

EGUARRAS, S.A.

CONSTRUCCIONES
EDIFICACIONES

C. I. F. A31013915

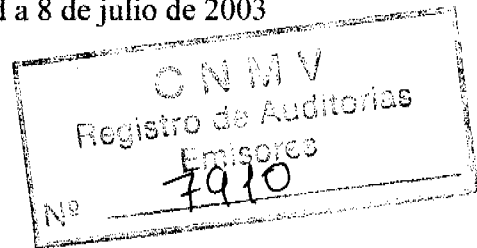
e-mail: eguarras.es@infonegocio.com

Dom. Soc.: Álvarez de Baena, 4 - Tel. 915635737 - Fax 915615252 - 28006 MADRID



**COMISION NACIONAL DEL MERCADO
DE VALORES DE MADRID**
Paseo de la Castellana, 19
28046 - MADRID

Madrid a 8 de julio de 2003



Muy señores nuestros:

Adjunto les remitimos certificación del Secretario del Consejo, relativo a las cuentas anuales presentadas en esa Comisión, tal como nos solicitaron por teléfono.

Sin otro motivo, aprovechamos la ocasión para saludarles atentamente.

MIGUEL ÁNGEL CABRERO ÁLVAREZ, Secretario de la Sociedad EGUARAS, S.A., con domicilio en la calle Álvarez de Baena nº 4, 28006 Madrid, y N.F.I. A-31013915,

CERTIFICA:

Que las cuentas anuales correspondientes al ejercicio de 2.002, presentadas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, juntamente con el informe de auditoría de ese ejercicio, han sido aprobadas y suscritas por todos los miembros del Consejo de Administración.

Y para que así conste y a efectos de su constancia en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, extiendo la presente en Madrid, a ocho de julio de dos mil tres.

C N M V	
Registro de Auditorias	
Emisores	
Nº	7910

Eguaras, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2002
junto con el Informe de los Auditores

Madrid, 30 de mayo de 2003

Informe de Auditoria de Cuentas Anuales

**A los Accionistas de
Eguaras, S.A.**

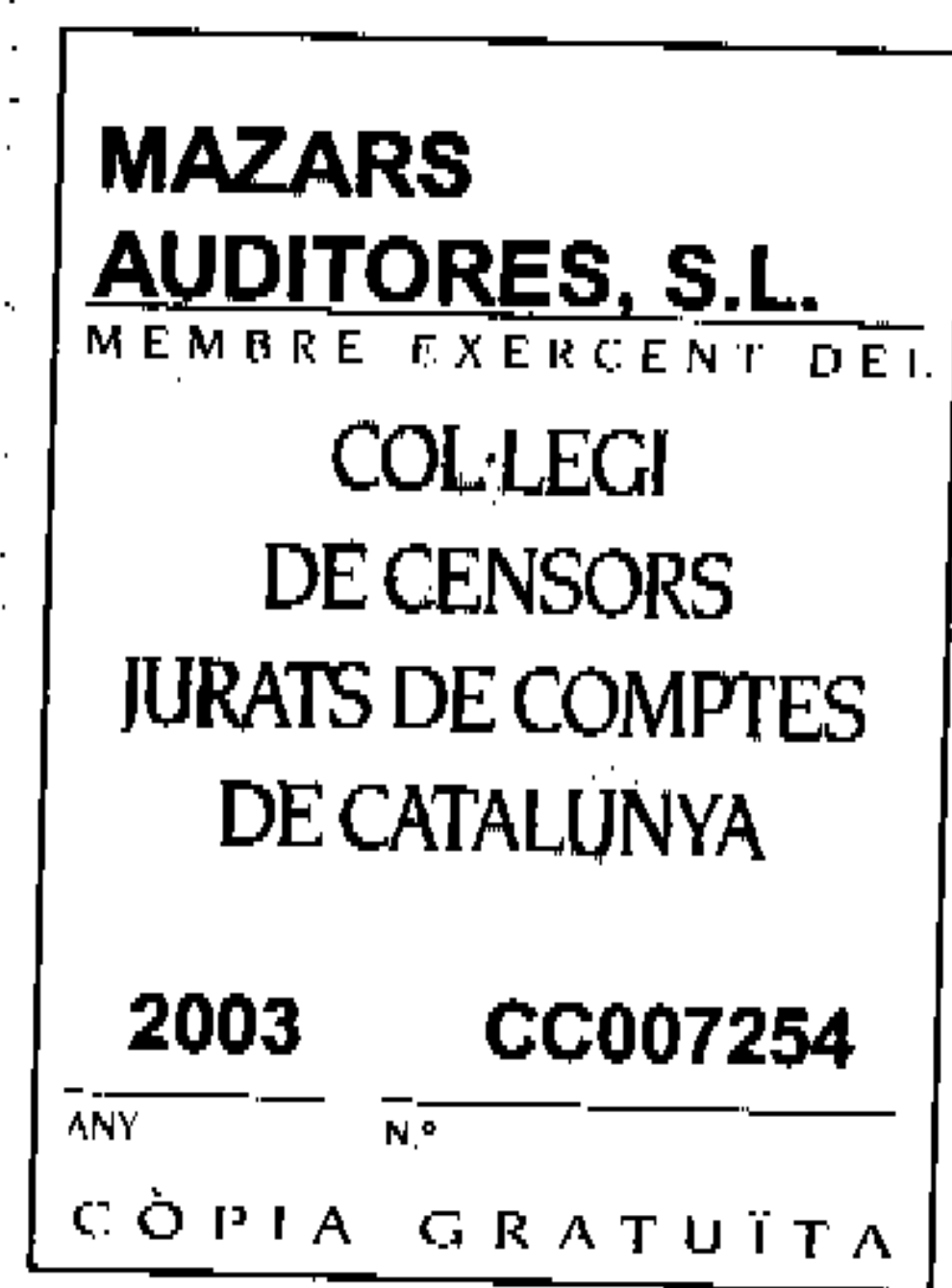
1. Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad "Eguaras, S.A." que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores 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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 15 de mayo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión sin salvedades.
3. Con fecha 8 de enero de 2002 se firmó la escritura pública con la sociedad Fomento y Apoyo a la Industria, AEIE por la venta del Centro Comercial sito en Marbella, siendo el importe de dicha compra-venta de 4.207,08 miles de euros y el beneficio obtenido en la venta de 952 mil euros. Eguaras participa en un 0,625 % en la mencionada entidad.
4. Tal como se indica en la nota 8 de la memoria, la sociedad participa en la entidad Uxmar Inversiones AEIE. Dicha agrupación se constituyó sin un capital inicial, comprometiéndose los socios a dotarla de los fondos necesarios para la ejecución de sus fines en proporción a su cuota de participación, que es, inicialmente, la siguiente:

- EGUARAS, S.A. 30%
 - ENDENDALE INV.LTD. 70%

De acuerdo con el artículo 7 de los estatutos sociales se establece que EGUARAS aporta inicialmente a la mencionada agrupación, los derechos de explotación del inmueble de su propiedad sito en Madrid, calle Basauri números 7 y 9, correspondiéndole, por tanto, todos los gastos e ingresos generados por la explotación de dicho inmueble. De acuerdo con la previsión estatutaria también se han aportado los derechos de explotación de otros inmuebles sitos en Daganzo.

5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 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 2002 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.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002, 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 2001. 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, 30 de mayo de 2003



MAZARS AUDITORES
 N° ROAC S1189

Ignacio Casanovas Parella

Ignacio Casanovas Parella

EGUARAS, S.A.
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2002

CONTENIDO:

- **Balance de Situación**
- **Cuenta de Pérdidas y Ganancias**
- **Memoria**
- **Informe de Gestión**

EGUARAS, S.A.
Balance de situación, cerrado a 31 de diciembre de 2002
(antes de la distribución del Resultado)

<i>ACTIVO</i>	<i>EJERCICIO 2002</i>	<i>EJERCICIO 2001</i>
A) Accionistas por desembolsos no exigidos	-	-
TOTAL A	-	-
B) Inmovilizado		
I. Gastos establecimiento	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales	-	-
III. Inmovilizaciones materiales	11.206.029,69	11.199.114,11
1. Terrenos, solares y bienes naturales	2.025.731,91	2.025.731,91
2. Inmuebles para arrendamiento	8.719.595,63	8.719.595,64
3. Inmuebles para uso propio	115.368,18	115.368,18
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	77.136,39	74.541,15
5. Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	112.728,62	116.169,13
6. Anticipos e inmov. Materiales en curso	615.489,39	586.297,74
7. Otro inmovilizado	100.741,57	97.411,59
9. Amortizaciones	(560.762,00)	(536.001,23)
IV. Inmovilizaciones financieras	3.755.275,41	4.044.313,65
1. Participaciones en empresas del grupo	3.846.288,63	3.846.288,63
3. Participaciones en empresas asociadas	191.367,46	191.367,46
5. Cartera de valores a largo plazo	3.581,53	3.581,53
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	3.077,58	3.076,03
8. Provisiones	(289.039,79)	-
V. Acciones propias	-	-
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	2.100,92
1. Clientes a largo plazo por ventas y prest. servicios	-	2.100,92
TOTAL B	14.961.305,10	15.245.528,68

<i>ACTIVO</i>	<i>EJERCICIO 2002</i>	<i>EJERCICIO 2001</i>
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	-
TOTAL C	-	-
D) Activo circulante		
I. Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
II. Existencias	889.788,91	4.163.008,44
2. Terrenos y solares		
4. Obras en curso		
5. Edificios construidos	721.505,52	3.987.212,40
6. Anticipos a proveedores	168.283,39	175.796,04
7. Provisiones		
III. Deudores	336.693,89	878.281,90
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	93.167,87	133.022,11
4. Deudores varios	45.053,74	46.016,13
5. Personal	1.480,96	1.139,52
6. Administraciones Públicas	243.108,26	744.221,08
7. Provisiones	(46.116,94)	(46.116,94)
IV. Inversiones financieras temporales	168,50	-
6. Otros créditos	168,50	-
V. Acciones propias a corto plazo	-	-
VI. Tesorería	149.190,35	20.478,34
VII. Ajustes por periodificación	-	-
TOTAL D	1.375.841,65	5.061.768,68
TOTAL GENERAL (A+B+C+D)	16.337.146,75	20.307.297,36

<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 2002</i>	<i>EJERCICIO 2001</i>
A) Fondos propios		
I. Capital suscrito	2.187.640,00	2.187.640,00
II. Prima de emisión	60.101,21	60.101,21
III. Reserva de revalorización	552.361,60	552.361,60
IV. Reservas	5.238.741,76	5.195.290,78
1. Reserva legal	437.536,81	437.536,81
5. Otras reservas	4.801.160,90	4.757.709,91
6. Diferencias por ajustes del capital a euros	44,05	44,06
V. Resultados de ejercicios anteriores	-	(29.729,80)
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(29.729,80)
VI. Pérdidas y ganancias	(45.880,92)	73.180,80
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-
TOTAL A	7.992.963,65	8.038.844,59
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	144,31	553,70
TOTAL B	144,31	553,70
C) Provisiones para riesgos y gastos		
2. Provisiones para impuestos	-	-
3. Otras provisiones	-	-
TOTAL C	-	-
D) Acreedores a largo plazo		
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	-	-
II. Deudas con entidades de crédito	-	-

<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 2002</i>	<i>EJERCICIO 2001</i>
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas		655.103,19
2. Deudas con empresas asociadas	2.011.218,50	655.103,19
IV. Otros acreedores	5.764.133,66	6.178.623,45
2. Otras deudas	5.492.057,74	5.907.760,16
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	272.075,92	270.863,29
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-	-
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	-
TOTAL D	7.775.352,16	6.833.726,64
E) Acreedores a corto plazo		
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-
II. Deudas con entidades de crédito		4.148.867,89
1. Préstamos y otras deudas	-	4.138.248,33
2. Deudas por intereses	-	10.619,56
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
IV. Acreedores comerciales	39.943,47	1.180.152,39
1. Anticipos de clientes	5.801,20	863.971,27
2. Deudas por compra o prestaciones de servicios	12.331,86	54.751,49
3. Deudas representadas por efectos a pagar	21.810,41	261.429,63
V. Otras deudas no comerciales	528.743,16	105.152,15
1. Administraciones Públicas	311.830,72	51.779,83
3. Otras deudas	216.912,44	53.372,32
4. Remuneraciones pendientes de pago	-	-
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	-	-

<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 2002</i>	<i>EJERCICIO 2001</i>
VII. Ajustes por periodificación	-	-
TOTAL E	568.686,63	5.434.172,43
TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	16.337.146,75	20.307.297,36

EGUARAS, S.A.

Cuenta de Resultados, correspondiente al ejercicio de 2002

	2002	2001		2002	2001
A) GASTOS			B) INGRESOS		
1. Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos.	3.265.706,89	256.819,22	1. Importe neto de la cifra de negocios	4.476.287,71	1.720.830,15
2. Aprovisionamientos	5.441,07	1.230.953,25	a) Ventas	4.391.683,77	530.994,19
b) Consumo de terrenos y solares			b) Ingresos por arrendamientos	84.603,94	843.318,00
c) Obras y servicios realizados por terceros	4.573,61	1.199.353,75	c) Prestaciones de servicios	-	346.517,96
d) Consumo de otros aprovisionamientos	867,46	31.599,50	2. Aumento de las existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	-
3. Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	-	3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	1.255.440,75
4. Gastos de personal	623.518,55	623.601,82	4. Existencias de promociones en curso y edif. Incorporados a inmov.	-	-
a) Sueldos, salarios y asimilados	491.513,22	479.802,22	5. Otros ingresos de explot.	345.576,45	12.557,63
b) Cargas sociales	132.005,33	143.799,60	a) Ingresos accesorios	345.576,45	11.944,63
5. Dotac. Para amortiz.de inmov.	28.991,21	188.128,84	c) Exceso de provisiones riesgos y gastos	-	613,00
6. Variación de las provisiones de tráfico	-	(9.522,60)			
a) Var. de prov. de existencias	-	-			
b) Var. de prov. y pérd. De créd.	-	(9.522,60)			
7. Otros gastos	522.527,33	364.481,02			
a) Servicios exteriores	423.375,97	306.532,06			
b) Tributos	99.151,36	57.948,96			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN (B1+B2+B3+B4+B5-A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7)	375.679,11	334.366,98	I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN (A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7-B1-B2-B3-B4-B5)	-	-
8. Gastos financieros y gastos asimilados	184.828,73	235.718,52	6. Ingresos de participaciones en capital		
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	184.828,73	235.718,52	c) De empresas fuera del grupo		
d) Pérdidas de inversiones financ.			7. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado.		
9. Variación de las provisiones de inversiones financieras	289.039,79		c) De empresas fuera del grupo		
10. Diferencias negativas de cambio			8. Otros intereses e ingresos asimilados	2.464,30	3.687,62
			c) Otros intereses	2.464,30	3.687,62
			d) Beneficios en inversiones financ.		
			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)	471.404,22	232.030,90
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (A1+AII-BI-BII)		102.336,08	III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (BI+BII-AI-AII)	95.725,11	
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.	-	-
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control.	85,05	-	11. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-

	2002	2001		2002	2001
13. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias.	-	-	12. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio.	-	-
14. Gastos extraordinarios	-	-	13. Ingresos extraordinarios	180.892,66	-
15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios.	-	-	14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	-	-
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B11+B12+B13+B14-A11-A12-A13-A14-A15)	180.807,61	-	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS (A11+A12+A13+A14+A15-B10-B11-B12-B13-B14)	-	-
V. BENEF. ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV-BIII-BIV)	85.082,50	102.336,08	V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (BIII+BIV-AIII-AIV)	-	-
16. Impuesto sobre Sociedades	203.141,74	29.155,28			
17. Otros Impuestos	-72.178,32				
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (AV-A16-A17)	-	73.180,80	VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (BV+A16+A17)	45.880,92	-

“EGUARAS, S.A.”.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002

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 2001 y 2002, así como de la propuesta de distribución de resultados de este último ejercicio.

Los administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales de 2002 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 2001 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de fecha 6 de junio de 2002.

3) 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 euros, salvo indicación contraria.

b) Comparación de la información.

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios de 2001 y 2002 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.

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 2002
Pérdidas y Ganancias		(45.880,92)
Remanente		
Reservas voluntarias		
Reservas		
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL DISTRIBUCIÓN		(45.880,92)
DISTRIBUCIÓN A		Ejercicio 2002
Reserva legal		
Reservas especiales		
Reservas voluntarias		
Otras reservas		
Remanente		
Dividendos		
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(45.880,92)
Compensación Resultados negativos a compensar		
TOTAL DISTRIBUCIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO		(45.880,92)

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	1,5 - 2 - 3
Inmuebles para uso propio	2
Maquinaria	10-12
Utillaje	10 - 12 - 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.

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 hayan 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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 2002 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 191.678,93 euros. 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 15.

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 16.

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

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

No se han incorporado inmuebles al inmovilizado procedentes de existencias durante el ejercicio 2002.

La sociedad aportó durante el ejercicio 2001 los derechos de explotación de los inmuebles sitos en Madrid, calle Basauri y Daganzo a la sociedad UXMAR INVERSIONES, A.E.I.E. (ver Nota de la memoria 8). La compañía ha contabilizado en su cuenta de Pérdidas y Ganancias una dotación a la amortización de los mencionados inmuebles por un total de 195.331,53 euros

Los inmuebles recogidos en la partida B) III.2. Inmuebles para arrendamiento del activo del balance se encuentran al cierre del ejercicio, o bien, alquilados, o bien, se ha cedido su arrendamiento tal como se explica en el párrafo anterior.

No hay inmuebles hipotecados.

A 31 de diciembre de 2002 existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por un importe de 249.383,86 euros, que corresponden a las siguientes categorías de inmovilizado:

	<u>Importe</u>
- Maquinaria	74.541,15
- Utillaje	29.125,77
- Mobiliario	65.349,59
- Equipos proceso información	31.737,10
- Elementos de transporte	46.630,25
TOTAL	<u>249.383,86</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 Solares	Inmuebles para arrendamiento	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utilaje, medios aux. y mobiliario	Otros inmovilizado	Anticipos e Inmovilizaciones materiales en curso	TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2002 (+) Aumento por transferencias o traspasos a otras cuentas (-) Salidas y bajas (-) Disminución por transferencias o traspaso a otras cuentas	54.255,13	5.106,88	50.181,05	3.601,50	7.858,09 (569,68)	1.050,00	86.641,04	208.693,69 (569,68)
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002.	54.255,13	5.106,88	50.181,05	3.601,50	7.288,41	1.050,00	86.641,04	208.124,01
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2002 (+) Dotación (-) Aumento de la amortiz. Acumul. Por transferencias o traspaso a otras cuentas (-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-	433,99 102,14	3.010,85 1.003,62	3.601,50 -	7.771,95 31,99	1.050,00 -	-	15.868,29 1.137,75
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002	-	536,12	4.014,47	3.601,50	7.242,98	1.050,00	-	(560,96) 16.445,07
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 2002								
(+) Dotación de provisiones								
(-) Aplicación y baja de provisiones								
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002								
G) IMPORTE (NETO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002	54.255,13	4.570,75	46.166,58	-	45,43	-	86.641,04	191.678,93

b) Estado de movimientos de las inmóvilizaciones materiales.	Terrenos y Solares	Inmuebles para arrendamiento	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utilaje, medios aux. y mobiliario	Otro inmóvilizado	Anticipos e inmóvilizaciones materiales en curso	TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2002 (+) 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	2.025.731,91 - -	8.719.595,63 - -	115.368,18 - -	74.541,15 2.595,24 -	116.169,13 874,97 (4.315,48)	97.411,59 3.329,98 -	586.297,74 29.191,65 -	11.735.115,33 35.991,84 (4.315,48)
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002	2.025.731,91	8.719.595,63	115.368,18	77.136,39	112.728,62	100.741,57	615.489,39	11.766.791,69
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2002 (+) Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas) (-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	- - -	270.935,99 4.710,81 -	6.922,08 2.307,36 -	74.541,14 - -	107.424,92 2.834,99 (4.230,43)	76.177,09 19.138,04 -	- - -	536.001,23 28.991,20 (4.230,43)
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002	-	275.646,80	9.229,44	74.541,14	106.029,48	95.315,14	-	560.762,00
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 2002 (+) Dotación de provisiones (-) Aplicación y baja de provisiones								
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002								
G) VALOR NETO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002	2.025.731,91	8.443.948,83	106.138,74	2.595,25	6.699,14	5.426,43	615.489,39	11.206.029,69

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 grupo	Participaciones en empresas asociadas	Participaciones en capital	Fianzas y depósitos constituidos	TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2002	3.846.288,63 (1)	191.367,46	3.581,53	3.076,03	4.044.313,65
(+) Entradas	-	-	-	1,55	3.846.290,16
(+) 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 2002.	3.846.288,63	191.367,46	3.581,53	3.077,58	4.044.315,20
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 2002					
(+) Dotación de provisiones	(289.039,79)				(289.039,79)
(-) Aplicación y baja de provisiones					
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002	(289.039,79)				(289.039,79)
E) VALOR (NETO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002	3.557.248,84	191.367,46	3.581,53	3.077,58	3.755.275,41

(1) Ver nota 14 de la memoria

La información relacionada con las empresas del grupo al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

INFORMACIONES SOBRE EMPRESAS DEL GRUPO EN EL EJERCICIO 2002					
NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	ACTIVIDAD CNAE	% PARTICIPACIÓN	
				DIRECTA	INDIRECTA
A31013907	Edificaciones Bremor, S.A.	Alvarez de Baena, 4	-	100,00	-

INFORMACIONES SOBRE EMPRESAS DEL GRUPO EN EL EJERCICIO 2002 (CONTINUACIÓN)							
DATOS DEL ÚLTIMO EJERCICIO (2002)					VALOR EN LIBROS DE LA PARTICIPACIÓN	DIVIDENDOS RECIBIDOS EN EL EJERCICIO	COTIZACIÓN "b"
NIF	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS				
			ORDINARIOS	EXTRAORDINAR.			
A31013907	324.540,00	272.039,64	3.112,95	-	3.846.288,63		NO

"b" = Indicación si cotiza en bolsa o no

La información relacionada con las empresas asociadas al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

INFORMACIONES SOBRE EMPRESAS ASOCIADAS EN EL EJERCICIO 2002					
				% PARTICIPACIÓN	
NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	ACTIVIDAD CNAE	DIRECTA	INDIRECTA
A28095693	Inmobiliaria Barrio de Bilbao, S.A.	Alvarez de Baena, 4	0045	13,475	-

INFORMACIONES SOBRE EMPRESAS ASOCIADAS EN EL EJERCICIO 2002 (CONTINUACIÓN)							
DATOS DEL ÚLTIMO EJERCICIO (2002)					VALOR EN LIBROS DE LA PARTICIPACIÓN	DIVIDENDOS RECIBIDOS EN EL EJERCICIO	COTIZACIÓN "b"
NIF	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS				
			ORDINARIOS	EXTRAORDINAR.			
A28095693	2.257.500,00	4.323.708,23	5.672.229,03	-	191.367,46	-	SÍ

"b" = Indicación si cotiza en bolsa o no

Con fecha 14 de marzo de 2001, EGUARAS constituyó conjuntamente con la sociedad de nacionalidad inglesa ENDENDALE INVESTMENTS LIMITED la sociedad UXMAR INVERSIONES, A.E.I.E.

Dicha agrupación se constituyó sin un capital inicial, comprometiéndose los socios a dotarla de los fondos necesarios para la ejecución de sus fines en proporción a su cuota de participación, que es, inicialmente, la siguiente:

- EGUARAS, S.A. 30%
- ENDENDALE INV.LTD. 70%

De acuerdo con el artículo 7 de los estatutos sociales se establece que EGUARAS aporta inicialmente a la mencionada agrupación, los derechos de explotación del inmueble de su propiedad sito en Madrid, calle Basauri números 7 y 9, correspondiéndole, por tanto, todos los gastos e ingresos generados por la explotación de dicho inmueble. De acuerdo con la previsión estatutaria también se han aportado los derechos de explotación de otros inmuebles sitos en Daganzo.

Asimismo, Eguaras participa en un 0,625 % en la entidad FOMENTO Y APOYO A LA INDUSTRIA, AEIE constituida el 23 de octubre de 1998, siendo el objeto de la misma facilitar un desarrollo armonioso de la actividad de promoción inmobiliaria de sus socios y optimizar sus resultados, pudiendo realizar cuantas operaciones, actos y contratos resulten necesarios o convenientes para ello, sin ánimo de lucro para sí misma.

Dicha agrupación se constituyó inicialmente con un fondo operativo inicial de 30.050,61 euros, siendo el porcentaje inicial de Eguaras de un 5%. Dos ampliaciones de capital realizadas en el año 2000, representó la disminución del citado porcentaje al que actualmente posee, esto es, un 0,625 %. El fondo operativo actual de la citada AEIE es de 240.404,84 euros

Durante el ejercicio no han existido movimientos en las diversas cuentas de "Inversiones financieras temporales" ni en sus respectivas provisiones.

9.- CRÉDITOS COMERCIALES.

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

<i>SALDO 01.01.02</i>	<i>CANCELACIONES</i>	<i>NUEVAS INCORPORACIONES</i>	<i>IMPUTADOS A RESULTADOS DEL EJERCICIO</i>	<i>IMPORTE PENDIENTE DE IMPUTACIÓN A 31.12.02</i>
553,70	-	-	409,39	144,31

Los anticipos de clientes a 31.12.2002 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	5.801,20	-

Efectos descontados por la sociedad en el ejercicio de 2002:

En los procedimientos de financiación que utiliza la compañía no está contemplado el descuento de efectos, utilizando únicamente la gestión de cobro. A 31.12.02 el saldo de efectos en gestión de cobro es nulo.

10.- EXISTENCIAS.

Con fecha 8 de enero de 2002 se firmó la escritura pública con la sociedad FOMENTO Y APOYO A LA INDUSTRIA, A.E.I.E. por la venta del Centro Comercial, siendo el importe final de la misma de 4.207.084,73 euros.

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.

Asimismo durante el ejercicio no han traspasado elementos de existencias a Inmovilizado.

La sociedad ha satisfecho en concepto de anticipos para futuras compras de terrenos la cantidad de 168 miles de euros.

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

	<i>Promociones en curso edificios de viviendas</i>	<i>Edificios de viviendas construidos</i>	<i>Edificios no residenciales construidos</i>	<i>Terrenos y solares</i>
Existencias a 01.01.02	-	3.987.212,40	-	-
Variación de existencias		-3.265.706,88	-	
Existencias a 31.12.02	-	721.505,52	-	-

La provisión por depreciación de existencias no ha experimentado movimiento durante el ejercicio 2002.

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 2002 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	102.738,66
Maquinaria	3.601,50
Mobiliario	7.948,92
Equipos proceso de información	1.247,26
Elementos de Transporte	4.772,37
Inmovilizado en curso	156.423,48
Terrenos y solares	19.082,13
Promociones en curso	132.966,84
Promociones terminadas	140.663,79
Total actualización	569.444,95
Impuesto liquidado en 1997	(17.083,35)
Saldo resultante 31.12.01 = Saldo 31.12.02	552.361,60

(1) 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.

4) Estado de movimientos de los fondos propios	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de Revalorización R.D.L. 7/96	Reserva legal	Otras reservas	Diferencias por ajuste capital a euros	Resultados negativos ejerc. anterior	Pérdidas y Ganancias (B* ó Pérd.)	TOTAL FONDOS PROPIOS
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2002 (+/-) Distribución resultado ejercicio anterior (+) Aportaciones dinerarias y no dinerarias (-) Reintegro a los accionistas (+/-) Resultado del ejercicio 2001 (+) Conversión de obligaciones en acciones (+/-) Régimen transitorio (+/-) Redenominación del capital social (+) Otros aumentos (-) Otras disminuciones	2.187.640,00	60.101,21	552.361,60	437.536,81	4.757.709,90 43.451,00	44,05	(29.729,80) 29.729,80	73.180,80 (73.180,80)	8.038.844,57 -
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002	2.187.640,00	60.101,21	552.361,60	437.536,81	4.801.160,90	44,05	0,00	(45.880,92)	7.992.963,65

El capital social asciende a 2.187.640,00 euros nominales, y tiene la siguiente composición :

<i>CAPITAL SUSCRITO A 31.12.02</i>				
<i>CLASE DE ACCIONES</i>	<i>NÚMERO</i>	<i>NOMINAL</i>	<i>DESEMBOLSOS P/DTES. A LA FECHA DE CIERRE</i>	<i>FECHA DE EXIGIBILIDAD DE LOS DESEMBOLSOS P/DTES.</i>
Total capital suscrito a 31.12.02				
Acciones ordinarias	364.000	6,01	-	-

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.- 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.III.2 del pasivo del balance "Deudas con empresas asociadas" por 2,011 millones de euros, corresponde a diversos préstamos concedidos por UXMAR INVERSIONES A.E.I.E. a EGUARAS durante los ejercicios 2001 y 2002, sin un vencimiento prefijado y sin que se hayan aplicado intereses.

La partida incluida en el epígrafe D.IV.2 del pasivo del balance "Otras deudas" por 5.908 miles de euros corresponde a los siguientes conceptos:

Deudas transformables en subvenciones	-	
Proveedores de inmovilizado	3.430.586,23	(a)
Otras deudas	2.061.471,51	(b)
D.IV.2 Otras deudas	5.492.057,74	

- (a) La sociedad con fecha 19 de diciembre de 2001 adquirió el 100 % de las acciones de la compañía EDIFICACIONES BREMOR, S.A. por un importe de 3.846.288,63 euros (Ver nota 8). En el momento de la firma de la escritura se desembolsó al contado 120.202,42 euros, quedando aplazado el resto (3.726.086,21 €). Al cierre del ejercicio el importe de la deuda asciende a 3.430.586,23 euros.

La parte aplazada está previsto pagarla en un plazo máximo de 5 años, devengado un interés del 4,5 % anual, siendo el importe devengado y no pagado a 31 de diciembre de 2002 de 168.831,49 euros.

(b) Dicho importe se corresponde con:

- Préstamos concedidos por "Fomento y Apoyo a la Industria AEIE" el 27 de junio de 2000, 27 de julio de 2001 y 16 de enero de 2002 por importe de 1.442.429,06 euros, 138.232,79 euros y 480.809,68 euros, respectivamente, sin un vencimiento prefijado y sin que se hayan aplicado intereses.

En el epígrafe E.II.1 del pasivo del Balance se incluyen una póliza de crédito cuyo límite y parte dispuesta es la siguiente:

CONCEPTO	LÍMITE (miles de euros)	DISPUESTO (miles de euros)
Banco Pastor	1.000	0,00
TOTALES	1.000	0,00

Los intereses devengados a 31.12.02 pendientes de pago presentan el siguiente desglose:

CONCEPTO	IMPORTE
Deudas con entidades de crédito	0,00
Préstamos de socios	-
Otras Deudas	168.831,49
TOTALES	168.831,49

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 30%/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			(45.880,92)
Diferencias permanentes			
- Impuesto sobre Sociedades contabilizado	203.141,74		203.141,74
- Imputaciones A.I.E.	508.201,99	72.178,32	436.022,99
Diferencias temporales			
- Dotación de provisión por insolv. de clientes		7.238,66	(7.238,66)
- Dotación de provisión cartera de valores	289.039,79		289.039,79
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
BASE IMPONIBLE (resultado fiscal)			875.084,94

La compañía tiene abiertos a inspección los ejercicios 2000, 2001 y 2002

El impuesto sobre sociedades ha resultado a pagar por un importe de 218.413,32 euros, una vez compensados los pagos fraccionados y las retenciones que existían por un importe de 83.358,82 euros.

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, respecto a los ejercicios no prescritos y no inspeccionados, 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 01.01.02	270.863,29
Entradas/Salidas	1.212,63
Saldo a 31.12.02	272.075,92

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 :

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.

20.4. Honorarios de auditoría

Según la Disposición adicional decimocuarta de la Ley 44/2002 de 22 de Noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, los honorarios abonados a la sociedad que realiza la Auditoría de las Cuentas Anuales, han ascendido a 6.800 euros.

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. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

Las actividades realizadas por la sociedad no tienen un impacto en el medio ambiente, por lo que no se han realizado inversiones ni gastos significativos con objeto de minimizar el impacto medioambiental.

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 euros).

APLICACIONES	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001
1. Recursos aplicados en las operaciones		
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas		
3. Adquisiciones de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	36	1.273
c) Inmovilizado financiero		3.846
d) Créditos comerciales a largo plazo		
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	655	86
8. Provisiones para riesgos y gastos		47
TOTAL APLICACIONES	691	5.252
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	1.221	137

ORIGENES	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
1. Recursos procedentes de las operaciones	271	259
2. Aportaciones de accionistas		
a) Ampliación de capital		
b) Para compensación de pérdidas		
3. Subvenciones de capital		
4. Deudas a largo plazo		
b) De asociadas		655
d) De otras empresas	1.639	743
e) De proveedores de inmov. y otros		3.726
5. Enajenación de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales		
c) Inmovilizaciones financieras		
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	2	6
TOTAL ORIGENES	1.912	5.389
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-

Variación del capital circulante	EJERCICIO 2002		EJERCICIO 2001	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Accionistas por desembolsos exigidos				
2. Existencias		3.273		213
3. Deudores		542	85	
4. Acreedores	4.907		293	
5. Inversiones financieras temporales				
6. Acciones propias				
7. Tesorería	129			28
8. Ajustes por periodificación				
TOTAL	5.036	3.815	378	241
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.221		137	

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

	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TOTAL
Resultado del ejercicio (pérdidas)			(46)
Dotación inmovilizado material	29		29
Pérdida por baja de inmovilizado			
Crédito fiscal (reversión)			
Dotación provisión insolvencias			
Beneficio venta de inmovilizado			
Impuesto anticipado			
Exceso de provisiones para riesgos y gastos			
Ingresos derivados de intereses diferidos		(1)	(1)
Provisión por depreciación valores negociables	289		289
Total recursos procedentes de las operaciones			271

Las presentes cuentas anuales de la empresa "EGUARAS, S.A." consta de 30 folios de papel común, numerados correlativamente de 1 al 30.

Madrid, a 31 de marzo de 2002

"EGUARAS, S.A."
INFORME DE GESTION

1.- **Exposición negocios y evolución de la sociedad.**

La cifra de negocios ha aumentado un 727% respecto a 2001, por la venta del centro comercial

Para el ejercicio 2003 se espera una consolidación de la cifra de negocios.

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 31 al 32.