

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

19 MAYO 1999

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1999 26533



C N M V

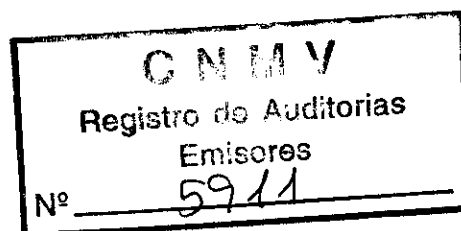
Registro de Auditorias

Emisores

Nº

5911

Informe anual 1.999



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

Cuentas anuales, informe de gestión
e informe de auditoría
31 de diciembre de 1998

Price Waterhouse
Paseo de la Castellana, 43
28046 Madrid
Tel. +34 91 590 44 00
Fax +34 91 308 35 66

Informe de auditoría de cuentas anuales

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de General de Estudios e Inversiones, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Administrador único de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador único presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 20 de abril de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de la cuentas anuales del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Al 31 de diciembre de 1998, y según se indica en la Nota 11 de la memoria adjunta, la Sociedad se encuentra incurso en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 260 del Texto Refundido de la Ley de sociedades Anónimas al haber incurrido en pérdidas que han dejado su patrimonio neto por debajo de la mitad de la cifra del Capital Social. Esta situación es indicativa de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad del párrafo 3 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de General de Estudios e Inversiones, S.A. al 31 de diciembre de 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.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998, contiene las explicaciones que el Administrador Unico considera oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de estas cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1998. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance indicado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Price Waterhouse Auditores, S.A.



Lorenzo López Alvarez
Socio - Auditor de Cuentas

29 de abril de 1999

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

Balances de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresados en miles de pesetas)

Activo	1998	1997
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	-	3 935
Inmovilizado material (Nota 6)	4 340	5 342
Inmuebles uso propio	7 923	7 923
Instalaciones técnicas y maquinaria	11 035	11 035
Mobiliario	7 666	7 666
Amortización acumulada	(22 284)	(21 282)
Inmovilizado financiero (Nota 7)	177 219	178 249
Participaciones en empresas grupo	134 554	134 554
Créditos a empresas del grupo	177 070	178 150
Depósitos y fianzas a largo plazo	149	99
Provisión por depreciación	(134 554)	(134 554)
Total inmovilizado	181 559	187 526
Activo circulante		
Existencias (Nota 8)	265 350	294 301
Terrenos y solares	12 548	25 095
Inmuebles terminados	126 850	125 290
Promociones en curso	178 037	193 916
Provisión por depreciación de existencias	(52 085)	(50 000)
Deudores	788 768	692 740
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9)	291 269	215 705
Empresas del grupo deudoras (Nota 13)	455 557	441 538
Deudores varios	3 892	2 543
Administraciones Públicas (Nota 10)	40 367	34 089
Provisiones	(2 317)	(1 135)
Inversiones financieras temporales	55 000	-
Valores de renta fija a corto plazo	55 000	-
Tesorería	25 681	11 615
Total activo circulante	1 134 799	998 656
Total activo	1 316 358	1 186 182

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

Balances de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresados en miles de pesetas)

Pasivo	1998	1997
Fondos propios (Nota 11)		
Capital suscrito	881 000	881 000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(488 077)	(487 293)
Pérdidas del ejercicio	16 900	(784)
Total fondos propios	409 823	392 923
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1 100	1 460
Acreeedores a largo plazo	124	-
Fianzas y depósitos recibidos	124	-
Provisión para riesgos y gastos (Nota 7)	406 087	381 791
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	7 709
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito (Nota 12)	32 122	50 879
Acreeedores comerciales (Nota 14)	445 401	333 384
Otras deudas no comerciales (Nota 15)	21 701	18 036
Total acreeedores a corto plazo	499 224	402 299
Total pasivo	1 316 358	1 186 182

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

Cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresadas en miles de pesetas)

Gastos	1998	1997
Gastos de explotación		
Reducción de las existencias (Nota 8)	26 866	27 416
Aprovisionamientos (Nota 8)	235 754	156 610
Otros aprovisionamientos	1 722	
Gastos de personal (Nota 17)	23 457	23 780
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	4 937	4 955
Variación de las provisiones de tráfico		
Variación provisión existencias (Nota 8)	2 085	(3 700)
Variación provisiones tráfico	1 181	-
Variación otras provisiones (Nota 7)	24 296	18 164
Otros gastos de explotación	28 233	40 831
Total gastos de explotación	348 531	268 056
Beneficios de explotación	2 468	-
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados	9 996	27 638
Total gastos financieros	9 996	27 638
Resultados financieros positivos	13 190	4 055
Beneficios de las actividades ordinarias	15 658	117
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de cartera de control	-	-
Gastos extraordinarios	61	1 344
Total gastos extraordinarios	61	1 344
Resultados extraordinarios positivos	1 242	1 344
Beneficios antes de impuestos	16 900	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Resultados del ejercicio	16 900	-

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

Cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresadas en miles de pesetas)

Ingresos	1998	1997
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	<u>350 999</u>	<u>264 118</u>
Total ingresos de explotación	<u>350 999</u>	<u>264 118</u>
Pérdidas de explotación	<u>-</u>	<u>3 938</u>
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	<u>23 186</u>	<u>31 693</u>
Total ingresos financieros	<u>23 186</u>	<u>31 693</u>
Resultados financieros negativos	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas de las actividades ordinarias	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Ingresos extraordinarios	<u>1 303</u>	<u>443</u>
Total ingresos extraordinarios	<u>1 303</u>	<u>443</u>
Resultados extraordinarios negativos	<u>-</u>	<u>901</u>
Pérdidas antes de impuestos	<u>-</u>	<u>784</u>
Impuesto sobre Sociedades	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas del ejercicio	<u>-</u>	<u>784</u>

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social

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

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

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

2. Bases de presentación

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

El Administrador Unico de la Sociedad estima que las cuentas formuladas del ejercicio 1998 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1997 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1998.

3. Distribución de resultados

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

Base de reparto	
Resultado del ejercicio -Beneficio	<u>16 900</u>
Distribución	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	<u>16 900</u>
	<u>16 900</u>

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

4. Principios contables y normas de valoración aplicados

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

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

a) Gastos de establecimiento

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

b) Inmovilizado material

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

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

	Años de vida útil
Inmuebles para uso propio	10
Instalaciones técnicas y maquinaria	20
Mobiliario	20

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

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

c) Inmovilizado financiero

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

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

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad la inversión en la sociedad del Grupo que figura en la Nota 7 no es consolidada, siendo valorada a su coste de adquisición menos las oportunas provisiones por depreciación, en caso de ser éstas necesarias. Las cuentas anuales consolidadas, formuladas en la misma fecha que estas cuentas anuales, muestran unas cifras de fondos propios, al 31 de diciembre de 1998 igual a las cuentas anuales individuales.

d) Existencias

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

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

e) Corto/largo plazo

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

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

f) Indemnizaciones por despido

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

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

g) Reconocimiento de ingresos

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

h) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. La Sociedad dispone de un importe significativo de créditos fiscales por pérdidas compensables.

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

5. Gastos de establecimiento

El detalle y el movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

	31.12.97	Altas	Bajas	31.12.98
Gastos de ampliación de capital	3 935	-	3 935	-

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, se muestran a continuación:

	31.12.97	Altas	31.12.98
Coste			
Inmuebles para uso propio	7 923	-	7 923
Instalaciones técnicas y maquinaria	11 035	-	11 035
Mobiliario y enseres	<u>7 666</u>	<u>-</u>	<u>7 666</u>
	26 624	-	26 624
Amortización acumulada			
Inmuebles para uso propio	(2 634)	(1 002)	(3 636)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(11 035)		(11 035)
Mobiliario	<u>(7 613)</u>	<u>-</u>	<u>(7 613)</u>
	<u>(21 282)</u>	<u>(1 002)</u>	<u>(22 284)</u>
Valor neto	<u>5 342</u>	<u>(1 002)</u>	<u>4 340</u>

7. Inmovilizado financiero

Un detalle del inmovilizado financiero y su movimiento durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

	31.12.97	Altas	Traspasos	31.12.98
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	134 554	-	-	134 554
Créditos a empresas del grupo	178 150		(1 080)	177 070
Depósitos y fianzas constituidos	<u>99</u>	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>149</u>
	312 803	50	(1 080)	311 773
Menos, provisiones	<u>(134 554)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(134 554)</u>
Valor neto	<u>178 249</u>	<u>50</u>	<u>(1 080)</u>	<u>177 219</u>

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

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (En miles de pesetas- PMIs)

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 1998, incluye la participación en el 98% del capital de la sociedad "El Encinar del Guadiaro, S.A.", la cual se encuentra provisionada en su totalidad. Además, a dicha fecha, se tiene constituida una provisión adicional por importe de PMIs 399.318, para hacer frente a las previsibles pérdidas futuras de esta sociedad, que se encuentra en proceso de liquidación, que aparece registrada dentro del epígrafe de "Provisión para riesgos y gastos" del pasivo del balance de situación. La dotación en el ejercicio 1998 a la mencionada provisión ha ascendido a PMIs 17.524, que ha sido registrada dentro del epígrafe "variación de otras provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

"Créditos a empresas del grupo" recoge el préstamo concedido a El Encinar de Guadiaro, S.A. a un tipo de interés anual en 1998 del 4 % sin vencimiento prefijado. Durante el ejercicio 1998 se ha producido un traspaso de esta cuenta de créditos a la cuenta corriente con empresas del Grupo por 1.080 PMIs.

8. Existencias

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, es el siguiente:

	1997	Altas	Bajas	Traspasos	1998
Inmuebles terminados	125 290	-	(262 620)	264 180	126 850
Promociones en curso	193 916	235 754	-	(251 633)	178 037
Terrenos y solares	25 095	-	-	(12 547)	12 548
	344 301	235 754	(262 620)	-	317 435
Provisión depreciación existencias	(50 000)	(2 085)	-	-	(52 085)
	294 301	233 669	(262 620)	-	265 350

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

El detalle de inmuebles terminados, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Edificio Guadalhorce	7 500
Edificio La Línea (Cádiz)	32 938
Edificio Pueblo Nuevo del Guadiaro (Cádiz)	70 292
Edificio Guadalmanza II (Málaga)	8 998
Edificio Guadalmanza I	<u>7 122</u>
	<u>126 850</u>

El detalle de promociones en curso, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Edificio Guadalmanza III	<u>178 037</u>
	<u>178 037</u>

Las bajas del ejercicio corresponden a las ventas de edificios y garajes de las promociones terminadas, siendo las más significativas las de la promoción Guadalmanza II por un importe de PMIs 335.839, cuyo coste de venta asciende a PMIs 247.054.

El resto de las ventas del período corresponden a viviendas de "La línea" y a plazas de garaje de Guadalmanza I, por un total de PMIs 14.800 , con un coste de ventas de PMIs 15.566.

La variación de existencias del ejercicio 1998 se explica como sigue:

Aprovisionamientos	235 754
Coste de las existencias vendidas	<u>(262 620)</u>
Reducción de existencias	<u>26 866</u>

9. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El detalle de los clientes a 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

Clientes por ventas de edificios	189 849
Efectos comerciales a cobrar	100 284
Clientes de dudoso cobro	<u>1 136</u>
	<u>291 269</u>

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

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)

El saldo de clientes corresponde principalmente a ventas del edificio Guadalmanza III, que al cierre del ejercicio se encontraba en curso, por lo que a ninguno de estos clientes se les había entregado el piso al 31 de diciembre de 1998. Se espera finalizar la construcción de esta promoción y proceder a la entrega de llaves durante 1999. El importe de estas ventas, al 31 de diciembre de 1998, se encuentra recogido en "Anticipo de clientes" y asciende a PMIs 373.602 (Nota 14).

10. Administraciones Públicas

El saldo de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1998 (PMIs 40.367), recoge principalmente saldos a recuperar de Hacienda por retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades.

11. Fondos propios

A continuación se muestran el detalle y movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 1998:

	31.12.97	Distribución resultados	Resultado ejercicio	31.12.98
Capital social	881 000	-	-	881 000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(487 293)	(784)	-	(488 077)
Resultado del ejercicio	(784)	784	16 900	16 900
	<u>392 923</u>	<u>-</u>	<u>16 900</u>	<u>409 823</u>

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1998 el capital social está representado por 1.762.000 acciones al portador, de 500 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, el accionista con una participación superior al 10%, al 31 de diciembre de 1998, es Inmobiliaria Alcázar, S.A. con un porcentaje de participación del 87,09%.

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

La Junta General de Accionistas, celebrada el 21 de junio de 1997, acordó delegar en el Administrador Unico de la Sociedad para aumentar el capital social, si procede, hasta un máximo de 440.500.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998, los fondos propios de la Sociedad son inferiores a la mitad del capital social, por lo que se encuentra incurso en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 260 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, a no ser que dicho capital social se aumente o reduzca en la medida suficiente.

12. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1998 asciende a PMIs 32.122. Este saldo corresponde principalmente al descubierto de PMIs 31.141, mantenido en la cuenta corriente de Caja Madrid, que ha sido cancelado con fecha valor de 6 de enero de 1999.

13. Saldos y transacciones con empresas del grupo y asociadas

Los saldos a cobrar, al 31 de diciembre de 1998, de empresas del grupo y asociadas son los siguientes:

Inmobiliaria Alcázar, S.A. (Nota 18)	198 705
El Encinar de Guadiaro, S.A.	256 652
Multiconstrucciones Fortuny	<u>200</u>
	<u>455 557</u>

Las principales transacciones realizadas durante el ejercicio 1998 con empresas del grupo y asociadas han sido las siguientes:

Ingresos financieros	<u>20 731</u>
----------------------	---------------

Los ingresos financieros se originan como consecuencia de los intereses generados por la financiación concedida por GEINSA a empresas del grupo.

Otros gastos de explotación- Prestación de servicios (Nota 18)	<u>12 000</u>
--	---------------

Los gastos reconocidos en esta cuenta responden a los servicios prestados por Inmobiliaria Alcázar a Geinsa.

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

14. Acreedores comerciales

El detalle de este capítulo, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Anticipos de clientes (Nota 9)	373 602
Proveedores	8 611
Efectos a pagar	<u>63 188</u>
	<u>445 401</u>

15. Otras deudas no comerciales

A 31 de diciembre de 1998 este epígrafe incluye únicamente los saldos con Administraciones Públicas de acuerdo al desglose siguiente:

Hacienda Pública, acreedora por retenciones	1 585
Hacienda Pública acreedora por IVA	1 895
IVA no devengado	<u>18 221</u>
	<u>21 701</u>

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

16. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1998 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

Ventas de inmuebles	350 639
Arrendamientos	<u>360</u>
	<u>350 999</u>

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

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

17. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 1998, es el siguiente:

Sueldos, salarios y asimilados	18 876
Cargas sociales	<u>4 581</u>
	<u>23 457</u>

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 1998 ha sido de 4 empleados.

18. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

Inmobiliaria Alcázar, S.A., como Administrador Unico de la Sociedad, ha percibido en el ejercicio 1998 un importe de PMIs 12.000 en concepto de prestación de servicios (Nota 13). Al 31 de diciembre de 1998 existen saldos deudores pendientes con el Administrador Unico de la Sociedad por importe de PMIs 198.704 (Nota 13).

19. Situación fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 1998 la Sociedad tiene abierto actualmente un proceso de inspección por las autoridades fiscales de todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1992. El Administrador Unico de la Sociedad no espera que, de dicha inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.



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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación del resultado contable del ejercicio 1998 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Resultado contable antes de impuestos	<u>16 900</u>
Diferencias permanentes:	
Gastos no deducibles	1 181
Provisiones	<u>29 161</u>
Base imponible	47 242
Compensación bases imponibles negativas	<u>(47 242)</u>
Resultado contable ajustado	<u>-</u>

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

De acuerdo con las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y el resultado fiscal estimado del ejercicio 1998, la Sociedad dispone al 31 de diciembre de 1998 de las siguientes bases imponibles negativas:

Año origen	Compensable hasta	Importe
1991	2001	-
1992	2002	124 801
1993	2003	102 465
1996	2006	293 087
1997	2007	784

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

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998
(En miles de pesetas- PMIs)**

20. Efecto año 2000 - Euro

Con objeto de identificar los riesgos en los diferentes sistemas informáticos de la Sociedad se ha iniciado en el ejercicio 1998 el proceso de identificación de los diferentes sistemas que pudieran verse afectados por estos motivos.

Como conclusión general del estudio realizado puede considerarse que estos problemas tienen una incidencia escasa en los sistemas de la sociedad habiéndose identificado los principales elementos afectados (hardware, software), que si bien no tienen carácter crítico para el funcionamiento de la sociedad, dentro de los planes normales de renovación de equipos están siendo reemplazados, sin que existan costes significativos, adicionales a los de mantenimiento y actualización de sistemas de cada sociedad, estando prevista su sustitución en el próximo ejercicio.

A handwritten signature, possibly 'P. J.', is written next to a long vertical line that extends from the middle of the page down towards the bottom.

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998**
(En miles de pesetas- PMIs)

21. Cuadros de financiación

A continuación se presentan los cuadros de financiación de los ejercicios 1998 y 1997:

Orígenes	1998	1997
Recursos procedentes de las operaciones		
Beneficio/pérdida del ejercicio	16 900	(784)
Amortización del inmovilizado	4 937	4 955
Provisiones para riesgos y gastos	24 296	18 164
	46 133	22 335
Créditos a empresas del grupo	1 080	-
Préstamos a largo plazo	-	3 000
Acreedores a largo plazo	124	-
Total orígenes	47 337	25 335
Aplicaciones		
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	-	405
Inmovilizaciones financieras	50	2
Cancelación de préstamos	7 709	22 158
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	360	530
Total aplicaciones	8 119	23 095
Variación capital circulante/aumento (disminución)	39 218	2 240

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

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 1998**
(En miles de pesetas- PMIs)

Variación del capital circulante	1998	1997
Existencias	(28 951)	(23 716)
Deudores	96 028	(94 647)
Acreedores a corto plazo	(96 925)	116 530
Inversiones financieras	55 000	-
Tesorería	<u>14 066</u>	<u>4 073</u>
Variación del capital circulante	<u>39 218</u>	<u>2 240</u>

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

Informe de Gestión del ejercicio 1998

Durante el ejercicio 1998, La Sociedad ha desarrollado su actividad inmobiliaria de forma normal, sin que se haya producido ningún hecho societario destacable.

En cuanto a los desarrollos urbanísticos, se continúa con el desarrollo del complejo Guadalmanza III en la provincia de Málaga.

Se sigue aplicando el principio de prudencia, sin que en este ejercicio haya sido necesario incorporar nuevas dotaciones en los activos de la Sociedad.

El resultado individual de GEINSA refleja un beneficio de 16,9 millones de pesetas, quedando en el consolidado un beneficio de igual importe.

Finalmente, el administrador único de la Sociedad Inmobiliaria Alcázar, S.A., manifiesta la voluntad de continuidad de la Sociedad, continuando su actividad en el negocio inmobiliario.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop at the end and a smaller loop at the beginning.A vertical handwritten signature in black ink, featuring a large loop at the top and a long, straight vertical stroke extending downwards.

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

Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión
e informe de auditoría
31 de diciembre de 1998

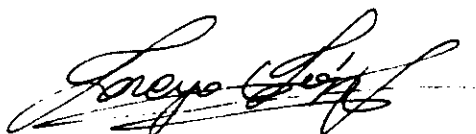
Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de General de Estudios e Inversiones, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Administrador único de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador único presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Con fecha 20 de abril de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Al 31 de diciembre de 1998, y según se indica en la Nota 9 de la memoria adjunta, la Sociedad matriz se encuentra incurso en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 260 del Texto Refundido de la ley de Sociedades Anónimas al haber incurrido en pérdidas que han dejado su patrimonio neto por debajo de la mitad de la cifra de capital social. Asimismo, la Sociedad filial consolidada se encuentra en proceso de liquidación. Esta situación es indicativa de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad del párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de General de Estudios e Inversiones, S.A. y su Sociedad Filial al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados consolidados de sus operaciones para el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998, contiene las explicaciones que el Administrador único considera oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance indicado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de cada una de las Sociedades consolidadas.

Price Waterhouse Auditores, S.A.



Lorenzo López Álvarez
Socio-Auditor de Cuentas

29 de abril de 1999

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

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Activo	1998	1997
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 4)	-	4 571
Inmovilizado material (Nota 5)	4 340	5 342
Inmuebles de uso propio	7 923	7 923
Instalaciones técnicas y maquinaria	11 035	11 035
Mobiliario	7 666	7 666
Amortización acumulada	(22 284)	(21 282)
Inmovilizado financiero		
Depósitos y fianzas a largo	302	252
Total inmovilizado	4 642	10 165
Activo circulante		
Existencias (Nota 6)	273 943	302 894
Terrenos y solares	12 548	25 095
Edificios	135 443	133 883
Promociones en curso	178 037	193 916
Provisión depreciación existencias	(52 085)	(50 000)
Deudores	533 970	468 179
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 7)	291 269	215 705
Clientes, empresas asociadas (Nota 11)	198 905	208 432
Deudores varios	3 906	2 559
Administraciones Públicas (Nota 8)	48 976	42 618
Provisiones	(9 086)	(1 135)
Inversiones financieras temporales	55 000	-
Valores de renta fija a corto plazo	55 000	-
Tesorería	44 924	30 878
Total activo circulante	907 837	801 951
Total activo	912 479	812 116

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

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresados en miles de pesetas - PMIs)

Pasivo	1998	1997
Fondos propios (Nota 9)		
Capital suscrito	881 000	881 000
Reservas de la sociedad dominante	28 266	10 888
Reservas en sociedades consolidadas	(516 342)	(498 180)
Resultados atribuibles a la Sociedad dominante:		
Resultados consolidados del ejercicio	16 900	(784)
Resultados atribuidos a socios externos	-	-
Total fondos propios	409 824	392 924
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1 100	1 460
Acreeedores a largo plazo		
Entidades de crédito	-	7 709
Deudas a largo plazo con empresas del grupo	2 000	-
Fianzas y depósitos recibidos	124	-
Total acreeedores a largo plazo	2 124	7 709
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito (Nota 10)	32 122	50 879
Acreeedores comerciales (Nota 12)	445 485	333 384
Otras deudas no comerciales (Nota 13)	21 824	25 760
Total acreeedores a corto plazo	499 431	410 023
Total pasivo	912 479	812 116

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

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1998 y 1997

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

Gastos	1998	1997
Gastos de explotación		
Reducción de existencias (Nota 6)	26 866	155 125
Aprovisionamientos (Nota 6)	235 754	156 610
Otros aprovisionamientos	1 722	
Gastos de personal (Nota 13)	23 457	23 780
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	5 573	5 186
Variación de las provisiones de tráfico	7 951	-
Variación de la provisión para existencias (Nota 6)	2 085	(35 410)
Otros gastos de explotación	28 331	48 724
Total gastos de explotación	331 739	354 015
Beneficios de explotación	19 260	22 183
Gastos financieros		
Por deudas	10 310	31 939
Total gastos financieros	10 310	31 939
Beneficio de las actividades ordinarias	15 658	117
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control		-
Gastos extraordinarios	61	1 344
Total pérdidas y gastos extraordinarios	61	1 344
Resultados extraordinarios positivos	1 242	-
Beneficios consolidados antes de impuestos	16 900	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Beneficios del ejercicio atribuibles a la sociedad Dominante	23 669	-

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

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1998 y 1997

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

Ingresos	1998	1997
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14)	<u>350 999</u>	<u>376 198</u>
	<u>350 999</u>	<u>376 198</u>
Pérdidas de explotación	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos financieros		
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>6 708</u>	<u>9 873</u>
Total ingresos financieros	<u>6 708</u>	<u>9 873</u>
Resultados financieros negativos	<u>3 602</u>	<u>22 066</u>
Pérdida de las actividades ordinarias	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Ingresos extraordinarios	<u>1 303</u>	<u>443</u>
Total beneficios e ingresos extraordinarios	<u>1 303</u>	<u>443</u>
Resultados extraordinarios negativos	<u>-</u>	<u>901</u>
Pérdidas consolidadas antes de impuestos	<u>-</u>	<u>784</u>
Pérdidas consolidadas del ejercicio	<u>-</u>	<u>784</u>
Pérdidas del ejercicio atribuibles a la sociedad Dominante	<u>-</u>	<u>784</u>

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social

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

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

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

	Capital suscrito	Reservas	Pérdidas del ejercicio
El Encinar de Guadiaro, S.A.	50 000	(431 794)	(17 524)

2. Bases de presentación

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

El Administrador Unico de la Sociedad estima que las cuentas consolidadas formuladas del ejercicio 1998 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones.

Las cuentas consolidadas comparativas del ejercicio 1997 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1998.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

3. Principios contables y normas de valoración aplicados

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

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

a) Principios de consolidación

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

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

b) Gastos de establecimiento

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

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

c) Inmovilizado material

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

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

	Años de vida útil
Inmuebles para uso propio	10
Instalaciones técnicas y maquinaria	20
Mobiliario	20

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

d) Existencias

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

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

e) Corto/largo plazo

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

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

f) Indemnizaciones por despido

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

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

g) Reconocimiento de ingresos

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

h) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El Grupo dispone de un importe significativo de créditos fiscales por pérdidas compensables.

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

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998
(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

4. Gastos de establecimiento

Un detalle de su composición y movimiento durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

	31.12.97	Altas	Amortización	31.12.98
Gastos ampliación capital	3 935	-	(3 935)	-
Gastos de constitución	636	-	(636)	-
	<u>4 571</u>	<u>-</u>	<u>(4 571)</u>	<u>-</u>

5. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1998, se muestran a continuación:

	31.12.97	Adiciones	Bajas	31.12.98
Inmuebles para uso propio	7 923	-	-	7 923
Maquinaria, instalaciones y utillaje	11 035	-	-	11 035
Mobiliario	7 666	-	-	7 666
	26 624	-	-	26 624
Amortización acumulada	(21 282)	(1 002)	-	22 284
Valor neto	<u>5 342</u>	<u>(1 002)</u>	<u>-</u>	<u>4 340</u>

6. Existencias

El detalle de existencias, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Terrenos	12 548
Edificios	135 443
Promociones en curso	<u>178 037</u>
	326 028
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>(52 085)</u>
	<u>273 943</u>

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

Un detalle del movimiento de existencias durante el ejercicio 1998 se muestra a continuación:

	31.12.97	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.98
Terrenos	25 095	-	-	(12 547)	12 548
Edificios	133 883	-	(262 620)	264 180	135 443
Promociones en curso	193 916	235 754	-	(251 633)	178 037
	352 894	235 754	(262 620)	-	326 028
Menos, provisión por depreciación de existencias	(50 000)	(2 085)	-	-	(52 085)
	302 894	233 669	(262 620)	-	273 943

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

	Terrenos	Edificios	Promociones en curso	Provisión	Total
General de Estudios e Inversiones, S.A.	12 548	126 850	178 037	(52 085)	265 350
El Encinar del Guadiaro, S.A.	-	8 593	-	-	8 593
	25 095	135 443	178 037	(52 085)	273 943

Las bajas del ejercicio corresponden a las ventas de edificios y garajes de las promociones terminadas, siendo las más significativas las de la promoción Guadalmansa II por un importe de PMIs 335.839, cuyo coste de venta asciende a PMIs 247. El resto de las ventas del período corresponden a viviendas de "La línea" y a plazas de garaje de Guadalmansa I, por un total de PMIs 14.800, con un coste de ventas de PMIs 15.566.

La variación de existencias del ejercicio se explica como sigue:

Aprovisionamientos	235 754
Coste existencias	(262 620)
Reducción de existencias	26 866

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998 (Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

7. Clientes por ventas y prestación de servicios

El detalle de los clientes a 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

Clientes por ventas de edificios	189 849
Efectos comerciales a cobrar	100 284
Clientes de dudoso cobro	<u>1 136</u>
	<u>291 269</u>

El saldo de clientes corresponde principalmente a ventas del Edificio Guadalmansa III, que al cierre del ejercicio se encontraba en curso, por lo que a ninguno de estos clientes se les había entregado el piso al 31 de diciembre de 1998. Se espera finalizar la construcción de esta promoción y proceder a la entrega de llaves durante 1999. El importe de estas ventas, al 31 de diciembre de 1998, se encuentra recogido en "Anticipo de clientes" y asciende a PMIs 373.602 (Nota 12).

8. Administraciones Públicas

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1998 (PMIs 48.976), recoge principalmente saldos a recuperar de Hacienda por retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades.

9. Fondos propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante 1998 se muestran a continuación:

	31.12.97	Distribución resultado	Resultado del ejercicio	31.12.98
Capital suscrito	881 000	-	-	881 000
Reservas Soc. Dominante	10 888	17 378	-	28 266
Reservas Soc. Consolidadas	(498 180)	(18 162)	-	(516 342)
Resultados consolidados atribuidos a la Soc. dominante	<u>(784)</u>	<u>784</u>	<u>16 900</u>	<u>16 900</u>
	<u>392 924</u>	<u>-</u>	<u>16 900</u>	<u>409 824</u>

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1998 el capital social de GEINSA está representado por 1.762.000 acciones al portador, de 500 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, el accionista con una participación superior al 10% al 31 de diciembre de 1998 es Inmobiliaria Alcazar, S.A. con un porcentaje de participación del 87,09%.

La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 1997 acordó delegar en el Administrador Unico de la Sociedad para aumentar el capital social, si procede, hasta un máximo de 440.500.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998, los fondos propios del Grupo son inferiores a la mitad del capital social, por lo que se encuentra incurso en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 260 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, a no ser que dicho capital social se aumente o reduzca en la medida suficiente.

b) Resultados consolidados del ejercicio (beneficios)

El detalle, por sociedades consolidadas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1998 es el siguiente:

General de Estudios e Inversiones, S.A.	34 424
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(17 524)
Resultados consolidados del ejercicio	16 900
Resultados atribuidos o socios externos	-
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	16 900

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

10. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El saldo de este epígrafe, al 31 de diciembre de 1998 asciende a PMIs 32.122. Este saldo corresponde principalmente al descubierto de PMIs 31.141, mantenido en la cuenta corriente de Caja Madrid, que ha sido cancelado con fecha valor de 6 de enero de 1999.

11. Saldos y transacciones con empresas asociadas

Los saldos a cobrar al 31 de diciembre de 1998 a empresas asociadas son los siguientes:

Inmobiliaria Alcázar, S.A. (Nota 16)	198 705
Multiconstrucciones Fortuny	<u>200</u>
	<u>198 905</u>

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

Ingresos

Ingresos por intereses	<u>4 134</u>
	<u>4 134</u>

Los ingresos financieros se originan como consecuencia de los intereses generados por la financiación concedida por GEINSA a empresas del grupo

Gastos

Prestación de servicios (Nota 16)	<u>12 000</u>
	<u>12 000</u>

Los gastos reconocidos en esta cuenta responden a los servicios prestados por Inmobiliaria Alcázar a GEINSA.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

12. Acreedores comerciales

El detalle de este capítulo, a 31 de diciembre de 1998, es el siguiente:

Anticipo de clientes (Nota 7)	373 602
Proveedores	8 695
Efectos a pagar	<u>63 188</u>
	<u>445 485</u>

13. Otras deudas no comerciales

Su detalle, al 31 de diciembre de 1998, es el siguiente

Administraciones Públicas	21 701
Acreedores diversos	<u>123</u>
	<u>21 824</u>

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

Hacienda Pública, IVA repercutido	1 895
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	1 585
IVA no devengado	<u>18 221</u>
	<u>21 701</u>

14. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1998 correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo es la siguiente:

Ventas edificios	350 639
Arrendamientos	<u>360</u>
	<u>350 999</u>

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

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

15. Gastos de personal y número medio de empleados

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 1998, es el siguiente:

Sueldos, salarios y asimilados	18 876
Cargas sociales	<u>4 581</u>
	<u>23 457</u>

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 1998 ha sido de 4 empleados.

16. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

Inmobiliaria Alcázar, S.A., como Administrador Unico del Grupo, ha percibido en el ejercicio 1998 un importe de PMIs 12.000 en concepto de prestación de servicios (Nota 11). Al 31 de diciembre de 1998 existen saldos deudores pendientes con el Administrador Unico de la Sociedad por importe de PMIs 198.705 (Nota 11).

17. Situación fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 1998, las Sociedades del Grupo tienen abierto actualmente un proceso de inspección por las autoridades fiscales de todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1992. El Administrador Unico no espera que de dicha inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio 1998 (pérdida) y la suma de las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades que conforman el grupo.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

Resultado contable consolidado antes de impuestos	<u>16 900</u>
Diferencias permanentes:	
Gastos no deducibles	1 493
Provisiones no deducibles	29 161
De los ajustes de consolidación	<u>(17 524)</u>
Base imponible suma de las sociedades individuales	30 030
Pérdidas fiscales (suma) de las sociedades individuales	<u>17 212</u>
Bases imponibles positivas de las sociedades individuales	47 242
Compensación bases imponibles negativas	<u>(47 242)</u>
Resultado contable ajustado	<u>-</u>

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

De acuerdo con las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y el resultado fiscal estimado del ejercicio 1998, el Grupo dispone al 31 de diciembre de 1998 de las siguientes bases imponibles negativas:

General de estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	521 137
El Encinar de Guadiaro, S.A.	<u>534 989</u>
	<u>1 056 126</u>

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

(Datos expresados en miles de pesetas - PMIs)

El desglose por años es el siguiente:

Año de origen	Compensables hasta	Importe
1991	2001	90 098
1992	2002	292 369
1993	2003	157 881
1994	2004	55 896
1995	2005	87 972
1996	2006	335 749
1997	2007	18 949
1998	2008	17 212
		<hr/>
		1 056 126

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

18. Efecto año 2000 - Euro

Con objeto de identificar los riesgos en los diferentes sistemas informáticos del Grupo se ha iniciado en el ejercicio 1998 el proceso de identificación de los diferentes sistemas que pudieran verse afectados por estos motivos.

Como conclusión general del estudio realizado, puede considerarse que estos problemas tienen una incidencia escasa en los sistemas de sociedades del Grupo, habiéndose identificado los principales elementos afectados (hardware, software), que si bien no tienen carácter crítico para el funcionamiento de las diversas sociedades, dentro de los planes normales de renovación de equipos están siendo reemplazados, sin que existan costes significativos, adicionales a los de mantenimiento y actualización de sistemas de cada sociedad, estando prevista su sustitución en el próximo ejercicio.

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

Informe de Gestión del ejercicio 1998

Durante el ejercicio 1998, El Grupo ha desarrollado su actividad inmobiliaria de forma normal, sin que se haya producido ningún hecho societario destacable.

En cuanto a los desarrollos urbanísticos, se continúa con el desarrollo del complejo Guadalmanza III en la provincia de Málaga.

Se sigue aplicando el principio de prudencia, sin que en este ejercicio haya sido necesario incorporar nuevas dotaciones en los activos de la Sociedad.

El resultado individual de GEINSA refleja un beneficio de 16,9 millones de pesetas, quedando en el consolidado un beneficio de igual importe.

Finalmente, el administrador único de la Sociedad Inmobiliaria Alcázar, S.A., manifiesta la voluntad de continuidad de la Sociedad, continuando su actividad en el negocio inmobiliario.

