

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

30 MAR. 1999

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1999 74413

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

*Cuentas Anuales al
31 de Diciembre de 1998
Informe de Gestión e
Informe de Auditoría*

C N M V

Registro de Auditorias

Emisores

Nº 5762

**C N M V**

Registro de Auditorías

Emisores

Nº **5762****INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES****A los Accionistas de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A.:**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, 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 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 14 de mayo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. al 31 de diciembre de 1998 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.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de 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 1998. 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.

DELOITTE & TOUCHEJoaquin Díez Martín
Socio

26 de marzo de 1999

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

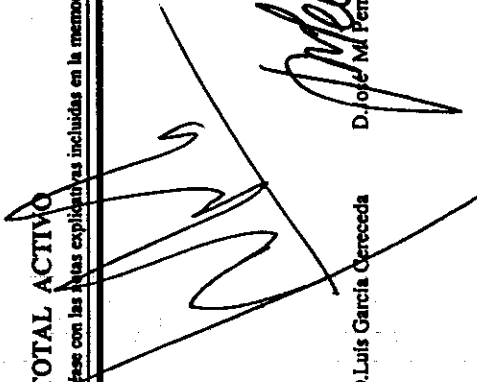
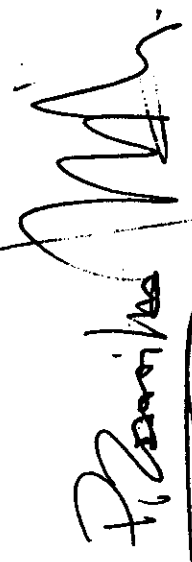
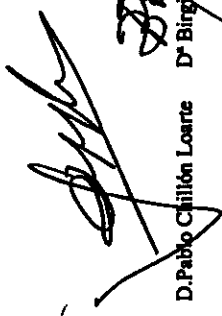
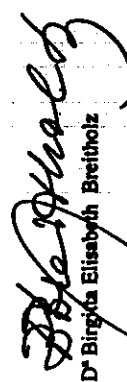
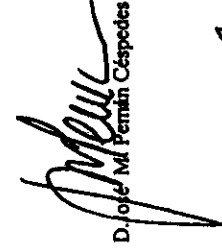


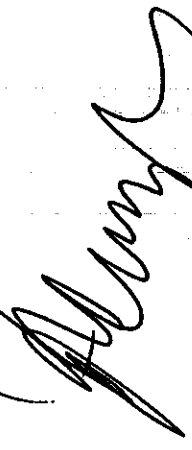


ACTIVO	(En miles de pesetas)	
	Año 1998	Año 1997
INMOVILIZADO:		
Inmovilizaciones Materiales Neto	(Nota 4) 7.492.715	8.395.274
Inmovilizaciones Financieras	(Nota 5) 7.886.412	7.008.053
Acciones Propias	(Nota 6) 0	44.726
	<u>15.379.127</u>	<u>15.448.053</u>
ACTIVO CIRCULANTE:		
Deudores	(Nota 7) 6.108.701	375.468
Inversiones Financieras Temporales	(Nota 8) 8.664	6.769
Tesorería	(Nota 9) 15.283	22.845
	<u>6.132.648</u>	<u>405.082</u>
TOTAL ACTIVO	21.511.775	15.853.135

Véase con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

PASIVO	(En miles de pesetas)	
	Año 1998	Año 1997
FONDOS PROPIOS:		
Capital Suscrito	(Nota 10) 4.000.000	4.000.000
Reservas	(Nota 10) -433.787	1.064.786
Pérdidas y Ganancias	(Nota 15) 510.620	-1.498.573
	<u>4.076.833</u>	<u>3.566.213</u>
PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS		
	(Nota 11) 35.962	35.962
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Deudas con Entidades de Crédito	(Nota 12) 11.939.610	11.241.992
Otros Acreedores	(Nota 12) 148.242	140.284
	<u>12.087.852</u>	<u>11.382.276</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudas con Entidades de Crédito	(Nota 13) 3.357.546	697.000
Acreedores Comerciales	(Nota 13) 123.870	137.332
Otras Deudas no Comerciales	(Nota 13) 1.805.722	10.586
Ajustes por Periodificación	(Nota 13) 23.990	23.766
	<u>5.311.128</u>	<u>868.684</u>
TOTAL PASIVO	21.511.775	15.853.135

Madrid, 25 de Marzo de 1999

			
D. Luis García Cereceda	D. Ramón Zorrilla Zorrilla	D. Pablo Caillón Loarte	D. Berta Bernaldo
			
D. José M. Fernán Céspedes	D. Francisco Peralver Sánchez	D. Julián García Díez	D. José Luis Forninaya Cimeros
			
D. Kent Thomas Alessandro	D. Eduard García Cereceda		

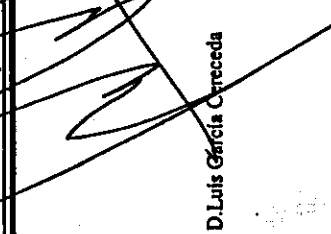
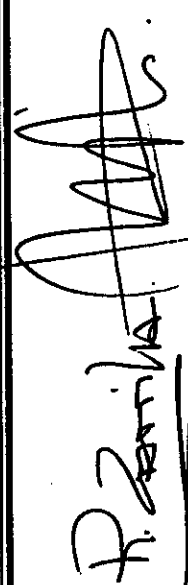
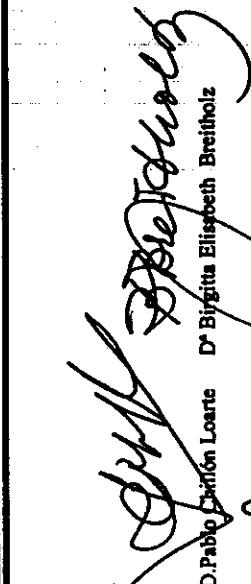


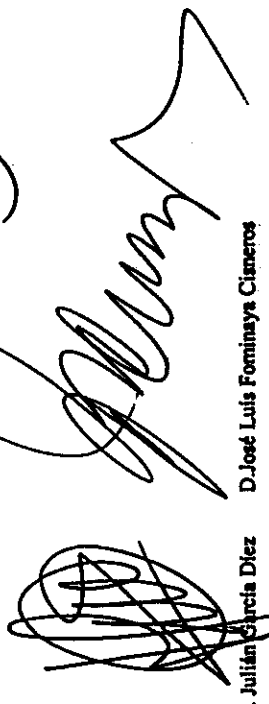


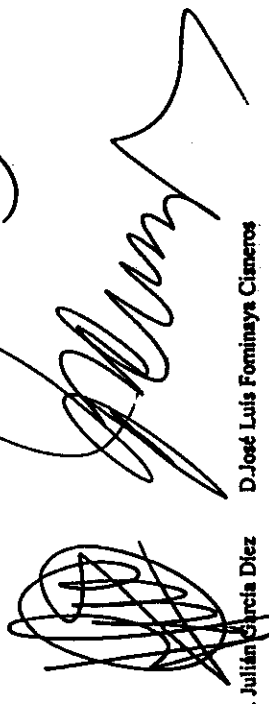
PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

GASTOS	(En miles de pesetas)		INGRESOS	(En miles de pesetas)	
	Año 1998	Año 1997		Año 1998	Año 1997
Gastos de Personal	88.930	88.283	Importe Neto de la Cifra de Negocio		
Dotaciones a la Amortización del Inmov. Material	272.060	262.800	- Ingresos por Arrendamientos	1.246.517	1.038.029
Dotación a la Provisión por Insolvencias	0	11.296	- Ingresos por Prestación de Servicios	171	
Servicios Exteriores	326.248	293.795			
Otros Gastos de Explotación	44.414	96.668	Total Ingresos de Explotación	1.246.688	1.038.029
Total Gastos de Explotación	731.652	752.842			
Beneficio de Explotación	515.036	305.187	Otros Intereses e Ingresos Asimilados	670	823
Gastos Financieros y Asimilados	755.803	1.017.796	Total Ingresos Financieros	670	823
Total Gastos Financieros	755.803	1.017.796	Resultados Financieros Negativos	755.133	1.016.973
			Pérdidas en las Actividades Ordinarias	240.097	711.786
Gastos Extraordinarios	37.070	848.203	Ingresos Extraordinarios	787.787	370.879
Resultados Extraordinarios Positivos	750.717	0	Resultados Extraordinarios Negativos	0	477.324
Beneficios Antes de Impuestos	510.620	0	Pérdidas Antes de Impuestos	0	1.189.110
Impuesto Sobre Sociedades	0	309.463			
Beneficios Después de Impuestos	510.620	0	Pérdidas Después de Impuestos	0	1.498.573

Léase con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta.

Madrid, 25 de Marzo de 1999

		
D. Luis García Cereceda	D. Ramón Zorrilla Zorrilla	D. Pablo Carrión Loarte
		
D. José M. Pernán Céspedes	D. Francisco Peñaflor Sánchez	D. Julián García Díez
		
D. Eduardo García Cereceda	D. Kent Thomas Alessandro	D. José Luis Forninaya Cisneros

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

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.

El objeto social de La Sociedad ha venido siendo exclusivamente 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. A raíz de los acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas, celebrada el día 17 de Diciembre de 1998, el objeto social quedó modificado, consistiendo a partir de esta fecha en:

a) La adquisición o enajenación por cualquier título, de toda clase de bienes inmuebles y su explotación mediante cualquier negocio jurídico, incluso el arrendamiento.

b) El estudio, redacción, realización y gestión económica de toda clase de proyectos, obras y promociones inmobiliarias, propios o ajenos, y la prestación de toda clase de servicios y gestiones técnicas, comerciales, administrativas, de dirección y explotación para el desarrollo de todo tipo de negocios inmobiliarios.

c) La construcción en general, por cuenta propia o ajena, incluso de obras civiles o públicas, para si misma o para terceros, comprendidos organismos oficiales de cualquier rama o grado de las Administraciones Públicas.

d) La explotación por cuenta propia o ajena de establecimientos hosteleros, de restauración, recreativos o deportivos.

El ejercicio de las actividades expresadas podrá también desarrollarse total o parcialmente de modo indirecto mediante la adquisición de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo

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 3ª del libro de sociedades, folio 180, hoja 44.979.

2.-BASES DE PRESENTACION Y PRINCIPIOS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS

2.1. 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 del Grupo, las cuales se formulan por separado. Siendo el patrimonio consolidado de 5.966.278 miles de pesetas.

Si se mostrara el efecto en consolidación los fondos propios se habrían visto aumentados en 1.889.445 miles de pesetas, y el beneficio del ejercicio 1998 en 958.191 miles de pesetas.

2.2. Bases de presentación

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de La Sociedad cerrados al 31 de Diciembre de 1998, 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.

2.3. Inmovilizaciones Materiales.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición o construcción, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

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
Instalaciones	10	10
Elementos de transporte	14	7
Mobiliario y enseres	10	10
Equipos informáticos	15	7

No obstante lo anterior, debido a la complejidad y características técnicas de determinados inmuebles para arrendamiento, 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 costes de mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de los inmuebles se incorporan cada año como más valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparación del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas en el momento en que se producen.

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.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando el valor de mercado es menor que el coste registrado.

2.4. Inmovilizaciones Financieras.

Los títulos sin cotización oficial se valoran al coste de adquisición o valor de mercado, el menor.

A estos efectos las correcciones valorativas, en el caso de participaciones en empresas del grupo y vinculadas, 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 de la Sociedad dominante en poder de las sociedades del Grupo se valoran al coste de adquisición corregido por la provisión necesaria para ajustarlo al valor teórico contable resultante de los Fondos Propios del Grupo Consolidado.

2.6. Deudores.

Los saldos a cobrar de clientes y otros deudores se clasifican, en su caso, como de dudoso cobro cuando 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. Inversiones Financieras Temporales.

Las inversiones en renta fija y préstamos a corto plazo se registran por el coste de adquisición. Las participaciones en fondos de inversión mobiliaria se registran al cierre por el valor liquidativo, computándose como ingreso o gasto financiero la diferencia entre este valor y el coste de adquisición.

2.8. Provisiones para 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 y posibles se provisionan de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías.

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, 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.

2.10. Impuesto Sobre Sociedades.

El gasto 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 crédito impositivo por la reducción del impuesto a pagar en el futuro como consecuencia de pérdidas fiscales compensables, por aplicación del principio de prudencia no se registra.

3.-DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 1998 que el Consejo de Administración elevará a la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Pts.
Base de Reparto:	
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	510.620
Reservas	<u>-433.787</u>
	<u>76.833</u>
Distribución:	
A Reservas	<u>76.833</u>
	<u>76.833</u>

4.- INMOVILIZADO MATERIAL.

La composición de este epígrafe del balance de situación y su movimiento en el año 1998, es como sigue:

Importes en Miles de Pts.	Al 31-Dic-97	Adiciones	Retiros	Traspasos	Al 31-Dic-98
Terrenos y solares	1.719.325	0	-386.630	0	1.332.695
Inmuebles arrendamiento	7.456.652	143.000	-1.926	68.883	7.666.609
Instalaciones	18.476	0	0	0	18.476
Elementos de transporte	21.409	11.333	0	0	32.742
Mobiliario y enseres	29.272	3.097	0	0	32.369
Equipos informáticos	36.794	8.298	0	0	45.092
	<u>9.281.928</u>	<u>165.728</u>	<u>-388.556</u>	<u>68.883</u>	<u>9.127.983</u>
Obra en Curso	929.793	79.181	-657.243	-68.883	282.848
Total Coste	<u>10.211.721</u>	<u>244.909</u>	<u>-1.045.799</u>	<u>0</u>	<u>9.410.831</u>
Total Amortización	-1.636.951	-272.060	374	0	-1.908.637
Provisiones	-179.496	-9.479	179.496	0	-9.479
	<u>8.395.274</u>	<u>-36.630</u>	<u>-865.929</u>	<u>0</u>	<u>7.492.715</u>

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

	Miles de Pts.
Importe al inicio del ejercicio	149.167
Capitalización en el ejercicio	0
Importe al final del ejercicio	<u>149.167</u>

Al 31 de Diciembre de 1998, una parte del inmovilizado material, por un valor neto contable en miles de pesetas de 6.691.954, se encuentra afecto a hipotecas en garantía de ciertos préstamos, cuyo saldo pendiente asciende, en miles de pesetas, a 10.208.187.

El detalle de la obra en curso, al 31 de Diciembre de 1998 es como sigue:

	Miles de Pts.
Alfonso XIII	100.315
Finca El Escorial	152.101
Hortaleza 61	30.432
	<u>282.848</u>

En el transcurso del ejercicio La Sociedad ha enajenado parte de su inmovilizado material de acuerdo al siguiente detalle:

Importes en Miles de Pts.	Beneficio en Venta	Pérdida en Venta	Total
Valor de Venta	11.951	839.154	851.105
Valor de Adquisición	1.926	1.043.872	1.045.798
Amortización Acumulada	-374	0	-374
	1.552	1.043.872	1.045.424
	10.399	-204.718	-194.319
Provisión Aplicada	0	179.496	179.496
	10.399	-25.222	-14.823

El beneficio y la pérdida resultante de estas transmisiones se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio dentro del epígrafe "Resultados Extraordinarios".

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

5.- INMOVILIZACIONES FINANCIERAS.

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

Importes en Miles de Pts.	Al 31-Dic-97	Adiciones	Retiros	Traspasos	Al 31-Dic-98
Participaciones en empresas del grupo	6.765.844	1.052.000	0	0	7.817.844
Otras participaciones	820.000	0	-820.000	0	0
Otros deudores a largo plazo	12.440	0	0	-9.147	3.293
Fianzas constituidas	44.287	25.237	-4.249		65.275
	7.642.571	1.077.237	-824.249	-9.147	7.886.412
Provisión por depreciación	-634.518	0	634.518	0	0
	7.008.053	1.077.237	-189.731	-9.147	7.886.412

El detalle de la participación directa en empresas del grupo, al 31 de Diciembre de 1998, es como sigue:

Importes en Miles de Pts.	% Particip.	Inversión	Provisión	Capital	Reservas	Resultado
	Directa			Social		Ejercicio
Empresas del Grupo:						
Urbanizadora Somosaguas S.A.	100,00%	7.815.844	0	3.375.000	-3.976.585	54.286
Verde Vital S.L.	100,00%	2.000	0	2.000	-5.425	-49.431
		<u>7.817.844</u>	<u>0</u>			

El detalle de las sociedades que conforman el grupo, participadas de forma directa e indirecta, se desarrolla en el anexo I que se adjunta a esta memoria.

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 para la participación directa en empresas del grupo ha sido el siguiente:

Importes en Miles de Pts.	Al 31-Dic-97	Adiciones	Retiros	Traspasos	Al 31-Dic-98
Urbanizadora Somosaguas S.A.	6.765.844	1.050.000	0	0	7.815.844
Verde Vital S.L.	0	2.000	0	0	2.000
	<u>6.765.844</u>	<u>1.052.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.817.844</u>

Durante el ejercicio 1998, La Sociedad ha adquirido a sociedades relacionadas el 1,614% del capital social de URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., alcanzando el 100% de participación en esta sociedad, habiendose realizado dicha transacción a precios de mercado.

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 para otras participaciones ha sido el siguiente:

Importes en Miles de Pts.	Al 31-Dic-97	Adiciones	Retiros	Traspasos	Al 31-Dic-98
Lugarce S.A. :					
Valor de la inversión	820.000	0	-820.000	0	0
Provisión	-634.518	0	634.518	0	0
	<u>185.482</u>	<u>0</u>	<u>-185.482</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

En el ejercicio 1998, La Sociedad ha vendido su participación en Lugarce S.A. por 200.000 miles de pesetas, el resultado obtenido en esta transacción por 14.518 miles de pesetas, figura recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro de "Resultados "Extraordinarios". Esta transacción se ha realizado con sociedades relacionadas, a precios de mercado.

Los datos más relevantes de las empresas del grupo directamente participadas al 31 de Diciembre de 1998, son los siguientes:

-URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., sociedad inmobiliaria, con domicilio en la calle Retama nº 6 de Pozuelo de Alarcón, Madrid, posee directa o indirectamente participaciones en el capital de diversas sociedades (ver anexo I que se adjunta a esta memoria), con importantes proyectos inmobiliarios en curso, y en fase de explotación. Asimismo participa a la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR en un 85,62%, lo que supone una participación indirecta de la Sociedad en esta entidad del 95,030%.

URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A cuenta con importantes plusvalías tácitas, considerando las plusvalías existentes en el momento de la compra. Estas plusvalías son suficientes para cubrir la inversión de la Sociedad, y se localizan fundamentalmente en el proyecto denominado "La Finca", el cual se ha comenzado a desarrollar, y comercializar, por fases sucesivas sobre los terrenos que gestiona la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR.

La ejecución y desarrollo del proyecto, que se contempla en varias fases, se estima que tendrá una duración de 10 años. Según los presupuestos y proyecciones efectuados, la realización de las diversas fases de la promoción generará importantes beneficios contables en ejercicios sucesivos, en los que se entregarán las llaves de las primeras parcelas y viviendas vendidas.

-VERDE VITAL S.L., Compañía cuyo objeto social lo constituye fundamentalmente la construcción y mantenimiento de urbanizaciones y superficies ajardinadas. Actualmente viene desarrollando su actividad en el contexto del proyecto "La Finca" realizando aquellas funciones que son propias de su objeto de negocio, y que dada su relevancia hacen conveniente que corran a cargo de una sociedad del grupo.

6.-ACCIONES PROPIAS

El movimiento que se ha producido en la autocartera durante el ejercicio 1998 se describe a continuación:

Importes en Miles de Pts.	Acciones	Importe	Provisión	% Capital
Situación al 31-Dic-97	31.174	537.553	-492.827	0,78%
Venta de acciones	-31.174	-537.553	0	-0,78%
Provisión Aplicada			492.827	
Situación al 31-Dic-98	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0,00%</u>
Importe neto de la autocartera		<u>0</u>		
Importe de la venta		755.408		
Provisión Aplicada		492.827		
Beneficio en operaciones con Acciones Propias		<u>710.682</u>		

-la sociedad del grupo PARQUE SOMOSAGUAS S.A., ha comprado 19.000 acciones habiendo satisfecho un importe de 436.448 en miles de pesetas, por su adquisición, el beneficio obtenido en esta transmisión ha ascendido a 108.820 en miles de Pesetas.

-La autocartera se ha vendido al SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN, en el contexto de la operación de amortización de diversos préstamos que determinadas sociedades del grupo mantenían con esta entidad.

-Al cierre del ejercicio 1998, ni La Sociedad, ni ninguna otra de las sociedades del grupo consolidado poseen acciones de la sociedad dominante.

7.-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 1998, es como sigue:

	Miles de Pts.
Clientes y efectos a cobrar	106.908
Anticipos a Acreedores Comerciales	17.746
Sociedades del Grupo Deudoras	5.946.598
Deudores varios	37.450
Deudores de dudoso cobro	42.930
	<hr/>
	6.151.632
Provisión para Insolvencias	-42.930
	<hr/>
	6.108.702

8.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

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

	Miles de Pts.	Interés
-Préstamos Concedidos	7.500	8,00%
-Intereses Devengados Pendientes de Cobro	1.164	
	<hr/>	
	8.664	

9.- TESORERIA.

Los Fondos de la Sociedad depositados en caja y bancos al 31 de Diciembre de 1998, son de libre disposición.

10.- FONDOS PROPIOS.

Los movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe del balance de situación cerrado al 31 de Diciembre de 1998, son como sigue:

Importes en Miles de Pts.	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva Acciones Propias	Pérdidas y Ganancias	Total
Saldo al 31-Dic-97	4.000.000	251.958	768.102	44.726	-1.498.573	3.566.213
-Aplicación resultado ejerc 1997	0	0	-1.498.573	0	1.498.573	0
-Mov.reserva acciones propias	0		44.726	-44.726		0
-Resultado ejercicio 1998	0				510.620	510.620
Saldo al 31-Dic-98	<u>4.000.000</u>	<u>251.958</u>	<u>-685.745</u>	<u>0</u>	<u>510.620</u>	<u>4.076.833</u>

Capital social suscrito

El capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. al 31 de diciembre de 1998 es de 4.000 millones de pesetas, representado por 4.000.000 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, todas ellas íntegramente desembolsadas. Todas estas acciones están representadas por anotaciones en cuenta.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en Madrid, el día 17 de diciembre de 1998, entre otros acuerdos, decidió aumentar el capital social en 634.165 (en miles de pesetas), mediante la emisión de 634.165 acciones nuevas. Este aumento de capital se subdivide en dos acuerdos de aumento de capital:

a) Mediante el primero de los acuerdos mencionados, la Junta de Accionistas decidió aumentar el capital de la Sociedad en 479.808 (en miles de pesetas), emitiendo 479.808 acciones nuevas, cada una con una prima de emisión del 1.838,3% de su valor nominal. El desembolso de esta ampliación se llevara a cabo mediante la aportación no dineraria de 306 acciones representativas del capital de las Sociedades COWEN HOLDING I, B.V, COWEN HOLDING II, B.V. y COWEN HOLDING III, B.V.(102 acciones por cada sociedad), en el plazo máximo de quince días desde el momento en que la Comisión Nacional del Mercado de Valores verifique y registre el folleto informativo elaborado a tal fin.

b) Mediante el segundo de los acuerdos mencionados, la Junta decidió aumentar el capital social en 154.357 (en miles de pesetas), mediante la emisión de 154.357 acciones nuevas, cada una de ellas con una prima de emisión del 2.520% de su valor nominal. El desembolso de esta ampliación se llevará a cabo mediante la compensación del crédito que contra Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A. ostenta Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), y en el mismo plazo que la ampliación anterior.

Estas ampliaciones de capital se registrarán, en su caso, en el momento en que se produzca su desembolso previa verificación por la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.

Las participaciones en el capital de la sociedad matriz superiores al 10%, se detallan a continuación:

	% de Participación
Numero de Acciones	4.000.000
Gestora Génova 10, S.A.	14,33%
Princesa 37, S.A.	14,20%
Beldois, S.A.	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, habiendo cerrado el año 1998 con una cotización del 2.620% sobre el nominal.

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 1998. 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.

11. – PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS

La composición y movimientos de este epígrafe del balance de situación cerrado al 31 de Diciembre de 1998, es como sigue:

Importes en Miles de Pts.			
Al 31-Dic-97	Adiciones	Retiros	Al 31-Dic-98
35.962	0	0	35.962
35.962	0	0	35.962

El saldo de la provisión para riesgos y gastos al 31 de diciembre de 1998, corresponde a la mejor estimación de la Dirección y asesores jurídicos de la Sociedad y se ha cuantificado con aplicación de un criterio de máxima prudencia valorativa.

12.- ACREEDORES A LARGO PLAZO.

La composición y movimientos de este epígrafe del balance de situación cerrado al 31 de Diciembre de 1998, es como sigue:

Importes en Miles de Pts.	Al 31-Dic-97	Adiciones	Retiros	Al 31-Dic-98
Deudas con entidades de crédito	11.938.992	4.137.678	-779.513	15.297.156
Fianzas recibidas de arrendatarios	140.284	7.958	0	148.242
	12.079.276			15.445.398
Menos parte con vencimiento a corto plazo	-697.000			-3.357.546
	11.382.276	4.145.636	-779.514	12.087.852

En el importe registrado bajo el epígrafe deudas con entidades de crédito a largo plazo se encuentra incluido el Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) acreedor por 2.873.438 (en miles de pesetas), importe que tal y como se describe en la nota 10 está destinado a ser capitalizado. Por el mismo concepto, y con el mismo destino, bajo el epígrafe deudas con entidades de crédito a corto plazo se encuentra incluido el Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) acreedor por 1.170.713 (en miles de pesetas), importe este que se encuentra vencido.

Estos préstamos tienen su origen en la subrogación por parte de La Sociedad, de préstamos que hasta el ejercicio 1998 tenía concedido el Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) a diversas sociedades del grupo. Estos préstamos devengan un interés igual al tipo marginal de la subasta de certificados de depósito del Banco de España, que se publica diariamente en el Boletín de la Central de Anotaciones de dicha entidad, (fijado en el 3% para el primer periodo de interés, que se extiende desde el 17 de Diciembre de 1998 hasta el 31 de Diciembre de 1999). La parte no vencida de estos préstamos tiene su vencimiento en Julio del año 2003.

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de Diciembre de 1998, se reflejan a continuación:

	Miles de Pts.
Año 2000	920.507
Año 2001	952.420
Año 2002	3.948.682
Año 2003	4.149.710
Año 2004 y siguientes	1.968.291
	11.939.610

Las deudas con entidades de crédito se desglosan como sigue:

Importes en Miles de Pts.	Saldo al 31-Dic-98				
	Límite Concedido	Con Garantía Real	Largo Plazo	Corto Plazo	Tipo Interés Medio
Cuentas de crédito	2.750.000	1.031.865	531.865	1.485.968	5,146%
Préstamos		9.176.322	8.534.307	642.015	6,309%
Intereses devengados pendientes de pago				58.850	
Préstamos SEB			2.873.438	1.170.713	
	2.750.000	10.208.187	11.939.610	3.357.546	6,099%

13.- ACREEDORES A CORTO PLAZO.

La composición de este epígrafe del balance de situación cerrado al 31 de Diciembre de 1998, es como sigue:

Miles de Ptas.	
Deudas con entidades de crédito	3.298.696
Deudas con entidades de crédito intereses	58.850
Efectos comerciales pasivos	24.053
Acreedores por tráfico	99.816
Sociedades del Grupo Acreedoras	1.779.921
Administraciones públicas:	
Hacienda por IVA	11.331
Hacienda por retenciones efectuadas	2.177
Organismos de la seguridad social	2.128
	15.636
Otros Acreedores	10.165
Ajustes por Periodificación	23.990
	<u>5.311.127</u>

14.- SITUACION FISCAL.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 1998 y la respectiva base imponible del impuesto sobre sociedades es como sigue:

Miles de Ptas.		
	Base	Efecto Impositivo
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	510.620	178.717
Diferencias permanentes:		
Recargos y Sanciones Administrativas	97	34
Diferencias temporales:		
Reversión de la provisión para inmovilizado material	-170.017	-59.506
Reversión de la provisión para inmovilizado financiero	-634.518	-222.081
Reversión de la provisión para acciones propias	-492.827	-172.489
	<u>-1.297.265</u>	<u>-454.043</u>
	<u>-786.645</u>	<u>-275.326</u>

Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad no ha registrado el crédito fiscal generado por el impuesto devengado por la base imponible negativa del ejercicio 1998, así como el impuesto anticipado originado por las diferencias temporales.

Según la legislación vigente, las bases negativas pendientes de compensación en los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de Enero de 1999 podrán ser compensadas con los beneficios de los diez ejercicios siguientes. Al 31 de Diciembre de 1998, el detalle de las pérdidas fiscales compensables de que dispone La Sociedad, después de su aplicación al resultado fiscal del ejercicio 1998, es el siguiente:

	Miles de Ptas.	Prescripción
Año 1993	462.336	Año 2003
Año 1994	378.731	Año 2004
Año 1995	38.991	Año 2005
Año 1996	901.388	Año 2006
Año 1997	479.413	Año 2007
Año 1998	786.645	Año 2008
	3.047.502	

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

	Miles de Ptas.
Deducción por inversiones en 1993 con vencimiento en el año 2003	684
Deducción por inversiones en 1993 con vencimiento en el año 2004	34
	718

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

Están sujetos 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 el año 1996 La Sociedad sufrió inspección tributaria de 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.

Ingresos de Explotación

Los ingresos por arrendamiento obtenidos por La Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1998, han sido:

Finca	Uso	Alquilado		Miles de Pts.	
		Plazas de Garaje	m ² sobre Rasante	Renta	Gastos Repercutidos
Polígono VII	Oficinas	452	42.214	886.857	143.120
Almagro 14, 16, 18, 20	Oficinas	45	4.244	135.881	1.308
Serrano 105	Oficinas		651	18.239	103
Alvarez de Baena 4	Local	6	887	18.300	0
Alvarez de Baena 2	Oficinas	31	655	24.000	8
Serrano 111	Oficinas	4	360	11.418	973
Santa Engracia 25	Oficinas	3	285	6.115	195
Total		541	49.296	1.100.810	145.707
Gastos repercutidos a inquilinos				145.707	
Total Ingresos por arrendamiento				1.246.517	

Dado que sobre los activos inmobiliarios actualmente en explotación pesan hipotecas, tal y como se describen en la nota 4, las rentas procedentes del alquiler de algunos edificios se hayan afectas al buen fin de las operaciones financieras.

Servicios Exteriores

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 1998 como sigue:

	Miles de Pts.
Arrendamientos	9.050
Conservación y mantenimiento	134.183
Honorarios profesionales	76.590
Suministros y comunicaciones	42.763
Primas de seguros	5.241
Otros servicios	58.421
	326.248

Gastos de Personal

Los gastos de personal atienden al siguiente desglose:

	Miles de Pts.
Sueldos y salarios	69.692
Seguridad social a cargo de la empresa	19.238
	88.930

La plantilla media durante el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1998, se describe a continuación:

Personal de dirección
Personal administrativo

1
18

Resultados Extraordinarios

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 1998, es como sigue:

Importes en Miles de Pesetas

Ingresos Extraordinarios:

Procedentes del Inmovilizado Financiero:

Por Venta (ver nota 5) 14.518

Procedentes de Acciones Propias (ver nota 6) 710.682

Indemnizaciones recibidas 62.037

Otros ingresos extraordinarios 550

787.787

Gastos Extraordinarios:

Procedentes del Inmovilizado Material:

Por Venta (ver nota 4) 14.823

Dotación a la provisión (ver nota 4) 9.480

Otros gastos extraordinarios 12.767

37.070

16.- OTRA INFORMACION

Retribuciones a miembros del Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas por los miembros del consejo de administración durante el ejercicio 1998, se detallan a continuación:

	Miles de Ptas.
Sueldos y salarios	7.310
	<u>7.310</u>

Otros compromisos

Al 31 de Diciembre de 1998, 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 475 millones de Pts. . Esta sanción fue reducida por Sentencia de la Audiencia Nacional, en fecha 12 de noviembre de 1997, a un importe aproximado de 229 millones de pesetas, habiendo presentado el Grupo recurso de casación.

Adicionalmente La Sociedad ha aportado su garantía personal, a su filial en unos préstamos hipotecarios por valor de 2.500.000 miles de pesetas, y ante la Administración por 12.519 en miles de pesetas.

Al cierre del ejercicio 1998, La Sociedad tiene concedidos por diversas entidades financieras avales ante varios organismos públicos, por valor de 283.171 miles de pesetas.

18.- CUADRO DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 1998 Y 1997

El cuadro de financiación se expresa a continuación, siendo la conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 1998 y 1997, respectivamente, y los recursos aplicados en las operaciones como sigue:

	Importes en Miles de Pesetas	
	Año 1998	Año 1997
Resultado contable del ejercicio (pérdida)	510.620	-1.498.573
Aumentos del resultado :		
-Dotación amortización del inmovilizado	272.060	262.800
-Pérdida neta en venta del inmovilizado material	14.825	136.659
-Dotación provisión ajuste valor del inmovilizado material	9.479	179.496
-Dotación provisión ajuste valor del inmovilizado financiero	0	1.412
-Dotación provisión acciones propias	0	492.827
-Dotación provisión para riegos y gastos	0	35.962
-Impuesto sobre sociedades devengado	0	309.463
Disminución del resultado :		
-Beneficio obtenido en operaciones con acciones propias	710.683	212.789
-Beneficio neto en venta del inmovilizado financiero	14.518	0
Recursos generados, aplicados (-) en las operaciones	81.783	-292.743
APLICACIONES :		
-Recursos aplicados en las operaciones	0	292.743
-Adquisición de inmovilizado:		
-Inmovilizado material	244.908	126.975
-Inmovilizado financiero :		
-Participaciones en capital	1.052.000	0
-Deudores a largo plazo	20.988	8.100
-Disminución de deudas a largo plazo :		
-Fianzas recibidas	0	19.587
-Con entidades de crédito	0	1.333.789
-Con entidades de crédito reclasificación por voto.	2.210.496	801.547
Total aplicaciones	3.528.392	2.582.741
Aumento del capital circulante	1.285.122	970.484
	4.813.514	3.553.225

ORIGENES :

Importes en Miles de Pesetas		
	Año 1997	Año 1996
-Recursos generados en las operaciones:	81.783	0
-Deudas a largo plazo :		
-Con entidades de crédito	2.908.114	1.000.000
-Fianzas recibidas de arrendatarios	7.958	35.267
-Producto de la venta de acciones propias	755.408	988.752
-Disminución del inmovilizado:		
-Producto de la venta de inmovilizado material	851.105	449.252
-Producto de la venta de inmovilizado financiero	200.000	0
-Inmovilizado financiero :		
-Deudores a largo plazo reclasificación por su fecha esperada de realización	9.146	4.339
-Empresas del grupo	0	1.062.807
-Fianzas depositadas	0	12.808
Total origenes	4.813.514	3.553.225
Disminución del capital circulante	0	0
	4.813.514	3.553.225

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE :

-Deudores	5.733.233	-237.087
-Acreedores	-4.442.444	1.203.053
-Inversiones financieras temporales	1.895	-137
-Tesorería	-7.562	4.655
Aumento (- Disminución) del capital circulante	1.285.122	970.484

Madrid, 26 de Marzo de 1999

D.Luis García Cereceda

D.José M. Peman Céspedes

D.Ramón Zorrilla Zorrilla

D.Luis R. Herrero-Tejedor Algar

D.Pablo Chillón Loarte

Dª Birgitta Elisabeth Breitholz

D. Julian García Díez

D.José Luis Fominaya Cisneros

D.Eduardo García Cereceda

D.Kent Thomas Alessandro

D.Bengt Hakan Larsson

D.Francisco Peñalver Sanchez

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

1.- ENTORNO ECONOMICO, EVOLUCION Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.

El año 1998 se ha caracterizado por la concurrencia de una serie de factores favorecedores del sector inmobiliario y especialmente del sector de oficinas.

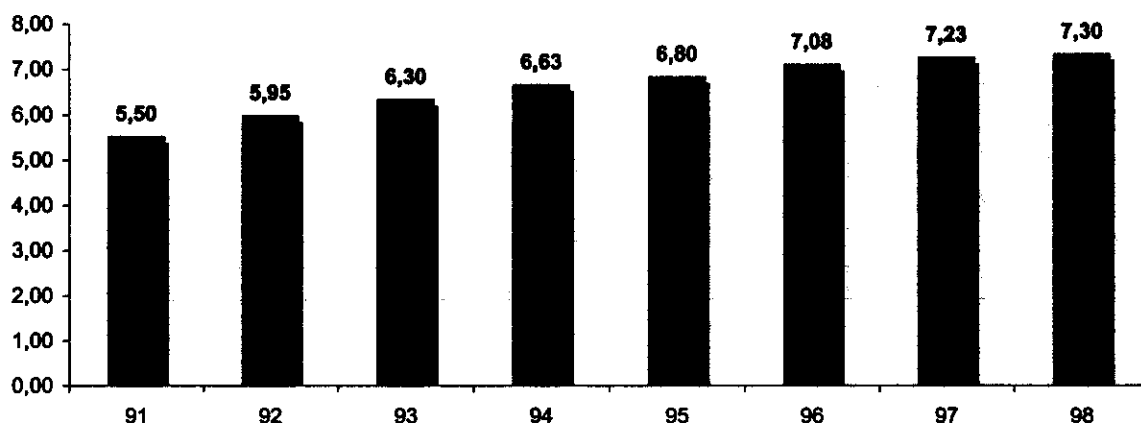
Unos tipos de interés situados en sus mínimos históricos, una inflación del 1,4%, y un crecimiento significativo y sostenido de la actividad empresarial, han creado unas condiciones óptimas de mercado, acentuándose estas en ciudades como Madrid y Barcelona por la escasez de la oferta en superficies destinadas al arrendamiento de oficinas.

Entre los años 1996 y 1998 la superficie total de oficinas alquilada en Madrid ha experimentado un incremento de un 68%, lo que equivale a 1.200.000 m² arrendados. El precio del alquiler se ha incrementado en un 45% en el mismo periodo, correspondiendo un 25% al año 1998, lo que traducido a términos monetarios significa un aumento de entre 800 y 1.000 Pts. m²/mes, alcanzando las mejores oficinas de la ciudad un precio máximo de 3.500 Pts. m²/mes.

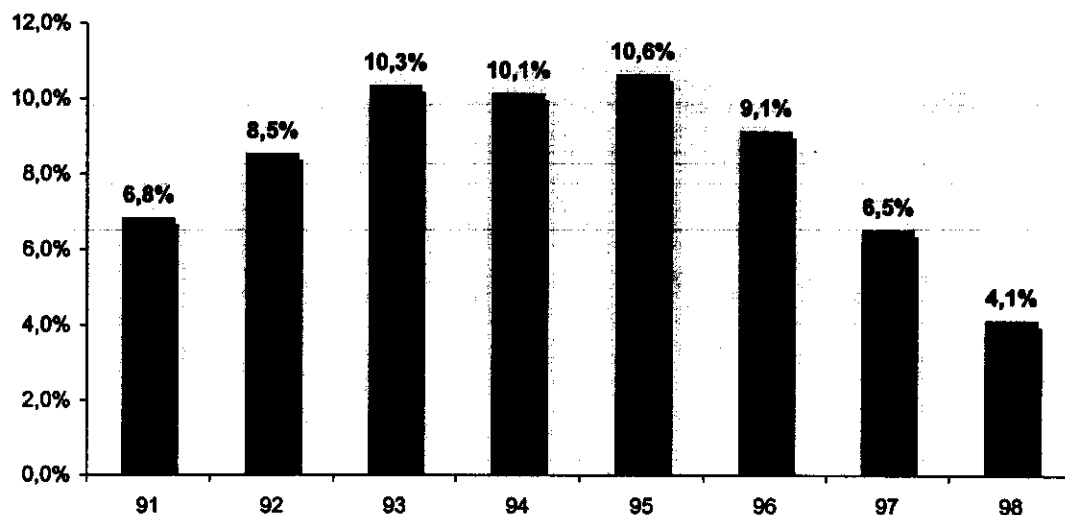
Para el año 1999 se espera que se incorporen al mercado 63.000 m², la mayoría situados en la periferia cercana, lo que se muestra a todas luces insuficiente para cubrir la demanda existente, no evitando la caída de una oferta, que en los últimos 18 meses pasó de 670.000 m² a 300.000 m² en todo Madrid, experimentando las superficies disponibles en alquiler una reducción del 55% al término del año 1998.

Es de esperar, dada la escasez de oferta disponible de inmuebles con equipamiento de calidad, un sensible repunte del precio de los arrendamientos, con incrementos cercanos al 10% en las zonas más demandadas de la capital.

Parque de oficinas en Madrid (millones de m²)



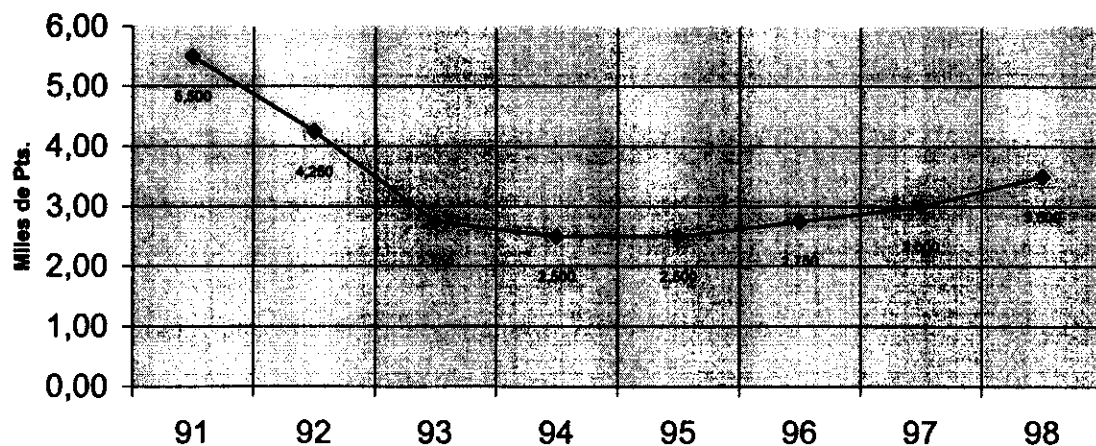
Tasa de disponibilidad de oficinas - Madrid



Una de las consecuencias directas de alcanzar altos niveles de ocupación unidos a la escasez de espacio disponible, es la falta de flexibilidad en la oferta, la cual se muestra incapaz de atender la demanda existente. Es representativo de esta situación el hecho de que coexistan en Madrid una oferta importante de pequeñas superficies sin alquilar, con una demanda significativa de grandes superficies insatisfecha. Es previsible pues que como consecuencia de la pérdida de elasticidad de la oferta el proceso de disminución en la tasa de disponibilidad de oficinas iniciado en 1996 se vea sensiblemente frenado en el ejercicio 1999.

Durante 1998 los precios han experimentado un crecimiento superior al 15%, esta tendencia al alza es producto del efecto de la constante demanda sobre la escasez de oficinas de calidad en determinadas zonas de la capital

Precios de alquiler de oficinas - Madrid



Manteniendo un comportamiento en línea con el sector donde desarrolla su actividad, La Sociedad ha experimentado en el año 1998 un incremento en sus Ingresos por Arrendamiento, con respecto al año anterior, de 188 millones de Pts., siendo este en términos porcentuales de un 17,86%.

Al finalizar el año 1998, La Sociedad tenía ocupado el 99,42% de la superficie puesta en explotación, no disponiendo prácticamente de superficies ociosas.

2.- RELACION DE INMUEBLES DE LA SOCIEDAD.

Al 31 de Diciembre de 1998 los inmuebles propiedad de la Sociedad, así como su superficie son los siguientes:

Finca	m²	Garajes	
Polígono VII - Pio XII	42.460	459	En Explotación
Almagro 14, 16, 18, 20	4.244	45	En Explotación
Alfonso XIII	1.813	0	En Curso
Serrano 105	651	0	En Explotación
Alvarez de Baena 4	887	6	En Explotación
Alvarez de Baena 2	655	31	En Explotación
Serrano 111	360	5	En Explotación
Santa Engracia 25	911	5	En Explotación
Pez 12	261	-	En Explotación
Castelló 23	543		En Curso
Total Madrid Capital	52.785	551	
Finca "El Enebral" El Escorial	283.400		
Finca en Majadahonda	23.334		
Total	359.519	551	

A continuación se ofrece una descripción de las principales propiedades:

Polígono VII - Pio 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.

Almagro 14, 16, 18, 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, la cual se encuentra en un avanzado estado de desarrollo.

En los primeros meses del año 1999 se ha suscrito contrato de arrendamiento para este edificio, estando prevista su entrega en el mes de Julio de 1999.

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 1998 el importe de los ingresos por arrendamiento ascendió a 1.247 millones de pesetas, experimentando un incremento con respecto al año anterior del 15,12%.

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

	Año 1994	Año 1995	Año 1996	Año 1997	Año 1998
Polígono VII - Pío XII	1.294.291	911.621	804.399	859.282	1.029.977
Almagro 14,16,18,20	178.102	178.892	163.995	133.890	137.189
Serrano 111	0	0	0	6.508	12.391
Serrano 105	0	0	0	20.682	18.342
Alvarez de Baena 2	0	0	0	11.248	24.008
Otras Propiedades	21.761	32.302	32.419	26.419	24.610
	1.494.154	1.122.815	1.000.813	1.058.029	1.246.517

Al terminar 1998 la Sociedad tenía disponibles para arrendamiento 50.429 m² sobre rasante, y 558 plazas de garaje, hallándose alquilados 49.296 m², y 541 plazas de garaje lo cual representa un 88,8% de la superficie sobre rasante y un 81,7% de las plazas de garaje, con que cuenta en Madrid capital.

b) Inversiones.

En el transcurso del ejercicio 1998, PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A., ha destinado fondos por un importe aproximado de 245 millones de pesetas a la financiación del desarrollo y conclusión de las diversas promociones en curso.

También ha alcanzado el 100% en la participación de URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., firma partícipe con un 95,03% en la JUNTA DE COMPENSACION DE SOMOSAGUAS SUR, entidad gestora de los terrenos en los que se desarrolla el proyecto urbanístico "La Finca" el cual se ha comenzado a desarrollar, y comercializar, por fases sucesivas. Estos terrenos con una superficie de 3.311.428 m², se ubican en la prestigiosa zona residencial de Somosaguas, concretamente en el municipio de Pozuelo de Alarcón, y entre las carreteras M-503 (Avenida de las Dos Castillas), la M-502 (Avenida de Prado del Rey), M-511 (Carretera de Boadilla) y M-40.

El proyecto cuenta con ocho zonas residenciales, dos deportivas y una zona terciaria, sobre una extensa zona verde. La ocupación total de la edificación representa tan sólo un 9,34% de la superficie total del complejo, estando el resto de la superficie destinada a zonas verdes. Cinco de las zonas residenciales están destinadas a viviendas colectivas, mientras que las tres restantes están destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares.

Esta promoción es por sus características, ubicación, superficies y edificabilidad el más importante desarrollo inmobiliario de la Comunidad de Madrid y presumiblemente de España.

La ejecución y desarrollo del proyecto, que se contempla en varias fases, se estima que tendrá una duración de 10 años. La realización de las primeras fases de la promoción ha comenzado a generar, ya en este ejercicio, importantes beneficios contables, siendo de esperar, según los presupuestos y proyecciones efectuados, un incremento sostenido a corto-medio plazo de los rendimientos derivados

4.- SITUACION FINANCIERA Y PATRIMONIAL.

En 1998 La Sociedad, siguiendo los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de Diciembre de 1998 tiene en trámite de verificación por la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES dos ampliaciones de capital, lo que supondrá un incremento de su capital social de 634.165 miles de Pts., y una prima de emisión de 12.710.107 miles de Pts.

El incremento en los recursos propios derivado de las operaciones descritas, así como los beneficios obtenidos en el ejercicio permitirán restablecer el equilibrio entre el activo y el pasivo circulante, dando paso al desarrollo de una gestión más desahogada en lo que al aspecto financiero se refiere.

Al cierre de 1998, la financiación externa a corto y largo plazo asciende a 17.398 millones de pesetas, frente a los 12.251 millones de pesetas del ejercicio anterior. Este pasivo corresponde en un 87,92%, aproximadamente, a préstamos y créditos bancarios tomados por la Sociedad para financiar sus inversiones, si bien en dicho importe se encuentran comprendidos 4.044 millones de pesetas correspondientes al préstamo del S.E.B. en el que se ha subrogado La Sociedad, y cuyo fin es su capitalización, según se acordó en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de Diciembre de 1998.

Con respecto a los tipos de interés, el medio ponderado soportado por la Sociedad al cierre del ejercicio era del 6,10% anual, aproximadamente, frente al 6,75% en el mismo momento del año

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

a) Hechos Posteriores.

No han acaecido hechos posteriores que alteren significativamente la información que contiene la memoria de La Sociedad al 31 de Diciembre de 1998.

b) Evolución Previsible de La Sociedad.

Una vez alcanzado el actual nivel de ocupación de las superficies que La Sociedad tiene en explotación, y dadas las favorables condiciones que configuran el momento económico, se hace necesario la búsqueda y desarrollo de nuevos proyectos, por lo que es previsible una política de inversiones más agresiva que en anteriores ejercicios.

De otra parte varias de las sociedades participadas se encuentran inmersas en el desarrollo de proyectos urbanísticos, los cuales comenzarán a generar importantes rendimientos en próximos ejercicios.

Madrid, 25 de Marzo de 1999



D. Luis García Cereceda



D. José M. Pemán Céspedes



D. Ramón Zorrilla Zorrilla



D. Luis F. Herrero-Tejedor Algar



D. Pablo Chillón Loarte



D. Birgitta Elisabeth Breitholz



D. Julian García Díez



D. José Luis Fominaya Cisneros



D. Bengt Hakan Larsson



D. Francisco Penhalver Sanchez



D. Eduardo García Cereceda



D. Kent Thomas Alessandro

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

30 MAR. 1999

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1999 14417

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

*Cuentas Anuales Consolidadas al
31 de Diciembre de 1998
Informe de Gestión e
Informe de Auditoría*

C N M V

Registro de Auditorías
Emisores

Nº

5762



C N M V

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Registro de Auditorias

Emisores

A los Accionistas de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A.:

5762

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades Dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoria 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Con fecha 14 de mayo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoria acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. 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

Jaquín Díez Martín
Socio

26 de marzo de 1999

**Deloitte Touche
Tohmatsu**

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

Importes expresados en miles de pesetas

	Año 1998	Año 1997		Año 1998	Año 1997
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS		
Inmovilizaciones Inmateriales	307	425	Capital suscrito	(Nota 12)	(Nota 12)
Inmovilizaciones Materiales. Neto	22.984.157	22.969.115	Reservas de la sociedad dominante	(Nota 12)	(Nota 12)
Inmovilizaciones Financieras	120.678	758.662	Reservas en sociedades consolidadas	(Nota 12)	(Nota 12)
Acciones de la Sociedad dominante	0	170.264	Resultados atribuibles a la sociedad dominante	(Nota 12)	(Nota 12)
	<u>23.105.142</u>	<u>23.898.466</u>		<u>5.966.278</u>	<u>4.498.369</u>
			SOCIOS EXTERNOS		
	<u>6.106.019</u>	<u>4.411.304</u>	(Nota 13)	<u>4.969.471</u>	<u>3.775.079</u>
EXISTENCIAS A LARGO PLAZO					
			(Nota 14)	<u>1.001.274</u>	<u>1.135.243</u>
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION					
	<u>399.779</u>	<u>472.440</u>	(Nota 15)	<u>415.841</u>	<u>415.841</u>
ACTIVO CIRCULANTE					
Existencias, Netas	7.384.313	7.976.274	(Nota 16)	18.169.109	26.118.861
Deudores	4.115.418	3.225.942	(Nota 16)	217.933	183.925
Inversiones financieras temporales	2.418.240	2.477.104		<u>18.387.042</u>	<u>26.302.786</u>
Tesorería	1.110.039	1.809.081			
Ajustes por periodificación	<u>954</u>	<u>3.871</u>			
	<u>15.008.964</u>	<u>15.492.272</u>	(Nota 17)	6.472.712	2.192.508
			(Nota 17)	5.194.635	3.835.131
			(Nota 17)	1.099.163	1.783.416
			(Nota 17)	25.128	212.796
			(Nota 17)	1.088.360	123.313
				<u>13.879.998</u>	<u>8.147.164</u>

TOTAL ACTIVE

44.619.904 | 44.274.482

TOTAL PASIVO

Léase con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta

Madrid, a 25 de marzo de 1999

D. Luis Garcia Gierceda

D. José M. Pemán Céspedes

D. Ramón Zorrilla Zorrilla

D. Luis F. Herrero-Tejedor Alga?

D. Pablo Chillón Loane

D^a Birgitta Elisabeth Breitholz

D. Eduardo Garcia Cereceda

B.Keni Thomas Alessandro

D. Bengt Hakan Larsson




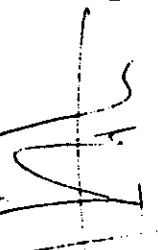
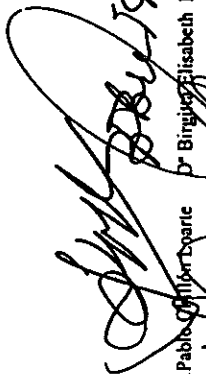
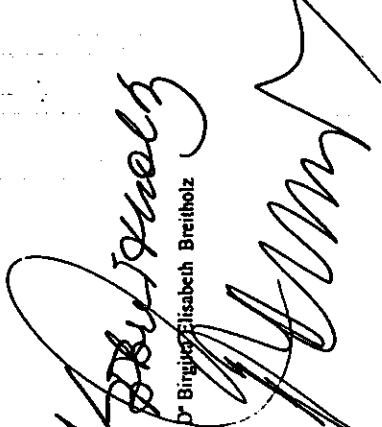
D.Francisco PeñaIver Sánchez

D. Julián García Díez

D. José Luis Fominaya Cisneros

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 31 DE DICIEMBRE DE 1998

GASTOS		Año 1998	Año 1997	INGRESOS		Año 1998	Año 1997
Aprovisionamientos	(Nota 18.b)	5.501.264	5.684.185	Importe neto de la cifra de negocio	(Nota 18.a)	6.778.407	4.360.189
Gastos de personal	(Nota 18.c)	242.752	193.086	Aumento de las existencias	(Nota 18.b)	481.079	5.225.837
Dolaciones a la amortización del inmovilizado		349.859	332.896	Otros ingresos de explotación		620	2.395
Variación de las provisiones de tráfico	(Nota 18.e)	(214.747)	2.455.969				
Otros gastos de explotación	(Nota 18.d)	719.840	999.590				
Total gastos de explotación		6.598.968	9.665.726	Total ingresos de explotación		7.260.106	9.588.421
BENEFICIO DE LA EXPLOTACION		661.138	0	PERDIDA DE LA EXPLOTACION		0	77.305
Gastos financieros y gastos asimilados		1.615.748	1.910.365	Ingresos financieros e ingresos asimilados		199.846	148.959
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		0	0	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		1.415.302	1.761.408
Amortización del fondo de comercio de consolidación	(Nota 7)	78.086	77.544	Reversión de diferencias negativas de consolidación	(Nota 14)	133.969	418.672
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		0	0	PERDIDA DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		698.881	1.497.583
Gastos Extraordinarios	(Nota 18.f)	1.055.437	5.306.969	Ingresos Extraordinarios	(Nota 18.f)	4.444.742	8.394.859
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS		3.389.305	3.087.890	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		0	0
BENEFICIO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		2.690.424	1.590.307	PERDIDA CONSOLIDADA ANTES DE IMPUESTOS		0	0
Impuesto sobre beneficio		0	309.463				
BENEFICIO CONSOLIDADO DESPUES DE IMPUESTOS		2.690.424	1.280.844	PERDIDA CONSOLIDADA DESPUES DE IMPUESTOS		0	0
Resultado atribuido a socio externo (beneficios)	(Nota 13)	1.221.613	2.596.230	Resultado atribuido a socio externo (pérdidas)		0	0
RTDO ATRIBUIDO A LA SOC. DOMINANTE (beneficio)		1.468.811	0	RTDO ATRIBUIDO A LA SOC. DOMINANTE (pérdidas)		0	1.315.386

					
D. Luis García Cereceda	D. José M. Pemán Céspedes	D. Ramón Zorrilla Zorrilla	D. Luis F. Herrero-Tejedor Algar	D. Pablo Gil-Horreo	D. Birgitte Elisabeth Breitholz

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

1.- NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES.

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. (la Sociedad o la Matriz) se constituyó como sociedad anónima en Madrid (España) el día 21 de diciembre de 1979. Hasta el 17 de diciembre de 1998 su objeto social consistió en la adquisición o promoción de fincas urbanas en régimen de arrendamiento, tal como preveía el artículo 147 del Reglamento del Impuesto sobre sociedades aprobado por R.D. 2631/1982, de 15 de octubre. Mediante acuerdo de Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrado el día 17 de diciembre de 1998, se modificó el objeto de la Sociedad, que a partir de ese momento pasó a ser:

- La adquisición o enajenación por cualquier título, de toda clase de bienes inmuebles, y su explotación mediante cualquier negocio jurídico, incluso el arrendamiento.
- El estudio, redacción, realización y gestión económica de toda clase de proyectos, obras y promociones inmobiliarias, propios o ajenos, y la prestación de toda clase de servicios y gestiones técnicas, comerciales, administrativas, de dirección y explotación para el desarrollo de todo tipo de negocios inmobiliarios.
- La construcción en general, por cuenta propia o ajena, incluso de obras civiles o públicas, para si misma o para terceros, comprendidos organismos oficiales de cualquier rama o grado de las Administraciones Públicas.
- La explotación, por cuenta propia o ajena, de establecimientos hoteleros, de restauración, recreativos o deportivos.

El ejercicio de las actividades expresadas podrá también desarrollarse, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la adquisición de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Matriz tiene su domicilio social en la calle Serrano 111, de Madrid. Su C.I.F. es A28/618643 y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 5597, general 4674 de la sección 3ª del libro de sociedades, folio 180, hoja 44979.

Un detalle de las sociedades dependientes que forman el Grupo PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS (en adelante el Grupo), sus actividades y domicilios sociales, así como los porcentajes de participación, directa o indirecta, que la sociedad dominante detenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 1998 se incluye en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta Nota. La actividad principal del Grupo se centra en el sector inmobiliario.

2. - BASES DE PRESENTACION Y CRITERIOS DE CONSOLIDACION.

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas se han seguido los criterios y formatos de presentación establecidos por el Real Decreto 1815/91, de 20 de diciembre. Asimismo, de conformidad con dicha normativa se consideró como fecha de primera consolidación para la determinación de los fondos de comercio y las diferencias negativas de consolidación el 1 de enero de 1995, o la fecha de adquisición en el caso de toma de participaciones en fecha posterior a la indicada.

Para la consolidación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS al 31 de diciembre de 1998 se ha seguido el proceso de consolidar las distintas sociedades del Grupo por el método de integración global, que supone la incorporación al balance de la Sociedad dominante de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que componen el patrimonio de las sociedades dependientes, y a la cuenta de pérdidas y ganancias de la primera, la totalidad de los ingresos y de los gastos que concurren en la determinación del resultado de las segundas. La participación de los intereses minoritarios en el capital, las reservas y los resultados de las sociedades dependientes se reflejan como "socios externos" y "resultados atribuidos a socios externos" en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente.

Aún cuando la Sociedad posee un porcentaje de participación del 49% en las sociedades COWEN al 31 de diciembre de 1998, se ha optado por consolidar estas por el método de integración global, por cuanto que la imagen fiel queda mejor reflejada, toda vez que la Sociedad dominante ostenta la dirección y control de las operaciones.

En la confección de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han seguido criterios de homogeneización y armonización de carácter temporal, valorativo, de conciliación y clasificación con los utilizados por la sociedad dominante. Los resultados internos se difieren hasta el ejercicio en que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Asimismo, todos los saldos y transacciones entre las distintas sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Comparación de la información

Durante el ejercicio 1998 se han producido diversas modificaciones en el perímetro de consolidación del Grupo, respecto al existente al cierre del ejercicio precedente. Estos cambios se describen a continuación:

- Incorporación en el perímetro de consolidación del 100% del capital de las sociedades Finca los Perdigonos S.L., Terrenos Solan S.L. y Los Nogales de Madrid, S.L. A través de estas incorporaciones, el Grupo ha aumentado su participación en la Junta de Compensación de Somosaguas Sur en un 9,41%.
- Incorporación del 100% del capital de la Sociedad Verde Vital, S.L.
- Adquisición de 1,614% del capital social de Urbanizadora Somosaguas, S.A., alcanzándose, con esta compra, una participación del 100% en esta Sociedad.

El efecto negativo, conjunto, que tales modificaciones han producido sobre el patrimonio y los resultados del Grupo consolidado han ascendido a 111.996 (en miles de pesetas).

Durante el ejercicio 1997 el Grupo inicio la ejecución, desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario conocido como "La Finca". La ejecución y desarrollo de este proyecto, el más importante del Grupo en la actualidad, se contempla en varias fases y se estima que tendrá una duración de diez años. En el ejercicio 1998 se han reconocido ventas, para esta promoción, por un importe de 3.065.039 (en miles de pesetas), véase Nota 18.a) y se prevé que aumentaran, muy significativamente, en los próximos ejercicios.

3. - PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADOS

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de las Cuentas Anuales de las sociedades que componen el Grupo y que han sido confeccionadas siguiendo las normas mercantiles y contables vigentes en España, y en particular el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1.643/1.990 de 20 de diciembre, así como la normativa que las adapta a las sociedades inmobiliarias.

Inmovilizaciones Materiales.

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición o coste de construcción, incluyendo la correspondiente repercusión del solar y otros costes directamente imputables, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

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

	<u>%</u>	<u>Vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamiento	2%	50 años
Inmuebles para uso propio	2%	50 años
Maquinaria y utillaje	10%	10 años
Instalaciones	10%	10 años
Elementos de transporte	14%	7 años
Mobiliario y enseres	10%	10 años
Equipos informáticos	15%	7 años

No obstante lo anterior, debido a la complejidad y características técnicas de determinados inmuebles para arrendamiento, el Grupo sigue la practica de amortizarlos en función de 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 el 8%.

Los costes de mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de los inmuebles se incorporan cada año como más valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparación del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas en el momento en que se producen.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando el valor de mercado es menor que el coste registrado.

Inmovilizaciones Financieras

Los valores mobiliario de renta fija y variable y las participaciones en empresas relacionadas figuran valorados a su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la compra.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios 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 en el momento de la compra que todavía subsistan al cierre del ejercicio.

Acciones de la Sociedad Dominante

Las acciones de la Sociedad dominante en poder de las sociedades del Grupo se valoran al coste de adquisición corregido por la provisión necesaria para ajustarlo al valor teórico contable resultante de los Fondos Propios del Grupo Consolidado.

Fondo de Comercio de Consolidación

Corresponde a la diferencia positiva de primera consolidación, neta de imputaciones realizadas a elementos patrimoniales, en forma de mayor valor de los activos, o menor valor de los pasivos.

La amortización del Fondo de Comercio de Consolidación se hace de forma sistemática, en el periodo en que se estima que dicho Fondo contribuirá a la obtención de ingresos, con el límite máximo de diez años.

Existencias

Las existencias, constituidas principalmente por solares, promociones en curso e inmuebles terminados, destinadas todas ellas a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución por terceros. Dentro de este coste se incluyen los directamente relacionados con la compra, los incurridos en las promociones inmobiliarias, así como los costes de urbanización, proyecto y planeamiento hasta el momento de la terminación de la obra.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado determinado por expertos independientes.

Dado que una parte significativa de las existencias propiedad del Grupo se desarrollarán en el medio y largo plazo, se han clasificado las mismas entre corto y largo plazo atendiendo a que su desarrollo y realización se produzca en un plazo igual o inferior a doce meses desde la fecha del balance, o superior, respectivamente.

Corto y largo plazo

En las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas, se clasifican a corto plazo los activos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo aquellos que su vencimiento supera dicho periodo.

Deudores

Los saldos a cobrar de clientes y otros deudores se clasifican, en su caso, como de dudoso cobro cuando se aprecia una reducida probabilidad de cobro en función de la solvencia del deudor. Las provisiones por insolvencia y sus dotaciones anuales se constituyen en base a las consideraciones anteriormente expuestas.

Inversiones financieras temporales

Las inversiones en renta fija y préstamos a corto plazo se registran por el coste de adquisición. Las participaciones en fondos de inversión mobiliaria se registran al cierre por el valor liquidativo, computándose como ingreso o gasto financiero la diferencia entre este valor y el coste de adquisición.

Diferencias negativas de consolidación

Las diferencias negativas de consolidación que figuran en el pasivo de los balances de situación consolidados han sido calculadas por las diferencias resultantes entre el precio de adquisición de las participaciones y el valor teórico contable de las mismas en la fecha de primera consolidación, o fecha de la compra en el caso de adquisiciones posteriores. Esta diferencia se imputa a resultados en función de su naturaleza.

Provisiones para 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 y posibles se provisionan de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías.

La provisión para terminación de obra recoge los costes pendientes de incurrir en aquellas obras, substancialmente terminadas, para las que se han reconocido ventas.

Prestamos hipotecarios subrogables.

Los préstamos hipotecarios subrogables se incluyen dentro del capítulo de "Deudas con entidades de crédito" por los importes dispuestos. La Sociedad sigue la práctica de distribuir dichas deudas entre el corto y el largo plazo en función al momento en que se espera que se produzca la venta y, en consecuencia, la subrogación o, en su caso, la cancelación del préstamo por el cliente.

Impuesto sobre sociedades.

Debido a que el Grupo no ha solicitado el régimen de declaración consolidada a efectos del impuesto sobre sociedades, el gasto por dicho impuesto ha sido calculado como la suma de los gastos por impuestos sobre sociedades de las sociedades del Grupo consolidadas.

El gasto por impuesto sobre sociedades de cada sociedad del Grupo se calcula sobre su resultado económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Por aplicación de un criterio de prudencia valorativa las distintas sociedades no reconocen el crédito impositivo por bases imponibles negativas.

Reconocimiento de las ventas

Se sigue el procedimiento de reconocer las ventas y sus correspondientes costes en las cuentas de pérdidas y ganancias en el momento en que el bien se encuentra vendido y sustancialmente terminado. Los importes recibidos correspondientes a aquellos contratos de venta formalizados para los que no se dan las circunstancias anteriormente indicadas, se registran como "Anticipos de Clientes" en el pasivo del Balance de Situación Consolidado.

4. - INMOVILIZACIONES MATERIALES.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo durante el ejercicio 1998, es como sigue:

En Miles de Pesetas					
	Saldo al 31-dic-97	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-dic-98
Terrenos y Solares	9.239.458	1.310.190	(386.629)	0	10.163.019
Inmuebles para arrendamiento	11.702.502	147.843	(1.926)	64.040	11.912.459
Inmuebles para uso propio	157.118	0	0	0	157.118
Instalaciones	93.060	36.035	0	0	129.095
Elementos de transporte	43.877	21.650	(102)	0	65.425
Mobiliario y enseres	56.013	3.097	0	0	59.110
Equipos informáticos	42.105	12.440	0	0	54.545
Otro Inmovilizado material	107	2.693	0	0	2.800
	21.334.240	1.533.948	(388.657)	64.040	22.543.571
Obra en curso	4.378.604	410.242	(1.351.114)	(64.040)	3.373.692
Total coste histórico	25.712.844	1.944.190	(1.739.771)	0	25.917.263
Provisiones por depreciación	(777.850)	(9.479)	179.496	0	(607.833)
Amortizaciones	(1.965.879)	(359.869)	475	0	(2.325.273)
Total valor neto	22.969.115	1.574.842	(1.559.800)	0	22.984.157

Dentro del saldo del Inmovilizado material al 31 de diciembre de 1998, se incluye un importe de 4.421.791 (en miles de pesetas) derivado de la aplicación de diferencias positivas de consolidación a elementos patrimoniales. Durante el ejercicio 1998 se han aplicado diferencias positivas de consolidación a elementos patrimoniales por un importe de 1.112.172 (en miles de pesetas). Este importe, incluido en la columna de "Adiciones" del cuadro anterior, tiene su origen en las diferencias existentes entre el valor contable de las participaciones, directas e indirectas, adquiridas por el Grupo en el ejercicio 1998 en el capital de sociedades dependientes y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de dichas sociedades atribuibles a dicha participación, en el momento de su adquisición.

Las operaciones que han dado lugar a estas diferencias y los importes afectados durante el ejercicio 1998 a elementos patrimoniales comprendidos en este epígrafe del balance de situación, son las siguientes:

	Miles Ptas.
Por la adquisición, directa e indirecta, del 100% del capital de "Los Nogales de Madrid, S.L."	774.656
Por la adquisición del 1,614% del capital social de Urbanizadora Somosaguas, S.A.	337.516
Importe Total	1.112.172

La adquisición del 1,614% del capital social de Urbanizadora Somosaguas, S.A. se realizó a sociedades relacionadas y a precios de mercado.

En el transcurso del ejercicio 1998 el Grupo ha enajenado y dado de baja parte de su inmovilizado material. El detalle de coste y amortización retirada, así como el resultado en venta de estas operaciones se describe a continuación:

	Miles Ptas.
Coste retirado	1.739.771
Amortización retirada	(475)
Provisiones por depreciación aplicadas	(179.496)
Coste neto retirado	1.559.800
Producto obtenido en la venta	851.104
Resultado. Beneficio (Pérdida) en venta de Inmovilizado	(708.696)

Los resultados, beneficios (pérdidas), en venta de Inmovilizado se encuentran registrados en el epígrafe de "Resultados Extraordinarios" de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas adjuntas.

Las provisiones por depreciación del inmovilizado material se han creado y cuantificado a fin de ajustar los valores de coste histórico a los precios de mercado estimados por expertos independientes, si estos fueran menores. Un análisis de las variaciones de estas provisiones por depreciación se incluye en la Nota 18.

El importe de los gastos financieros incluidos en el coste del inmovilizado material al 31 de diciembre de 1998 es de 151.899 (en miles de pesetas), no habiéndose capitalizado importe alguno, por este concepto, durante el ejercicio 1998.

Al 31 de diciembre de 1998, parte del inmovilizado material, por un valor neto contable de 15.790.827 (en miles de pesetas) se encontraba hipotecado, en garantía de la devolución de préstamos bancarios, cuyos importes, a la fecha indicada, era de 13.897.435 (en miles de pesetas). Véase Nota 16.

El detalle de las obras en curso, al cierre del ejercicio 1998, era como sigue:

	<u>Miles Ptas.</u>
Martínez Villergas	3.060.106
Alfonso XIII	100.315
Finca El Escorial	152.101
Centro hípico "La Finca"	22.783
Club Deportivo "La Finca"	7.956
Hortaleza 61	30.431
Importe al cierre del ejercicio	3.373.692

En el Anexo II se adjunta un detalle del inmovilizado material del Grupo, al 31 de diciembre de 1998, con especificaciones de las características básicas de las fincas y otros elementos que lo componen.

5. - INMOVILIZACIONES FINANCIERAS.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas durante el ejercicio 1998, es como sigue:

	<u>En Miles de Pesetas</u>			
	<u>Saldo al 31-dic-97</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Trasposos</u>
Participaciones en Empresas Asociadas no consolidadas	1.722.416	0	(1.722.416)	0
Provisión por depreciación de Valores	(1.435.934)	0	1.435.934	0
	286.482	0	(286.482)	0
Deudores a largo plazo	424.171	0	0	(372.490)
Fianzas y Depósitos constituidos	48.009	20.988	0	0
Total Inmovilizaciones Financieras	758.662	20.988	(286.482)	(372.490)

5.1. Participaciones en Empresas Asociadas no consolidadas

Durante el ejercicio 1998, el Grupo vendió la totalidad de las acciones que poseía de las sociedades Princesa 37, S.A., Gestora Génova 10, S.A., Beldois, S.A. y Lugarce, S.A. a sociedades relacionadas a precios de mercado. Los datos más relevantes de estas ventas se reflejan a continuación:

		<u>En Miles de Pesetas</u>				
	<u>% Part.</u>	<u>Importe Inversión</u>	<u>Provisión Depreciación</u>	<u>Inversión neta</u>	<u>Precio de Venta</u>	<u>Beneficios Extraordinarios</u>
Princesa 37, S.A.	1,54%	186.818	(177.181)	9.637	160.000	150.363
Gestora Génova 10, S.A.	1,22%	165.316	(157.815)	7.501	140.000	132.499
Beldois, S.A.	9,49%	550.282	(466.420)	83.862	550.000	466.138
Lugarce, S.A.	9,09%	820.000	(634.518)	185.482	200.000	14.518
Importes totales		1.722.416	(1.435.934)	286.482	1.050.000	763.518

Las provisiones por depreciación de este inmovilizado tenían por objeto ajustar su valor al teórico contable de la sociedad participada.

5.2. Deudores a largo plazo

Su composición al 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Efectos a cobrar a largo plazo por ventas	5.294
Prestamos al personal a largo plazo	1.587
Otros deudores a largo plazo	44.800
Deudores a largo plazo	51.681

6. – ACCIONES PROPIAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE.

El movimiento de este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo durante el ejercicio 1998, se detalla a continuación:

	<u>En Miles de Pesetas</u>			
	<u>31-dic-97</u>	<u>Compras</u>	<u>Ventas</u>	<u>31-dic-98</u>
Coste histórico	2.215.012	101.776	(2.316.788)	0
Provisión por depreciación	(2.044.748)	0	2.044.748	0
Importes totales	170.264	101.776	(272.040)	0
Numero de Acciones	118.674	4.450	(123.124)	0

La venta de las acciones propias de la Sociedad dominante por el Grupo, durante el ejercicio 1998, generó un importante beneficio, tal como se describe a continuación:

	<u>Miles Ptas.</u>
Coste de la inversión vendida (coste medio 1.881,7% del valor nominal)	2.316.788
Provisiones por depreciación aplicadas	(2.044.748)
Coste neto contable de Acciones propias de la Sociedad dominante	272.040
Producto obtenido en la venta (precio de venta 2.620% del valor nominal)	3.225.849
Resultado Extraordinario. Beneficio (Pérdida) en venta	2.953.809

Los resultados, beneficios (pérdidas), en la venta de acciones propias se encuentran registrados en el epígrafe de "Resultados Extraordinarios" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta.

7. – FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION.

Su detalle y movimiento durante el ejercicio 1998, se describe a continuación:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Saldo al inicio del ejercicio	472.439
Adiciones (Compra de Verde Vital S.L.)	5.426
<u>Dotación a la amortización del ejercicio</u>	<u>(78.086)</u>
<u>Saldo al cierre del ejercicio</u>	<u>399.779</u>

El desglose del saldo final del Fondo de Comercio de Consolidación, al 31 de diciembre de 1998, en función de las participaciones que han generado dicho Fondo, es como sigue:

		<u>En Miles de Pesetas</u>		
	<u>Año</u>	<u>Importe</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>origen</u>	<u>origen</u>	<u>Anual</u>	<u>31/12/98</u>
Nibbla Fuencarral, S.A.	1994	84.857	8.485	42.429
Nibbla Gran Vía II, S.A.	1994	10.331	1.033	5.166
Nibbla Megapolis, S.A.	1994	376.551	37.655	188.275
Parque Somosaguas, S.A.	1994	231.930	23.193	115.965
Cowen (Holding)	1995	71.770	7.177	43.061
Verde Vital, S.L.	1998	5.426	543	4.883
<u>Importes Totales</u>			<u>78.086</u>	<u>399.779</u>

8. – EXISTENCIAS.

La composición de este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Terrenos y solares	7.129.764
Promociones en curso	7.018.877
Promociones terminadas	1.588.102
	<u>15.736.743</u>
<u>Provisión por depreciación de las existencias</u>	<u>(2.266.411)</u>
<u>Saldo neto de las existencias</u>	<u>13.470.332</u>

El uso final de las existencias, conforme a su calificación, es básicamente residencial.

Tal como se ha indicado en la Nota 3, en lo relativo a las Existencias, debido a que parte significativa de las mismas se desarrollaran en el medio y largo plazo, la Sociedad las ha clasificado en corto y largo plazo, atendiendo a que el desarrollo y realización de las mismas se produzca en un plazo igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre del balance, o superior, respectivamente. En base a lo anterior, el saldo de las existencias al 31 de diciembre de 1998 se ha reclasificado como sigue:

	En Miles de Pesetas	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Terrenos y solares	1.023.745	6.106.019
Promociones en curso	7.018.877	0
Promociones terminadas	1.588.102	0
	9.630.724	6.106.019
Provisión por depreciación	(2.266.411)	0
Saldo neto de las existencias	7.364.313	6.106.019

El movimiento de las existencias durante el ejercicio 1998 se describe a continuación:

	En Miles de Pesetas				
	Saldo al 31-dic-97	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-dic-98
Terrenos y Solares	8.814.639	2.403.328	(1.578.896)	(2.509.307)	7.129.764
Promociones en curso	5.206.587	3.097.936	0	(1.285.646)	7.018.877
Promociones terminadas	1.234.438	0	(3.441.289)	3.794.953	1.588.102
	15.255.664	5.501.264	(5.020.185)	0	15.736.743
Provisión por depreciación	(2.868.086)	(43.661)	645.336	0	(2.266.411)
Total Existencias Netas	12.387.578	5.457.603	(4.374.849)	0	13.470.332

Dentro del saldo de las existencias al 31 de diciembre de 1998, en concreto en la partida de "terrenos y solares", se incluye un importe de 6.496.379 (en miles de pesetas), derivado de la aplicación de diferencias positivas de consolidación a elementos patrimoniales y distribuido, en base a la clasificación de las existencias, en importes de 2.327.061 y 4.169.318 (ambos en miles de pesetas) entre el corto y el largo plazo, respectivamente. Durante el ejercicio 1998 se han aplicado diferencias positivas de consolidación a elementos patrimoniales por un importe de 2.258.048 (en miles de pesetas). Este importe, incluido en la columna de "Adiciones" del cuadro anterior, tiene su origen en las diferencias existentes entre el valor contable de las participaciones, directas e indirectas, adquiridas en el Grupo durante el ejercicio 1998 en el capital de sociedades dependientes y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de dichas sociedades atribuibles a dicha participación, en el momento de su adquisición.

Las operaciones que han dado lugar a estas diferencias y los importes afectados durante el ejercicio 1998 a elementos patrimoniales comprendidos en este epígrafe del balance de situación, son los siguientes:

	Miles Ptas.
Por la adquisición, directa e indirecta, del 100% del capital de "Los Nogales de Madrid, S.L."	1.572.786
Por la adquisición del 1,614% del capital social de Urbanizadora Somosaguas, S.A.	685.262
Importe Total	2.258.048

La adquisición del 1,614% del capital social de Urbanizadora Somosaguas, S.A. se realizó a sociedades relacionadas y a precios de mercado.

El detalle de los costes incorporados a las existencias durante el ejercicio 1998, se describe a continuación:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Promoción "La Finca"	
- Costes de urbanización	144.870
- Costes de ejecución de obras	4.073.470
- Diferencia positiva de consolidación incorporada	<u>2.258.048</u>
Total costes promoción "La Finca"	6.476.388
Devolución compra Galileo 104-106	(1.000.000)
Costes de ejecución Gran Vía 579 (Barcelona)	19.856
Integración promoción Traspaderne (Barajas - Madrid)	4.610
Otros costes incorporados	<u>410</u>
Total costes incorporados en existencias	<u>5.501.264</u>

En el transcurso del ejercicio 1998 el Grupo ha enajenado parte de sus existencias. El detalle de coste y, en su caso, provisión por depreciación dada de baja por venta, así como el resultado en venta de estas operaciones, se describe a continuación:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Coste histórico retirado	5.020.185
Provisión por depreciación retirada	<u>(645.336)</u>
Coste neto de las existencias retirado	4.374.849
Producto obtenido en la venta	4.985.345
Resultado. Beneficio (Pérdida) en venta de existencias	<u>610.496</u>

Las provisiones por depreciación de las existencias se han creado y cuantificado a fin de ajustar los valores de coste histórico a los precios de mercado, cuando estos fueran menores, estimados por expertos independientes. Una análisis de las variaciones de estas provisiones por depreciación se incluye en la Nota 18.

Al 31 de diciembre de 1998 parte de las existencias propiedad del Grupo se encontraban hipotecadas, en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios, cuyos importes pendientes a la mencionada fecha era de 5.701.831 (en miles de pesetas). Véase Nota 16.

9. - DEUDORES.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Cientes	3.372.999
Otros deudores	354.885
Hacienda Pública deudora	387.534
Deudores de dudoso cobro	226.751
	<u>4.342.169</u>
Provisión para deudores de dudoso cobro	(226.751)
<u>Saldo al 31 de diciembre de 1998</u>	<u>4.115.418</u>

En la partida de clientes se incluye un importe de 1.211.213 (en miles de pesetas), relativo a letras aceptadas y vencimiento anterior a doce meses de la fecha de cierre derivadas de ventas, en contrato privado, a clientes de viviendas y parcelas que están siendo construidas en las parcelas II.4 y III.2.2. de la promoción denominada "La Finca". Estos efectos no incluyen intereses.

Derivado del hecho de que durante el ejercicio 1998, el Grupo ha reconocido ventas en su cuenta de pérdidas y ganancias, a tenor de lo dispuesto en la Norma de Valoración 18ª del Plan General de Contabilidad, adaptación a empresas inmobiliarias, (aquellos inmuebles para los que existe contrato firme de venta y en los que se ha incorporado el 80% de los costes de construcción, sin tener en cuenta el valor del terreno), se incluye en la partida de clientes, al 31 de diciembre de 1998, un importe de 2.052.200 (en miles de pesetas), correspondiente a la cantidad que el cliente tendrá que abonar a la sociedad, bien en efectivo o mediante subrogación de la hipoteca que grava el bien, en el momento de formalizarse la escritura pública de compraventa.

La composición de la partida de Hacienda Pública deudora al 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	337.246
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	50.288
<u>Importe total</u>	<u>387.534</u>

10. – INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

A continuación se presenta un detalle de las inversiones financieras temporales al 31 de diciembre de 1998:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Inversiones en renta fija	950.689
Préstamos a corto plazo	196.500
Otras inversiones financieras temporales	1.253.620
Préstamos al personal	1.413
Intereses devengados pendientes de cobro	16.018
<u>Total Inversiones financieras temporales</u>	<u>2.418.240</u>

Las inversiones en renta fija corresponden a la materialización en Letras del Tesoro de excedentes temporales de tesorería. El interés de estas Letras del Tesoro, al 31 de diciembre de 1998, era del 3,44%.

“Otras inversiones financieras temporales” corresponden, en su práctica totalidad, a la valoración de las participaciones, propiedad del Grupo, en fondos de inversión mobiliaria. Estas participaciones se registran al cierre del balance por el valor liquidativo, computándose como ingreso o gasto financiero la diferencia entre este valor y el coste de adquisición. Los rendimientos obtenidos por estas inversiones durante el ejercicio 1998 han sido de 35.577 (en miles de pesetas).

11. – TESORERIA

Todos los fondos depositados en caja y bancos al 31 de diciembre de 1998 eran de libre disposición, a excepción de 40.898 (en miles de pesetas), que se encontraban inmovilizados en garantía de un aval presentado ante el Ayuntamiento de Barcelona.

12. – FONDOS PROPIOS

El detalle y movimiento de las distintas cuentas que componen este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 1998, se describe en el Anexo III, el cual forma parte integrante de esta Nota.

a) Capital social

El capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. al 31 de diciembre de 1998 es de 4.000 millones de pesetas, representado por 4.000.000 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, todas ellas íntegramente desembolsadas. Todas estas acciones están representadas por anotaciones en cuenta y cotizan en las Bolsas Oficiales de Comercio de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en Madrid, el día 17 de diciembre de 1998, entre otros acuerdos, decidió aumentar el capital social en 634.165 (en miles de pesetas), mediante la emisión de 634.165 acciones nuevas. Este aumento de capital se subdivide en dos acuerdos de aumento de capital:

- Mediante el primero de los acuerdos mencionados, la Junta de Accionistas decidió aumentar el capital de la Sociedad en 479.808 (en miles de pesetas), emitiendo 479.808 acciones nuevas, cada una con una prima de emisión del 1.838,3% de su valor nominal. El desembolso de esta ampliación se llevara a cabo mediante la aportación no dineraria de 306 acciones representativas del capital de las Sociedades COWEN HOLDING I, B.V, COWEN HOLDING II,

B.V. y COWEN HOLDING III, B.V., (102 acciones de cada una de las sociedades mencionadas) en el plazo máximo de quince días desde el momento en que la Comisión Nacional del Mercado de Valores verifique y registre el folleto informativo elaborado a tal fin.

- Mediante el segundo de los acuerdos mencionados, la Junta decidió aumentar el capital social en 154.357 (en miles de pesetas), mediante la emisión de 154.357 acciones nuevas, cada una de ellas con una prima de emisión del 2.520% de su valor nominal. El desembolso de esta ampliación se llevará a cabo mediante la compensación del crédito que contra Promociones y Concursos Inmobiliarios S.A. ostenta Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), y en el mismo plazo que la ampliación anterior.

Estas ampliaciones de capital se registrarán, en su caso, en el momento en que se produzca su desembolso, previa verificación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las participaciones en el capital de la sociedad matriz superiores al 10%, se detallan a continuación:

	<u>Participación</u>
Gestora Génova 10, S.A.	14,33%
Princesa 37, S.A.	14,20%
Beldois, S.A.	17,77%

b) Reservas de la Sociedad Matriz. 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. 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.

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional.

Proceden de resultados de ejercicios anteriores no distribuidos de sociedades consolidadas mediante integración global y proporcional. Su detalle, por sociedades, al 31 de diciembre de 1998 se presenta en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta Nota.

d) Resultado atribuible a la sociedad dominante

Su detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1998 se presenta en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta Nota.

13. – SOCIOS EXTERNOS

El detalle y movimiento de este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo durante el ejercicio 1998 se describe a continuación:

	En Miles de Pesetas			
	Capital Suscrito	Reservas	Resultado Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 1997	81.187	951.140	2.742.753	3.775.080
Traspaso del resultado del ejercicio 1997	0	2.742.753	(2.742.753)	0
Adquisición intereses minoritarios:				
- Urbanizadora Somosaguas, S.A.	(54.485)	27.263	0	(27.222)
Resultado del ejercicio 1998	0	0	1.221.613	1.221.613
Saldo al 31 de diciembre de 1998	26.702	3.721.156	1.221.613	4.969.471

El detalle del saldo al cierre del ejercicio 1998 por intereses minoritarios, se describe a continuación:

	En Miles Ptas.
Intereses minoritarios en MABASUR, S.A.	(86.136)
Intereses minoritarios en Grupo COWEN	5.055.607
Saldos al cierre del ejercicio	4.969.471

14. – DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACION

El detalle y movimiento de este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo durante el ejercicio 1998 se describe a continuación:

	En Miles de Pesetas				
	Nibbla Piamonte, S.A.	Elenensa, S.A.	N. Martínez Villergas, S.A.	P.E.N.S.A.	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 1997	4.565	1.500	694.415	434.763	1.135.243
Aplicaciones en el ejercicio 1998	(2.114)	(1.500)	(130.355)	0	(133.969)
Saldo al 31 de diciembre de 1998	2.451	0	564.060	434.763	1.001.274

15. – PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

No ha existido ningún movimiento en este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo durante el ejercicio 1998, manteniendo un saldo de 415.841 (en miles de pesetas).

El saldo de la provisión para riesgos y gastos al 31 de diciembre de 1998, corresponde a la mejor estimación de la Dirección y asesores jurídicos de la Sociedad y se ha cuantificado con aplicación de criterios de máxima prudencia valorativa.

16 – ACREEDORES A LARGO PLAZO

La composición de este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 1998 es como sigue:

	En Miles Ptas.
Deudas con entidades de crédito	24.641.821
Otras deudas a largo plazo	217.933
	<u>24.859.754</u>
Menos parte con vencimiento a corto plazo	(6.472.712)
Saldos al cierre del ejercicio	18.387.042

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 1998 se describen a continuación:

	En Miles Ptas.
Vencimientos en el año 2000	2.368.286
Vencimientos en el año 2001	3.137.592
Vencimientos en el año 2002	4.420.548
Vencimientos en el año 2003	4.652.311
Vencimientos en el año 2004 y siguientes	3.590.372
Saldos al cierre del ejercicio	18.169.109

Las deudas con entidades de crédito se desglosan como siguen:

	En miles de pesetas				
	Límite Concedido	Garantía Hipotecaria	Otras Garantías	Largo Plazo	Corto Plazo
Cuentas de crédito	2.750.000	1.046.865	985.968	531.865	1.500.968
Préstamos	0	18.471.404	4.044.151	17.637.244	4.878.311
Intereses pendientes de pago	0	80.997	12.436	0	93.433
	<u>2.750.000</u>	<u>19.599.266</u>	<u>5.042.555</u>	<u>18.169.109</u>	<u>6.472.712</u>

Los tipos medios de interés, al 31 de diciembre de 1998, de las distintas categorías de deudas con entidades de crédito, eran los siguientes:

Préstamos con garantía hipotecaria	5,72%
Créditos con garantía hipotecaria	5,41%
Préstamos y créditos con otras garantías	3,37%
Tipo medio	5,23%

La financiación con garantía hipotecaria, al 31 de diciembre de 1998 estaba utilizada en:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Financiación del Inmovilizado Material	13.897.435
Financiación de las Existencias, a corto y largo plazo	5.701.831
Saldos al cierre del ejercicio	19.599.266

El detalle de la financiación con otras garantías al 31 de diciembre de 1998 responde al siguiente detalle:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Con garantía de PROCISA	4.044.151
Con otras garantías	998.404
Total financiación con otras garantías	5.042.555

Los préstamos con garantía de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A., tienen su origen en la subrogación por esta sociedad de préstamos que hasta el ejercicio 1998 tenía concedido Skandinaviska Enskilda Banken a diversas compañías participadas al 100% por las sociedades COWEN. El saldo de estos préstamos al 31 de diciembre de 1997 era de 7.666.619 (en miles de pesetas) y su movimiento durante el ejercicio 1998, se detalla a continuación:

	<u>En Miles de Pesetas</u>			
	<u>Prenda de Acciones</u>	<u>Garantía COWEN</u>	<u>Garantía PROCISA</u>	<u>Totales</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997:				
- Por principal	6.713.776	841.807	0	7.555.583
- Por intereses devengados no vencidos	33.758	77.278	0	111.036
	6.747.534	919.085	0	7.666.619
Devengo de intereses ejercicio 1998	174.680	52.780	0	227.461
Amortización o reembolso de préstamos	(2.670.758)	(555.091)	0	(3.225.849)
Condonación de préstamos	(624.079)	0	0	(624.079)
Subrogación préstamos por PROCISA	(3.627.377)	(416.774)	4.044.151	0
Saldos al 31 de diciembre de 1998	0	0	4.044.151	4.044.151

La amortización de los préstamos con Skandinaviska Enskilda Banken, por importe de 3.225.849 (en miles de pesetas) se ha financiado con el producto obtenido por el Grupo con la venta, a esta misma entidad financiera sueca, de las acciones propias que poseía, véase Nota 6, compensándose los saldos deudores y acreedores generados por ambas operaciones.

Los préstamos en los que se ha subrogado Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. devengan un interés igual al tipo marginal de la subasta de certificados de depósito del Banco de España que se publica diariamente en el Boletín de la Central de Anotaciones de dicho Banco (fijado en el 3% para el primer periodo de interés, que se extiende desde

el 17 de diciembre de 1998 hasta el 31 de diciembre de 1999) y tienen su vencimiento como sigue:

	En Miles Ptas.
Vencimiento a largo plazo (julio del 2003)	2.873.438
Vencimiento a corto plazo (vencidos)	1.170.713
Importes totales	4.044.151

Como ha quedado indicado en la Nota 12, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 17 de diciembre de 1998, acordó una ampliación de capital mediante la emisión de 154.357 acciones nuevas con una prima de emisión cada una de ellas del 2.520% de su valor nominal. Esta ampliación de capital se desembolsará mediante la compensación del préstamo que contra Promociones y Concursos Inmobiliarios, S.A. ostenta Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), por importe de 4.044.151 (en miles de pesetas) en un plazo máximo de quince días contado desde el momento en que la Comisión Nacional del Mercado de Valores verifique y registre el folleto informativo que la Sociedad ha preparado para tal fin.

17 – ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 1998 es como sigue:

	En Miles Ptas.
Deudas con entidades de crédito (Nota 16)	6.472.712
Proveedores y contratistas	1.168.943
Efectos comerciales a pagar	967.929
Acreedores por operaciones de tráfico	3.057.763
	5.194.635
Administraciones Públicas	997.107
Otros acreedores diversos	102.056
	1.099.163
Sociedades consolidadas por integración proporcional	25.128
Ajustes por periodificación de pasivos	1.088.360
Total acreedores a corto plazo	13.879.998

Dentro de la partida de “Acreedores por operaciones de tráfico” al 31 de diciembre de 1998 se incluyen anticipos de clientes, en efectivo y mediante letras aceptadas pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio, y el IVA incorporado en las letras aceptadas y pendiente de devengo a la misma fecha, por venta de viviendas, en su practica totalidad, en la parcela II.4 y III.2.2. de “la Finca” y por un importe conjunto, por todos los conceptos indicados de 3.057.763 (en miles de pesetas).

Dentro de la partida de “Ajustes por periodificación de pasivos”, al 31 de diciembre de 1998, se han incluido, entre otros:

- Un importe de 599.825 (en miles de pesetas), correspondiente a la provisión de costes pendientes para concluir las obras en determinados bloques de viviendas de la parcela 2.4. de “La Finca” para los cuales se ha reconocido la venta en el ejercicio

1998, dado que para los mismos existían contratos de venta con clientes y su grado de ejecución era, como mínimo, del 80%.

- Un importe de obra ejecutada y pendiente de certificar al cierre del ejercicio, por proveedores y contratistas, de 406.000 (en miles de pesetas)

18 – INGRESOS Y GASTOS

18.a) Importe neto de la cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del Grupo durante el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 1998 es como sigue:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Ingresos por ventas	4.985.345
Ingresos por arrendamientos	1.618.085
Ingresos procedentes del club de golf	123.583
Ingresos por prestación de servicios	51.394
Total importe neto cifra de negocio	6.778.407

Las ventas del ejercicio 1998, se han realizado con terceros ajenos al Grupo y a precios de mercado pactados libremente entre las partes. Estas ventas corresponden, fundamentalmente, a las siguientes:

- Venta en enero de 1998 de los terrenos que el Grupo poseía en el termino municipal de Sant Joan Despi, en Barcelona, así como de una masía, en el mismo termino municipal. El importe total de la venta ascendió a 1.325.733 (en miles de pesetas).
- Ventas, formalizadas en escritura publica, de viviendas y plazas de garaje de la promoción, actualmente terminada y en fase de comercialización, de Gran Vía de las Cortes Catalanas, numero 579 de Barcelona. El importe total de estas ventas ascendieron a 576.474 (en miles de pesetas).
- De acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Valoración numero 18 del Plan General de Contabilidad, adaptación a empresas inmobiliarias, el Grupo, durante el ejercicio 1998 ha reconocido ventas en su cuenta de Perdidas y Ganancias (para aquellas unidades en que existe contrato firme de venta y en las que se haya incorporado el 80% de los costes de construcción, sin tener en cuenta el valor de los terrenos) para 46 viviendas de las 128 que se están construyendo en la parcela 2.4 de "La Finca". El importe reconocido como ventas en el ejercicio 1998, es de 3.065.039 (en miles de pesetas).

Los ingresos por arrendamientos obtenidos por el Grupo durante el año 1998 se detallan a continuación:

	Uso	Arrendado		Miles Ptas.
		Garajes	Metros	
Poligono VII	Oficinas	452	42.215	1.029.978
Torre Suecia Madrid	Oficinas	221	14.091	270.067
Almagro 14, 16, 18 y 20	Oficinas	45	4.244	137.189
Fuencarral, 74	Oficinas	26	2.544	98.805
Alvarez de Baena, 2	Oficinas	31	655	24.008
Serrano 105	Oficinas	0	651	18.342
Alvarez de Baena, 4	Local	6	887	18.300
Serrano, 111	Oficinas	5	360	12.391
Otros ingresos	Varios	5	750	9.005
Totales		791	66.397	1.618.085

La capacidad total, medida en metros cuadrados de superficie sobre rasante y numero de plazas de garaje, de alquiler del Grupo al 31 de diciembre de 1998, así como la capacidad utilizada y disponible a la referida fecha, se describen a continuación:

	Metros	Garajes
Capacidad alquilada	66.397	791
Capacidad disponible	724	18
Capacidad total	67.121	809

18.b) Consumos de existencias.

El detalle del consumo o coste de las ventas del Grupo durante el ejercicio de doce meses terminados el 31 de diciembre de 1998 es como sigue:

	En Miles Ptas.
Existencias iniciales (Nota 8)	15.255.664
Existencias finales (Nota 8)	15.736.743
(Aumento), disminución de las Existencias	(481.079)
Compras o aprovisionamientos en el periodo	5.501.264
Consumo de existencias o coste de ventas	5.020.185

18.c) Gastos de personal .

La plantilla media durante el ejercicio 1998, así como los costes o gastos de personal durante dicho periodo anual es como sigue:

	<u>Plantilla Media</u>	<u>En Miles Ptas. Coste de Personal</u>
Sociedad matriz	19	88.930
Sociedades dependientes	45	153.822
Totales	64	242.752

18.d) Servicios exteriores.

El detalle de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual de doce meses terminados el 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Arrendamientos	9.050
Mantenimiento del Inmovilizado	190.621
Servicios profesionales independientes	194.822
Suministros y servicios	96.796
Comisiones y otros gastos de venta	8.108
Otros gastos y servicios	73.560
Total servicios exteriores	572.957
Impuestos y tributos	146.883
Total otros gastos de explotación	719.840

18.e) Variación de las provisiones de trafico.

El detalle de la variación de las provisiones de trafico para el periodo anual terminado el 31 de diciembre de 1998 es como sigue:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Variación de las provisiones de existencias. Véase Nota 8	(601.675)
Variación de provisiones y perdidas de créditos incobrables	386.928
Variación de las provisiones de trafico	(214.747)

El movimiento, durante el ejercicio 1998 de la Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables se detalla a continuación:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Dotación a la provisión por insolvencias	386.928
Provisiones por insolvencias aplicadas	(386.364)
Perdidas por créditos comerciales incobrables	386.364
Variación de las provisiones por insolvencias	386.928

18.f) Resultados Extraordinarios.

La composición de los epígrafes de ingresos y gastos extraordinarios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del Grupo para el ejercicio anual terminados el 31 de diciembre de 1998 se describen a continuación:

	En Miles Ptas.
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	
Procedentes del Inmovilizado Financiero. Véase Nota 5.1	763.518
Procedentes de venta de acciones de la Sociedad dominante. Véase Nota 6	2.953.809
Por condonación de préstamos. Véase Nota 16	624.079
Por indemnizaciones recibidas	90.699
Por otros ingresos de carácter extraordinario	12.637
Total ingresos de carácter extraordinario	4.444.742
GASTOS EXTRAORDINARIOS	
Procedentes del Inmovilizado Material, por venta. Véase Nota 4	708.696
Procedentes del Inmovilizado Material, por dotación a la provisión. Véase Nota 4	9.479
Por otros gastos de carácter extraordinario	337.262
Total gastos de carácter extraordinario	1.055.437
Resultado extraordinario positivo	3.389.305

19 – SITUACION FISCAL.

Como se indica en la Nota 3, el gasto por el impuesto sobre sociedades reflejado en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 1998 ha sido calculado como la suma de los gastos de las sociedades del Grupo. Por lo tanto, la totalidad de las eliminaciones de consolidación han sido consideradas, a efecto de la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos, como diferencias permanentes.

A continuación se incluye una conciliación entre los resultados contables consolidados del ejercicio 1998 y los resultados fiscales que las sociedades del grupo estiman declarar para este ejercicio:

	En Miles Ptas.
Resultado consolidado del ejercicio (antes de minoritarios)	2.690.424
Diferencias permanentes	864.640
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(1.731.453)
Eliminaciones de consolidación	(1.858.153)
Base contable del impuesto al 31 de diciembre	(34.542)
Diferencias temporales durante el ejercicio	(2.545.608)
Base imponible fiscal. Pérdidas a compensar	(2.580.150)

Estas bases negativas a compensar en periodos futuros, así como las que se estima que se compensaran con los impuestos sobre sociedades del ejercicio 1998, han surgido en:

En Miles de Pesetas		
	A Compensar	Compensadas
Sociedad matriz	786.645	0
Sociedades dependientes	1.793.505	1.731.453
Importes totales	2.580.150	1.731.453

El detalle de las diferencias temporales del Grupo en el reconocimiento de gastos e ingresos contables y fiscales, generadas en el ejercicio 1998, es como sigue:

	En Miles Ptas.
Variación en las provisiones de existencia e inmovilizado material	(819.183)
Variación de las provisiones para acciones propias y cartera de control	(1.928.761)
Variación de las provisiones para riesgos y gastos	202.336
Total diferencias temporales en el ejercicio	(2.545.608)

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 previsto por la ley. Al 31 de diciembre de 1998, los ejercicios abiertos a inspección para las sociedades que componen, a la referida fecha, el perímetro de consolidación, se describen a continuación:

Sociedad	Ejercicios abiertos a inspección
Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Verde Vital, S.L.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Urbanizadora Somosaguas, S.A.	Desde el ejercicio 1997, inclusive
Finca Los Perdigonos, S.L.	Desde el ejercicio 1993, inclusive
Terrenos Solan, S.L.	Desde el ejercicio 1993, inclusive
Los Nogales de Madrid, S.L.	Desde el ejercicio 1993, inclusive
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Desde el ejercicio 1993, inclusive
Nibbla Sant Joan D'Espi, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Reinhold Dos, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Nibbla Ponent, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Nibbla Torre Suecia, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Nibbla Martínez Villergas, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
A.K.N. España, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Nibbla Fuencarral, S.A.	Desde el ejercicio 1993, inclusive
Nibbla Gran Vía II, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Nibbla Megapolis, S.A.	Desde el ejercicio 1997, inclusive
Nibbla La Pedrosa I, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Nibbla La Pedrosa II, S.A.	Desde el ejercicio 1995, inclusive
Nibbla Piemonte, S.A.	Desde el ejercicio 1993, inclusive
Parque Somosaguas, S.A.	Desde el ejercicio 1997, inclusive
Elenensa, S.A.	Desde el ejercicio 1993, inclusive
Mabasur, S.A.	Desde el ejercicio 1993, inclusive
Parque Empresarial del Noroeste, S.A.	Desde el ejercicio 1993, inclusive

Durante el ejercicio 1998 se ha modificado la ley 43/1995, en el sentido de que las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con las rentas positivas de los periodos impositivos que concluyan en los diez años inmediatos y sucesivos. En consecuencia, con esta modificación, se amplía en tres años el periodo en que las pérdidas fiscalmente declaradas, que no estuvieran prescritas al 1 de enero de 1999, pueden compensarse con rentas positivas futuras. Teniendo en consideración la modificación normativa señalada, el detalle de las pérdidas fiscalmente compensables con que cuenta la sociedad dominante, las sociedades dependientes y sus años de prescripción, se describen a continuación:

En Miles de Pesetas				Año de Prescripción
	Sociedad Dominante	Sociedades Dependientes	Total pérdidas Fiscales	
Año 1992	0	2.898.798	2.898.798	Año 2.002
Año 1993	462.336	5.440.804	5.903.140	Año 2.003
Año 1994	378.731	253.654	632.385	Año 2.004
Año 1995	38.991	744.304	783.295	Año 2.005
Año 1996	901.386	4.002.974	4.904.360	Año 2.006
Año 1997	479.413	685.670	1.165.083	Año 2.007
Totales	2.260.857	14.026.204	16.287.061	

20. AVALES, GARANTIAS Y OTROS COMPROMISOS.

Al 31 de diciembre de 1998 el Grupo tenía concedido avales por diversas entidades financieras ante varios Organismos Públicos por importe de 2.648.497 (en miles de pesetas). Los más significativos corresponden a:

- Aval prestado, en fecha 7 de agosto de 1997 ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, por un importe de 1.159.925 (en miles de pesetas), en garantía de las obras de urbanización que se están realizando en terrenos ubicados en dicho término municipal y conocidos como "La Finca".
- Aval de fecha 19 de diciembre de 1994, presentado en la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 6ª de la Audiencia Nacional, por un importe de 800 millones de pesetas. Este aval tiene garantía hipotecaria, así como personal de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. y su origen en el recurso interpuesto con motivo de la sanción impuesta a URBANIZADORA SOMOSAGUAS, S.A. por el Ministerio de Economía y Hacienda, a instancia de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha de 14 de marzo de 1994, por un importe de 475 millones de pesetas. Esta sanción fue reducida por Sentencia de la Audiencia Nacional, en fecha 12 de noviembre de 1997, a un importe aproximado de 229 millones de pesetas, habiendo presentado el Grupo recurso de casación.

Al margen de lo comentado anteriormente, el Grupo dispone de dos líneas de avales, concedidas en el ejercicio 1997, hasta un límite de 1.000 millones de pesetas cada una, cuyo objeto es garantizar, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 57/89, a los

compradores de viviendas de las parcelas II.4 y III.2.2. de la promoción "La Finca", por los importes entregados a la Sociedad hasta la entrega de llaves de las viviendas, prevista en el ejercicio 1999. El importe dispuesto al 31 de diciembre de 1998 de estas líneas especiales de avales es de 1.222.194 (en miles de pesetas).

Al 31 de diciembre de 1998 el Grupo responde ante diversas entidades financieras, en concepto de fiador o avalista, de diversas personas físicas y jurídicas, hasta un importe máximo de 487.519 (en miles de pesetas).

21. RELACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

El detalle de las operaciones con empresas vinculadas, durante el ejercicio 1998, es como sigue:

	<u>En Miles Ptas.</u>
Venta de acciones propias (3,08%). Véase Nota 6	3.225.849
Amortización de Préstamos. Véase Nota 16	(3.225.849)
Condonación de Préstamos. Véase Nota 16	(624.079)
Devengo de intereses a cargo del Grupo. Véase Nota 16	(227.461)

Todas estas operaciones han sido realizadas por el Grupo con Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), propietario al 31 de diciembre de 1998 del 35% del capital de las sociedades COWEN y del 3,08% del capital de la Sociedad Matriz.

22. OTRA INFORMACION.

La retribución, en concepto de sueldos, de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad matriz y de las sociedades dependientes, durante el ejercicio 1998 ha ascendido a 19.242 (en miles de pesetas), respectivamente.

Los miembros del Consejo de Administración, tanto de la Sociedad matriz como de las sociedades dependientes, no han recibido retribución, por otro concepto, durante el ejercicio 1998.

22. HECHOS POSTERIORES.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 1998 han acaecido los siguientes hechos de relevancia:

- Durante el mes de febrero de 1999, el Grupo ha adquirido terrenos en el término municipal de Móstoles por un importe (I.V.A. excluido) de 1.428 millones de pesetas. Sobre estos terrenos se tiene intención de empezar en breve plazo la construcción y desarrollo de 242 chalets adosados.



D. Luis García Cereceda



D. José M. Pernán Cespedes



D. Ramón Zorrilla Zorrilla



D. Luis F. Herrero-Tejedor Algar



D. Pablo Chillon Loarte



D. Birgitta Elisabeth Breitholz



D. Julián García Díez



D. José Luis Fominaya Cisneros



D. Bengt Håkan Larsson



D. Francisco Peñalver Sanchez



D. Eduardo García Cereceda



D. Kent Thomas Alessandro

ANEXO I

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998
Detalle de participaciones en Empresas del Grupo
(Importes expresados en Miles de Pesetas)

Empresas del Grupo	Domicilio	Actividad Principal	% Participación		Inversión	Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas por I.G. ó I.P.	Reservas en Sociedad Dominante
			Directa	Indirecta				
Sociedad Matriz								
Promociones y Concierptos Inmobiliarios, S.A.	Madrid, Serrano 111	Inmobiliaria	-	-	-	475.352	0	(756.035)
Sociedades consolidadas por Integración global								
Urbanizadora Somosaguas, S.A.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Inmobiliaria	100,000%	0,000%	7.815.844	53.108	(1.240.421)	0
Cowen Holding I, B.V.	Amsterdam-Holanda, C/ Strawinskylaan 3105	Sociedad de Cartera	0,000%	49,000%	490.000	(11.798)	(129.564)	0
Cowen Holding II, B.V.	Amsterdam-Holanda, C/ Strawinskylaan 3105	Sociedad de Cartera	0,000%	49,000%	490.000	(11.787)	(129.689)	0
Cowen Holding III, B.V.	Amsterdam-Holanda, C/ Strawinskylaan 3105	Sociedad de Cartera	0,000%	49,000%	490.000	(11.776)	(129.701)	0
Nibbla Sant Joan D'Espí, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	40	3.026	187.644	0
Reinhold Dos, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	200	(189.453)	544.684	0
Nibbla Ponent, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	100	(1.371)	10.249	0
Nibbla Torre Suecia, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	350	10.246	420.562	0
Nibbla Martínez Villergas, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	300	0	522.820	0
A.K.N. España, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	10	6.427	177.598	0
Baltimore Urbana, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	0	(3)	18.511	0
Nibbla Fuencarral, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	500	15.827	(8.422)	0
Nibbla Gran Vía II, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	400.010	(41.441)	88	0
Nibbla Megapolis, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	600	18.356	271.678	0
Nibbla La Pedrosa I, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	200	(7.352)	178.444	0
Nibbla La Pedrosa II, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	10	(21.772)	135.265	0
Nibbla Piamonte, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	400.450	0	12.564	0
Parque Somosaguas, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	196.249	1.206.612	61.629	0
Elenensa, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	0	(541)	510.421	0
Mabasur, S.A.	Madrid, C/ Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria	0,000%	27,300%	1.315.000	77.674	(158.250)	0
Parque Empresarial del Noroeste, S.A.	Madrid, C/Pez 12	Inmobiliaria	0,000%	49,000%	632.839	12.330	(1.726)	0
Finca Los Perdigones, S.L.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Sociedad de Cartera	0,000%	100,000%	1.624.477	(1.815)	0	0
Terenos Solan, S.L.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Sociedad de Cartera	0,000%	100,000%	250.000	(111)	0	0
Los Nogales de Madrid, S.L.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Inmobiliaria	0,000%	100,000%	341.447	(61.496)	0	0
Verde Vital, S.L.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Obras y conservación	100,000%	0,000%	2.000	(49.431)	0	0
Ajuste cierre ejercicio 1997								
						0	(902)	0
Sociedades consolidadas por Integración proporcional								
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Junta de Compensación	0,000%	95,030%	0	0	0	0
						1.468.811	1.253.502	(756.035)

ANEXO II

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998
Detalle del Inmovilizado Material del Grupo

(En Miles de Pesetas)

1.- Inmuebles para Arrendamientos

Finca	Superficie	Garajes	Coste histórico	Rentas obtenidas
Polígono VII	42.460	459	6.651.448	1.029.978
Edificio Torre Suecia	13.467	221	4.249.922	270.067
Almagro 14, 16, 18 y 20	4.244	45	565.169	137.189
Fuencarral 74	2.544	28	1.414.510	98.805
Serrano 105	651	0	507.930	18.342
Alvarez de Baena 4	887	6	263.786	18.300
Alvarez de Baena 2	655	31	268.266	24.008
Santa Engracia 25	912	9	146.928	6.309
Vivienda C/Abrego	207	2	43.378	2.264
Serrano 111	360	5	190.383	12.391
Pez 12	261	0	13.797	0
Castelló, 23	473	3	100.000	0
Otros bienes arrendados	-	-	55.000	432
Menos coste registrado como suelo	-	-	(2.558.058)	-
	67.121	809	11.912.459	1.618.085

2.- Obras en curso

	Edificabilidad		Coste
	Superficie	Garajes	histórico
Alfonso XIII	1.767	18	319.012
Hortaleza 61	139	2	48.333
Finca El Enebral	s/d	s/d	152.101
Martínez Villergas	22.170	374	3.060.106
Centro hípico "La Finca"	n/a	n/a	22.783
Club deportivo "La Finca"	n/a	n/a	7.956
Menos coste registrado como suelo	-	-	(236.599)
	24.076	394	3.373.692

3.- Terrenos y Solares

	Edificabilidad		Coste
	Superficie	Garajes	histórico
Suelo incorporado en inmuebles terminados	-	-	-2.558.058
Suelo incorporado en obras en curso	-	-	-236.599
			-2.794.657
Reserva de suelo:			
"La Finca" de Somosaguas	96.000	s/d	4.677.979
Finca Casablanca (1)	120.000	s/d	1.419.107
Arroyo Meaques	18.500	s/d	1.252.630
Otros terrenos	s/d	s/d	18.646
	234.500	s/d	4.573.705

s/d .- Edificabilidad sin definir

n/a .- No aplicable

(1) .- Contempla, asimismo, un campo de golf que ocupa una superficie de 790.307 metros cuadrados

ANEXO III

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998
Movimiento de los Fondos Propios Consolidados

(En Miles de Pesetas)

	Reservas Sociedad Dominante			Reservas en	Pérdidas y
	Capital	Reserva	Reservas	Sociedades	Ganancias
	Suscrito	Legal	Voluntarias	Consolidadas	atribuibles a
				por I.G. ó I.P.	la Sociedad
					Dominante
					Total Fondos
					Propios
Saldo al 31 de diciembre de 1997	4.000.000	251.958	768.102	748.969	(1.315.386)
Ajuste posterior al cierre del ejercicio 1997				(902)	(902)
Distribución del resultado del ejercicio 1997			(1.820.821)	505.435	1.315.386
Traspaso desde Reservas para Acciones Propias			44.726		0
Resultado del ejercicio 1998					1.468.811
Saldo al 31 de diciembre de 1998	4.000.000	251.958	(1.007.993)	1.253.502	1.468.811
					5.966.278

Total Reservas en Sociedad Dominante:

Al 31 de diciembre de 1997	1.064.786
Al 31 de diciembre de 1998	(756.035)

Total Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global y Proporcional:

Al 31 de diciembre de 1997	748.969
Al 31 de diciembre de 1998	1.253.502

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

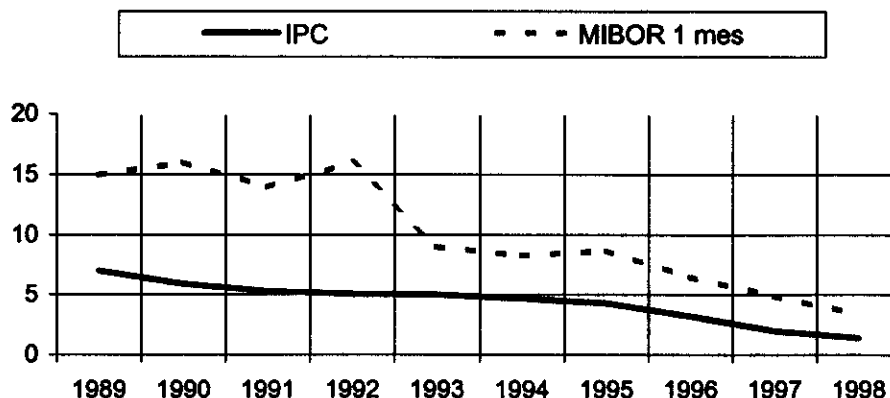
INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

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

La situación económica que ha vivido nuestro país durante el ejercicio 1998 la consideramos como muy favorable para el mercado inmobiliario, y todo ello por la concurrencia de una serie de factores que se enumeran a continuación:

- Los tipos de interés han alcanzado mínimos históricos, situándose prácticamente a nivel de los marcados por el Banco Central Europeo. Asimismo, el IPC ha descendido en un 0,6% con respecto al año anterior y se encuentra cada vez mas cercano a la media europea. Comparando la actual situación con la del año 1989, fecha de la consolidación del último "boom" inmobiliario, destacamos el hecho de que las tasas de interés se sitúan 13 puntos por debajo de las de aquella época y el I.P.C. se encuentra 5,5 puntos por debajo del índice de ese mismo año.

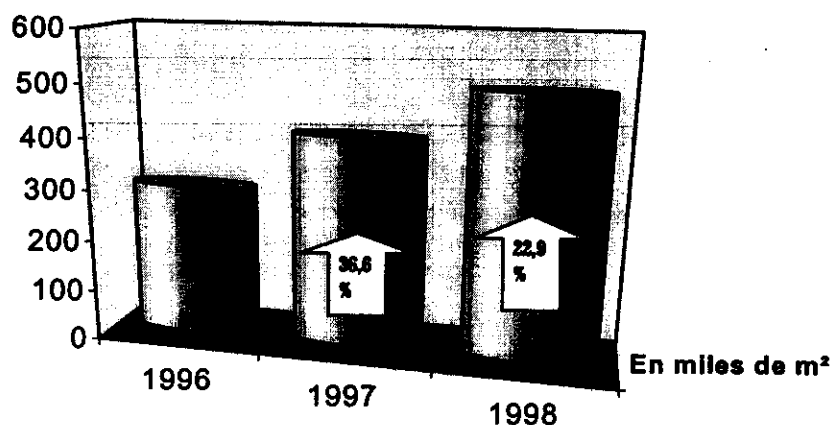
EVOLUCION DEL IPC / PRECIO DEL DINERO



- Las previsiones de crecimiento a medio plazo siguen siendo muy altas comparadas con las de los países más desarrollados de la Unión Europea.
- Por otra parte, el importante descenso de la tasa de desempleo consolida la confianza de los inversores, ya que tradicionalmente esta tasa se presenta como el indicador más negativo de los comparables con el resto de la Unión Europea.

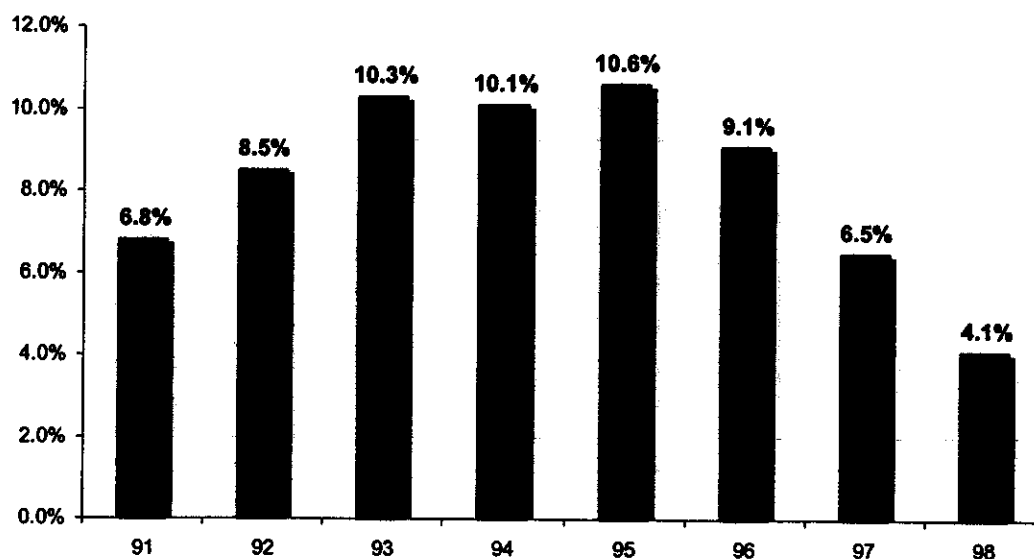
Entre los años 1996 y 1998 la superficie total de oficinas alquiladas en Madrid ha experimentado un incremento del 68%, mientras que el parque de oficinas disponible en Madrid, para el mismo periodo, tan solo ha aumentado en un 3,1%.

EVOLUCION DE LAS SUPERFICIES ALQUILADAS



Para el año 1999 se espera que se incorporen al mercado 63.000 m², la mayoría situados en la periferia cercana, superficie claramente insuficiente para cubrir la demanda existente, no evitando la caída de la oferta, que en los últimos 18 meses pasó de 670.000 m² a 300.000 m² en todo Madrid, experimentando la tasa de disponibilidad de oficinas en Madrid una reducción del 55% al termino del ejercicio 1998.

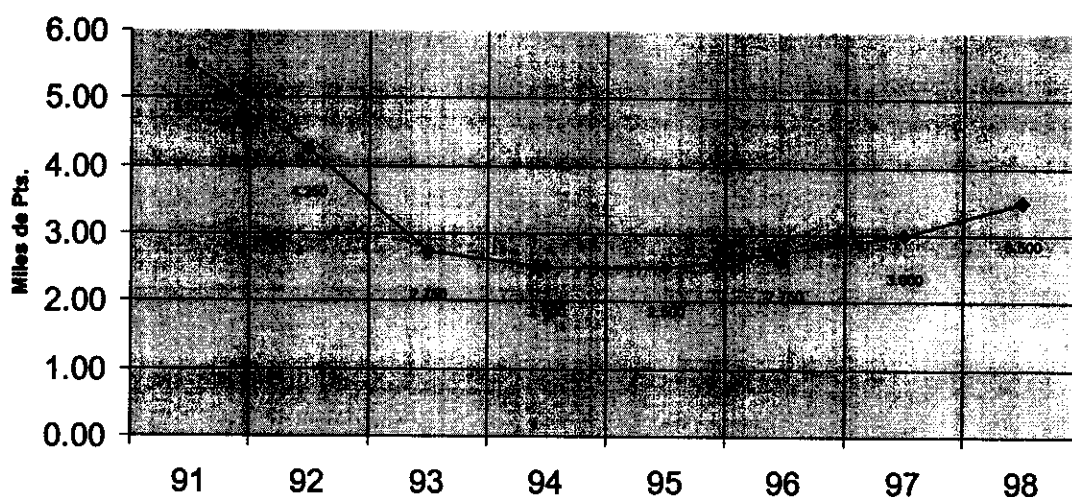
Tasa de disponibilidad de oficinas - Madrid



Una de las consecuencias directas de alcanzar altos niveles de ocupación unido a la escasez de espacios disponibles, es la falta de flexibilidad en la oferta, la cual se muestra incapaz de atender la demanda existente. Es representativo de esta situación el hecho de que coexistan en Madrid una oferta importante de pequeñas superficies sin alquilar, con una demanda significativa de grandes superficies insatisfechas. Es previsible, pues, que como consecuencia de la pérdida de elasticidad de la oferta, el proceso de disminución de la tasa de disponibilidad de oficinas, iniciado en 1996, se vea sensiblemente frenado en el ejercicio 1999.

Durante 1998 los precios han experimentado un incremento algo superior al 15%. Esta tendencia al alza es producto del efecto de la constante demanda sobre la escasez de oficinas de calidad en determinadas zonas de la capital.

Precios de alquiler de oficinas - Madrid



2. - PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GRUPO

2.1. - INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.-

Al 31 de diciembre de 1998, los inmuebles terminados, propiedad del Grupo, destinados al arrendamiento son los siguientes:

Finca	M2 s/rasante	Garajes	Situación
Cardenal Marcelo Spinola 2-14	42.460	459	En alquiler
Edificio Torre Suecia-Madrid	13.467	221	En Alquiler
Almagro 14, 16, 18 y 20	4.244	45	En alquiler
Fuencarral, 74	2.544	27	En Alquiler
Santa Engracia, 25	911	5	En Alquiler
Alvarez de Baena, 4	887	6	En Alquiler
Alvarez de Baena, 2	655	31	En Alquiler
Serrano 105	651	0	En Alquiler
Castelló, 23	543	0	En fase de comercialización
Serrano 111	360	5	En Alquiler
Otras propiedades varias	399	9	

2.1.1. Cardenal Marcelo Spinola 2-14

Este edificio se encuentra situado en Madrid, entre la Cuesta del Sagrado Corazón y la carretera M-30, pudiéndose acceder al mismo por la Avenida de Pío XII, por la calle Caídos de la División Azul y por la Cuesta del Sagrado Corazón.

El inmueble tiene un rápido acceso tanto al Aeropuerto de Madrid-Barajas, que se encuentra a unos 8 Km. Aproximadamente, como a la estación de Chamartin, que dista 1,5 Km. En dirección Oeste. Asimismo, el inmueble está comunicado con los principales nudos de comunicación vial como son la M-30 y la Plaza de Castilla, que se encuentra a unos 2 Km. del inmueble.

Esta compuesto por tres edificios independientes de oficinas, construidos en planta baja mas siete plantas sobre rasantes y dos destinadas al estacionamiento de vehículos. Las obras, que se llevaron a cabo conforma a las mas avanzadas tendencias y técnicas arquitectónicas del momento, se concluyeron durante el año 1991, poniéndose inmediatamente en explotación la practica totalidad de la superficie del complejo.

2.1.2. Edificio Torre Suecia Madrid

El inmueble está ubicado en la calle Retama de Madrid, en una zona recientemente urbanizada, al sur de la ciudad, disfruta de buenas comunicaciones por transporte público y tiene acceso directo con la M-30. En la misma calle y frente a este inmueble se encuentra un centro comercial de "El Corte Ingles" y la Estación Sur de autobuses de Madrid.

La propiedad es un moderno edificio de oficinas del año 1992. Consta de cuatro sótanos, planta baja mas trece alturas. El edificio está construido de hormigón armado en los sótanos y de la planta baja al coronamiento la estructura es metálica, excepto el núcleo de comunicaciones. El contenido interno es de primera calidad. El edificio cuenta con un sistema de control inteligente de todas las instalaciones del tipo Honeywell.

2.1.3. Almagro 14, 16, 18 y 20

Los inmuebles están localizados en Madrid, entre las calles de Almagro y Zurbano, muy próximos a la plaza de Santa Barbara y de Alonso Martínez. El Paseo de la Castellana y la calle de Génova son los accesos más próximos a los mismos.

El edificio de Almagro 14, 16 y 18 se trata de un edificio remodelado íntegramente, excepto la fachada, que se conservó y es del siglo XIX. Esta compuesto de sótano, planta baja y seis plantas sobre rasante, de ladrillo bajo tejado de pizarra. El acabado interior del edificio es de primera calidad. Colindante a este edificio, en Almagro 20, el Grupo cuenta con varias oficinas y locales de negocio, situadas en la planta baja y sótano.

2.1.4. Fuencarral, 74

La propiedad se encuentra en Madrid, entre la Glorieta de Bilbao y la Gran Vía, en pleno centro de la ciudad.

Se trata de un edificio histórico restaurado construido en planta baja mas cinco plantas superiores y tres plantas de parking bajo rasante. El edificio está dividido en dos partes. Por un lado apartamentos, que fueron comercializados, en su totalidad, por el Grupo. Por otro lado oficinas, que constituye actualmente la propiedad del Grupo. El acabado interior es de primera calidad.

2.1.5. Santa Engracia, 25

El inmueble se encuentra en Madrid, en la esquina formada por las calles Santa Engracia y Manuel Cortina. Como accesos más próximos se encuentran las plazas de Alonso Martínez, Santa Barbara y Chamberí.

La propiedad (dos viviendas, dos oficinas en planta baja, una oficina en semisótano y plazas de garaje) se encuentra situada en un edificio residencial de seis alturas. Es un edificio de diseño clásico construido en ladrillo, al que se le añadieron dos plantas sobre el diseño original en su rehabilitación integral que se llevó a cabo durante el año 1988. Los acabados internos son de primera calidad y se encuentra en buen estado de conservación.

2.1.6. Alvarez de Baena, 4

El inmueble está situado en la calle Alvarez de Baena de Madrid, entre las calles de Serrano y Paseo de la Castellana, semiesquina a María de Molina y en una zona de gran auge, en estos momentos, por la implantación de grandes despachos de abogados y empresas auditoras, todos ellos con gran proyección internacional.

La propiedad se encuentra ubicada en la planta baja de un edificio residencial de ladrillo, construido en tres alturas. El inmueble cuenta con los elementos e instalaciones necesarias para el uso al que está siendo utilizada, la restauración.

2.1.7. Alvarez de Baena, 2

El inmueble esta situado en la calle María de Molina de Madrid, con vuelta a la calle Alvarez de Baena, y entre las calles Serrano y Paseo de la Castellana. Su fachada principal da a la calle María de Molina.

La propiedad se compone de un edificio que tiene dos sótanos de parking, planta baja y tres plantas superiores. El edificio está construido de hormigón armado y su fachada es un muro cortina, de aluminio lacado y vidrio aislante. El acabado interior es de primera calidad.

2.1.8. Serrano, 105

Este inmueble se encuentra en Madrid, en la calle Serrano, entre las calles Pedro de Valdivia y María de Molina. El inmueble esta muy bien comunicado.

La propiedad ocupa la planta baja y tres plantas superiores de un antiguo edificio residencial, que ha sido rehabilitado por nuestro Grupo hace pocos años

2.1.9. Castelló, 23

El inmueble se encuentra en Madrid, entre la calle Goya y Jorge Juan, en una de las zonas más representativas de Madrid y con extraordinarias comunicaciones

La propiedad se encuentra ubicada en un edificio destinado exclusivamente al uso de oficinas. Esta propiedad ha sido alquilada durante los primeros meses del año 1999.

2.1.10. Serrano 111

El inmueble se encuentra en Madrid, en la calle Serrano, entre las calles Oquendo y Pedro de Valdivia. A través de la calle de María de Molina se accede directamente al Paseo de la Castellana y al aeropuerto de Madrid-Barajas.

La propiedad ocupa, aproximadamente, la mitad de la planta baja de un edificio residencial de siete plantas, construido en ladrillo visto. El inmueble disfruta de una amplia zona verde, con piscina y seguridad activa y pasiva. El acabado interno de la propiedad es de primera calidad.

2.2. – PROMOCIONES INMOBILIARIAS EN CURSO Y RESERVA DE SUELO

2.2.1. “La Finca”. Somosaguas

Se encuentra localizada en la zona residencial de Somosaguas, al Noroeste de la capital, en el municipio de Pozuelo de Alarcón, entre las carreteras M-503 (Avenida de las Dos Castillas), la M-502 (Avenida de Prado del Rey), la M-511 (Carretera de Bohadilla) y la M-40. Las comunicaciones con Madrid son excelentes.

La superficie aproximada de “La Finca” es de 334 hectáreas (3.341.000 metros cuadrados). Y se encuentra situada a menos de 10 Km. del centro de Madrid. Esta enclavada en una zona residencial de lujo y puede accederse a ella a través de tres de las principales carreteras de Madrid, incluida la M-40, con la que linda “La Finca” en su extremo oeste. Disfruta de unas magnificas vistas de Madrid y de la sierra, lo que la hacen especialmente atractiva como lugar de residencia.

Se prevé la construcción de una gran proyecto residencial, a cuyos efectos ya se han comenzado las obras de urbanización y construcción. “La Finca” cuenta con ocho zonas destinadas a uso residencial, una zona a uso deportivo, una zona a uso de oficinas, comercial, hotelero y otros usos terciarios, así como varias zonas para uso dotacional.

El desarrollo urbanístico previsto incorporara conceptos de construcción y hábitat únicos en Europa. “La Finca” será el primer proyecto urbanístico en España con red vial privada en la urbanización, con lo que para acceder a las viviendas será preciso atravesar determinados puestos de vigilancia, lo que sin duda contribuye a proporcionarle la mayor seguridad. Asimismo, cada una de las viviendas que se construyen en la actualidad y que se construirán en el futuro, contarán con las ultimas innovaciones en tecnología.

En su construcción no se ha olvidado el desarrollo de las zonas verdes privadas. Así, se han construido catorce lagos artificiales en las depresiones naturales del terreno y se cuenta con la participación de algunos de los arquitectos mas prestigiosos en el mundo en el diseño de exteriores.

Actualmente se encuentran en fase de construcción dos parcelas:

- Parcela RC.2.4. de uso residencial colectivo, con una superficie de 80.865 m², y una edificabilidad de 34.810 metros cuadrados, destinados a 128 viviendas, mas la correspondiente superficie destinada a plazas de garaje y otros usos varios.
- Parcela RU.3.II.2, de uso residencial unifamiliar, con una superficie de 109.360 metros cuadrados y una edificabilidad de 15.600 metros cuadrados, mas la correspondiente a superficie destinada a plazas de garaje y otros usos, todo ello destinado a 52 viviendas y sus correspondientes parcelas.

2.2.2. Finca "Casablanca"

Esta propiedad se encuentra a menos de 10 Km. del centro de Madrid, en la zona residencial de Somosaguas y separado por la carretera de Bohadilla del Monte de la "Ciudad de la Imagen". Tiene fácil acceso por carretera y por transporte público a Madrid.

Consiste en un solar para desarrollo residencial de 98 hectáreas en estado natural. El proyecto urbanístico supone la construcción de 80.000 metros cuadrados de vivienda colectiva (400 viviendas con una superficie aproximada de 200 metros cuadrados cada una), mas 8.000 metros cuadrados para uso terciario (oficinas y uso comercial). El terreno no destinado a la edificación (55 hectáreas aproximadamente), se destinará a campo de golf y se unirá al que ya existe y que se describe a continuación.

2.2.3. Campo de Golf

Se encuentra localizado en la zona residencial de Somosaguas, al Noroeste de la capital, en el municipio de Pozuelo de Alarcón, entre las carreteras M-503 (Avenida de las Dos Castillas), la M-502 (Avenida de Prado del Rey), la M-511 (Carretera de Bohadilla) y la M-40. Esta situado junto a los terrenos de "La Finca" y linda con la finca "Casablanca". Las comunicaciones con Madrid son excelentes.

El inmueble, en la actualidad, está destinado a campo de golf de nueve hoyos. A este activo le corresponde el 20% del aprovechamiento urbanístico del polígono denominado "Casablanca", lo cual supone una superficie edificable de 20.000 metros cuadrados de vivienda colectiva (100 viviendas, de 200 metros cuadrados, cada una) y 2.000 metros cuadrados de uso terciario (oficinas y zona comercial). Una vez desarrollado este proyecto, el resto del terreno unido a otras 55 hectáreas sitas en la finca "Casablanca" formaran un nuevo campo de golf con dos recorridos de 18 hoyos y un club social.

2.2.4. Parque Arroyo Meaques. Pozuelo de Alarcón

Esta propiedad se encuentra comprendida dentro del Plan urbanístico para el "Parque Arroyo Meaques", situado al noroeste de Madrid, en la zona residencial de Pozuelo de Alarcón, y cuya fachada principal recae sobre los terrenos que se han descrito anteriormente destinados a campo de golf.

El Proyecto de Compensación de Parque Arroyo de Meaques adjudicó a nuestro Grupo una edificabilidad de 18.500 metros cuadrados destinados a vivienda colectiva en bloques abiertos.

2.2.5. Martínez Villergas, 52

Situado en Madrid, en la calle Martínez Villergas 52, en el cruce de la M-30 con la Avenida de América, calle que conduce directamente, en sentido este al aeropuerto internacional de Madrid-Barajas y en sentido oeste hacia el Paseo de la Castellana.

La gran fachada a la Avenida de América será, sin lugar a duda, uno de los componentes importantes en el valor final del edificio, una vez concluido.

La propiedad, actualmente en fase de construcción, tiene una edificabilidad de 22.000 metros cuadrados, aproximadamente, sobre rasante, más dos sótanos de garaje destinados a unas 400, aproximadamente, plazas de aparcamiento. El edificio estará destinado uso terciario, que podrá coexistir con los diferentes usos existentes en la zona.

2.2.6. Alfonso XIII

Se encuentra situado en Madrid, en el distrito de Chamartín, entre las calles de Costa Rica y Alfonso XIII, al oeste de la Plaza María Soler.

El solar, sobre el que actualmente se están desarrollando las obras de un edificio, tiene fachada a la M-30 y, dispone, por tanto, de muy buenas comunicaciones, con acceso directo al Paseo de la Castellana a través de la calle de Costa Rica. Se cuenta con los permisos necesarios para la construcción de oficinas con una edificabilidad sobre rasante de 1.807 metros cuadrados y bajo rasante de 642 metros cuadrados. Durante los primeros meses del ejercicio 1999 se firmó un contrato de arrendamiento de esta propiedad, estando prevista la entrega durante el año 1999.

2.2.6. Edificio calle Trespaderne

Localizado en una zona de usos mixtos (industrial, terciario-oficinas), prácticamente lindando con el aeropuerto de Madrid-Barajas. El acceso al inmueble puede realizarse tanto por la Avenida de la Hispanidad como desde la N-II (Carretera Nacional Madrid-Barcelona).

Consiste en un edificio, en fase de construcción, con su correspondiente sótano destinado a garaje, de un complejo diseñado como dos edificios separados contruidos con una base común. La superficie sobre rasante autorizada en licencia es de 12.000 metros cuadrados, aproximadamente, más la correspondiente superficie destinada a plazas de garaje, en planta sótano. Para este edificio está permitida la coexistencia de los usos industrial y terciario-oficinas.

2.2.7. Edificio "Sepu", Avenida Ponent (L'Hospitalet de Llobregat-Barcelona)

El inmueble está ubicado en el centro de Hospitalet de Llobregat, en Barcelona. Se accede al mismo a través de la Avenida Masnou, que conecta con la calle Isabel la Católica. El acceso a Barcelona se realiza por la carretera de Collblanc.

La propiedad se encuentra en un edificio de uso mixto residencial y comercial de siete alturas, y está dividido en planta baja, primera y primer sótano destinado a uso comercial y plantas de sótano segundo y tercero, destinados a 74 plazas de garaje. La superficie de la propiedad es de 6.037 metros cuadrados, entre todos sus usos.

2.3. – OTRAS PROPIEDADES

El Grupo cuenta, al 31 de diciembre de 1998, con otras propiedades que se relacionan a continuación:

- Finca en El Escorial de 28 hectáreas.
- Finca en el término municipal de Majadahonda
- Oficina y local comercial en la calle Pez 12, de Madrid.
- Local comercial de 662 metros cuadrados (incluido altillo) y 30 plazas de garaje, en la Gran Vía de las Cortes Catalanas, 579 de Barcelona.
- Dos plazas de garaje en la calle Fuencarral 74, de Madrid.
- Dos parcelas para vivienda unifamiliar de 250 metros cuadrados de superficie de construcción y una edificabilidad de 275 metros cuadrados, cada una de ellas, situadas en los terrenos del Plan Parcial "Arroyo Meaques" en Pozuelo de Alarcón, Madrid.
- Una vivienda, en la calle Abrego 23, en Pozuelo de Alarcón, Madrid.
- Diversas parcelas en la urbanización de Somosaguas "Zona A" en Pozuelo de Alarcón, Madrid, con una superficie total de 25.000 metros cuadrados, susceptibles de división en parcelas mínimas de 2.500 metros cuadrados.
- Parcela de terreno numero 50, situada en la urbanización Somosaguas "Zona B", en Pozuelo de Alarcón, Madrid, de 2.145 metros cuadrados.
- Diversos terrenos situados en el casco urbano de Humera (termino municipal de Pozuelo de Alarcón, Madrid), con una superficie de 8.000 metros cuadrados.

3. – RESULTADOS DE LA GESTION

3.1. La cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del Grupo, durante los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 1997 y 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

	<u>Año 1997</u>	<u>Año 1998</u>
Ingresos por ventas	2.774	4.985
Ingresos por arrendamientos	1.424	1.618
Otros ingresos	162	175
	<u>4.360</u>	<u>6.778</u>

(En Millones de Pesetas)

Del cuadro anterior, se ponen de manifiesto dos hechos importantes:

- 1.- Un incremento del importe neto de la cifra de negocios en el año 1998 respecto al año 1997 del 55,5%.
- 2.- Una tendencia creciente en el peso de las ventas respecto al total de la cifra neta de negocios. Efectivamente, mientras que en el ejercicio 1997 los ingresos por ventas representaban el 63,6% del total de la cifra neta de negocios, este porcentaje ha pasado a ser del 73,5% en el ejercicio 1998.

Las tendencias apuntadas, es opinión de la Dirección del Grupo que se mantendrán y consolidarán, con tasas de crecimiento significativas, en el corto y medio plazo, debido fundamentalmente al importante patrimonio inmobiliario con que cuenta el Grupo para el desarrollo de promociones de viviendas en venta, fundamentalmente en "La Finca" y en nuevas inversiones que se están produciendo. Asimismo, es de prever, que en el mismo horizonte temporal, los ingresos por arrendamientos, como mínimo, doblen su importe, mediante la gradual puesta en explotación de las propiedades destinadas a este fin, proporcionando una renta fija y permanente suficiente para cubrir la financiación del capital fijo y destinar mayores recursos a nuevas inversiones, en circulante o fijo, o a retribuir al capital.

3.1.1. Ingresos por ventas

Las ventas, en el ejercicio 1998, por un importe de 4.985 millones de pesetas, corresponden fundamentalmente a:

1. Venta en enero de 1998 de los terrenos que el Grupo poseía en el término municipal de Sant Joan Despi, en Barcelona (con una superficie edificable de 31.000 metros cuadrados, aproximadamente), así como de una Masía, en el mismo termino municipal. El importe total de esta venta ascendió a 1.326 millones de pesetas.
2. Ventas, formalizadas en escritura pública, de viviendas y plazas de garaje del edificio, promocionado por el Grupo, sito en la Gran Vía de las Cortes Catalanas 579, de Barcelona. El importe de estas ventas ascendió a 576 millones de pesetas.
3. De acuerdo con las normas contables vigentes en España, durante el cuarto trimestre de 1998, el Grupo ha reconocido ventas de viviendas, en fase de construcción (siempre que incorporen al menos el 80% de los coste de construcción sin tener en cuenta el valor del terreno) de la parcela 2.4 en "La Finca", por un importe de 3.065 millones de pesetas.

Asimismo, hay que destacar que la comercialización de las viviendas que actualmente se construyen en "La Finca", 128 viviendas colectivas en la parcela 2.4 y 52 viviendas unifamiliares en la parcela 3.2.2., se ha venido desarrollando durante todo el ejercicio 1998 y que el importe de las ventas reconocidas contablemente en el cuarto trimestre del ejercicio representa, tan sólo, el 30,5% del total de los contratos firmados con clientes, sin tener en cuenta otros compromisos pendientes de

documentar. Al cierre del año 1998 el detalle de los contratos de venta, de viviendas y parcelas, que aún no han sido reconocidos como ventas en la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo, a tenor de lo dispuesto en las normas contables a las que se ha aludido anteriormente, es como sigue:

	<u>Parcela 2.4</u>	<u>Parcela 3.2.2.</u>	<u>Totales</u>
Importes cobrados	1.532	1.268	2.800
Letras en cartera	550	584	1.134
Subrogación hipoteca	4.477	1.650	6.127
Importes totales	6.559	3.502	10.061
Ventas reconocidas	3.065	0	3.065
Pendientes de reconocer	3.494	3.502	6.996

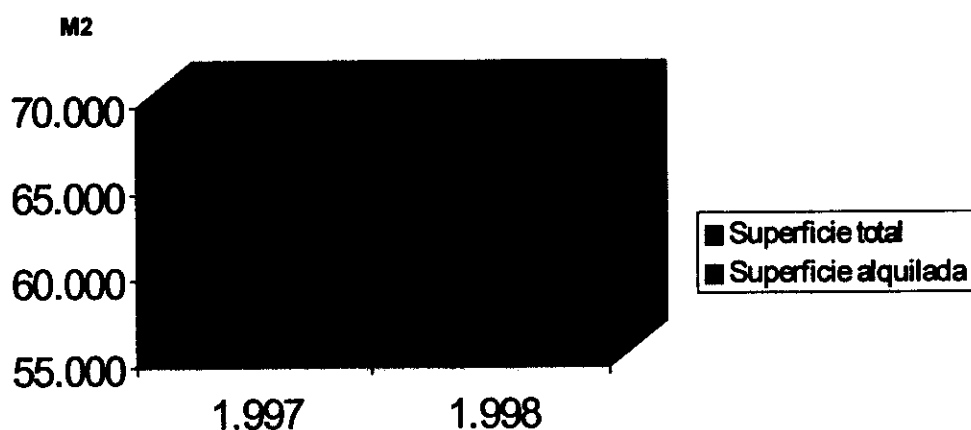
(En Millones de Pesetas)

3.1.2. Ingresos por arrendamientos

La evolución de los ingresos por arrendamientos se ha mantenido razonablemente uniforme a lo largo del año 1998. El aumento de estos ingresos respecto al ejercicio 1997 se ha situado en torno al 13,6%.

No se prevén variaciones significativas en la cifra de ingresos por arrendamiento durante el primer semestre de 1999, ya que la capacidad del Grupo en metros cuadrados destinados al alquiler esta ocupada casi en su totalidad.

Tasa ocupacion alquileres



	<u>31-dic-1997</u>		<u>31-dic-1998</u>	
	<u>Metros</u>	<u>Garajes</u>	<u>Metros</u>	<u>Garajes</u>
Superficie Alquilada	59.841	700	66.397	791
Superficie disponible	7.007	108	724	18
Superficie total	66.848	808	67.121	809

(En Millones de Pesetas)

Esta tendencia en los alquileres se prevé que se prolongue hasta el segundo semestre de 1999, fecha a partir de la cual se estima que se empezara a disponer, gradualmente, de una mayor superficie de metros cuadrados para alquiler, en la medida en que vayan concluyéndose las obras que se están y estarán llevando a cabo. Sin considerar nuevas inversiones, la reserva de suelo y promociones en curso, propiedad del Grupo destinadas al alquiler, supondrán en el futuro próximo superficies, sobre rasante, de 142.000 metros cuadrados, aproximadamente. En consecuencia, una vez concluidas las obras, y sin considerar nuevas inversiones, un club de golf de 36 hoyos y un club deportivo de elite, la superficie, sobre rasante, medida en metros cuadrados, disponible por el Grupo para alquiler ascendería a 210.000 metros cuadrados, aproximadamente.

3.2. Inversiones

La inversión neta realizada por el Grupo PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS durante el ejercicio 1998 en inmovilizado y existencias, ha ascendido a un importe aproximado de 7.000 millones de pesetas, de acuerdo con el siguiente detalle:

- La inversión neta en el inmovilizado material ha sido de 832 millones de pesetas, aproximadamente.
- Asimismo, durante el ejercicio 1998 PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. ha ampliado hasta el 100% su participación en Urbanizadora Somosaguas, S.A. mediante compra del 1,615% de su capital social, por un importe de 1.050 millones de pesetas. Igualmente ha incorporado en su perímetro de consolidación a las sociedades "Finca Los Perdigones S.L.", "Terrenos Solan, S.L." y "Los Nogales de Madrid", mediante la compra del 100% de las participaciones sociales de las dos sociedades mencionadas en primer lugar por un importe conjunto de 1.875 millones de pesetas.
- Por último hay que señalar que los costes netos incorporados por el Grupo a sus Existencias, a corto y largo plazo, durante el ejercicio 1998 ascienden a 3.244 millones de pesetas. La mayor parte de estas inversiones han sido destinadas a las obras que actualmente se están ejecutando en las parcelas 2.4 y 3.2.2. de "La Finca".

3.3. Financiación

Las principales fuentes de recursos líquidos con las que ha contado el Grupo durante el ejercicio 1998, han sido:

- El producto de la venta de Inmovilizado material, por un importe aproximado de 851 millones de pesetas.
- El producto de la venta de acciones de empresas asociadas y no consolidadas, por un importe de 1.050 millones de pesetas.
- El producto de la venta de acciones de la Sociedad dominante, por un importe de 3.226 millones de pesetas.
- Asimismo hay que destacar que, durante el ejercicio se ha consumido Capital Circulante por un importe de 6.216 millones de pesetas.

La financiación ajena, en su conjunto, se ha reducido en un importe de 2.184 millones de pesetas respecto al ejercicio 1997, lo cual supone una disminución en términos porcentuales del 6,8%. Esta reducción tiene su origen, en gran medida, en la variación de la financiación bancaria, a corto y largo plazo, que pasa de 28.311 millones de pesetas al 31 de diciembre de 1997 a 24.642 millones de pesetas al 31 de diciembre de 1998, una reducción de 3.669 millones de pesetas, que representa en términos porcentuales, respecto al año anterior, un 12,96%. Respecto a la financiación bancaria es importante comentar los siguientes hechos:

- Dentro de la financiación bancaria al 31 de diciembre de 1998 se encuentra un importe de 4.044 millones de pesetas, que la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 17 de diciembre de 1998 acordó destinar a una ampliación de capital mediante la compensación del referido crédito.
- Para la financiación de las obras que el Grupo está ejecutando actualmente en "La Finca" existen concedidas hipotecas, por un importe conjunto de 9.330 millones de pesetas, de las que al cierre del ejercicio 1998 (existiendo un grado de ejecución de obra importante) tan solo se había dispuesto un importe de 2.220 millones de pesetas (financiación al suelo), existiendo, en consecuencia un importante volumen de recursos líquidos disponibles para el Grupo tan pronto como se precise.
- La Junta General de Accionista de 17 de diciembre de 1998, asimismo acordó una ampliación de capital de la Sociedad dominante mediante aportación no dineraria de las acciones de las Sociedades del Grupo COWEN no propiedad, directa o indirectamente de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. Una de las consecuencias que traerá la nueva estructura accionarial del Grupo será la liberación de importantes activos inmobiliarios con la consiguiente ampliación de la capacidad de financiación ajena (hipotecaria), por importes sustanciales, del Grupo.

4. - SITUACION PATRIMONIAL

El Capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. al 31 de diciembre de 1998 es 4.000 millones de pesetas, representado por 4.000.000 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, todas ellas íntegramente desembolsadas. Todas estas acciones están representadas por anotaciones en cuenta y cotizan en las Bolsas Oficiales de Comercio de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

La cotización, al cierre del ejercicio 1998, de las acciones de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. ascendió al 2.620% de su valor nominal, lo cual implica un valor de capitalización bursátil de la Sociedad, a la referida fecha, de 104.800 millones de pesetas.

Los Recursos Propios Consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 1998 ascienden a 5.966 millones de pesetas.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante, celebrada en Madrid, el día 17 de diciembre de 1998, entre otros acuerdos, decidió aumentar el capital social en 634.165.000 pesetas, mediante la emisión de 634.165 acciones nuevas. Este aumento de capital se subdivide en dos acuerdos de aumento de capital:

- Mediante el primero de los acuerdos, la Junta decidió aumentar el capital de la Sociedad en 479.808.000 pesetas, emitiendo 479.808 acciones nuevas, cada una con una prima de emisión del 1.838,3% de su valor nominal. El desembolso de esta ampliación se llevará a cabo mediante la aportación no dineraria de 306 acciones representativas del capital de las sociedades Cowen Holding I, B.V., Cowen Holding II, B.V. y Cowen Holding III, B.V., en el plazo máximo de 15 días desde el momento en que la Comisión Nacional del Mercado de Valores verifique y registre el folleto informativo elaborado a tal fin.
- Mediante el segundo de los acuerdos, la Junta decidió aumentar el capital social en 154.357.000 pesetas, mediante la emisión de 154.357 acciones nuevas, cada una de ellas con una prima de emisión del 2.520% de su valor nominal. El desembolso de esta ampliación se llevará a cabo mediante la compensación del crédito que contra la Sociedad ostenta Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), y en el mismo plazo que la ampliación anterior.

Una vez consolidados y ejecutados estos acuerdos los fondos propios consolidados del Grupo estarán próximos a los 20.000 millones de pesetas.



D. Luis García Cereceda



D. José M. Pemán Céspedes



D. Ramón Zorrilla Zorrilla

D. Luis F. Herrero-Tejedor Algar



D. Pablo Chillon Loarte



D. Birgitta Elisabeth Breitholz



D. Julian García Díez



D. José Luis Fominaya Cisneros



D. Bengt Hakan Larsson



D. Francisco Peñalver Sanchez



D. Eduardo García Cereceda



D. Kent Thomas Alessandro