

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

21 MAYO 1998

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1993

2575

CALPE INVEST, S. A.

C N M V

Registro de Auditorias

Emisores

Nº

5486

INFORME ANUAL 1997

C N M V

Registro de Auditorias

Emisores

Nº 5486

**CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997 Y 1.996
E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1.997,
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORIA**

CALPE INVEST S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997 Y 1.996

(Miles de Pesetas)

ACTIVO	1.997	1.996	PASIVO	1.997	1.996
INMOVILIZADO	638.147	643.207	FONDOS PROPIOS	638.241	615.233
Material	242.752	247.812	Capital Suscrito	351.800	351.800
Financiero	395.395	395.395	Reserva Legal	32.667	29.977
			Reserva Voluntaria	230.766	206.559
			Perdidas y Ganancias		
ACTIVO CIRCULANTE	148.839	102.969	(Beneficio/Perdida)	23.008	26.897
Deudores	10.642	10.813			
Administraciones Públicas	10.642	10.813			
Cartera de Inversiones Financieras	136.344	87.665	ACREEDORES A CORTO	148.745	130.943
			PLAZO		
Renta Variable	148.065	93.225	Administraciones Públicas	14.558	16.261
Fondos de Inversión Mobiliaria	17.809	5.125	Otros Acreedores	156	2.595
Menos provisión por depreciación de valores	(-29.530)	(-10.685)	Prestamos corto plazo	134.031	112.087
Tesorería	1.853	4.491			
TOTAL ACTIVO	786.986	746.176	TOTAL PASIVO	786.986	746.176

CALPE INVEST, S.A.

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997 Y 1.996**

(Miles de Pesetas)

DEBE	1.997	1996	HABER	1.997	1.996
GASTOS	20.080	24.668	INGRESOS	83.089	80.802
Otros Gastos de Explotación	5.285	9.698	Otros Ingresos de Gestión	83.089	80.802
Servicios Exteriores	5.285	9.698	Ingresos por Arrendamiento	83.089	80.802
Tributos	2.391	2.699			
Otros Gastos de Gestión	7.343	7.210			
Gastos de Administración	7.104	6.884			
Gastos de Custodia	17	28			
Otros Gastos de Gestión	222	298			
Dotaciones Amortizaciones Inmov.	5.061	5.061			
BENEFICIO DE EXPLOTACION	63.009	56.134	PERDIDAS DE EXPLOTACION	-	-
Gastos Financieros	28.543	7.373	Ingresos Financieros	122	228
Intereses Deudas Corto Plazo	9.698	10.125	Intereses Renta Fija	57	27
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	18.845	(2.752)	Intereses Cuenta Corriente	65	201
Pérdida en Venta y Amortización de Activos Financieros	666	8.241	Beneficios en Venta y Amortización de Activos Financieros	321	664
RESULTADOS FINAN. POSITIVOS	0	0	RESULTADOS FINAN. NEGATIVOS	28.766	14.722
BENEFICIOS ANTES IMPUESTOS	34.243	41.412	PERDIDAS ANTES IMPUESTOS		
Impuesto Sobre Sociedades	11.235	14.515			
RESULTADO NETO EJERCICIO (Beneficio)	23.008	26.897	RESULTADO NETO EJERCICIO (Pérdida)		

CALPE INVEST S. A.**MEMORIA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997 Y 1.996****NOTA 1.- ACTIVIDADES Y RÉGIMEN LEGAL**

CALPE INVEST ,S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó por tiempo indefinido como Sociedad Anónima, el 20 de Junio de 1.988; siendo su objeto social, la actividad inmobiliaria en general, en su más amplia aceptación jurídica y económica, pudiendo en consecuencia, tener, adquirir, disfrutar, explotar, constituir, promover, administrar en todas sus formas, arrendar, y en suma, realizar cualquier actq. de disposición, gravamen, conservación y administración (ordinaria o extraordinaria), sobre toda clase de bienes inmuebles propiedad de la empresa.

Además, podrá realizar inversiones mobiliarias, mediante adquisición, tenencia y enajenación de valores mobiliarios, cotizados o no en Bolsa, con exclusión de la actividad de las Sociedades de Inversión Colectiva.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 1.997 y 1.996 han sido obtenidas de sus registros contables y se presentan conforme a los formatos y criterios de valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales relativas al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 1.996, fueron aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 13 de Junio de 1.997.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 1.997 que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, están pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que serán ratificadas sin cambios significativos.

En la elaboración de las cuentas anuales, se han seguido los principios contables y normas de valoración generalmente aceptados. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.



Las cifras mostradas en los documentos que integran las Cuentas Anuales (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y ésta Memoria) están expresadas en miles de pesetas.

NOTA 3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de los Resultados positivos del ejercicio 1.997 que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas y la distribución aprobada del Beneficio Neto del ejercicio 1.996 se muestran a continuación:

Conceptos	Miles de pesetas	
	1.997	1.996
Beneficio neto del ejercicio	23.008	26.897
Total a distribuir	23.008	26.897
Distribución:		
Reserva Legal	2.301	2.690
Reserva Voluntaria	20.707	24.207
Total distribuido	23.008	26.897

NOTA 4.- PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN

Los principios contables y normas de valoración más significativos utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 1.997 y 1.996, han sido las siguientes:

a) Principio del devengo

Como criterio general, la imputación de ingresos y gastos a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se efectúa en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento de su cobro o pago.

b) Cartera de Inversiones Financieras

Los valores propiedad de la Sociedad se reflejan contablemente, título a título, a su coste medio de adquisición, excluido en su caso el importe de los intereses devengados pendientes de cobro en el momento de la compra. No obstante a lo anterior, al final de cada ejercicio se compara el coste medio de adquisición de cada título con su valor de realización, obteniéndose de esta forma, la plusvalía o minusvalía materializada en la cartera.

Por valor de realización se entiende:

1. Acciones y Participaciones

a). Cotizadas en Bolsas: cotización oficial media del último trimestre o la cotización del último día del ejercicio, la menor.

b). No admitidas aún a cotización de sociedades cotizadas en Bolsa: el cambio que resulta de cotizaciones oficiales de valores similares de la misma Sociedad procedentes de emisiones anteriores, teniendo en cuenta las diferencias de derechos económicos que puedan existir.

c). No cotizadas en Bolsa: valor teórico-contable obtenido de las últimas cuentas anuales de la entidad participada, al cierre de cada ejercicio.

Las minusvalías resultantes de comparar el coste de adquisición y el valor de realización de los títulos (cuyo importe ha ascendido a 29.530 y 10.685 miles de pesetas al cierre de los ejercicios 1.997 y 1.996, respectivamente) se encuentran íntegramente cubiertas con la "Provisión por Depreciación de la Cartera de Valores". El movimiento que se ha producido en el saldo de esta Provisión en los ejercicios 1.997 y 1.996 se muestra en la Nota 5.

c) Acreedores

Las deudas, todas ellas con vencimiento a corto plazo, se contabilizan por su valor de reembolso.

d) Impuesto sobre Sociedades

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias de cada ejercicio recoge el gasto por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio que se calcula en función del resultado económico, antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

El beneficio fiscal correspondiente a las deducciones por bonificaciones se considera como un menor importe del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio en que se materializan. Para que dichas deducciones sean efectivas, deberán cumplirse los requisitos establecidos en la normativa vigente.

e) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizan a su contravalor en pesetas calculado aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha en que estas tengan lugar. Las diferencias positivas o negativas en cambio originadas por la fluctuación en la cotización de la moneda extranjera, se contabilizan a medida que se realicen como "Diferencias positivas o negativas en cambio" en el epígrafe "Resultados Financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Los saldos activos y pasivos originados en moneda extranjera figuran en el Balance de Situación al contravalor en pesetas, resultante de aplicar al cambio medio oficial del mercado de divisas a la fecha de balance.

Las diferencias en cambio no realizadas entre el contravalor así calculado y el que resulta de aplicar el cambio histórico correspondiente a la Cartera de Valores se consideran plusvalías o minusvalías latentes de cartera, procediendo a su contabilización según se describe en el apartado b) anterior. Las procedentes de saldos de tesorería se reflejan como gasto o ingreso del ejercicio.

NOTA 5.- CARTERA DE VALORES

Los movimientos que se han producido en la cartera de inversiones financieras de la Sociedad durante los ejercicios 1.997 y 1.996, han sido los siguientes:

Conceptos	Miles de Pesetas		
	Activos de Renta Fija	Activos de Renta Variable	Fondos de Inversión Mobiliaria
Saldos al 31 de Diciembre de 1.995	--	86.666	9.439
Compras y suscripciones	26.819	42.147	42.150
Ventas y amortizaciones	26.819	35.588	46.464
Saldos al 31 de Diciembre de 1.996	--	93.225	5.125
Compras y suscripciones	--	58.357	37.800
Ventas y amortizaciones	--	3.517	25.116
Saldos al 31 de Diciembre de 1.997	--	148.065	17.809

El movimiento durante los ejercicios 1.997 y 1.996 de la Provisión por Depreciación de la Cartera de Valores ha sido el siguiente:

	1.997	1.996
Saldo al inicio del ejercicio	10.685	5.423
Dotación con cargo a los resultados del ejercicio	18.845	5.262
Provisión aplicada en el ejercicio	--	--
Saldo al final del ejercicio	29.530	35.452

Todos los valores integrantes de la cartera de valores de la Sociedad representados por títulos se encuentran depositados en y Bancoval, S. A. o en trámite de depósito.

NOTA 6.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de las partidas que componen este epígrafe de los balances de situación al 31 de Diciembre de 1.997 y 1.996, es el siguiente:

	31/12/97	31/12/96
Terrenos	38.732	38.732
Construcciones	253.025	253.025
Total	291.757	291.757
Amortización acumulada	(49.005)	(43.945)
Total inmovilizado material neto	242.752	247.812

NOTA 7.- TESORERIA

El saldo de este capítulo de los balances de situación adjuntos corresponde a las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad en Bancoval, S. A. y Banco Urquijo, S. A. Dichas cuentas han devengado durante los ejercicios de 1.997 y 1.996 unos intereses anuales comprendidos entre el 0,10% y el 3,5%, respectivamente.

NOTA 8. INMOVILIZADO FINANCIERO

El saldo de este capítulo al 31 de Diciembre de 1.997 y 1.996, corresponde a la inversión de 27.082 acciones de 10.000 pesetas nominales cada una, en la Sociedad Invidid, S. L., que representa el 46% del capital social de esta Sociedad participada.

NOTA 9.- CAPITAL SUSCRITO

El Capital social al 31 de Diciembre de 1.997 estaba compuesto por 351.800 acciones ordinarias al portador de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Barcelona, siendo el Capital total admitido a cotización de 351,8 millones de pesetas.

NOTA 10.- RESERVAS Y REMANENTE DE EJERCICIOS ANTERIORES

El movimiento en las cuentas de reservas durante los ejercicios 1.997 y 1.996, ha sido el siguiente:

Conceptos	Miles de Pesetas			
	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Otras Reservas	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 1.995	25.480	166.088	--	191.568
Aplicación del beneficio neto del ejercicio 1.995	4.497	40.471	--	44.968
Saldos al 31 de Diciembre de 1.996	29.977	206.559	--	236.536
Aplicación del beneficio neto del ejercicio 1.996	2.690	24.207	--	26.897
Saldos al 31 de Diciembre de 1.997	32.667	230.766	--	263.433

De Acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse el 10% del Beneficio neto del ejercicio a la Reserva Legal hasta que esta alcance, como mínimo, el 20% del Capital Social. Esta Reserva únicamente puede destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, y a aumentar el Capital Social en la parte de su saldo que exceda del 10% del Capital ya aumentado. No puede distribuirse a los accionistas salvo en caso de disolución o reducción del Capital Social.

NOTA 11.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mostrados bajo el epígrafe "Administraciones Públicas" en los Balances de Situación al 31 de Diciembre de 1.997 y 1.996, se muestra a continuación:

CONCEPTO	Saldo al 31/12/97		Saldo al 31/12/96	
	Deudor	Acreeedor	Deudor	Acreeedor
Impuesto sobre Sociedades devoluciones pendientes	--	--	--	--
Retenciones y pagos a cuenta	10.357	--	10.813	--
Provisiones para Impuesto de Sociedades	--	11.235	--	14.515
Otros conceptos	285	3.323	--	1.746
	10.642	14.558	10.813	16.261

La Sociedad tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales todas las liquidaciones y declaraciones de impuestos presentadas durante los últimos cinco ejercicios. Los Administradores de la Sociedad no esperan surjan pasivos adicionales significativos como consecuencia de la eventual inspección que puedan llevar a cabo las autoridades fiscales de las declaraciones de impuestos presentadas durante los últimos cinco ejercicios abiertos.

NOTA 12.- GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad carece de personal propio, ya que la administración es realizada por Arcalía Corporación de Gestión e Inversiones, S. A.

NOTA 13.- RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante los ejercicios 1.997 y 1.996, la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo a 31 de Diciembre de 1.997 y 1.996, no existían anticipos, créditos ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos por la Sociedad a favor de los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración.

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

NOTA 14.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

A continuación se muestra el cuadro de financiación de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 1.997 y 1.996:

Conceptos	Miles de Pesetas	
	1.997	1.996
ORIGEN DE FONDOS:		
Recursos procedentes de las operaciones		
Beneficio procedente de las operaciones de tráfico	23.008	26.897
Amortización Inmovilizado Materia	5.060	5.061
TOTAL ORIGEN DE FONDOS	28.068	31.958
APLICACIÓN DE FONDOS:		
Inmovilizado Financiero	--	8.014
Disminución/aumento en el Capital Circulante	28.068	23.944
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	28.068	31.958
Disminución/aumento en el Capital Circulante		
Deudores	(171)	8.559
Acreeedores corto plazo	(17.802)	18.157
Cartera de Inversiones Financieras	48.679	(3.017)
Tesorería	(2.638)	245
TOTAL DISMINUCIÓN / AUMENTO	28.068	23.944

CALPE INVEST, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DE 1.997

Evolución de los negocios

La actividad de la Sociedad CALPE INVEST, S. A., durante el ejercicio 1.997, la debemos de dividir en inmobiliaria y cartera de inversiones financieras.

Actividad Inmobiliaria

Los ingresos por arrendamiento ascendieron en 1.997 a 83.089 miles de pesetas, frente a 80.802 miles de pesetas en 1.996, que representa un incremento del 2,83%, respecto al año anterior.

Inversiones financieras temporales

La estructura de la cartera de inversiones financieras temporales e inmovilizado financiero al cierre del ejercicio de 1.997, prácticamente no ha variado respecto al ejercicio anterior, existiendo una provisión por depreciación de la cartera de valores de 29.530 miles de pesetas. La cartera de valores a 31 de Diciembre de 1.997, a precios de mercado, asciende a 148.894 miles de pesetas.

El resultado financiero negativo del ejercicio ascendió a 28.766 miles de pesetas, como consecuencia fundamentalmente del incremento de la provisión de la cartera de valores. No obstante los gastos por intereses de préstamos disminuyeron en 427 miles de pesetas, derivados de la bajada de tipos de interés producida en 1.997.

Los gastos de explotación ascendieron a 20.080 miles de pesetas, sensiblemente inferiores a los del ejercicio 1.996. Con todo ello la Sociedad registró un beneficio antes de impuestos de 34.243 miles de pesetas, frente a los 41.412 miles de pesetas del ejercicio anterior.

El beneficio después de impuestos alcanzó en 1.997 la cifra de 23.008 miles de pesetas, frente a los 26.897 miles de pesetas en 1.996.



Perspectivas

De cara a 1.998 preveamos que continúe el fuerte crecimiento económico a niveles del 3,5% en el PIB respecto al año anterior manteniendo los niveles de inflación y déficit público controlados. Por el lado de los tipos de interés, se esperan nuevas bajadas hasta converger con los principales países europeos a niveles del 4% de cara a la moneda única.

En este contexto, los mercados financieros evolucionarán positivamente, si bien habrá que estar alerta a momentos de alta volatilidad que pueden derivar de las consecuencias de la crisis asiática en la economía mundial así como otros aspectos tales como la evolución de la Unión Monetaria Europea.

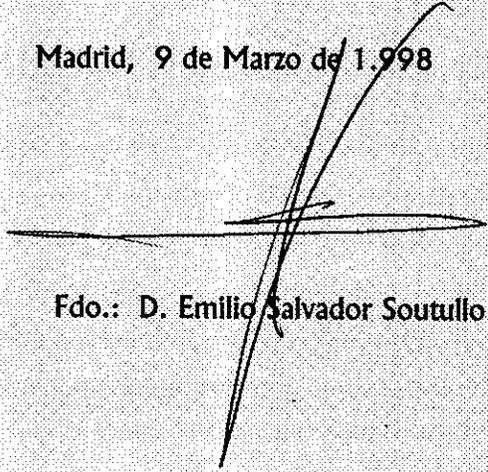
En relación a Calpe Invest, S. A., se confía en poder recuperar en parte los beneficios de ejercicios anteriores, dado el buen comportamiento que se esperan de los mercados financieros y la estabilidad de los gastos de explotación.

Se continuará con la línea de otros ejercicios de que con los ingresos generados, se destinarán a reducir paulatinamente las deudas con terceros, con el consiguiente ahorro en materia de intereses de préstamos.

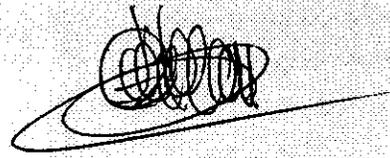


Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de CALPE INVEST, S. A., D. Emilio Salvador Soutullo, para hacer constar que, tras la aprobación de la Memoria, Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias e Informe de Gestión, correspondientes al Ejercicio cerrado el 31 de Diciembre de 1.997, por los miembros del Consejo de Administración en la reunión del día 9 de Marzo de 1.998, han procedido todos ellos a suscribir el presente documento que se compone de 15 hojas referenciadas con la numeración del 1 a 15, ambas inclusive, todas visadas por mí, firmando cada uno de los Señores Consejeros, cuyo nombre y apellidos constan a continuación la presente Diligencia, de la que doy fe.

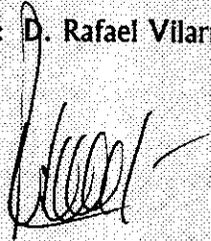
Madrid, 9 de Marzo de 1.998



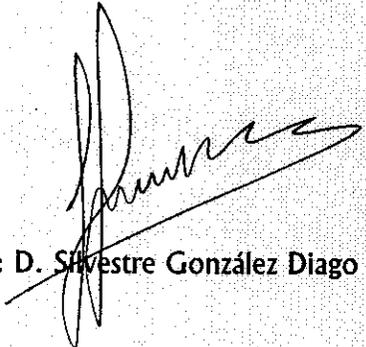
Fdo.: D. Emilio Salvador Soutullo



Fdo.: D.ª Inmaculada Castellanos Escrig



Fdo.: D. Rafael Vilarrasa Cantón



Fdo.: D. Silvestre González Diago



Raimundo Fernández Villaverde, 45 - 4º A Int.
Telf. 554 82 61 - 554 19 32 Fax 553 46 93
Madrid 28003

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de CALPE INVEST, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de CALPE INVEST, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

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 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 25 de Marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión sin salvedades.



En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de CALPE INVEST, S.A., al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, 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 1997. 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.

B.G.T. AUDITORES, S.L.

Miguel Angel Gutierrez Miguel
Madrid, 20 de abril de 1998