

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 545 A

**COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**
12 MAYO 1998
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1998 23495

INFORME DE AUDITORIA

que sobre las cuentas anuales del ejercicio 1997 de

"EGUARAS, S.A."

emite

Don IGNACIO CASANOVAS PARELLA





Nº de protocolo
0430280

Año 1998

CPA AUDITORES S.A.

Muntaner 240-242, 2º1ª
08021 Barcelona



INFORME DE AUDITORÍA

que sobre las cuentas anuales del ejercicio 1997 de

"EGUARAS, S.A."

emite

Don IGNACIO CASANOVAS PARELLA

Censor Jurado de Cuentas - Auditor

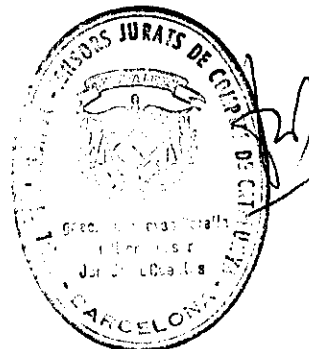
Muntaner, 240-242, 2º, 1ª

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, 30 de abril de 1998

A los Accionistas de la Sociedad :
EGUARAS, S.A.
C/ Alvarez de Baena, 4
28006 - MADRID

1. Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad "Eguaras, 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 30 de mayo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión sin salvedades y que incluía un párrafo de énfasis.
3. La sociedad ha contabilizado el crédito fiscal derivado de la base imponible negativa del ejercicio 1997 por un importe de 55,6 millones de pesetas. La recuperación de este importe está condicionada a la obtención de beneficios futuros que permitan la compensación de dicha base imponible negativa dentro del plazo establecido legalmente.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad expuesta en el párrafo 3, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad "Eguaras, S.A." al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados



durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, contiene las explicaciones que 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.

Barcelona, a 30 de abril de 1998

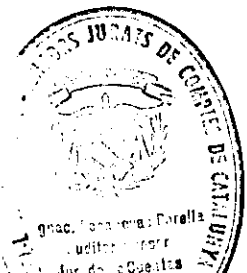


Ignacio Casanovas Parella
Auditor - Censor Jurado de Cuentas
ROAC nº 2.312

E G U A R A S, S.A.
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO DE 1997

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 1997
(antes de la distribución del Resultado)

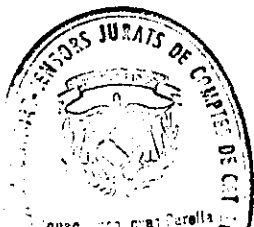
<u>ACTIVO</u>	<u>1997</u>	<u>1996</u>
A) Accionistas por desembolsos no exigidos	-	-
TOTAL A	-	-
B) Inmovilizado		
I. Gastos de establecimiento	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales	-	-
III. Inmovilizaciones materiales	309.415.749	206.983.367
2. Inmuebles para arrendamiento	55.163.541	-
3. Inmuebles para uso propio	38.820.038	38.820.038
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	23.882.383	23.882.383
5. Otros instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	26.173.472	27.191.429
6. Anticipos e inmov. materiales en curso	202.963.444	146.527.043
7. Otro inmovilizado	18.833.241	28.192.564
9. Amortizaciones	(56.420.370)	(57.630.090)
IV. Inmovilizaciones financieras	33.895.469	33.451.719
3. Participaciones en empresas asociadas	31.840.867	31.840.867
5. Cartera de valores a largo plazo	1.543.425	714.282
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	511.177	896.570
V. Acciones propias	-	-
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	21.526.039	37.940.725
1. Clientes a largo plazo por ventas y prest. servicios	21.526.039	37.940.725
TOTAL B	364.837.257	278.375.811
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	-
TOTAL C	-	-
D) Activo circulante		
I. Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
II. Existencias	1.806.881.373	1.981.836.473
2. Terrenos y solares	67.084.378	67.084.378
4. Obras en curso	843.411.695	1.382.148.033
5. Edificios construidos	900.309.300	536.528.062
7. Provisiones	(3.924.000)	(3.924.000)
III. Deudores	124.928.159	68.857.610
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	24.806.475	32.132.100
4. Deudores varios	7.176.606	5.458.496
5. Personal	1.626.251	934.473
6. Administraciones Públicas	91.582.670	30.596.384
7. Provisiones	(263.843)	(263.843)



IV. Inversiones financieras temporales	7.050.801	-
5. Cartera valores a corto plazo	7.050.801	-
V. Acciones propias a corto plazo	-	-
VI. Tesorería	189.274.854	68.638.813
VII. Ajustes por periodificación	-	-
TOTAL D	2.128.135.187	2.119.332.896
TOTAL GENERAL (A+B+C+D)	2.492.972.444	2.397.708.707

P A S I V O

	<u>1997</u>	<u>1996</u>
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	91.905.238	91.905.238
IV. Reservas	773.648.264	731.078.896
1. Reserva legal	72.800.000	72.800.000
5. Otras reservas	700.848.264	658.278.896
V. Resultados de ejercicios anteriores	-	-
VI. Pérdidas y ganancias	(103.266.136)	42.569.368
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-
TOTAL A	1.136.287.366	1.239.553.502
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	7.932.726	15.621.886
TOTAL B	7.932.726	15.621.886
C) Provisiones para riesgos y gastos		
2. Provisiones para impuestos	61.616.559	61.616.559
3. Otras provisiones	27.245.436	27.245.436
TOTAL C	88.861.995	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	-	-
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	900.000	-
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-	-



VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo

TOTAL D

900.000

E) Acreedores a corto plazo

I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables

II. Deudas con entidades de crédito

1. Préstamos y otras deudas
2. Deudas por intereses

III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

IV. Acreedores comerciales

1. Anticipos de clientes
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios
3. Deudas representadas por efectos a pagar

V. Otras deudas no comerciales

1. Administraciones Públicas
3. Otras deudas
4. Remuneraciones pendientes de pago

VI. Provisiones para operaciones de tráfico

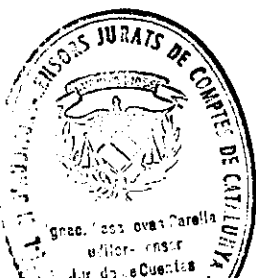
VII. Ajustes por periodificación

TOTAL E

1.258.990.357 1.053.671.324

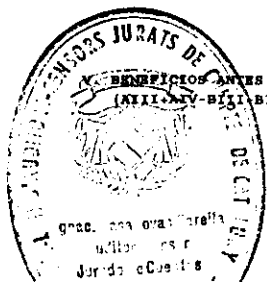
TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)

2.492.972.444 2.397.708.707



"E G U A R A S, S.A."
Cuenta de Resultados, correspondiente al ejercicio de 1997

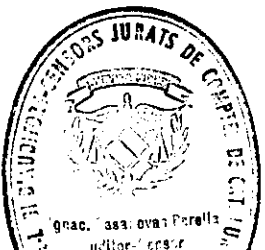
	<u>1997</u>	<u>1996</u>		<u>1997</u>	<u>1996</u>
A) GASTOS			B) INGRESOS		
1. Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	538.736.338	22.048.684	1. Importe neto de la cifra de negocios	615.931.462	393.950.000
2. Aprovisionamientos	371.699.109	455.972.308	a) Ventas	609.710.000	393.950.000
b) Consumo de terrenos y solares	-	116.685.675	b) Ingresos por arrendamientos	6.221.462	-
c) Obras y servicios realizados por terceros	349.677.742	324.730.907	2. Aumento de las existencias de promociones en curso y edificios construidos	363.781.238	276.985.201
d) Consumo de otros aprovisionamientos	22.021.367	14.555.726	3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	48.162.576	-
3. Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	-	4. Existencias de promociones en curso y edif. incorporados al innov.	55.163.541	59.007.161
4. Gastos de personal	117.854.232	140.665.256	5. Otros ingresos de explotación	882.010	24.933.418
a) Sueldos, salarios y asimilados	90.343.862	111.005.706	a) Ingresos accesorios	882.010	9.469.998
b) Cargas sociales	27.510.370	29.659.550	c) Exceso de provisiones riesgos y gastos	-	15.463.420
5. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	8.741.266	6.490.313			
6. Variación de las provisiones de tráfico	-	-			
7. Otros gastos de explotación	93.810.499	78.478.989			
a) Servicios exteriores	57.659.621	60.227.743			
b) Tributos	36.150.878	18.251.246			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN (B1+B2+B3+B4+B5-A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7)	-	51.220.230	I. PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN (A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7-B1-B2-B3-B4-B5)	46.920.617	-
8. Gastos financieros y gastos asimilados	103.862.749	77.965.272	6. Ingresos de participaciones en capital	10.270	-
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	103.862.749	77.965.272	c) De empresas fuera del grupo	10.270	-
9. Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	-	7. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	50.801	-
10. Diferencias negativas de cambio	-	-	c) De empresas fuera del grupo	50.801	-
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS (B6+B7+B8+B9-A8-A9-A10)	-	-	8. Otros intereses e ingresos asimilados	10.042.260	15.780.475
			c) Otros intereses	10.042.260	15.780.475
			9. Diferencias positivas de cambio	-	-
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (A1+A11-B1-B11)	-	-	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS (A8+A9+A10-B6-B7-B8-B9)	93.759.418	62.184.797
11. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	-			
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	1.964.514	902.161	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (B1+B11-A1-A11)	140.680.035	10.964.567
13. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-	10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	-
14. Gastos extraordinarios	357.838	-	11. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-
15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	15.868.592	-	12. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	-	-
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B11+B12+B13+B14-A11-A12-A13-A14-A15)	-	73.533.262	13. Ingresos extraordinarios	-	74.435.423
			14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-	-
			IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS (A11+A12+A13+A14+A15-B10-B11-B12-B13-B14)	18.190.944	-
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A11+A11-B11-B11)	-	62.568.695	V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (B11+B11-A11-A11)	158.870.979	-



16. Impuesto sobre Sociedades (55.604.843) 19.999.327
17. Otros Impuestos - -

VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (AV-A16-A17) 42.569.368

VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS) (BV-A16-A17) 103.266.136



"EGUARAS, S.A."

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997

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 y promoción inmobiliaria, 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 1996 y 1997, así como de la propuesta de distribución de resultados de este último ejercicio.

Los administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales de 1997 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 1996 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1997.

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.

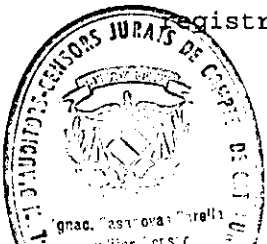
Los importes contenidos en los documentos que componen estas cuentas anuales, balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria, están expresados en pesetas, salvo indicación contraria.

b) **Comparación de la información.**

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios de 1996 y 1997 que se incluyen en las presentes cuentas anuales, están adaptados al modelo establecido en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, no habiendo 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.- DISTRIBUCIÓN 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 la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 1997
Pérdidas y Ganancias (pérdidas)	(103.266.136)
Remanente	
Reservas voluntarias	
Reservas	
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL DISTRIBUCIÓN	(103.266.136)
Distribución a	Ejercicio 1997
Reserva legal	
Reservas especiales	
Reservas voluntarias	
Otras reservas	
Remanente	
Dividendos	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
Resultados negativos a compensar	(103.266.136)
TOTAL DISTRIBUCIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	(103.266.136)

4.- NORMAS DE VALORACIÓN.

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:

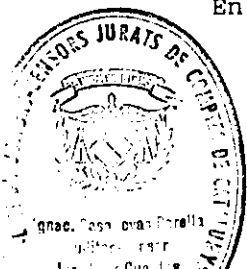
a) **Inmovilizaciones materiales.**

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.

Conforme se especifica en la nota 7 de esta memoria, la Compañía se acogió a la actualización de balances regulada en el artículo 5 del R.D. Ley 7/1996 de 7 de junio, y en el R.D. 2607/1996, de 20 de diciembre.

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:

<u>Grupo de elementos</u>	<u>% Amortización</u>
Inmuebles para arrendamiento	1,5
Maquinaria	12
Utillaje	15
Mobiliario y enseres	10-12-15-25
Equipos para procesos de información	25
Elementos de transporte	16

El valor de los elementos patrimoniales previo a la realización de las operaciones de actualización se amortiza de la manera en que se venía haciendo con anterioridad a la actualización.

El incremento neto de valor resultante de las operaciones de actualización se amortiza en los períodos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

En caso de que se detecten factores identificables de obsolescencia a que pudieran estar afectos los inmovilizados se dotan las oportunas provisiones por depreciación.

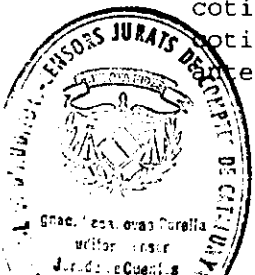
No se ha producido en dichos bienes, la capitalización de intereses, diferencias de cambio, ni la incorporación de trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

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.

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 condiciones de utilización o venta.

El coste de producción de los bienes construidos o fabricados por la propia empresa se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes. También se añade la parte que razonablemente corresponde a los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de construcción o fabricación.

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 los terrenos y solares, su precio de reposición o el valor neto de realización si fuese inferior.
- Para los edificios adquiridos, terrenos, solares y edificios construidos, su valor de realización, deducidos los gastos de comercialización que correspondan.
- Para las construcciones en curso, el valor de realización de las construcciones terminadas correspondientes, deducidos la totalidad de costes de fabricación pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.

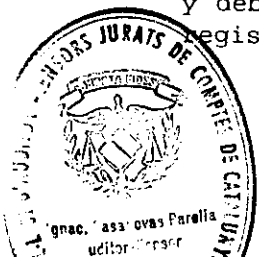
En 1996 se actualizaron las existencias de acuerdo con el RDL 7/96 y el RD 2607/1996 de 20 de diciembre.

d) Otras provisiones del grupo 1.

Corresponden a provisiones para impuestos y para responsabilidades y están valoradas por el riesgo existente.

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.

El resultado del ejercicio ha sido negativo. Dado el carácter no recurrente de las pérdidas y la posibilidad de compensar en los próximos ejercicios la referida pérdida, la empresa ha optado por contabilizar el crédito fiscal derivado de la base imponible negativa del ejercicio.

g) Transacciones en moneda extranjera.

Caso de existir, 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.

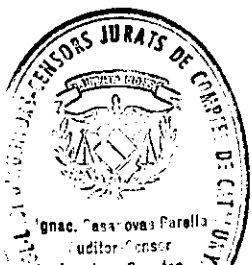
Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados, se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, que no obedecen a pronto pago. Estos últimos son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

5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.

En 1997 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.

La compañía en 1996 se acogió a la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio y en el Real Decreto 2607/1996 de 20 de diciembre (ver nota 11).

El importe de las actualizaciones netas acumuladas al cierre del ejercicio, realizadas al amparo del R.D. Ley 7/1996 de 7 de junio y el R.D. 2607/1996 de 20 de diciembre, por lo que respecta a las cuentas de inmovilizado material asciende a 45.301.984 Pt. Ver su detalle y el importe de la actualización para cada partida del Balance, así como el efecto de la actualización sobre la dotación a la amortización del ejercicio en la página 12.

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y provisiones se indica en la página 13.

No existen inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.

No se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio en el ejercicio.

Durante el ejercicio se han alquilado locales de 408,89 m² y parkings de 89,55 m² correspondientes a la promoción de Agastia. Estos locales y parkings se encontraban en existencias, habiéndose incorporado al inmovilizado por un importe de 55.163.541 Pt.

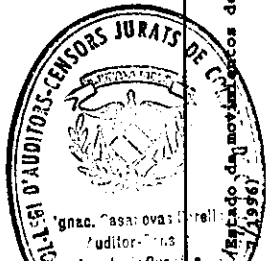
En reunión del Consejo de Administración de fecha 20/02/96 acordó por unanimidad incorporar una promoción en curso en Pío XII al inmovilizado de la entidad al objeto de que sirva para la obtención de ingresos, traspasándola en 1996 desde el epígrafe de existencias por un importe de 70.617.982 Pt. (incluida actualización de 11.610.821 Pt.). A fin de ejercicio se han incorporado trabajos realizados por la empresa para esta promoción por un importe de 48.162.576 Pt. De esta manera el coste total a 31.12.97 de esta obra en curso asciende a 118.780.558 Pt.

A 31 de diciembre de 1997 existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por un importe de 34.770.999 Pt. que corresponden a las siguientes categorías de inmovilizado:

	<u>Importe</u>
- Maquinaria	16.183.143
- Utillaje	4.620.561
- Mobiliario	9.616.343
- Equipos proceso información	<u>4.350.952</u>
TOTAL	<u>34.770.999</u>

La empresa adopta la política de constituirse en autoaseguradora de sus bienes.





	Inmuebles para arrendamiento	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones útiles, medios aux. y mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	Total
<p>Estado de movimiento de las plusvalías (Actualización RD Ley 1/1996)</p>	0	17.094.274	599.240	1.322.589	1.001.581	26.026.677	46.044.361
<p>IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1997</p>	1.204.277	17.094.274	599.240	1.315.824	1.001.581	26.026.677	47.241.873
<p>(+) Aumento por transferencias o traspaso de otras cuentas</p>	1.204.277	17.094.274	599.240	1.315.824	1.001.581	26.026.677	47.241.873
<p>(-) Salidas y bajas</p>				(6.765)			(6.765)
<p>(-) Disminución por transferencias o traspaso a otras cuentas</p>							
<p>IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997</p>	1.204.277	17.094.274	599.240	1.315.824	1.001.581	26.026.677	47.241.873
<p>AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1997</p>	0	0	0	0	0	0	0
<p>(+) Dotación</p>	4.516	0	179.772	1.209.410	546.191	0	1.939.889
<p>(+) Aumento de la amortiz. acumul. por transferencias o traspaso de otras cuentas.</p>		0	179.772	1.209.410	546.191	0	1.939.889
<p>(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias</p>		0	179.772	1.209.410	546.191	0	1.939.889
<p>AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997</p>	4.516	0	179.772	1.209.410	546.191	0	1.939.889
<p>PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1997</p>							
<p>(+) Dotación de provisiones</p>							
<p>(-) Aplicación y baja de provisiones</p>							
<p>PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997</p>	1.199.761	17.094.274	419.468	106.414	455.390	26.026.677	45.301.984
<p>IMPORTE NETO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997</p>	1.199.761	17.094.274	419.468	106.414	455.390	26.026.677	45.301.984



Estado de movimientos de las inmóvilizaciones materiales.	Inmuebles para arrendamiento	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utilillaje, medios aux. y mobiliario	Anticipos e inmóvilizaciones materiales en curso	Otro inmóvilizado	Total
IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1997	0	38.820.038	23.882.383	27.191.429	146.527.043	28.192.564	264.613.457
(+ Entradas	55.163.541			1.474.220	56.436.401	64.000	57.974.621
(+ Aumento por transferencias o traspaso de otra cuenta							
(+ Correcciones de valor por actualización				(2.492.177)		(9.423.323)	(11.915.500)
(-) Salidas y bajas							
(-) Disminución por transferencias o traspaso a otras ctas.							
IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997	55.163.541	38.820.038	23.882.383	26.173.472	202.963.444	18.833.241	365.836.119
AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1997	0	0	20.443.143	15.833.333	0	21.353.614	57.630.090
(+ Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas)	206.863		1.031.772	4.118.645		3.383.986	8.741.266
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				(527.663)		(9.423.323)	(9.950.986)
AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997	206.863		21.474.915	19.424.315		15.314.277	56.420.370
PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1997							
(+ Dotación de provisiones							
(-) Aplicación y baja de provisiones							
PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997	54.956.678	38.820.038	2.407.468	6.749.157	202.963.444	3.518.964	309.415.749

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 los siguientes :

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras	Participaciones en empresas asociadas	Participaciones en capital	Fianzas y depósitos constituidos	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1997	31.840.867	714.282	896.570	33.451.719
(+) Entradas		829.143		829.143
(+) Aumentos por transferencias entre partidas				
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio				
(-) Salidas y reducciones			(385.393)	(385.393)
(-) Disminuciones por transferencias entre partidas				
(-) Traspasos por vencimiento a corto plazo				
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997	31.840.867	1.543.425	511.177	33.895.469
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1997				
(+) Dotación de provisiones				
(-) Aplicación y baja de provisiones				
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997				
E) VALOR NETO AL CIERRE	31.840.867	1.543.425	511.177	33.895.469

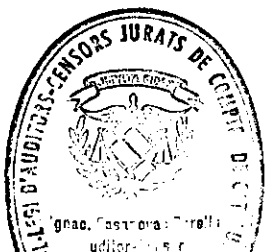
La información relacionada con las empresas asociadas al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

Informaciones sobre empresas asociadas en el ejercicio 1997					
N I F	DENOMINACION	DOMICILIO	Actividad CNAE	% Participación	
				Directa	Indirecta
A28095693	INMOBILIARIA BARRIO DE BILBAC, S.A.	C/ ALVAREZ DE BAENA, 4	0045	15,475	-

Informaciones sobre empresas asociadas en el ejercicio 1997 (Continuación)							
N I F	Datos del último ejercicio (1997)				Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos en el ejercicio	Cotización B
	Capital	Reservas	Resultados				
			Ordinarios	Extraordinar.			
A28095693	375.000.000	650.578.466	42.889.796	(2.063.186)	31.840.867	0	SÍ

B = Indicación si cotiza en bolsa o no.

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

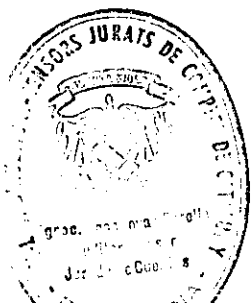


b) Estado de movimientos de las inversiones financieras temporales	Cartera de valores a corto plazo	TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1997	0	0
(+) Entradas	7.050.801	7.050.801
(+) Aumentos por transferencias entre partidas		
(+) Traspasos por vencimiento a corto plazo		
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio		
(-) Salidas y reducciones		
(-) Disminuciones por transferencias entre partidas		
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997	7.050.801	7.050.801
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1997		
(+) Dotación de provisiones		
(-) Aplicación y baja de provisiones		
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997		
E) VALOR NETO AL CIERRE	7.050.801	7.050.801

El detalle de la cartera de valores a corto plazo a 31.12.97 es el siguiente:

- Participaciones en un FIAMM 7.050.801 (1)

(1) Este importe incluye plusvalías devengadas al cierre por 50.801 Pt.



9.- CRÉDITOS COMERCIALES.

Los movimientos habidos en el ejercicio por intereses diferidos han sido los siguientes:

Saldo 01.01.97	Cancelados por pago anticipado	Nuevas incorporaciones	Imputados a resultados del ejercicio	Importe pendiente de imputación a 31.12.97
15.621.886	(153.261)	855.880	(8.391.779)	7.932.726

Los anticipos de clientes a 31.12.1997 presentan el siguiente detalle:

	Saldo de importes recibidos en efectivo	Saldo de importes recibidos en efectos comerciales
Anticipos recibidos de clientes	89.645.246	- 0 -

Efectos descontados por la sociedad en el ejercicio de 1997:

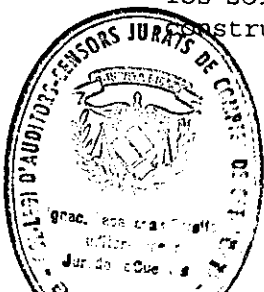
En los procedimientos de financiación que utiliza la compañía no esta contemplado el descuento de efectos, utilizando únicamente la gestión de cobro. El importe de efectos en gestión de cobro a 31.12.97 ascendía a 1.477.743 ₪.

10.- EXISTENCIAS.

Al 31 de diciembre de 1997 la sociedad tiene compromisos firmes de venta de obras en curso de construcción y obras terminadas por las que ha recibido anticipos según el siguiente detalle:

a) Compromisos firmes de compra y venta y contratos de futuro relativos a existencias en el ejercicio 1997	
Descripción del compromiso	Importe
b) Ventas	
- Varias promociones	89.645.246
Total anticipos a cuenta	89.645.246

De acuerdo con el apartado 1 c) del artículo 2 del RD 2607/1996 de 20 de diciembre de Normas para la actualización de balances en 1996 se actualizaron los solares y terrenos, incluso los incorporados a edificios construidos o en construcción, incluidos en el epígrafe de existencias.



El importe de las plusvalías, a efectos de poder calcular el coste de las ventas y las existencias finales, ha sido prorrateado para cada obra en función de los metros cuadrados construidos.

No se han producido en el ejercicio incorporaciones a existencias procedentes del inmovilizado.

Desglose de la variación y el saldo final de existencias de promociones en curso de edificios construidos y de terrenos y solares.

	Promociones en curso edificios de viviendas	Edificios de viviendas construidos	Edificios no residenciales construidos	Terrenos y solares
Existencias a 01.01.97	1.382.148.033	338.094.298	198.433.764	67.084.378
Variación de existencias	(538.736.338)	363.781.238	0	0
Existencias a 31.12.97	843.411.695	701.875.536	198.433.764	67.084.378

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias ha sido el siguiente:

	Importe
Dotación a la provisión a 01.01.97 (en pesetas)	3.924.000
Variación de la dotación (en pesetas)	-
Dotación a la provisión a 31.12.97	3.924.000

No existen intereses ni diferencias de cambio en moneda extranjera capitalizados en el ejercicio.

La empresa adopta la política de constituirse en autoaseguradora de sus bienes.

11.- FONDOS PROPIOS.

La Compañía en 1996 se acogió a la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

La actualización se practicó respecto de los elementos patrimoniales pertinentes, fiscalmente no amortizados e integrantes del balance cerrado a 31.12.1996 y que se encontraban, a esta fecha, en estado de uso y utilización.

Se utilizaron los coeficientes fijados en la tabla de actualización que tienen el carácter de máximos.



En los elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero dichos coeficientes se han aplicado sobre el valor de contado del bien y sobre las cuotas fiscalmente deducibles, en la parte correspondiente a recuperación del coste.

De acuerdo con el apartado 1 c) del artículo 2 del RD 2607/1996 de 20 de diciembre de Normas para la actualización de balances se actualizaron los solares y terrenos, incluso los incorporados a edificios construidos o en construcción, incluidos en el epígrafe de existencias.

No se ha realizado ningún tipo de reducción por la forma de financiación al ser el coeficiente de fondos propios sobre pasivo total menos derechos de crédito y tesorería superior a 0,4.

Este coeficiente se ha calculado tomando las magnitudes del ejercicio 1996 y los cinco años anteriores.

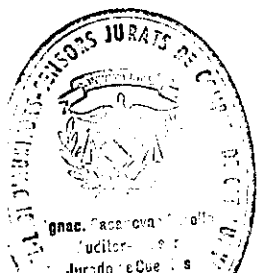
El saldo de la cuenta Reserva de Revalorización Real Decreto ley 7/1996 de 7 de junio no se integró en la base imponible para el cálculo del Impuesto s/Sociedades. Esta reserva será indisponible hasta que sea comprobada por la Inspección de Tributos o transcurra el plazo de tres años para hacerlo.

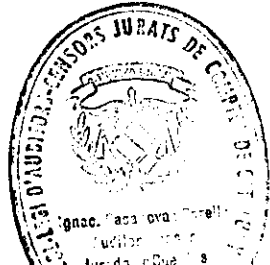
El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" durante el ejercicio de 1997 ha sido el que figura en la página siguiente.

Siendo el desglose de la cuenta de "Reservas de Revalorización RDL 7/96" procedente de 1996, el siguiente :

	Importe
Inmovilizado uso propio	17.094.274
Maquinaria	599.240
Mobiliario	1.322.589
Equipos proceso de información	207.526
Elementos de Transporte	794.055
Inmovilizado en curso	26.026.677
Terrenos y solares	3.175.000
Promociones en curso	22.123.821
Promociones terminadas (1)	23.404.486
Total actualización	94.747.668
Impuesto liquidado en 1997	(2.842.430)
Saldo resultante 31.12.96 = Saldo 31.12.97	91.905.238

(1) En 1997 se han producido traspasos desde existencias a inmovilizado con el consiguiente traspaso de las plusvalías correspondientes a los bienes afectados.





a) Estado de movimientos de los fondos propios	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de Revalorización R.D.L. 7/96	Reserva legal	Otras reservas	Pérdidas y Ganancias (B. & Pérd.)	TOTAL FONDOS PROPIOS
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1997	364.000.000	10.000.000	91.905.238	72.800.000	658.278.896	42.569.368	1.239.553.502
(+/-) Distribución resultado ejercicio anterior					42.569.368	(42.569.368)	
(+/-) Aportaciones dinerarias y no dinerarias							
(-) Reintegro a los accionistas							
(+/-) Resultado del ejercicio 1997						(103.266.136)	(103.266.136)
(+/-) Conversión de obligaciones en acciones							
(+/-) Régimen transitorio							
(+/-) Otros aumentos							
(-) Otras disminuciones							
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997	364.000.000	10.000.000	91.905.238	72.800.000	700.848.264	(103.266.136)	1.136.287.366

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

Capital suscrito a 31.12.97				
Clases de acciones	Número	Nominal	Desembolsos pendientes a la fecha de cierre	Fecha de exigibilidad de los desembolsos pdtes.
Total capital suscrito a 31.12.97				
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.

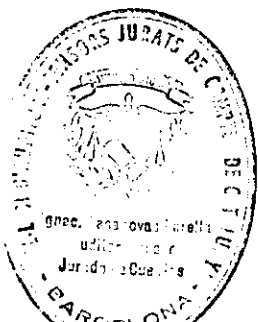
Estado de movimientos de otras provisiones del grupo 1	Provisiones para impuestos	Provisiones para responsabilidades
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1997	61.616.559	27.245.436
(+) Dotaciones		
(-) Aplicaciones		
(-) Excesos		
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1997	61.616.559	27.245.436

15.- DEUDAS NO COMERCIALES.

La empresa no posee deudas que deban incluirse contablemente en las partidas D.IV.2 del pasivo del balance "Otras deudas" y las partidas E.III.1 y E.III.2 del pasivo del balance "Deudas con empresas del grupo" y "Deudas con empresas asociadas".

A 31 de diciembre de 1997 no existen deudas no comerciales con vencimiento en el largo plazo. Las deudas con entidades de crédito y las otras deudas no comerciales con vencimiento en el corto plazo presentan el siguiente desglose:

Concepto	Importe
Deudas con entid. de crédito	571.900.000
Préstamos de socios	91.700.000
TOTALES	663.600.000



Los intereses devengados a 31.12.97 pendientes de pago presentan el siguiente desglose:

Concepto	Importe
Deudas con entid. de crédito	270.615.569
Préstamos de socios	18.945.286
TOTALES	289.560.855

Existe un préstamo hipotecario no dispuesto por la empresa y subrogable por los clientes. El importe disponible a 31.12.97 asciende a 266,58 millones de pesetas.

16.- SITUACIÓN 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.

Conciliación del resultado con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades		
Resultado contable del ejercicio (pérdida)		(103.266.136)
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Diferencias permanentes		(55.604.843)
- Impuesto s/ Sociedades contabilizado		(55.604.843)
Diferencias temporales		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		- -
Base imponible (resultado fiscal)		<u>(158.870.979)</u>

El impuesto sobre sociedades a resultado a devolver por el importe de las retenciones soportadas y los pagos a cuenta realizados en el ejercicio, por 14.718.297 Pt.



Dado el carácter no recurrente de las pérdidas y la posibilidad de compensarlas en el futuro la empresa ha optado por contabilizar el crédito fiscal derivado de la base imponible negativa del ejercicio.

La naturaleza e importe de los incentivos fiscales pendientes y aplicados en el ejercicio son los siguientes:

	Pesetas
Aplicados en el ejercicio:	
- Inversiones	- 0 -
Total	- 0 -
Aplicables en ejercicios posteriores	
- Inversiones	- 0 -
Total	- 0 -

Las bases imponibles negativas pendientes de ser compensadas al cierre del ejercicio son las siguientes:

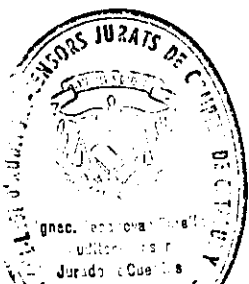
<u>Año</u>	<u>Base negativa</u>	<u>Año límite comp.</u>
1997	(158.870.979)	2004

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.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

Las garantías y compromisos con terceros ascienden a 91.457 Miles de Pesetas.

	<u>Miles de pesetas</u>
Incluidos en el pasivo del balance	--
No incluidos en el pasivo del balance	91.457
	<u>91.457</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			
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
Aval viviendas Río Nervión	-	-	30.000
Aval viviendas G. Donas	-	-	50.000
	-	-	91.457

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

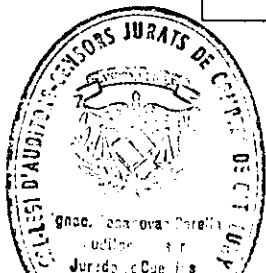
Los movimientos del ejercicio por fianzas correspondientes a operaciones de arrendamiento de inmuebles presenta la siguiente composición:

	FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO
Saldo 01.01.97	0
Entradas/Salidas	900.000
Saldo a 31.12.97	900.000

19. INGRESOS Y GASTOS.

El desglose de las partidas 2.b "Consumo de terrenos, solares", 2.d "Consumo de otros aprovisionamientos", 4.b "Cargas sociales" y 6.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 1997	Ejercicio 1996
2 b). Consumo de terrenos y solares		
a) Compras, netas de devoluciones y "rappels"	-	24.960.775
b) Variación de existencias	-	91.724.900
2 d). Consumo de otros aprovisionamientos		
a) Compras, netas de devoluciones y "rappels"	22.021.367	14.555.726
b) Variación de existencias		
4 b). Cargas sociales		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	27.470.098	29.610.434
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	40.272	49.116
6 Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables		
a) Fallidos		
b) Variación de la provisión para insolvencias		



Los gastos extraordinarios corresponden a una regularización de retenciones y los de ejercicios anteriores a la imputación de intereses correspondientes a deudas con entidades de crédito.

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 :

Distribución del personal asalariado, según la Clasificación Nacional de Ocupaciones. (Cifra media del ejercicio)	1997	1996
Directores y gerentes de empresas	-	-
Profesionales, técnicos y similares	2	2
Personal de servicios administrativos y similares	9	8
Comercial, vendedores y similares	1	1
Resto personal asalariado	21	27
Total personal medio	33	38

20.- OTRA INFORMACIÓN.

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

Las remuneraciones devengadas por los miembros del órgano de administración correspondientes al ejercicio 1997 han sido las siguientes:

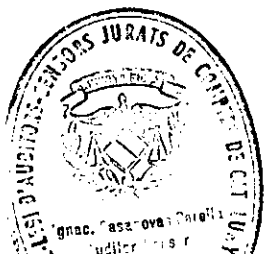
<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Sueldos y salarios	11.476.864
Otras remuneraciones	<u>2.100.000</u>
Total	<u>13.576.864</u>

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 FINANCIACIÓN.

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. (Cifras en miles de pesetas).

APLICACIONES	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
1. Recursos aplicados en las operaciones	156.557	
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas		
3. Adquisiciones de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	57.975	16.828
c) Inmovilizado financiero	829	1.436
d) Créditos comerciales a largo plazo	3.368	
4. Adquisición de acciones propias		
5. Reducciones de capital		
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
d) De otras deudas		1.400
8. Provisiones para riesgos y gastos		
TOTAL APLICACIONES	218.729	19.664
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE)	-	33.760

ORIGENES	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
1. Recursos procedentes de las operaciones		20.698
2. Aportaciones de accionistas		
3. Subvenciones de capital		
4. Deudas a largo plazo		
d) De otras empresas	900	
5. Enajenación de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales		1.900
c) Inmovilizaciones financieras	385	
6. Traspaso a corto plazo de inmovilizado material		
7. Enajenación de acciones propias		
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de innov. financieras y de créditos comerciales a largo plazo		
d) De créditos comerciales	19.630	30.826
TOTAL ORIGENES	20.915	53.424
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	197.814	-



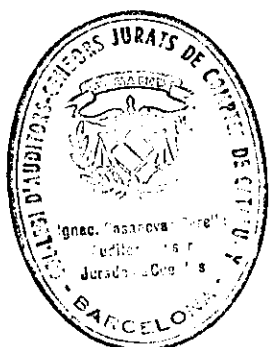
Variación del capital circulante	EJERCICIO 1997		EJERCICIO 1996	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Accionistas por desembolsos exigidos				
2. Existencias		119.792	222.219	
3. Deudores		390		9.599
4. Acreedores		205.319		167.394
5. Inversiones financieras temporales	7.051			
6. Acciones propias				
7. Tesorería	120.636			11.466
8. Ajustes por periodificación				
TOTAL	127.687	325.501	222.219	188.459
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	197.814			33.760

CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE DEL EJERCICIO CON LOS RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES (Norma 2ª d). Miles de pesetas.

	<u>AUMENTOS</u>	<u>DISMINUCIONES</u>	<u>TOTAL</u>
Resultado del ejercicio (pérdida)			(103.266)
Dotación inmovilizado material	8.741		8.741
Pérdida por baja de inmovilizado	1.965		1.965
Crédito fiscal		(55.605)	(55.605)
Ingresos derivados de intereses diferidos		(8.392)	(8.392)
Total recursos procedentes de las operaciones			<u>(156.557)</u>

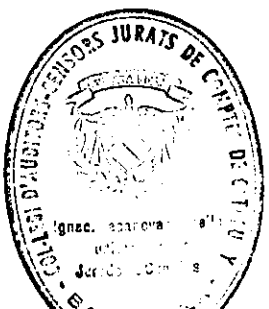
Las presentes cuentas anuales de la empresa "EGUARAS, S.A." consta de 26 folios de papel común, numerados correlativamente de 1 al 26.

Madrid, a 31 de marzo de 1998



"EGUARAS, S.A."

INFORME DE GESTION



1.- Exposición negocios y evolución de la sociedad.

La cifra de negocios se ha incrementado un 56,35% respecto a 1996. A pesar de ello se ha obtenido una pérdida de 103,3 millones de pesetas frente a los 42,6 millones de beneficio obtenidos en 1996. En 1998 se espera iniciar la venta de diversas promociones actualmente en curso que reporten beneficios a la compañía.

La empresa dispone de una situación financiera saneada.

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 27 al 28.

