

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

11 MAYO 2000

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2000 57227 CNMV

Registro de Auditorias
Emisores
Nº 6343

Eguaras, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 1999
junto con el Informe de los Auditores

Barcelona, 10 de abril de 2000

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de
Eguaras, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad "Eguaras, S.A." que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999, 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 26 de abril de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998, en el que expresamos una opinión sin salvedades.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 1999 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

Avda. Diagonal, 609, planta 10, 08028 Barcelona Teléfono: 934 050 855 Fax: 934 052 694 e-mail: auditoria@mazars.es
Oficinas en: Madrid, Barcelona, Bilbao, Zaragoza, Alicante

MAZARS Auditores, S.L. Domicilio Social: Avda. Diagonal, 609, planta 10, 08028 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999, 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 1999. 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.



Madrid, 10 de abril de 2000

MAZARS AUDITORES
Nº ROACS1189

Ignacio Casanovas Parella

Núm. de protocolo
94/2000

EGUARAS, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

EGUARAS, S.A.
Balance de situación, cerrado a 31 de diciembre de 1999
(antes de la distribución del Resultado)

<i>ACTIVO</i>	<i>EJERCICIO 1999</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>
A) Accionistas por desembolsos no exigidos	-	-
TOTAL A	-	-
B) Inmovilizado		
I. Gastos establecimiento	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales	-	-
III. Inmovilizaciones materiales	1.158.469.158	185.310.928
1. Terrenos, solares y bienes naturales	34.179.940	34.179.940
2. Inmuebles para arrendamiento	237.624.353	40.607.989
3. Inmuebles para uso propio	19.195.650	19.195.650
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	12.402.603	12.402.603
5. Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	19.227.911	18.515.906
6. Anticipos e inmov. materiales en curso	857.529.798	87.821.982
7. Otro inmovilizado	15.380.725	18.833.241
9. Amortizaciones	(37.071.822)	(46.246.383)
IV. Inmovilizaciones financieras	32.602.169	32.601.917
3. Participaciones en empresas asociadas	31.840.867	31.840.867
5. Cartera de valores a largo plazo	250.000	250.000
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	511.302	511.050
V. Acciones propias	-	-
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	4.283.619	14.682.695
1. Clientes a largo plazo por ventas y prest. servicios	4.283.619	14.682.695
TOTAL B	1.195.354.946	232.595.540

<i>ACTIVO</i>	<i>EJERCICIO 1999</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	-
TOTAL C	-	-
D) Activo circulante		
I. Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
II. Existencias	740.550.061	1.677.212.850
2. Terrenos y solares	-	314.595.531
4. Obras en curso	-	-
5. Edificios construidos	734.124.311	1.365.295.569
6. Anticipos a proveedores	8.000.000	-
7. Provisiones	(1.574.250)	(2.678.250)
III. Deudores	52.580.833	54.916.300
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12.676.525	34.450.478
4. Deudores varios	8.323.980	22.664.980
5. Personal	161.154	633.274
6. Administraciones Públicas	39.092.387	4.840.781
7. Provisiones	(7.673.213)	(7.673.213)
IV. Inversiones financieras temporales	-	75.926.392
5. Cartera valores a corto plazo	-	75.926.392
V. Acciones propias a corto plazo	-	-
VI. Tesorería	46.053.203	115.239.273
VII. Ajustes por periodificación	-	-
TOTAL D	839.184.097	1.923.294.815
TOTAL GENERAL (A+B+C+D)	2.034.539.043	2.155.890.355

<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 1999</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>
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	776.977.228	773.648.264
1. Reserva legal	72.800.000	72.800.000
5. Otras reservas	704.177.228	700.848.264
V. Resultados de ejercicios anteriores	-	(103.266.136)
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(103.266.136)
VI. Pérdidas y ganancias	87.439.092	106.595.100
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-
TOTAL A	1.330.321.558	1.242.882.466
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.192.039	4.848.525
TOTAL B	1.192.039	4.848.525
C) Provisiones para riesgos y gastos		
2. Provisiones para impuestos	-	-
3. Otras provisiones	-	-
TOTAL C	-	-
D) Acreedores a largo plazo		

<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 1999</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>
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	24.900.000	38.400.000
2. Otras deudas	24.000.000	37.500.000
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	900.000	900.000
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-	-
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	-
TOTAL D	24.900.000	38.400.000
E) Acreedores a corto plazo		
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-
II. Deudas con entidades de crédito	428.497.387	603.438.994
1. Préstamos y otras deudas	427.524.230	366.400.000
2. Deudas por intereses	973.157	237.038.994
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-
IV. Acreedores comerciales	228.434.562	206.106.640
1. Anticipos de clientes	12.421.314	116.319.445
2. Deudas por compra o prestaciones de servicios	52.796.132	11.410.246
3. Deudas representadas por efectos a pagar	163.217.116	78.376.949
V. Otras deudas no comerciales	21.193.497	60.213.730
1. Administraciones Públicas	8.911.364	37.450.015
3. Otras deudas	12.282.133	22.763.715
4. Remuneraciones pendientes de pago	-	-

<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 1999</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	-	-
VII. Ajustes por periodificación	-	-
TOTAL E	678.125.446	869.759.364
TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	2.034.539.043	2.155.890.355

EGUARAS, S.A.

Cuenta de Resultados, correspondiente al ejercicio de 1999

	1999	1998		1999	1998
A) GASTOS			B) INGRESOS		
1. Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos.	631.171.258	843.411.695	1. Importe neto de la cifra de negocios	715.414.780	1.206.402.006
2. Aprovisionamientos	660.429.866	434.897.466	a) Ventas	705.675.000	1.195.461.000
b) Consumo de terrenos y solares	314.595.531	140.034.242	b) Ingresos por arrendamientos	9.739.780	10.941.006
c) Obras y servicios realizados por terceros	329.523.315	272.860.063	2. Aumento de las existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	464.986.269
d) Consumo de otros aprovisionamientos	16.311.020	22.003.161	3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	452.557.277	-
3. Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	-	4. Existencias de promociones en curso y edif. incorporados a inmov.	513.029.295	-
4. Gastos de personal	106.497.841	127.079.536	5. Otros ingresos de explotación	328.899	87.159.691
a) Sueldos, salarios y asimilados	85.160.344	98.227.088	a) Ingresos accesorios	328.899	1.181.482
b) Cargas sociales	21.337.497	28.852.448	c) Exceso de provisiones riesgos y gastos	-	85.978.209
5. Dotac. Para amortiz. de inmov.	4.045.213	7.093.145			
6. Variación de las provisiones de tráfico	(1.104.000)	6.163.620			
a) Var. de prov. de existencias	(1.104.000)	(1.245.750)			
b) Var. de prov. y pérđ. De créd.	-	7.409.370			
7. Otros gastos	123.665.220	77.902.342			
a) Servicios exteriores	58.757.859	57.660.288			
b) Tributos	64.907.361	20.242.054			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN (B1+B2+B3+B4+B5-A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7)	156.624.853	262.000.162	I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN (A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7-B1-B2-B3-B4-B5)	-	-
8. Gastos financieros y gastos asimilados	27.154.650	109.415.285	6. Ingresos de participaciones en capital	-	-
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	27.154.650	109.240.113	c) De empresas fuera del grupo	-	-
d) Pérdidas de inversiones financ.	-	175.172	7. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado.	728.198	926.392
9. Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	-	c) De empresas fuera del grupo	728.198	926.392
10. Diferencias negativas de cambio	-	-	8. Otros intereses e ingresos asimilados	4.598.818	9.556.485
			c) Otros intereses	4.598.818	8.685.944
			d) Beneficios en inversiones financ.	-	870.541
			9. Diferencias positivas de cambio	-	-
II. RESULTADOS FINANC. POSITIVOS (B6+B7+B8+B9-A8-A9-A10)	-	-	II. RESULTADOS FINANC. NEGATIVOS (A8+A9+A10-B6-B7-B8-B9)	21.827.634	98.932.408
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (A1+AII-BI-BII)	134.797.219	163.067.754	III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (BI+BII-AI-AII)	-	-
11. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control.	-	-	10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control.	833.343	4.509.641
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control.	22.304	1.945.434	11. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-

	1999	1998		1999	1998
13. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias.	-	-	12. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio.	-	-
14. Gastos extraordinarios	639.569	-	13. Ingresos extraordinarios	-	-
15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios.	104.658	3.279.458	14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	-	854.171
V. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B11+B12+B13+B14-A11-A12-A13-A14-A15)	66.812	138.920	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS (A11+A12+A13+A14+A15-B10-B11-B12-B13-B14)	-	-
V. BENEF. ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV-BIII-BIV)	134.864.031	163.206.674	V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (BIII+BIV-AIII-AIV)	-	-
16. Impuesto sobre Sociedades	47.424.939	56.611.574			
17. Otros Impuestos					
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (AV-A16-A17)	87.439.092	106.595.100	VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (BV+A16+A17)	-	-

"EGUARAS, S.A."

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999

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 1998 y 1999, así como de la propuesta de distribución de resultados de este último ejercicio.

Los administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales de 1999 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 1998 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1999.

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 1998 y 1999 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.

A efectos de facilitar la comparación de la información con el ejercicio 1999 se han adaptado los importes del ejercicio 1998 por lo que respecta a los epígrafes B) III.1, B) III.2 y B) III.3 del activo del Balance con la finalidad de presentar las partidas de inmovilizado afectadas en función de su verdadera naturaleza.

No ha sido necesario realizar ninguna otra adaptación.

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 1999
Pérdidas y Ganancias (beneficio)	87.439.092
Remanente	
Reservas voluntarias	
Reservas	
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL DISTRIBUCIÓN	87.439.092
DISTRIBUCIÓN A	Ejercicio 1999
Reserva legal	87.439.092
Reservas especiales	
Reservas voluntarias	
Otras reservas	
Remanente	
Dividendos	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
TOTAL DISTRIBUCIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	87.439.092

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 capitalizados como mayor valor del mismo.

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
Inmuebles para arrendamiento	2
Inmuebles para uso propio	2
Maquinaria	12
Utillaje	15 - 30
Mobiliario y enseres	10 - 12 - 15 - 25
Equipos para procesos de información	25
Elementos de transporte	16- 32

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 ni de diferencias de cambio.

El coste de los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado ha ascendido a 452,56 millones de pesetas.

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 contruidos 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 contruidos, 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.

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.

En su caso, los créditos y débitos en moneda extranjera de Estados participantes del Euro se valoran al cierre del ejercicio al tipo de cambio establecido de forma irreversible entre el Euro y la moneda del país.

En su caso, los créditos y débitos en moneda extranjera de Estados no participantes del Euro se valoran al cierre del ejercicio a los tipos de cambio vigentes en ese momento. Las diferencias entre estos tipos de cambio y los correspondientes a las fechas en que registraron las transacciones se imputan a resultados cuando son negativas (pérdidas latentes) y, por el contrario, cuando son positivas (beneficios latentes) se recogen en el pasivo del balance como "Ingresos a distribuir en varios ejercicios", imputándose a resultados en el ejercicio 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 1999 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 32.551.732 pesetas. 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 14.

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 15.

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

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

Se han incorporados inmuebles al inmovilizado procedentes de existencias, edificios no residenciales, por 198,43 millones de pesetas que han sido alquilados en los primeros días de enero de 2000.

El resto de los inmuebles recogidos en la partida B) III.2. Inmuebles para arrendamiento del activo del balance se encuentran alquilados al cierre del ejercicio.

Asimismo se han incorporado solares al inmovilizado en curso procedentes de existencias por 314,59 millones de pesetas. Sobre estos terrenos se encuentra en curso de construcción un edificio no residencial a 31 de diciembre, estando previsto su alquiler desde la finalización de las obras. Respecto a este inmueble se ha incurrido en trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material por 452,56 millones de pesetas al cierre.

Se ha obtenido un beneficio de 209.176 pesetas en la venta de una plaza de garaje que se encontraba alquilada.

No hay inmuebles hipotecados.

A 31 de diciembre de 1999 existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por un importe de 23.392.779 pesetas, que corresponden a las siguientes categorías de inmovilizado:

	<u>Importe</u>
- Maquinaria	4.703.363
- Utillaje	4.620.561
- Mobiliario	9.867.787
- Equipos proceso información	4.201.068
TOTAL	<u>23.392.779</u>

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

a) Estado de movimientos de las plusvalías (Actualización Ley 7/1996)	Terrenos y Solarcs	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
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1999 (+) Aumento por transferencias o traspasos a otras cuentas (-) Salidas y bajas (-) Disminución por transferencias o traspaso a otras cuentas	9.027.294	921.832 (72.120)	8.349.425	599.240	1.315.824	1.001.581 (826.875)	14.415.856	35.631.052 (898.995)
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999.	9.027.294	849.712	8.349.425	599.240	1.315.824	174.706	14.415.856	34.732.057
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1999 (+) Dotación (-) Aumento de la amortiz. Acumul. Por transferencias o traspaso a otras cuentas	0	22.580 16.994	0 166.988	359.544 179.772	1.237.629 23.675	930.022 11.751	0	2.549.775 399.180
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999 (-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	0	(1.352) 38.222	166.988	539.316	1.261.304	(767.278) 174.495	0	(768.630) 2.180.325
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1999 (+) Dotación de provisiones (-) Aplicación y baja de provisiones								
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999								
G) IMPORTE (NETO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999	9.027.294	811.490	8.182.437	59.924	54.520	211	14.415.856	32.551.732

b) Estado de movimientos de las Inmovilizaciones materiales.	Terrenos y So-lares	Inmuebles para arrendamiento	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técni-cas y maquinaria	Otras instalaciones útiles, medios aux. y mobiliario	Otro Inmovilizado	Anticipos e Inmoviliza-ciones materiales en curso	TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1999 (+) Entradas (+) Aumento por transferencias o traspasos de otras cuentas (+) Correcciones de valor por actualización (-) Salidas y bajas (-) Disminución por transferencias o traspaso a otras cuentas B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999	34.179.940 - - - - 34.179.940	40.607.989 - 198.433.764 - (1.417.400) - 237.624.353	19.195.650 - - - - 19.195.650	12.402.603 - - - - 12.402.603	18.515.906 750.711 - (38.706) - 19.227.911	18.833.241 10.100.113 - (13.552.629) - 15.380.725	87.821.982 454.115.494 315.592.322 - - 857.529.798	231.557.311 464.966.318 514.026.986 (15.008.735) - 1.195.540.980
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1999 (+) Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas) (-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999	- - - - -	1.034.316 783.812 (26.576) 1.791.552	0 383.913 - 383.913	11.026.907 1.031.772 - 12.058.679	16.172.372 538.503 (16.402) 16.694.473	18.012.788 1.307.213 (13.176.796) 6.143.205	- - - -	46.246.383 4.045.213 (13.219.774) 37.071.822
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1999 (+) Dotación de provisiones (-) Aplicación y baja de provisiones F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	-
G) VALOR NETO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999	34.179.940	235.832.801	18.811.737	343.924	2.533.438	9.237.520	857.529.798	1.158.469.158

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 1999	31.840.867	250.000	511.050	32.601.917
(+) Entradas			252	252
(+) Aumento por transferencias entre partidas				
(+/-) Correcciones del valor de actualización				
(-) Salidas y bajas				
(-) Disminución por transferencias entre partidas				
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999.	31.840.867	250.000	511.302	32.602.169
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1999				
(+) Dotación de provisiones				
(-) Aplicación y baja de provisiones				
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999				
E) VALOR (NETO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999	31.840.867	250.000	511.302	32.602.169

La información relacionada con las empresas asociadas al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

INFORMACIONES SOBRE EMPRESAS ASOCIADAS EN EL EJERCICIO 1999					
NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	ACTIVIDAD CNAE	% PARTICIPACIÓN	
				DIRECTA	INDIRECTA
A28095693	Inmobiliaria Barrio de Bilbao, S.A.	Alvarez de Baena, 4	0045	13,475	-

INFORMACIONES SOBRE EMPRESAS ASOCIADAS EN EL EJERCICIO 1999 (CONTINUACIÓN)							
DATOS DEL ÚLTIMO EJERCICIO (1999)					VALOR EN LIBROS DE LA PARTICIPACIÓN	DIVIDENDOS RECIBIDOS EN EL EJERCICIO	COTIZACIÓN "b"
NIF	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS				
			ORDINARIOS	EXTRAORDINAR.			
A28095693	375.000.000	748.025.082	4.522.321	(46.859)	31.840.867		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 :

<i>a) Estado de movimientos de las inversiones financieras temporales</i>	<i>Cartera de valores a corto plazo</i>	<i>TOTAL</i>
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1999	75.926.392	75.926.392
(+) Entradas		
(+) Aumento por transferencias entre partidas		
(+) Traspasos por vencimiento a corto plazo		
(+/-) Correcciones del valor de actualización		
(-) Salidas y reducciones	(75.926.392)	(75.926.392)
(-) Disminución por transferencias entre partidas		
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999	-	-
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1999		
(+) Dotación de provisiones		
(-) Aplicación y baja de provisiones		
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999		
E) VALOR NETO AL CIERRE	-	-

El saldo al inicio de la cartera de valores a corto plazo correspondía a "repos" de deuda pública.

9.- CRÉDITOS COMERCIALES.

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

<i>SALDO 01.01.99</i>	<i>CANCELACIONES</i>	<i>NUEVAS INCORPORACIONES</i>	<i>IMPUTADOS A RESULTADOS DEL EJERCICIO</i>	<i>IMPORTE PENDIENTE DE IMPUTACIÓN A 31.12.99</i>
4.848.525	(140.435)	53.798	(3.569.849)	1.192.039

Los anticipos de clientes a 31.12.1999 presentan el siguiente detalle :

	<i>SALDO DE IMPORTES RECIBIDOS EN EFECTIVO</i>	<i>SALDO DE IMPORTES RECIBIDOS EN EFECTOS COMERCIALES</i>
Anticipos recibidos de clientes	12.421.314	

Efectos descontados por la sociedad en el ejercicio de 1999:

En los procedimientos de financiación que utiliza la compañía no está contemplado el descuento de efectos, utilizando únicamente la gestión de cobro. El importe de efectos en gestión de cobro a 31.12.99 ascendía a 1.012.033 Pts.

10.- EXISTENCIAS.

Al 31 de diciembre de 1999 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 1999	
DESCRIPCIÓN DEL COMPROMISO	IMPORTE
b) Ventas	
Varias promociones	12.421.314
Total anticipos a cuenta	12.421.314

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, fue prorrateado para cada obra en función de los metros cuadrados construidos.

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

Durante el ejercicio se han traspasado 513.029.295 ptas. de existencias a Inmovilizado. Estos elementos han pasado de estar destinados a la venta a estar destinados a su explotación.

La sociedad ha satisfecho en concepto de anticipos para futuras compras de terrenos la cantidad de 8 millones de pesetas.

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 01.01.99	0	685.791.065	679.504.504	314.595.531
Variación de existencias		(434.570.918)	(196.600.340)	(314.595.531)
Existencias a 31.12.99	0	251.220.147	482.904.164	0

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

	<i>Importe</i>
Dotación a la provisión a 01.01.99 (en pesetas)	2.678.250
Variación a la provisión (en pesetas)	(1.104.000)
Dotación a la provisión a 31.12.99	1.574.250

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 aplicaron 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 calculó 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 sobre Sociedades. Esta reserva será indisponible hasta que sea comprobada por la Inspección de Tributos o transcurra el plazo de tres años para hacerlo, período que se ha cumplido a 31 de diciembre de 1999.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" durante el ejercicio de 1999 ha sido el que figura en la página 21.

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	23.404.486
Total actualización	94.747.668
Impuesto liquidado en 1997	(2.842.430)
Saldo resultante 31.12.98 = Saldo 31.12.99	91.905.238

(I) En 1997 y en 1999 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	Resultados negativos ejere. anterior	Pérdidas y Gananias (B* & Pérd.)	TOTAL FONDOS PROPIOS
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1999 (+/-) Distribución resultado ejercicio anterior (+) Aportaciones dinerarias y no dinerarias (-) Reintegro a los accionistas (+/-) Resultado del ejercicio 1999 (+) Conversión de obligaciones en acciones (+/-) Régimen transitorio (+) Otros aumentos (-) Otras disminuciones	364.000.000	10.000.000	91.905.238	72.800.000	700.848.264 3.328.964	(103.266.136) 103.266.136	106.595.100 (106.545.100)	1.242.882.466 -
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1999	364.000.000	10.000.000	91.905.238	72.800.000	704.177.228	-	87.439.092	1.330.321.558

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

<i>CAPITAL SUSCRITO A 31.12.99</i>				
<i>CLASE DE ACCIONES</i>	<i>NÚMERO</i>	<i>NOMINAL</i>	<i>DESEMBOLSOS PDTES. A LA FECHA DE CIERRE</i>	<i>FECHA DE EXIGIBILIDAD DE LOS DESEMBOLSOS PDTES.</i>
Total capital suscrito a 31.12.99				
Acciones ordinarias	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.

No existen.

15.- DEUDAS NO COMERCIALES.

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

La partida incluida en el epígrafe D.IV.2 del pasivo del balance "Otras deudas" por 24 millones de pesetas corresponde a la deuda con terceros por compra de terrenos, presentando los siguientes vencimientos al cierre del ejercicio:

<u>Fecha</u>	<u>Importe</u>
24/03/00	5.250.000
24/03/01	6.000.000
24/03/02	6.000.000
24/03/03	6.000.000
24/03/04	<u>6.000.000</u>
Total:	<u>29.250.000</u>

A 31 de diciembre de 1999 no existen deudas no comerciales con vencimiento en el largo plazo.

En el epígrafe E.II.1 del pasivo del Balance se incluyen dos pólizas de crédito cuyos límites y parte dispuesta son las siguientes:

CONCEPTO	LIMITE (miles de pesetas)	DISPUESTO
Banco Central Hispano	250.000	177.524.926
Banco Pastor	<u>250.000</u>	<u>249.999.304</u>
TOTALES	500.000	427.524.230

Los intereses devengados a 31.12.99 pendientes de pago presentan el siguiente desglose:

CONCEPTO	IMPORTE
Deudas con entidades de crédito	973.157
Préstamos de socios	7.056.133
TOTALES	8.029.290

La empresa no tiene ningún importe dispuesto en líneas de descuento al cierre del ejercicio.

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			
	Aumentos	Disminuciones	
Resultado contable del ejercicio			87.439.092
Diferencias permanentes			48.060.733
- Impuesto sobre Sociedades contabilizado	47.424.939		
- Gastos no deducibles	639.569		
- Imputaciones A.I.E.		3.775	
Diferencias temporales			(7.409.370)
- Dotación de provisión por insolv. de clientes (orig. en ejercicios anteriores)		7.409.370	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		4.594.927	(4.594.927)
BASE IMPONIBLE (resultado fiscal)			<u>123.495.528</u>

El impuesto sobre sociedades ha resultado a pagar por un importe de 4.158.794 pesetas, una vez compensados los pagos fraccionados y las retenciones que existían por un importe de 39.064.641 pesetas.

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

	<i>PESETAS</i>
Aplicados en el ejercicio :	
- Inversiones	0
TOTAL	0
Aplicables en ejercicios posteriores	
- Inversiones	0
TOTAL	0

No existen bases imponibles negativas pendientes de ser compensadas al cierre del ejercicio.

Las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las 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.

No existen.

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:

	<i>FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO</i>
Saldo 01.01.99	900.000
Entradas/Salidas	-
Saldo a 31.12.99	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 1999	Ejercicio 1998
2 b). Consumo de terrenos y solares		
a) Compras, netas de devolución y "rappels"	-	387.545.395
b) Variación de existencias	314.595.531	(247.511.153)
2 d). Consumo de otros aprovisionamientos		
a) Compras, netas de devoluciones y "rappels"	16.311.020	22.003.161
b) Variación de existencias		
4 b). Cargas sociales		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	21.304.153	28.714.170
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	33.344	138.278
6. Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables		
a) Fallidos		
b) Variación de la provisión para insolvencias	-	7.409.370

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)	1999
Directores y gerentes de empresas	-
Profesionales, técnicos y similares	2
Personal de servicios administrativos y similares	8
Comercial, vendedores y similares	0
Resto personal asalariado	10
Total personal medio	20

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 1999 han sido las siguientes:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Sueldos y salarios.....	12.010.890
Otras remuneraciones	0
Total	<u>12.010.890</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. ASPECTOS DERIVADOS DEL "EFECTO 2000" Y DEL "EFECTO EURO".

La compañía de acuerdo con la Norma 1ª de la Resolución de 20 de julio de 1998 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en las cuentas anuales relativas al "Efecto 2000" ha imputado, en su caso, el importe de los gastos necesarios para evitar el efecto 2000 en las aplicaciones informáticas que viene utilizando, en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se trataría, en todo caso, de cantidades que no resultan significativas en el conjunto de las cuentas anuales.

La sociedad no ha sufrido ninguna consecuencia significativa del mencionado efecto.

Los sistemas de información están en proceso de revisión para la introducción del euro, estimándose que no se producirán gastos ni inversiones de importes significativos como consecuencia de esta adaptación.

24.- 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 1999	EJERCICIO 1998
1. Recursos aplicados en las operaciones		
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas		
3. Adquisiciones de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	464.996	2.244
c) Inmovilizado financiero		250
d) Créditos comerciales a largo plazo		24.482
4. Adquisición de acciones		
5. Reducciones de capital		
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
d) De otras deudas	13.500	16.500
8. Provisiones para riesgos y gastos		2.884
TOTAL APLICACIONES	478.496	46.360
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)		242.510

ORIGENES	Ejercicio 1998	Ejercicio 1998
1. Recursos procedentes de las operaciones	91.218	78.711
2. Aportaciones de accionistas		
a) Ampliación de capital		
b) Para compensación de pérdidas		
3. Subvenciones de capital		
4. Deudas a largo plazo		
d) De otras empresas		
e) De proveedores de inmov. y otros		54.000
5. Enajenación de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	2.600	123.290
c) Inmovilizaciones financieras		1.544
6. Traspaso a corto plazo de inmovilizado material.		
7. Enajenación de acciones propias		
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmov. Financieras y de créditos comerciales a largo plazo		
d) De créditos comerciales	10.399	31.325
TOTAL ORIGENES	104.217	288.870
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DE LCAPITAL CIRCULANTE)	374.279	

Variación del capital circulante	EJERCICIO 1999		EJERCICIO 1998	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Accionistas por desembolsos exigidos	-	-		
2. Existencias	-	423.633		129.669
3. Deudores	2.832			11.892
4. Acreedores	191.634		389.231	
5. Inversiones financieras temporales		75.926	68.876	
6. Acciones propias				
7. Tesorería		69.186		74.036
8. Ajustes por periodificación				
TOTAL	194.466	568.745	458.107	215.597
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE		374.279	242.510	

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

	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TOTAL
Resultado del ejercicio (beneficio)			87.439
Dotación inmovilizado material	4.045		4.045
Pérdida por baja de inmovilizado	22		22
Crédito fiscal (reversión)	1.608		1.608
Dotación provisión insolvencias	-		-
Beneficio venta de inmovilizado		(833)	(833)
Impuesto anticipado	2.593		2.593
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	-		-
Ingresos derivados de intereses diferidos		(3.656)	(3.656)
Total recursos procedentes de las operaciones			91.218

Las presentes cuentas anuales de la empresa "EGUARAS, S.A." consta de 29 folios de papel común, numerados correlativamente de 1 al 29.

Madrid, a 31 de marzo de 2000

"EGUARAS, S.A."

INFORME DE GESTION

1.- Exposición negocios y evolución de la sociedad.

La cifra de negocios ha disminuido un 40,7% respecto a 1998. Se ha obtenido un beneficio de 87,44 millones de pesetas frente a los 106,6 millones de beneficios obtenidos en 1998.

Se ha producido el cambio de afectación de dos inmuebles inicialmente destinados a la venta, habiendolos destinado al alquiler. Para el ejercicio 2000 se espera una consolidación de la cifra de ventas.

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 30 al 31.