no contiene información sobre determinadas sociedades asociadas, requerida por los principios y normas contables generalmente aceptados, razón por la que se les requiere igualmente, en aplicación del artículo 85 de la Ley 24/83, de 28 de julio, del Mercado de Valores, para que en el plazo más breve posible, que no podrá exceder de 10 días desde la recepción del presente requerimiento, remitan a esta Comisión Nacional, para su incorporación al registro público de auditorías, un escrito revelando dicha información o, en su caso, justificando las razones legales por las cuales no se incluyen en la Memoria las informaciones a las que se refiere el auditor en su opinión.

El Director de la División de Emisores



Rafael Sánchez de la Peña