



COMISIÓN NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES

25 JUN. 1998

S.A. REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1998

31/12

General de Estudios e Inversiones,  
(GEINSA)

Cuentas anuales, informe de gestión  
e informe de auditoría  
31 de diciembre de 1997



**Price Waterhouse****Informe de auditoría de cuentas anuales****A los Accionistas de General de Estudios e Inversiones, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de General de Estudios e Inversiones, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Administrador único de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador único presenta, 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 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 17 de abril de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Al 31 de diciembre de 1997, y según se indica en la Nota 9 de la memoria adjunta, la Sociedad se encuentra incursa en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 260 del Texto Refundido de la Ley de sociedades Anónimas al haber incurrido en pérdidas que han dejado su patrimonio neto por debajo de la mitad de la cifra del Capital Social. Esta situación es indicativa de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad 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.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad del párrafo 3 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de General de Estudios e Inversiones, S.A. al 31 de diciembre de 1997 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.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, contiene las explicaciones que el Administrador Unico considera oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de estas cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance indicado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Price Waterhouse Auditores, S.A.



Lorenzo López Alvarez  
Socio - Auditor de Cuentas

20 de abril de 1998

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

**Balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996**  
**(Expresados en miles de pesetas)**

<b>Activo</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Inmovilizado</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	<u>3 935</u>	<u>7 871</u>
Inmovilizado material (Nota 6)	<u>5 342</u>	<u>5 955</u>
Inmuebles uso propio	<u>7 923</u>	<u>7 923</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria	<u>11 035</u>	<u>11 035</u>
Mobiliario	<u>7 666</u>	<u>7 260</u>
Amortización acumulada	( <u>21 282</u> )	( <u>20 263</u> )
Inmovilizado financiero (Nota 7)	<u>178 249</u>	<u>178 247</u>
Participaciones en empresas grupo	<u>134 554</u>	<u>134 554</u>
Créditos a empresas del grupo	<u>178 150</u>	<u>178 150</u>
Depósitos y fianzas a largo plazo	<u>99</u>	<u>97</u>
Provisión por depreciación	( <u>134 554</u> )	( <u>134 554</u> )
Total inmovilizado	<u>187 526</u>	<u>192 073</u>
<b>Activo circulante</b>		
Existencias (Nota 8)	<u>294 301</u>	<u>318 017</u>
Terrenos y solares	<u>25 095</u>	<u>25 095</u>
Inmuebles terminados	<u>125 290</u>	<u>299 497</u>
Promociones en curso	<u>193 916</u>	<u>47 125</u>
Provisión por depreciación de existencias	( <u>50 000</u> )	( <u>53 700</u> )
Deudores	<u>692 740</u>	<u>787 387</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9)	<u>215 705</u>	<u>37 817</u>
Empresas del grupo deudoras (Nota 14)	<u>441 538</u>	<u>724 474</u>
Deudores varios	<u>2 543</u>	-
Administraciones Públicas (Nota 10)	<u>34 089</u>	<u>26 231</u>
Provisiones	( <u>1 135</u> )	( <u>1 135</u> )
Tesorería	<u>11 615</u>	<u>7 543</u>
Total activo circulante	<u>998 656</u>	<u>1 112 947</u>
<b>Total activo</b>	<u>1 186 182</u>	<u>1 305 020</u>

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

**Balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996**  
**(Expresados en miles de pesetas)**

---

<b>Pasivo</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Fondos propios (Nota 11)</b>		
Capital suscrito	881 000	881 000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	( 487 293)	( 279 662)
Pérdidas del ejercicio	( 784)	( 207 631)
<b>Total fondos propios</b>	<b>392 923</b>	<b>393 707</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>1 460</b>	<b>1 990</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos (Nota 7)</b>	<b>381 791</b>	<b>363 627</b>
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 12)</b>	<b>7 709</b>	<b>26 867</b>
<b>Acreedores a corto plazo</b>		
Entidades de crédito (Nota 13)	50 879	144 880
Empresas del grupo y asociadas	-	291 266
Acreedores comerciales (Nota 15)	333 384	50 211
Otras deudas no comerciales (Nota 16)	18 036	32 472
<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>402 299</b>	<b>518 829</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>1 186 182</b>	<b>1 305 020</b>

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

**Cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 1997 y 1996  
(Expresadas en miles de pesetas)**

<b>Gastos</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Gastos de explotación</b>		
Reducción de las existencias (Nota 8)	27 416	98 881
Aprovisionamientos (Nota 8)	156 610	156 235
Gastos de personal (Nota 18)	23 780	22 627
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	4 955	9 781
Variación de las provisiones de tráfico		
Variación provisión existencias (Nota 8)	( 3 700)	53 700
Variación provisiones tráfico	-	1 135
Variación otras provisiones (Nota 7)	18 164	48 472
Otros gastos de explotación	40 831	35 746
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>268 056</b>	<b>426 577</b>
<b>Beneficios de explotación</b>		
<b>Gastos financieros</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	27 638	141 578
<b>Total gastos financieros</b>	<b>27 638</b>	<b>141 578</b>
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>4 055</b>	<b>-</b>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>117</b>	<b>-</b>
<b>Pérdidas y gastos extraordinarios</b>		
Variación de las provisiones de cartera de control	-	(186 628)
Gastos extraordinarios	1 344	200 012
<b>Total gastos extraordinarios</b>	<b>1 344</b>	<b>13 384</b>

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

**Cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 1997 y 1996  
(Expresadas en miles de pesetas)**

	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Ingresos</b>		
<b>Ingresos de explotación</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17)	<u>264 118</u>	<u>320 245</u>
Total ingresos de explotación	<u>264 118</u>	<u>320 245</u>
<b>Pérdidas de explotación</b>	<u>3 938</u>	<u>106 332</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	<u>31 693</u>	<u>52 473</u>
Total ingresos financieros	<u>31 693</u>	<u>52 473</u>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<u>-</u>	<u>89 105</u>
<b>Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	<u>-</u>	<u>195 437</u>
<b>Beneficios e ingresos extraordinarios</b>		
Ingresos extraordinarios	443	1 190
Total ingresos extraordinarios	443	1 190
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<u>901</u>	<u>12 194</u>
<b>Pérdidas antes de impuestos</b>	<u>784</u>	<u>207 631</u>
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pérdidas del ejercicio</b>	<u>784</u>	<u>207 631</u>

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

**1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social**

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

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

La actividad principal de la Sociedad es la construcción y promoción de inmuebles mediante el empleo de medios propios o subcontratados.

**2. Bases de presentación**

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

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas formuladas del ejercicio 1997 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1996 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 8 de julio de 1997.

**3. Distribución de resultados**

Dado que la Sociedad ha incurrido en pérdidas durante el ejercicio 1997, el Administrador Único de la Sociedad somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas su traspaso a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

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

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

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

**a) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento, que incluyen fundamentalmente los gastos incurridos en relación con las ampliaciones de capital, se muestran al coste, netos de su correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un periodo de cinco años.

**b) Inmovilizado material**

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

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

	<b>Años de vida útil</b>
Inmuebles para uso propio	30
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario	10

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

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

**c) Inmovilizado financiero**

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

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad la inversión en la sociedad del Grupo que figura en la Nota 7 no es consolidada, siendo valorada a su coste de adquisición menos las oportunas provisiones por depreciación, en caso de ser éstas necesarias. Las cuentas anuales consolidadas, formuladas en la misma fecha que estas cuentas anuales, muestran unas cifras de fondos propios, al 31 de diciembre de 1997. Igual a las cuentas anuales individuales.

**d) Existencias**

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

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

**e) Corto/largo plazo**

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

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

**f) Indemnizaciones por despido**

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

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

**g) Reconocimiento de ingresos**

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

**h) Impuesto sobre Sociedades**

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales y dado que la Sociedad ha incurrido en pérdidas en este ejercicio y dispone de un importe significativo de créditos fiscales por pérdidas compensables, no se encuentra registrado por motivos de prudencia.

Los créditos fiscales por pérdidas compensables se reconocen como menor gasto de impuestos del ejercicio en que tiene lugar la compensación.

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

**5. Gastos de establecimiento**

El detalle y el movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

	<b>31.12.96</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31.12.97</b>
Gastos de ampliación de capital	<u>7 871</u>	<u>-</u>	<u>(3 936)</u>	<u>3 935</u>

**6. Inmovilizado material**

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1997, se muestran a continuación:

	<b>31.12.96</b>	<b>Altas</b>	<b>31.12.97</b>
Coste			
Inmuebles para uso propio	7 923	-	7 923
Instalaciones técnicas y maquinaria	11 035	-	11 035
Mobiliario y enseres	<u>7 260</u>	<u>406</u>	<u>7 666</u>
	26 218	406	26 624
Amortización acumulada			
Inmuebles para uso propio	( 2 364)	( 270)	( 2 634)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(11 033)	( 3)	(11 036)
Mobiliario	<u>( 6 866)</u>	<u>( 746)</u>	<u>( 7 612)</u>
	(20 263)	(1 019)	(21 282)
Valor neto	<u>5 955</u>	<u>( 613)</u>	<u>5 342</u>

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

**7. Inmovilizado financiero**

Un detalle del inmovilizado financiero y su movimiento durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

	<b>31.12.96</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31.12.97</b>
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	134 554	-	-	134 554
Créditos a empresas del grupo	178 150	-	-	178 150
Depósitos y fianzas constituidos	97	2	-	99
	312 801	2	-	312 803
Menos, provisiones	( 134 554)	-	-	( 134 554)
Valor neto	<b>178 247</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>178 249</b>

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 1997, incluye la participación en el 98% del capital de la sociedad "El Encinar del Guadiaro, S.A.", la cual se encuentra provisionada en su totalidad.

Además, a dicha fecha, se tiene constituida una provisión adicional por importe de PMIs 381.791, para hacer frente a las previsibles pérdidas futuras de esta sociedad, que se encuentra en proceso de liquidación, que aparece registrada dentro del epígrafe de "Provisión para riesgos y gastos" del pasivo del balance de situación. La dotación en el ejercicio 1997 a la mencionada provisión ha ascendido a PMIs 18.164, que ha sido registrada dentro del epígrafe "variación de otras provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dicha sociedad tiene por objeto la promoción y construcción en relación con actividades inmobiliarias.

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

"Créditos a empresas del grupo" recoge el préstamo concedido a El Encinar del Guadiaro, S.A. a un tipo de interés anual en 1997 del 5,5 % sin vencimiento prefijado.

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

**8. Existencias**

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1997, es el siguiente:

	1996	Altas	Bajas	1997
Inmuebles terminados	299 497	-	(174 207)	125 290
Promociones en curso	47 125	156 610	( 9 819)	193 916
Terrenos y solares	<u>25 095</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25 095</u>
	371 717	156 610	(184 026)	344 301
Provisión depreciación existencias	<u>( 53 700)</u>	<u>-</u>	<u>3 700</u>	<u>( 50 000)</u>
	<u>318 017</u>	<u>156 610</u>	<u>(180 326)</u>	<u>294 301</u>

El detalle de inmuebles terminados, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Edificio Guadalhorce	7 500
Edificio La Línea (Cádiz)	47 499
Edificio Pueblo Nuevo del Guadiaro (Cádiz)	<u>70 291</u>
	<u>125 290</u>

Tal y como se indica en la Nota 12, los inmuebles terminados están hipotecados en garantía de préstamos recibidos.

El detalle de promociones en curso, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Edificio Guadalmansa I	9 026
Edificio Guadalmansa II	<u>184 890</u>
	<u>193 916</u>

La variación de existencias del ejercicio 1997 se explica como sigue:

Aprovisionamientos	156 610
Coste de las existencias vendidas	<u>(184 026)</u>
Reducción de existencias	<u>( 27 416)</u>

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

**9. Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

El detalle de los clientes a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

Clientes por ventas de edificios	139 792
Efectos comerciales a cobrar	74 778
Clientes de dudoso cobro	<u>1 135</u>
	<u>215 705</u>

El saldo de clientes corresponde a ventas de edificio Guadalmansa, que al cierre del ejercicio se encontraba en curso, por lo que a ninguno de estos clientes se les había entregado el piso al 31 de diciembre de 1997. Se espera finalizar la construcción de esta promoción y proceder a la entrega de llaves durante 1998. El importe de estas ventas, al 31 de diciembre de 1997, se encuentra recogido en "Compromisos contraídos con clientes" y asciende a PMIs 284.250 (Nota 15).

**10. Administraciones Públicas**

El saldo de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1997 (PMIs 34.089), recoge saldos a recuperar de Hacienda por retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades.

**11. Fondos propios**

A continuación se muestran el detalle y movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 1997:

	31.12.96	Distribución resultados	Resultado ejercicio	31.12.97
Capital social	881 000	-	-	881 000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(279 662)	(207 631)	(487 293)	
Resultado del ejercicio	<u>(207 631)</u>	<u>207 631</u>	<u>(784)</u>	<u>(784)</u>
	<u>393 707</u>	<u>-</u>	<u>(784)</u>	<u>392 923</u>

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

Al 31 de diciembre de 1997 el capital social está representado por 1.762.000 acciones al portador, de 500 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 10%, al 31 de diciembre de 1997, son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	5,71%
Royal Resort, S.A.	81,38%

La sociedad Royal Resort, S.A. está participada en un 100% por Inmobiliaria Alcázar, S.A..

La Junta General de Accionistas, celebrada el 21 de junio de 1996, acordó delegar en el Administrador Único de la Sociedad para aumentar el capital social, si procede, hasta un máximo de 440.500.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997, los fondos propios de la Sociedad son inferiores a la mitad del capital social, por lo que se encuentra incursa en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 260 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, a no ser que dicho capital social se aumente o reduzca en la medida suficiente.

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

**12. Deudas con entidades de crédito a largo plazo**

El detalle de los préstamos bancarios a largo plazo, al 31 de diciembre de 1997, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad, es como sigue:

Entidad	Tipo	1997	Tipo de interés	Vencimiento
Caja Madrid	Préstamo hipotecario	3 000	5,59%	31.10.2016
Banco Popular (La Línea)	Préstamo hipotecario	<u>4 709</u>	9,75%	04.06.2001
		<u>7 709</u>		

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

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

Su detalle, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Tipo de interés anual	Fecha de vencimiento	Límite	Dispuesto
Sa Nostra	Póliza de crédito Intereses	5,7%	31.12.98	200 000	<u>50 832</u>
					<u>47</u>
				<u>50 879</u>	

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

Los saldos a cobrar, al 31 de diciembre de 1997, de empresas del grupo y asociadas son los siguientes:

Inmobiliaria Alcázar, S.A. (Nota 19)	160 501
El Encinar de Guadiaro, S.A.	233 106
Royal Resort, S.A.	<u>47 931</u>
	<u>441 538</u>

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

Las principales transacciones realizadas durante el ejercicio 1997 con empresas del grupo y asociadas han sido las siguientes:

Ingresos financieros	<u>31 245</u>
Otros gastos de explotación- Prestación de servicios (Nota 19)	<u>12 000</u>

**15. Acreedores comerciales**

El detalle de este capítulo, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Compromisos contraídos con clientes (Nota 9)	284 250
Proveedores	7 839
Efectos a pagar	<u>41 295</u>
	<u>333 384</u>

**16. Otras deudas no comerciales**

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Administraciones Públicas	16 523
Fianzas y depósitos recibidos	124
Acreedores diversos	<u>1 389</u>
	<u>18 036</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 1997, son los siguientes:

Hacienda Pública, acreedora por retenciones	1 977
Hacienda Pública acreedora por IVA	874
Seguridad Social	508
IVA no devengado	<u>13 164</u>

  

	<u>16 523</u>
--	---------------

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

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

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1997 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

Ventas de inmuebles	263 398
Arrendamientos	690
Otros	30
	<hr/>
	264 118

**18. Gastos de personal**

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 1997, es el siguiente:

Sueldos, salarios y asimilados	18 971
Cargas sociales	4 809
	<hr/>
	23 780

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 1997 ha sido de 4 empleados.

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

Inmobiliaria Alcázar, S.A., como Administrador Único de la Sociedad, ha percibido en el ejercicio 1997 un importe de PMIs 12.000 en concepto de prestación de servicios (Nota 14). Al 31 de diciembre de 1997 existen saldos deudores pendientes con el Administrador Único de la Sociedad por importe de PMIs 160.501 (Nota 14).

## **General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997 (En miles de pesetas- PMIs)**

---

#### **20. Situación fiscal**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1997 la Sociedad tiene abierto actualmente un proceso de inspección por las autoridades fiscales de todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1992. El Administrador Único de la Sociedad no espera que, de dicha inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

No existen diferencias entre el resultado contable del ejercicio 1997 (pérdidas) y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

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

De acuerdo con las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y el resultado fiscal estimado del ejercicio 1997, la Sociedad dispone al 31 de diciembre de 1997 de las siguientes bases imponibles negativas:

<b>Año origen</b>	<b>Compensable hasta</b>	<b>Importe</b>
1991	1998	33 979
1992	1999	138 061
1993	2000	102 465
1996	2003	293 087
1997	2004	784

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

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

**21. Cuadros de financiación**

A continuación se presentan los cuadros de financiación de los ejercicios 1997 y 1996:

	1997	1996
<b>Orígenes</b>		
<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>		
Pérdidas del ejercicio	( 784)	-
Amortización del inmovilizado	4 955	-
Provisiones para riesgos y gastos	<u>18 164</u>	<u>-</u>
	22 335	-
<b>Nuevos préstamos a largo plazo</b>	3 000	-
<b>Bajas de inmovilizaciones financieras</b>	<u>-</u>	<u>2 500 616</u>
<b>Total orígenes</b>	<u>25 335</u>	<u>2 500 616</u>
<b>Aplicaciones</b>		
<b>Recursos aplicados en las operaciones</b>		
Pérdidas del ejercicio	- 207 631	-
Amortizaciones del inmovilizado	- ( 9 781)	-
Provisiones para riesgos y gastos	- ( 48 472)	-
Provisiones de la cartera de control	<u>- 186 628</u>	<u>-</u>
	- 336 006	-
<b>Adquisiciones de inmovilizado</b>		
Inmovilizaciones materiales	405	202
Inmovilizaciones financieras	2	1 086
<b>Cancelación de préstamos</b>	<u>22 158</u>	<u>12 557</u>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<u>530</u>	<u>-</u>
<b>Total aplicaciones</b>	<u>23 095</u>	<u>349 851</u>
<b>Variación capital circulante/aumento (disminución)</b>	<u>2 240</u>	<u>2 150 765</u>

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 1997  
(En miles de pesetas- PMIs)**

---

<b>Variación del capital circulante</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Existencias	( 23 716)	( 152 581)
Deudores	( 94 647)	391 566
Acreedores a corto plazo	116 530	1 951 652
Tesorería	<u>4 073</u>	<u>( 39 872)</u>
 <b>Variación del capital circulante</b>	 <u>2 240</u>	 <u>2 150 765</u>

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

**Informe de Gestión del ejercicio 1997**

---

Durante el ejercicio 1997, la sociedad ha desarrollado su actividad inmobiliaria de forma normal, sin que se haya producido ningún hecho destacable en el entorno societario. En cuanto a los desarrollos inmobiliarios, se han terminado las obras del complejo Guadalmansa II, y se ha abordado el desarrollo del Guadalmansa III, todo ello en la provincia de Málaga.

Se ha seguido aplicando el criterio de máxima prudencia, sin que haya sido necesario incorporar nuevas dotaciones en los activos de la sociedad. Por tanto los resultados individuales de GEINSA, y consolidados del Grupo GEINSA correspondientes al ejercicio de 1997, reflejan unas pérdidas de 784 miles de pesetas.

Finalmente, el Administrador Unico, Inmobiliaria Alcázar, S.A., manifieste la voluntad de continuidad de la Sociedad, orientando su actividad al negocio inmobiliario.



**General de Estudios e Inversiones, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión  
e informe de auditoría  
31 de diciembre de 1997

*Price Waterhouse*



**Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas**

**A los Accionistas de General de Estudios e Inversiones, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de General de Estudios e Inversiones, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador Único presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Con fecha 17 de abril de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Al 31 de diciembre de 1997, y según se indica en la Nota 9 de la memoria adjunta, la Sociedad matriz se encuentra incursa en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 260 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas al haber incurrido en pérdidas que han dejado su patrimonio neto por debajo de la mitad de la cifra de capital social. Asimismo, la Sociedad filial consolidada se encuentra en proceso de liquidación. Esta situación es indicativa de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo 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 consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.



4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad del párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de General de Estudios e Inversiones, S.A. y su Sociedad Filial al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados consolidados de sus operaciones para 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.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, contiene las explicaciones que el Administrador Unico considera oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance indicado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de cada una de las Sociedades consolidadas.

Price Waterhouse Auditores, S.A.

Lorenzo López Alvarez  
Socio-Auditor de Cuentas

20 de abril de 1998

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1997 y 1996**  
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

<b>Activo</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Inmovilizado</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 4)	<u>4 571</u>	<u>8 718</u>
Inmovilizado material (Nota 5)	<u>5 342</u>	<u>5 975</u>
Inmuebles de uso propio	<u>7 923</u>	<u>7 923</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria	<u>11 035</u>	<u>11 035</u>
Mobiliario	<u>7 666</u>	<u>7 280</u>
Amortización acumulada	<u>( 21 282)</u>	<u>( 20 263)</u>
<b>Inmovilizado financiero</b>		
Depósitos y fianzas a largo	<u>252</u>	<u>250</u>
<b>Total inmovilizado</b>	<u>10 165</u>	<u>14 943</u>
<b>Activo circulante</b>		
Existencias (Nota 6)	<u>302 894</u>	<u>422 609</u>
Terrenos y solares	<u>25 095</u>	<u>25 095</u>
Edificios	<u>133 883</u>	<u>435 799</u>
Promociones en curso	<u>193 916</u>	<u>47 125</u>
Provisión depreciación existencias	<u>( 50 000)</u>	<u>( 85 410)</u>
<b>Deudores</b>		
Cièntes por ventas y prestación de servicios (Nota 7)	<u>215 705</u>	<u>37 816</u>
Cièntes, empresas asociadas (Nota 12)	<u>208 432</u>	<u>504 740</u>
Deudores varios	<u>2 559</u>	<u>23</u>
Administraciones Públicas (Nota 8)	<u>42 618</u>	<u>35 910</u>
Provisiones	<u>( 1 135)</u>	<u>( 1 135)</u>
<b>Tesorería</b>	<u>30 878</u>	<u>7 537</u>
<b>Total activo circulante</b>	<u>801 951</u>	<u>1 007 500</u>
<b>Total activo</b>	<u>812 116</u>	<u>1 022 443</u>

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1997 y 1996**  
**(Expresados en miles de pesetas - PMIs)**

<b>Pasivo</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Fondos propios (Nota 9)</b>		
Capital suscrito	881 000	881 000
Reservas de la sociedad dominante	10 888	453 516
Reservas en sociedades consolidadas	(498 180)	(455 518)
Resultados atribuibles a la Sociedad dominante:		
Resultados consolidados del ejercicio	( 784)	( 485 290)
Resultados atribuidos a socios externos	-	-
<b>Total fondos propios</b>	<b>392 924</b>	<b>393 708</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>1 460</b>	<b>1 990</b>
<b>Acreedores a largo plazo</b>		
Entidades de crédito (Nota 10)	<b>7 709</b>	<b>79 556</b>
<b>Acreedores a corto plazo</b>		
Entidades de crédito (Nota 11)	50 879	165 212
Empresas asociadas	-	291 266
Acreedores comerciales (Nota 13)	333 384	50 295
Otras deudas no comerciales (Nota 14)	25 760	40 416
<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>410 023</b>	<b>547 189</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>812 116</b>	<b>1 022 443</b>

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

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

<b>Gastos</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Gastos de explotación</b>		
Reducción de existencias (Nota 6)	155 125	98 881
Aprovisionamientos (Nota 6)	156 610	159 023
Gastos de personal (Nota 16)	23 780	22 627
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	5 186	9 996
Variación de las provisiones de tráfico	-	1 135
Variación de la provisión para existencias (Nota 6)	( 35 410)	53 700
Otros gastos de explotación	48 724	35 540
Total gastos de explotación	<u>354 015</u>	<u>380 902</u>
<b>Beneficios de explotación</b>	<u>22 183</u>	<u>-</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas	<u>31 939</u>	<u>149 666</u>
Total gastos financieros	<u>31 939</u>	<u>149 666</u>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<u>117</u>	<u>-</u>
<b>Pérdidas y gastos extraordinarios</b>		
Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control	-	96 841
Gastos extraordinarios	<u>1 344</u>	<u>200 012</u>
Total pérdidas y gastos extraordinarios	<u>1 344</u>	<u>296 853</u>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Beneficios atribuidos a socios externos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

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

	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Ingresos</b>		
<b>Ingresos de explotación</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15)	<u>376 198</u>	<u>320 245</u>
	<u>376 198</u>	<u>320 245</u>
<b>Pérdidas de explotación</b>		
	<u>-</u>	<u>60 657</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>9 873</u>	<u>20 696</u>
Total ingresos financieros	<u>9 873</u>	<u>20 696</u>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<u>22 066</u>	<u>128 970</u>
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	<u>-</u>	<u>189 627</u>
<b>Beneficios e ingresos extraordinarios</b>		
Ingresos extraordinarios	<u>443</u>	<u>1 190</u>
Total beneficios e ingresos extraordinarios	<u>443</u>	<u>1 190</u>
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<u>901</u>	<u>295 663</u>
<b>Pérdidas consolidadas antes de impuestos</b>	<u>784</u>	<u>485 290</u>
<b>Pérdidas consolidadas del ejercicio</b>	<u>784</u>	<u>485 290</u>
<b>Pérdidas del ejercicio atribuibles a la sociedad dominante</b>	<u>784</u>	<u>485 290</u>

## **General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997  
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

### **1. Actividad**

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

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

La Sociedad posee una participación directa del 98% en El Encinar de Guadiaro, S.A., sociedad que realiza actividades inmobiliarias similares a las suyas, constituyendo el Grupo General de Estudios e Inversiones (en adelante el Grupo). Dicha Sociedad, que se encuentra en proceso de liquidación, tiene su domicilio social en Madrid, siendo sus datos más significativos los siguientes:

	<b>Capital suscrito</b>	<b>Reservas</b>	<b>Pérdidas del ejercicio</b>
El Encinar de Guadiaro, S.A.	50 000	(413 629)	(18 164)

### **2. Bases de presentación**

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

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas consolidadas formuladas del ejercicio 1997 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones.

Las cuentas consolidadas comparativas del ejercicio 1996 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 8 de julio de 1997.

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997**  
**(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

---

**3. Principios contables y normas de valoración aplicados**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos, fundamentalmente, en el Plan General de Contabilidad y en la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del mencionado Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, así como lo dispuesto en el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, sobre formulación de cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar.

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

**a) Principios de consolidación**

La consolidación de la sociedad dependiente (Nota 1), se ha efectuado por el método de integración global.

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

**b) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento, que incluyen fundamentalmente los gastos incurridos en relación con las ampliaciones de capital, se muestran al coste, netos de su correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de cinco años.

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997  
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

---

c) Inmovilizado material

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

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

	Años de vida útil
Inmuebles para uso propio	30
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario	10

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

d) Existencias

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

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

e) Corto/largo plazo

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

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio  
anual terminado el 31 de diciembre de 1997  
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

---

**f) Indemnizaciones por despido**

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

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

**g) Reconocimiento de ingresos**

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

**h) Impuesto sobre Sociedades**

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales y dado que el Grupo ha incurrido en pérdidas en este ejercicio y dispone de un importe significativo de créditos fiscales por pérdidas compensables, no se encuentra registrado por motivos de prudencia.

Los créditos fiscales por pérdidas compensables se reconocen como menor gasto de impuestos del ejercicio en que tiene lugar la compensación.

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997  
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

**4. Gastos de establecimiento**

Un detalle de su composición y movimiento durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

	<b>31.12.96</b>	<b>Altas</b>	<b>Amortización</b>	<b>31.12.97</b>
Gastos ampliación capital	7 871	-	(3 936)	3 935
Gastos de constitución	847	-	( 211)	636
	<b>8 718</b>	<b>-</b>	<b>(4 147)</b>	<b>4 571</b>

**5. Inmovilizado material**

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1997, se muestran a continuación:

	<b>31.12.96</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>31.12.97</b>
Inmuebles para uso propio	7 923	-	-	7 923
Maquinaria, instalaciones y utillaje	11 035	-	-	11 035
Mobiliario	7 280	406	(20)	7 666
	<b>26 238</b>	<b>406</b>	<b>(20)</b>	<b>26 624</b>
Amortización acumulada	(20 263)	(1 039)	20	(21 282)
Valor neto	<b>5 975</b>	<b>( 633)</b>	<b>-</b>	<b>5 342</b>

**6. Existencias**

El detalle de existencias, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Terrenos	25 095
Edificios	133 883
Promociones en curso	193 916
	<b>352 894</b>
Menos, provisión por depreciación de existencias	<b>( 50 000)</b>
	<b>302 894</b>

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997**  
**(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

Tal y como se indica en la Nota 12, los edificios y promociones en curso están hipotecados en garantía de préstamos recibidos.

Un detalle del movimiento de existencias durante el ejercicio 1997 se muestra a continuación:

	31.12.96	Altas	Bajas	31.12.97
Terrenos	25 095	-	-	25 095
Edificios	435 799	-	(301 916)	133 883
Promociones en curso	47 125	156 610	( 9 819)	193 916
	508 019	156 610	(311 735)	352 894
Menos, provisión por depreciación de existencias	( 85 410)	-	35 410	( 50 000)
	422 609	156 610	(276 325)	302 894

El detalle de las existencias por sociedades del Grupo es el siguiente:

	Terrenos	Edificios	Promociones		Total
			en curso	Provisión	
General de Estudios e Inversiones, S.A.	25 095	125 290	193 916	(50 000)	294 301
El Encinar del Guadiaro, S.A.	-	8 593	-	-	8 593
	25 095	133 883	193 916	(50 000)	302 894

La variación de existencias del ejercicio se explica como sigue:

Aprovisionamientos	156 610
Coste existencias	(311 735)
Reducción de existencias	( 155 125)

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997  
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

---

**7. Clientes por ventas y prestación de servicios**

El detalle de los clientes a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

Clientes por ventas de edificios	139 792
Efectos comerciales a cobrar	74 778
Clientes de dudoso cobro	1 135
	<hr/>
	215 705

El saldo de clientes corresponde a ventas del Edificio Guadalmansa, que al cierre del ejercicio se encontraba en curso, por lo que a ninguno de estos clientes se les había entregado el piso al 31 de diciembre de 1997. Se espera finalizar la construcción de esta promoción y proceder a la entrega de llaves durante 1998. El importe de estas ventas, al 31 de diciembre de 1997, se encuentra recogido en "Compromisos contraídos con clientes" y asciende a PMIs 284.250 (Nota 13).

**8. Administraciones Públicas**

Los saldos deudores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 1997, son los siguientes:

Hacienda Pública, deudora por IVA	8 429
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	34 189
	<hr/>
	42 618

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997**  
**(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

**9. Fondos propios**

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante 1997 se muestran a continuación:

	31.12.96	Distribución resultado	Resultado del ejercicio	31.12.97
Capital suscrito	881 000	-	-	881 000
Reservas Soc. Dominante	453 516	(442 628)	-	10 888
Reservas Soc. Consolidadas	(455 518)	( 42 662)	-	(498 180)
Resultados consolidados atribuidos a la Soc. dominante	(485 290)	485 290	(784)	( 784)
	<u>393 708</u>	<u>-</u>	<u>(784)</u>	<u>392 924</u>

**a) Capital suscrito**

Al 31 de diciembre de 1997 el capital social de GEINSA está representado por 1.762.000 acciones al portador, de 500 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 10% al 31 de diciembre de 1997 son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Inmobiliaria Alcázar, S.A	5,71%
Royal Resort, S.A.	81,38%

La Sociedad Royal Resort, S.A. está participada en un 100% por Inmobiliaria Alcázar, S.A..

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997**  
**(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 1996 acordó delegar en el Administrador Único de la Sociedad para aumentar el capital social, si procede, hasta un máximo de 440.500.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997, los fondos propios de la Sociedad son inferiores a la mitad del capital social, por lo que se encuentra incursa en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 260 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, a no ser que dicho capital social se aumente o reduzca en la medida suficiente.

b) Resultados consolidados del ejercicio (pérdidas)

El detalle, por sociedades consolidadas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1997 es el siguiente:

General de Estudios e Inversiones, S.A.	17 380
El Encinar de Guadiaro, S.A.	<u>(18 164)</u>
Resultados consolidados del ejercicio	<u>( 784)</u>
Resultados atribuidos o socios externos	<u>-</u>
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	<u>( 784)</u>

**10. Deudas con entidades de crédito a largo plazo**

El detalle de los préstamos bancarios a largo plazo, al 31 de diciembre de 1997, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles propiedad del Grupo es como sigue:

Entidad	Tipo	1997	Tipo de interés	Vencimiento
Caja Madrid	Préstamo hipotecario	3 000	5,59%	31.10.2016
Banco Popular (La Línea)	Préstamo hipotecario	<u>4 709</u>	9,75%	04.06.2001
		<u>7 709</u>		

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

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997**  
**(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

---

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

Su detalle, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Tipo de interés anual	Fecha de vencimiento	Límite	Dispuesto
Sa Nostra	Póliza de crédito Intereses	5,7%	31.12.98	200 000	50 832
					<u>47</u>
					<u>50 879</u>

**12. Saldos y transacciones con empresas asociadas**

Los saldos a cobrar al 31 de diciembre de 1997 a empresas asociadas son los siguientes:

Inmobiliaria Alcázar, S.A. (Nota 17)	160 501
Royal Resort, S.A.	<u>47 931</u>
<u>208 432</u>	

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

Ingresos	
Ingresos por intereses	<u>9 426</u>
	<u>9 426</u>
<b>Gastos</b>	
Prestación de servicios (Nota 17)	<u>12 000</u>
	<u>12 000</u>

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997**  
**(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

---

**13. Acreedores comerciales**

El detalle de este capítulo, a 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

Compromisos contraídos con clientes (Nota 7)	284 250
Proveedores	7 839
Efectos a pagar	<u>41 295</u>
	<u>333 384</u>

**14. Otras deudas no comerciales**

Su detalle, al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente

Administraciones Públicas	22 015
Fianzas y depósitos recibidos	124
Acreedores diversos	<u>3 621</u>
	<u>25 760</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas a dicha fecha son los siguientes:

Hacienda Pública, IVA repercutido	874
Seguridad Social	508
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	7 469
IVA no devengado	<u>13 164</u>
	<u>22 015</u>

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1997 correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo es la siguiente:

Ventas edificios	375 478
Arrendamientos	690
Otros	<u>30</u>
	<u>376 198</u>

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

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997  
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

---

**16. Gastos de personal y número medio de empleados**

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 1997, es el siguiente:

Sueldos, salarios y asimilados	18 971
Cargas sociales	4 809
	<hr/> 23 780

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 1997 ha sido de 4 empleados.

**17. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración**

Inmobiliaria Alcázar, S.A., como Administrador Único del Grupo, ha percibido en el ejercicio 1997 un importe de PMIs 12.000 en concepto de prestación de servicios (Nota 12). Al 31 de diciembre de 1997 existen saldos deudores pendientes con el Administrador Único de la Sociedad por importe de PMIs 160.501 (Nota 12).

**18. Situación fiscal**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1997, las Sociedades del Grupo tienen abierto actualmente un proceso de inspección por las autoridades fiscales de todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1992. El Administrador Único no espera que de dicha inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997**  
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio 1997 (pérdida) y la suma de las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades que conforman el grupo.

Resultado contable consolidado antes de impuestos	( 784)
Diferencias permanentes:	
De los ajustes de consolidación	<u>(18 165)</u>

Base imponible suma de las sociedades individuales (18 949)

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

De acuerdo con las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y el resultado fiscal estimado del ejercicio 1997, el Grupo dispone al 31 de diciembre de 1997 de las siguientes bases imponibles negativas:

General de estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	568 376
El Encinar de Guadiaro, S.A.	<u>517 777</u>
<u>1 086 153</u>	

**General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) y Sociedades Dependientes**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio  
anual terminado el 31 de diciembre de 1997  
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)**

---

El desglose por años es el siguiente:

<b>Año de origen</b>	<b>Compensables hasta</b>	<b>Importe</b>
1991	1998	124 077
1992	1999	305 629
1993	2000	157 881
1994	2001	55 896
1995	2002	87 972
1996	2003	335 749
1997	2004	18 949
		<hr/>
		1 086 153

El Grupo no dispone de deducciones por inversiones ni por creación de empleo pendientes de aplicar.