

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

24 JUN. 1996

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1996 2/187

INFORME DE AUDITORIA

que sobre las cuentas anuales del ejercicio 1.994 de

"EGUARAS, S.A."

emite

Don IGNACIO CASANOVAS PARELLA

C N M V

Registro de Auditorias
Emisores

Nº 4733

C/PA

Nº de protocolo
CP0531256

Año 1996

INFORME DE AUDITORIA

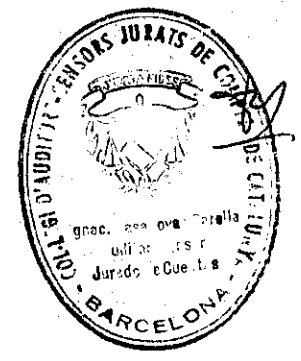
que sobre las cuentas anuales del ejercicio 1.994 de

"EGUARAS, S.A."

emite

Don IGNACIO CASANOVAS PARELLA
Censor Jurado de Cuentas - Auditor
Muntaner, 240-242, 2º, 1ª
08021 Barcelona

Miembro numerario del Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas
Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas
ROAC nº 2.312



Barcelona, 31 de Mayo de 1.996

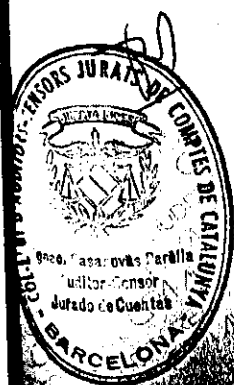
A los Accionistas de la Sociedad

EGUARAS, S.A.

Alvarez de Baena, 4

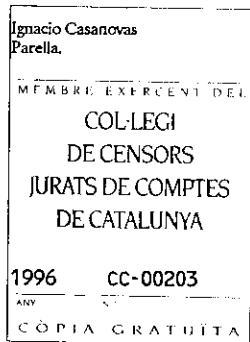
28006 MADRID

- 1.- Hemos auditado las cuentas anuales de la sociedad "Eguaras, S.A." que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya preparación y contenido son 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 incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación global, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- 2.- De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1.995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1.995. Con fecha 19 de Mayo de 1.995 emitimos informe de auditoría relativo al ejercicio 1.994 en el que expresamos una opinión con salvedades.
- 3.- Durante el ejercicio, y de acuerdo con las normas establecidas en la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias, la empresa ha procedido a traspasar a existencias, un solar adquirido en 1994 que se consideró inicialmente como inmovilizado. Las compras de solares para la construcción realizadas en el ejercicio 1995 se han integrado igualmente dentro de las existencias.
- 4.- En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de "Eguaras, S.A." al 31 de diciembre de 1.995 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 1.995, 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 las de las cuentas anuales del ejercicio 1.995. 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 auditados de la Sociedad.

Barcelona, a treinta y uno de Mayo de 1.996



Ignacio Casanovas Parella
Auditor - Censor Jurado de Cuentas
ROAC nº 2.312

E G U A R A S, S.A.
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO DE 1.995

CONTENIDO:

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Memoria
- Cuadro de Financiación
- Informe de Gestión



E G U A R A S, S.A.
Balance de situación, cerrado a 31 de Diciembre de 1.995
(antes de la distribución del Resultado)

<u>ACTIVO</u>	<u>1.995</u>	<u>1.994</u>
A) Accionistas por desembolsos no exigidos		-
TOTAL A		-
 B) Inmovilizado		
I. Gastos de establecimiento	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales		
6. Derechos sobre bienes de arrendamiento financiero	-	-
9. Amortizaciones	-	-
III. Inmovilizaciones materiales		
1. Terrenos y construcciones	21.725.764	41.725.764
2. Instalaciones Técnicas y Maquinaria	25.088.793	25.088.793
3. Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	16.137.926	14.876.710
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	55.312.600	51.116.510
5. Otro inmovilizado	29.587.438	29.151.488
7. Amortizaciones	(53.456.135)	(48.123.197)
IV. Inmovilizaciones financieras		
3. Participaciones en empresas asociadas	31.840.867	31.840.867
5. Cartera de valores a largo plazo	175.172	175.172
6. Otros créditos	71.898.210	114.524.477
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	-	188.718
V. Acciones propias	-	-
TOTAL B	198.310.635	260.565.302
 C) Gastos a distribuir en varios ejercicios		-
TOTAL C		-
 D) Activo circulante		
I. Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
II. Existencias		
2. Terrenos y solares	155.634.278	-
3. Promociones en curso	1.083.039.011	1.164.047.633
4. Edificios construidos	535.172.260	289.195.887
6. Anticipos	-	8.000.000
7. Provisiones	(3.924.000)	(3.924.000)
III. Deudores		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	38.281.132	54.278.865
4. Deudores varios	3.923.567	4.043.510



5. Personal	1.298.030	922.647
6. Administraciones Públicas	35.217.620	43.066.213
7. Provisiones	(263.843)	(263.843)
IV. Inversiones financieras temporales		
V. Acciones propias a corto plazo	-	-
VI. Tesorería	80.105.025	236.453.824
VII. Ajustes por periodificación	-	-

TOTAL D 1.928.483.080 1.795.820.736

TOTAL GENERAL (A+B+C+D) 2.126.793.715 2.056.386.038

P A S I V O

1.995 1.994

A) Fondos propios

I. Capital suscrito	364.000.000	364.000.000
II. Prima de emisión	10.000.000	10.000.000
III. Reserva de revalorización	-	-
IV. Reservas		
1. Reserva legal	72.800.000	72.800.000
5. Otras reservas	583.210.361	501.351.811
V. Resultados de ejercicios anteriores		
2. Resultados negativos ejercicios anteriores	-	(13.957.939)
VI. Pérdidas y ganancias	75.068.535	95.816.489
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-

TOTAL A 1.105.078.896 1.030.010.361

B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

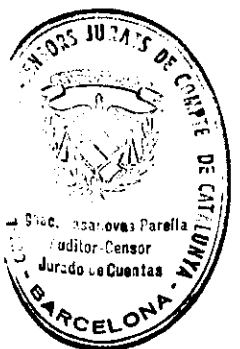
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	32.554.129	53.336.924
---	------------	------------

TOTAL B 32.554.129 53.336.924

C) Provisiones para riesgos y gastos

2. Provisiones para impuestos	61.616.559	61.616.559
3. Otras provisiones	42.708.856	27.245.436

TOTAL C 104.325.415 88.861.995



D) Acreedores a largo plazo

I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables		
II. Deudas con entidades de crédito	-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas		
IV. Otros acreedores		
2. Otras deudas	-	-
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.400.000	1.400.000
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos		-
	<hr/>	
TOTAL D	1.400.000	1.400.000
	<hr/>	

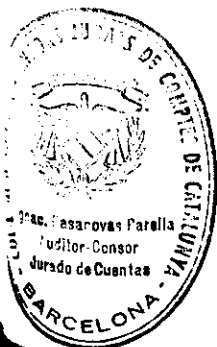
E) Acreedores a corto plazo

I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables		
II. Deudas con entidades de crédito		
1. Préstamos y otras deudas	571.900.000	573.950.344
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
IV. Acreedores comerciales		
1. Anticipos recibidos por pedidos	10.783.379	83.032.525
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	15.277.716	34.197.037
3. Deudas representadas por efectos a pagar	156.507.245	109.365.426
V. Otras deudas no comerciales		
1. Administraciones Públicas	35.971.576	59.106.960
3. Otras deudas	92.850.466	23.124.466
4. Remuneraciones pendientes de pago	144.893	-
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	-	-
VII. Ajustes por periodificación	-	-
	<hr/>	
TOTAL E	883.435.275	882.776.758
	<hr/>	
TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	2.126.793.715	2.056.386.038
	<hr/>	



"E G U A R A S, S.A."
Cuenta de Resultados, correspondiente al ejercicio de 1.995

	<u>1.995</u>	<u>1.994</u>		<u>1.995</u>	<u>1.994</u>
A) GASTOS			B) INGRESOS		
1. Reducción de existencias de pro- mociones en curso y edificios construidos	-	176.186.858	1. Importe neto de la cifra de ne- gocios		
2. Aprovisionamientos			a) Ventas	612.800.000	1.458.385.000
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	24.558.369	30.431.256	b) Prestaciones de servicios		
c) Otros gastos externos	361.743.434	734.681.921	2. Aumento de las existencias de pro- mociones en curso y edificios cons- truidos	164.967.751	-
3. Gastos de personal			3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		
a) Sueldos, salarios y asimilados	110.323.475	117.363.170	4. Otros ingresos de explotación		
b) Cargas sociales	28.810.616	33.729.605	a) Ingresos accesorios	11.348.099	5.971.356
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	5.332.938	5.431.404			
5. Variación de las provisiones de tráfico	-	-			
6. Otros gastos de explotación					
a) Servicios exteriores	68.834.696	59.900.183			
b) Tributos	26.059.730	78.248.502			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION (B1+B2+B3+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6)	163.452.592	228.383.457	I. PERDIDAS DE EXPLOTACION (A1+A2+A3+A4+A5+A6-B1-B2-B3-B4)	-	-
7. Gastos financieros y gastos asimi- lados			5. Ingresos de participaciones en capital	-	-
c) Por deudas con terceros y gas- tos asimilados	70.019.393	114.354.927	6. Ingresos de otros valores nego- ciables y de créditos del activo inmovilizado	-	-
8. Variación de las provisiones de - inversiones financieras	-	-	7. Otros intereses e ingresos asimi- lados		
9. Diferencias negativas de cambio	-	-	c) Otros intereses	37.520.275	40.406.149
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS (B5+B6+B7+B8-A7-A8-A9)	-	-	8. Diferencias positivas de cambio	-	21.997.061
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (A1+AII-BI-BII)	130.953.474	176.431.740	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS (A7+A8+A9-B5-B6-B7-B8)	32.499.118	51.951.717
10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	-	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (BI-BII-AI-AII)	-	-
11. Pérdidas procedentes del inmovi- lizado inmaterial, material y - cartera de control	-	1.864.403	9. Beneficios en enajenación de - inmovilizado inmaterial, mate- rial y cartera de control	-	-
12. Pérdidas por operaciones con ac- ciones y obligaciones propias	-	-	10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-
13. Gastos extraordinarios	15.463.420	27.245.436	11. Subvenciones de capital transfe- ridas al resultado del ejercicio	-	-
14. Gastos y pérdidas de otros ejer- cicios	-	-	12. Ingresos extraordinarios	-	-
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSI- TIVOS (B9+B10+B11+B12+B13-A10-A11-A12 -A13-A14)	-	-	13. Ingresos y beneficios de otros - ejercicios	-	-
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV-BIII-BIV)	115.490.054	147.321.901	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGA- TIVOS (A10-A11-A12-A13-A14-B9-B10-B11-B12 -B13)	15.463.420	23.109.839
			V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (BIII-BIV-AIII-AIV)	-	-



15. Impuesto sobre Sociedades	40.421.519	51.505.412
16. Otros Impuestos		
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (AV-A15-A16)	75.068.535	95.816.489

**VI. RESULTADO DEL EJERCICIO
(PERDIDAS)
(BV+A15+A16)**



"EGUARAS, S.A."

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1.995

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La actividad principal de la Sociedad consiste en el desarrollo de todas las actuaciones relacionadas, directa o indirectamente, con el ramo de la construcción, ya sean públicas o privadas.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES.

En cumplimiento de la legislación vigente, los administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales adjuntas, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en la situación financiera de los ejercicios 1.994 y 1.995, así como de la propuesta de distribución de resultados de este último ejercicio.

Los administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales de 1.995 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 1.994 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de fecha 30 de Junio de 1.995.

a) Imagen fiel y principios contables.

Las cuentas anuales se obtienen de los registros contables de la Sociedad, y se han formulado de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia contable y con aplicación de los principios de contabilidad contenidos en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

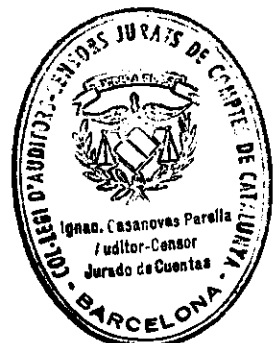
Los importes contenidos en los documentos que componen estas cuentas anuales, balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria, están expresadas en pesetas, salvo indicación contraria.

b) Comparación de la información.

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios de 1.994 y 1.995 que se incluyen en las presentes cuentas anuales, están adaptados al modelo establecido en el Plan General de Contabilidad, por lo que no ha sido necesario realizar ninguna adaptación de los importes del ejercicio precedente para facilitar la comparación, ni, en consecuencia, existen causas que impidan la comparación de las cuentas anuales del ejercicio con las del precedente.

c) Elementos recogidos en varias partidas.

No existen, en las presentes cuentas anuales, elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.



3.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración de la Sociedad presentará a la Junta General de Accionistas para su aprobación es el siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 1.995
Pérdidas y Ganancias (beneficio)	75.068.535
Remanente	
Reservas voluntarias	
Reservas	
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL DISTRIBUCION	75.068.535
Distribución a	Ejercicio 1.995
Reserva legal	
Reservas especiales	75.068.535
Reservas voluntarias	
Otras reservas	
Remanente	
Dividendos	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
TOTAL DISTRIBUCION = TOTAL BASE DE REPARTO	75.068.535

4.- NORMAS DE VALORACION.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad y normas de desarrollo.

Los principios y prácticas de contabilidad más significativos aplicados en la formulación y preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior:

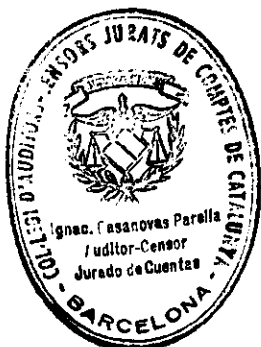
a) Inmovilizaciones materiales.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material han sido contabilizados al precio de adquisición, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones legales que le son de aplicación.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento, se cargan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizadas como mayor valor del mismo.

En las construcciones se incluye el valor del terreno.

La amortización técnica se calcula sistemáticamente por el método lineal, durante el período de vida útil, aplicando los siguientes coeficientes de amortización:



Grupo de elementos

% Amortización

Maquinaria	12
Mobiliario y enseres	10-15
Equipos para procesos de información	10
Elementos de transporte	10

No se ha producido en dichos bienes, la capitalización de intereses, diferencias de cambio, ni la incorporación de trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

No existen partidas del inmovilizado material que figuren en el activo por una cantidad fija.

b) Inversiones financieras permanentes y temporales

Los valores mobiliarios de inversiones permanentes o temporales, de renta fija o variable, y tanto si corresponden a participaciones en el capital de empresas del grupo, asociadas u otras compañías ajenas, se presentan en el balance de situación valorados a su precio de adquisición en el momento de la suscripción o compra.

Para los valores admitidos a cotización oficial en un mercado de valores, cuando el valor de mercado, al final del ejercicio, resulta inferior al de su adquisición, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. El precio de mercado considerado es el inferior entre el de cotización oficial media correspondiente al último trimestre del ejercicio o cotización del día del cierre del balance o en su defecto la del inmediato anterior.

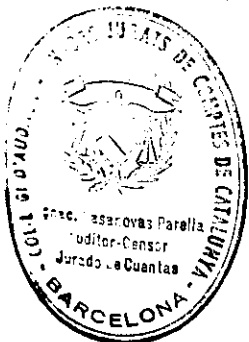
Asimismo, en el caso de valores no admitidos a cotización oficial se reflejan al final del ejercicio por el valor teórico contable que se obtiene del último balance disponible de la entidad emisora, si éste fuese inferior al precio de adquisición, mediante la dotación de las correspondientes provisiones.

c) Existencias.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o a su coste de producción, aplicando el método de coste medio.

El precio de adquisición comprende el importe consignado en factura más todos los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallan en el almacén.

El coste de producción se determina añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a la construcción y la parte que le corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos de que se trata, en la medida en que tales costes corresponden al período de construcción.



Cuando el valor de mercado es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando la correspondiente provisión. Se considera como valor de mercado el siguiente:

- Para las materias primas, su precio de reposición o el valor neto de realización si fuese inferior.

- Para las construcciones terminadas, su valor de realización, deducidos los gastos de comercialización que correspondan.

- Para las construcciones en curso y semiterminadas, el valor de realización de las construcciones terminadas correspondientes deducidos la totalidad de costes de fabricación pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.

d) **Otras provisiones del grupo 1.**

(Impuestos, responsabilidades, grandes reparaciones, fondo de reversión).

e) **Deudas y créditos.**

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la empresa, tanto deudores como acreedores, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal. Los intereses, de existir, incorporados al nominal de los créditos y débitos por operaciones de tráfico con vencimiento superior a un año, se registran en el balance como "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" o "Gastos a distribuir en varios ejercicios", respectivamente, imputándose anualmente a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Se practican las correcciones valorativas que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia.

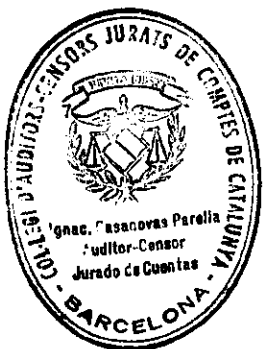
Los créditos figuran en el balance por el importe dispuesto.

f) **Impuesto sobre beneficios.**

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio recoge el gasto por el Impuesto de Sociedades, en cuyo cálculo se contempla la cuota del Impuesto sobre sociedades devengada en el ejercicio, el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierten en periodos subsiguientes, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota a que tiene derecho la compañía.

g) **Transacciones en moneda extranjera.**

Los créditos y débitos a cobrar o pagar en moneda extranjera están valorados al tipo de cambio de fin de ejercicio. Las pérdidas y beneficios no realizados surgidos por fluctuaciones del cambio entre la fecha de contabilización de la transacción y la de fin del ejercicio, se llevan a resultados del ejercicio



y a ingresos diferidos, respectivamente. Estos últimos se imputan a resultados en el momento en que se realizan.

h) Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan, y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados, se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, que no obedecen a pronto pago. Estos últimos son considerados como gastos financieros.

5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.

En 1.995 la sociedad no ha incurrido en gastos de establecimiento.

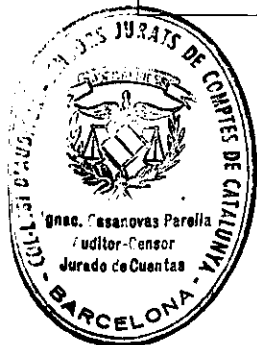
6.- INMOVILIZADO INMATERIAL.

La compañía no posee activos que por su naturaleza correspondan a inmovilizado inmaterial.

7.- INMOVILIZADO MATERIAL.

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y provisiones ha sido el siguiente :

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utillaje y mobiliario
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	41.725.764	25.088.793	14.876.710
(+) Entradas			1.261.216
(+) Aumento por transferencias o traspaso de otra cuenta			
(+) Correcciones de valor por actualización			
(-) Salidas y bajas			
(-) Disminución por transferencias o traspaso a otras ctas.	20.000.000		
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	21.725.764	25.088.793	16.137.926
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995		19.257.351	12.241.640
(+) Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas)		1.333.194	944.916
(+) Aumento de la amortiz.acumul.por efecto de la actualiz.			
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995		20.590.545	13.186.556
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995			
(+) Dotación de provisiones			
(-) Aplicación y baja de provisiones			
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995			



b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados		12 %	10 - 15 %
--	--	------	-----------

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales (Continuación)	Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	Otro inmovilizado	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	51.116.510	29.151.488	161.959.265
(+) Entradas	4.196.090	435.950	5.893.256
(+) Aumento por transferencias o traspaso de otra cuenta			
(+) Correcciones de valor por actualización			
(-) Salidas y bajas			20.000.000
(-) Disminuciones por transferenc. o traspaso a otras ctas.			
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	55.312.600	29.587.438	147.852.521
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995		16.624.206	48.123.197
(+) Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas)		3.054.828	5.332.938
(+) Aumento de la amortiz. acumul. por efecto de la actualiz.			
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995		19.679.034	53.456.135
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995			
(+) Dotación de provisiones			
(-) Aplicación y baja de provisiones			
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995			

b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados		10 %
--	--	------

8.- INVERSIONES FINANCIERAS.

Los movimientos habidos durante el ejercicio en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido las siguientes

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras	Inversiones en empresas del grupo y asociadas	Participaciones en capital	Créditos	Fianzas y depósitos constituidos
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	31.840.867	175.172	114.524.477	188.718
(+) Entradas				
(+) Aumentos por transferencias entre partidas				
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio				
(-) Salidas y reducciones			(42.626.267)	(188.718)
(-) Disminuciones por transferencias entre partidas				
(-) Traspasos por vencimiento a corto plazo				
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	31.840.867	175.172	71.898.210	0
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995				
(+) Dotación de provisiones				
(-) Aplicación y baja de provisiones				
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995				

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras (Continuación)				Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995				146.729.234
(+) Entradas				
(+) Aumentos por transferencias entre partidas				
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio				
(-) Salidas y reducciones				(42.814.985)
(-) Disminuciones por transferencias entre partidas				
(-) Traspasos por vencimiento a corto plazo				
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995				103.914.249
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995				
(+) Dotación de provisiones				
(-) Aplicación y baja de provisiones				
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995				



Los movimientos habidos durante el ejercicio en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras en empresas asociadas", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido las siguientes :

c) Inmovilizaciones financieras en empresas asociadas	Participaciones en capital			TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995 (+) Entradas (+) Aumentos por transferencias entre partidas (+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio (-) Salidas y reducciones (-) Disminución por transferencias entre partidas (-) Traspaso por vencimiento a corto plazo	31.840.867			31.840.867
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	31.840.867			31.840.867
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995 (+) Dotación de provisiones (-) Aplicación y baja de provisiones				
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995				

La Sociedad posee diversas participaciones en compañías que merecen la consideración de empresas asociadas. Se omite la información requerida en este punto, dado que por su naturaleza puede acarrear graves perjuicios a las empresas que se refiere.

9.- CREDITOS COMERCIALES.

Los movimientos habidos en el ejercicio por intereses diferidos presenta la siguiente composición:

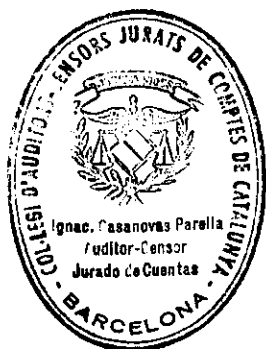
Saldo 1/1/95	Cancelados por pago anticipado	Nuevas incorporaciones	Imputados a resultados del ejercicio	Importe pendiente de imputación a 31/12/95
53.336.924	7.373.556	3.299.878	16.709.117	32.554.129

Los anticipos de clientes a 31/12/1995 presentan el siguiente detalle:

	Importes recibidos en efectivo	Importes recibidos en efectos comerciales
Anticipos recibidos de clientes	10.727.277	-

Efectos descontados por la sociedad en el ejercicio de 1995.

En los procedimientos de financiación que utiliza la compañía no esta contemplado el descuento de efectos, utilizando únicamente la gestión de cobro. El importe de efectos en gestión de cobro a 31/12/95 ascendía a 787.201 Ptas.



10.- EXISTENCIAS.

Al 31 de Diciembre de 1.995 la sociedad tiene compromisos firmes de venta de obras en curso de construcción por las que ha recibido anticipados según el siguiente detalle:

a) Compromisos firmes de compra y venta y contratos de futuro relativos a existencias en el ejercicio 1995	
Descripción del compromiso	Importe
b) Ventas	
- Obra San José de Valderas (Alarcón)	5.840.000
- Resto de promociones	4.887.277
Total anticipos a cuenta	10.727.277

Los inmuebles incorporados a existencias procedentes del inmovilizado presentan el siguiente detalle:

	De terrenos y construcciones	TOTAL ejercicio 1995
Incorporaciones a existencias	155.634.278	155.634.278

Desglose de la variación y el saldo final de existencias de promociones en curso y de edificios construídos.

	Promociones en curso edificios de viviendas	Promociones en curso edf. no residente	Edificios de viviendas construídos	Edificios no residenciales construídos
Existencia a 1/1/95	968.097.294	195.950.339	289.195.887	-
Variación de existencias del ejercicio	114.941.717	(195.950.339)	49.558.609	196.417.764
Existencia a 31/12/95	1.083.039.011	-	338.754.496	196.417.764

11.- FONDOS PROPIOS.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" durante el ejercicio de 1.995 ha sido el siguiente :



a) Estado de movimientos de los fondos propios	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	364.000.000	10.000.000	72.800.0000	501.351.811
(+/-) Distribución resultado ejercicio anterior				81.858.550
(+) Aportaciones dinerarias y no dinerarias				
(-) Reintegro a los accionistas				
(+/-) Resultado del ejercicio 1.995				
(+) Conversión de obligaciones en acciones				
(+/-) Régimen transitorio				
(+) Otros aumentos				
(-) Otras disminuciones				
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	364.000.000	10.000.000	72.800.000	583.210.361

a) Estado de movimientos de los fondos propios (Continuación)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Pérdidas y Ganancias (B° ó perd.)	TOTAL FONDOS PROPIOS	Acciones propias, otros epígrafes
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	(13.957.939)	95.816.489	1.030.010.361	
(+/-) Distribución resultado ejercicio anterior	13.957.939	(95.816.489)		
(+) Aportaciones dinerarias y no dinerarias				
(-) Reintegro a los accionistas				
(+/-) Resultado del ejercicio 1.995		75.068.535	75.068.535	
(+) Conversión de obligaciones en acciones				
(+/-) Régimen transitorio				
(+) Otros aumentos				
(-) Otras disminuciones				
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	-	75.068.535	1.105.078.896	

El capital social asciende a 364.000.000 pesetas nominales, y tiene la siguiente composición :

b) Capital suscrito en el ejercicio 1.995				
Clases de acciones	Número	Nominal	Desembolsos pendientes a la fecha de cierre	Fecha de exigibilidad de los desembolsos pdtes.
Total capital suscrito en el ejercicio 1.995				
Acciones ordinarias al portador	364.000	1.000	-	-

12.- SUBVENCIONES.

Durante el ejercicio la sociedad no ha percibido ningún tipo de subvención.

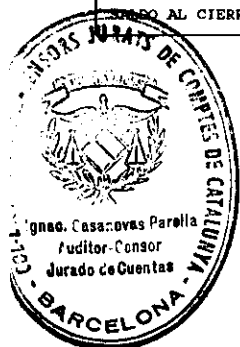
13.- PROVISIONES PARA PENSIONES Y OBLIGACIONES SIMILARES.

La compañía no tiene establecidas provisiones para pensiones ni obligaciones similares.

14.- OTRAS PROVISIONES DEL GRUPO 1.

Los movimientos habidos durante el ejercicio en estas cuentas han sido los siguientes.

Estado de movimientos de otras provisiones del grupo 1	Provisiones para impuestos	Provisiones para responsabilidades		
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	61.616.559	27.245.436		
(+) Dotaciones		15.463.420		
(-) Aplicaciones				
(-) Excesos				
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	61.616.559	42.708.856		



15.- DEUDAS NO COMERCIALES.

El desglose de las deudas en moneda extranjera según los tipos de moneda en que están contratados, así como la cobertura de diferencias de cambio existentes, es el siguiente :

e) Clasificación de las deudas no comerciales por moneda en que estén instrumentadas en el ejercicio 1.995			
Concepto	Importe	Clase de moneda	Clase de cobertura
Deudas con otros	571.900.000	Esc.	
TOTALES	571.900.000		

16.- SITUACION FISCAL.

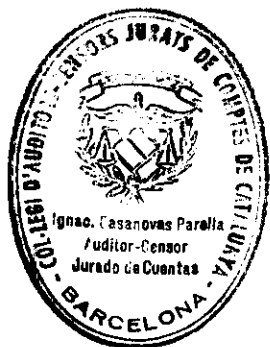
La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversiones y por creación de empleo

Conciliación del resultado con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades			
Resultado contable del ejercicio			75.068.535
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	
Diferencias permanentes			
- Impuesto s/ Sociedades	40.421.519		40.421.519
Diferencias temporales			
Con origen en el ejercicio			
- Con origen en ejercicios anteriores			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			<u>115.490.054</u>

Las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por la autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto

17.- GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

Las garantías y compromisos con terceros ascienden a 11.564 Miles de Pesetas.



	<u>Miles de pesetas</u>
Incluidos en el pasivo del balance	--
No incluidos en el pasivo del balance	11.564
	<u>11.564</u>

La naturaleza de las garantías y compromisos es la siguiente :

	(Miles de Pesetas)		
	<u>Empresas del grupo</u>	<u>Empresas asociadas</u>	<u>Otros</u>
Incluidas en el pasivo del balance	-	-	-
No incluidas en el pasivo del balance			
Plusvalía, finca Hnos. García Noblejos	-	-	107
Reclamación plus-valía C-5 Elipa	-	-	162
Arbitrios, Somosaguas Zona B	-	-	87
Diputación Foral de Navarra (Impto. Soc. 77/78)			5.000
Ayto. Madrid (Acondicionamiento aceras P. Norte)			6.208
	-	-	11.564

18. FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

Los movimientos del ejercicio por fianzas correspondientes a operaciones de arrendamiento de inmuebles presenta la siguiente composición:

	FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO
Saldo 1/1/95	1.400.000
Entradas	-
Salidas	-
Saldo a 31/12/95	1.400.000

19. INGRESOS Y GASTOS.

El desglose de las partidas 2.a "Consumo de mercaderías", 2.b "Consumo de materias primas y otras materias consumibles", 3.b "Cargas sociales" y 5.b "Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente :



a) Detalle de Pérdidas y Ganancias	Ejercicio 1.995	Ejercicio 1.994
1. Consumo de mercaderías a) Compras, netas de devoluciones y "rappels" b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles a) Compras, netas de devoluciones y "rappels" b) Variación de existencias	24.558.369	30.431.256
3. Cargas sociales a) Seguridad Social a cargo de la empresa b) Aportaciones y dotaciones para pensiones c) Otras cargas sociales	28.810.616	33.729.605
4. Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables a) Fallidos b) Variación de la provisión para insolvencias		

La empresa no presenta la distribución del importe de la cifra de negocio correspondiente a sus actividades ordinarias, por categorías de actividades así como por mercado geográfico, por razones de índole de política comercial, ya que, por su naturaleza, podría acarrearle graves perjuicios.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, distribuido por categorías, es el siguiente :

f) Distribución del personal asalariado, según la Clasificación Nacional de Ocupaciones. (Cifra media del ejercicio)	1.995
Directores y gerentes de empresas	-
Profesionales, técnicos y similares	2
Personal de servicios administrativos y similares	8
Comercial, vendedores y similares	1
Resto personal asalariado	27
Total personal medio	38

20.- OTRA INFORMACION.

20.1. Sueldos, dietas y remuneraciones a los miembros del órgano de administración.

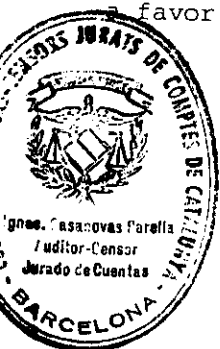
No existen sueldos, dietas, remuneraciones o atenciones estatutarias devengados a favor de los miembros del órgano de administración.

20.2. Anticipos y créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración.

No existen anticipos ni créditos devengados a favor de los miembros del órgano de administración.

20.3. Obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida a los miembros del órgano de administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o de seguros de vida a favor de los miembros del órgano de administración.



21.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Desde el cierre del ejercicio, y hasta el momento de redactar estas cuentas anuales, no se ha producido ningún acontecimiento que por su relevancia merezca ser citado.

22. UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS.

La sociedad no participa en ninguna unión temporal de empresas.

23.- CUADRO DE FINANCIACION.

La descripción de los recursos financieros obtenidos en el ejercicio y su aplicación y el efecto sobre el capital circulante es el que se expresa en el siguiente cuadro de financiación.

APLICACIONES	EJERCICIO 1.995	EJERCICIO 1.994
1. Recursos aplicados en las operaciones		
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas		
3. Adquisiciones de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	5.893	26.172
4. Adquisición de acciones propias		
5. Reducciones de capital		
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
e) De proveedores de inmovilizado y otros		42.350
8. Provisiones para riesgos y gastos		
TOTAL APLICACIONES	5.893	68.522
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES	114.431	172.929
(AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE)	114.431	172.929

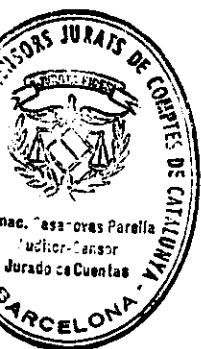
ORIGENES	EJERCICIO 1.995	EJERCICIO 1.994
1. Recursos procedentes de las operaciones	79.156	177.740
2. Aportaciones de accionistas		
3. Subvenciones de capital		
4. Deudas a largo plazo		
d) De otras empresas		400
5. Enajenación de inmovilizado		
c) Inmovilizaciones financieras		
c.3) Otras inversiones financieras	41.168	63.311
6. Enajenación de acciones propias		
7. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de innov. financieras		
TOTAL ORIGENES	120.324	241.451
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES	-	-
(DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-

Variación del capital circulante	EJERCICIO 1.995		EJERCICIO 1.994	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Accionistas por desembolsos exigidos				
2. Existencias	292.602			168.187
3. Deudores		21.164	9.980	
4. Acreedores		658	186.945	
5. Inversiones financieras temporales				
6. Acciones propias				
7. Tesorería		156.349	144.191	
8. Ajustes por periodificación				
TOTAL	292.602	178.171	341.116	168.187
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE		114.431	-	172.929



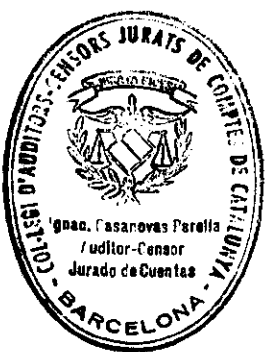
Las presentes cuentas anuales de la empresa "EGUARAS, S.A." consta de 19 folios de papel común, numerados correlativamente de 1 al 19.

Madrid, a 29 de Marzo de 1.996



"EGUARAS, S.A."

INFORME DE GESTION



1.- Exposición negocios y evolución de la sociedad.

Durante el ejercicio se ha producido una atonía en las ventas motivada en parte por la menor disponibilidad de obra terminada. Se espera iniciar en 1996 la venta de diversas promociones actualmente en curso.

2.- Acontecimientos importantes para la sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio.

No se ha verificado ningún acontecimiento relevante para la vida social tras el cierre del ejercicio.

3.- Evolución previsible de la Sociedad.

Se prevé el mantenimiento de un crecimiento constante en la cifra de negocios

4.- Actividades en materia de investigación y desarrollo.

La Sociedad no ha realizado actividades en materia de investigación y desarrollo.

5.- Adquisición de acciones propias.

Tampoco durante el ejercicio ha adquirido acciones propias.

El presente informe de Gestión de la empresa "EGUARAS, S.A." consta de 2 folios de papel común numerados correlativamente del 20 al 21.

