

ARTHUR
ANDERSEN

C N M V

Registro de Auditorias
Emisores

Nº 5432

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

CUENTAS ANUALES DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 1997

JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

Raimundo Fdez. Villaverde, 65
28003 Madrid

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Promociones Eurobuilding, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A., que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996 y las cuentas de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Promociones Eurobuilding, S.A. al 31 de diciembre de 1997 y 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN

Javier Jiménez García

2 de abril de 1998



OE4005895

CLASE 8.^a
SEGURO

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

**CUENTAS ANUALES DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996
E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 1997
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

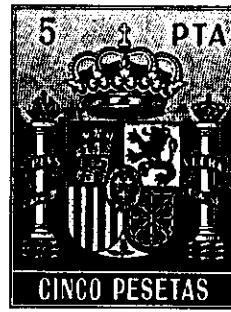


OE4005896

CLASE 8.^a
ESTADO

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 1997**



OE4005897

CLASE 8.a
SUSCRIPCIONES

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 1997

QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el primer trimestre de 1997, se produjo un cambio en la gestión de la sociedad por la entrada en el accionariado de la cadena hotelera "NH Hoteles", por lo que a partir de entonces, el Hotel Eurobuilding ha pasado a formar parte de la misma.

Ello ha supuesto importantes cambios tanto en el aspecto de organización y funcionamiento del hotel como en la capacidad productiva del mismo. Durante 1997 se ha procedido a la implantación de un nuevo sistema informático cuyo desarrollo ha permitido mejoras en los circuitos administrativos, contables y comerciales de la sociedad, incorporando el hotel en la red comercial y de central de reservas de NH Hoteles.

También ha comenzado un ambicioso plan de inversiones para mejorar la capacidad productiva del hotel, adecuarla al servicio demandado por los clientes y consolidar el Hotel Eurobuilding como uno de los más emblemáticos de Madrid.

A corto plazo, bajo la gestión de NH, se han conseguido dos importantes objetivos:

- a) Aumentar la ocupación del hotel respecto al año anterior, a pesar de que las obras que se están realizando en el mismo impiden tener disponible toda la capacidad productiva del mismo.
- b) Aumento del precio medio y el inicio de un cambio en el mix de clientela del hotel.



OE4005898

CLASE 8.a

Análisis de resultados

El beneficio neto obtenido por la Sociedad durante 1997 asciende a 253 millones de pesetas frente a los 220 millones obtenidos en 1996, lo que supone un aumento de 33 millones de pesetas que se explica por los siguientes factores:

1. Incremento de 290 millones de pesetas en el beneficio de explotación, pasando de 278 millones en 1996 a 568 millones en 1997.
2. El resultado financiero positivo ha sido similar al del ejercicio anterior a pesar de la caída de tipos de interés y de que las obras realizadas en el hotel están siendo financiadas con los recursos generados por la sociedad. Dicho resultado financiero, unido a lo expuesto en el párrafo anterior ha supuesto un incremento cercano al 97% en el resultado de las actividades ordinarias.
3. Resultados extraordinarios negativos de unos 338 millones de pesetas frente a los 80 millones de pesetas de 1996, motivados principalmente por indemnizaciones y jubilaciones pagadas al personal de la sociedad y por bajas de inmovilizado de activos fuera de uso como consecuencia de las inversiones que están siendo realizadas.

Inversiones realizadas

La Sociedad ha realizado durante 1997 inversiones en inmovilizado material por un importe aproximado de 583 millones de pesetas frente a los 96 millones del ejercicio anterior.

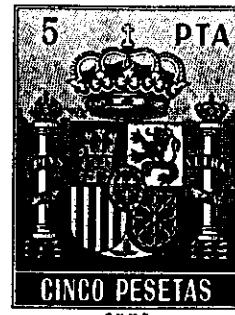
La inversión realizada en 1997 forma parte de un plan de inversiones a 3 años cuyo objetivo es la reforma de la práctica totalidad de las instalaciones productivas del hotel.

Acciones y accionistas

A 31 de diciembre de 1997 las acciones propias en poder de la Sociedad ascienden a 556.056 acciones que representan el 4,8 % del capital social, no habiéndose producido ningún movimiento de compra-venta a lo largo del año.

Durante el primer trimestre de 1997, se produjo un cambio en el accionariado de la Sociedad por la entrada en el mismo de "NH Hoteles, S.A." a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (O.P.A.) a la que acudieron accionistas que poseían el 90,25 % de su capital social.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad y con las comunicaciones realizadas a la Comisión Nacional de Mercado de Valores, NH Hoteles, S.A., es el único



OE4005899

CLASE 8.a
~~ESTADO~~

accionista con una participación significativa en el accionariado de la Sociedad, con un porcentaje de participación al 31 de diciembre de 1997 del 90,76 % del capital social.

La cotización de la acción en Bolsa ha experimentado una revalorización del 7,69 %, pasando del 520 % con que comenzó el ejercicio hasta el 560 % que era su valor de cotización al cierre del mismo, alcanzando el máximo anual del 590 % el día 29 de enero de 1997 y habiéndose negociado durante 1997 un total de 10.584.850 títulos.

Acontecimientos posteriores al cierre

A la fecha de formulación de este Informe de Gestión no se ha producido ningún hecho relevante que afecte a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

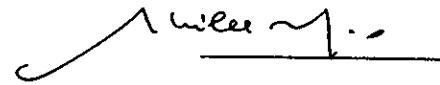


OE4005900

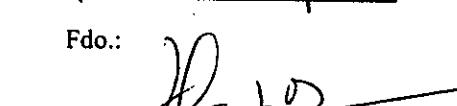
CLASE 8^a

ESPAÑA

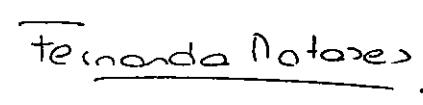
DILIGENCIA para hacer constar que el presente Informe de Gestión del ejercicio 1997 de Promociones Eurobuilding, S.A., formulado por el Consejo de Administración en reunión del 31 de marzo de 1998, ha sido firmado en la misma sesión por todos los Consejeros y comprende 3 hojas de papel del Timbre del Estado, clase 8^a y números OE4005897 al OE4005899, ambos inclusive y la hoja número _____.

PRESIDENTE: Sr. D. Gabriele Burgio Fdo.: 

VOCAL: Sr. D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio Fdo.: 

VOCAL: Sr. D. Luis Javier García Muñoz Fdo.: 

VOCAL: Sr. D. Heraclio López Sevillano Fdo.: 

SECRETARIO - Sra. Dña. Fernanda Matoses García-Valdés Fdo.:
NO CONSEJERO: 



OE4005901

CLASE 8.a

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

CUENTAS ANUALES
DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996



CLASE 8.a



OE4005902

BALANZAS DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	PASIVO		Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
			Ejercicio 1996	PASIVO		
BIENES:						
EDIFICACIONES e instalaciones						
Inmateriales						
Construcciones materiales (Nota 5)						
Edificios y otras construcciones						
Reservas- y mejoras						
Equipo de funcionamiento						
Equipo utilizado						
En curso						
Reservas						
Provisiones						
Provisiones financieras-						
Y fianzas a largo plazo						
Otras provisiones en situaciones especiales (Nota 6)						
Total inmovilizado						
INVENTARIOS						
DISTRIBUCIÓN EN VARIOS EJERCICIOS						
ESTADOS FINANCIEROS						
ACREEDORES A CORTO PLAZO:						
Deudas con empresas del Grupo-						
Acreedores comerciales-						
Deudas por compras o prestaciones de servicios						
Efectos a pagar						
Otras deudas no comerciales-						
Administraciones Públicas (Nota 9)						
Dividendo activo a pagar						
Remuneraciones pendientes de pago						
Anticipos de clientes						
Otras deudas						
Total acreedores a corto plazo						
ACREEDORES A LARGO PLAZO:						
Depósitos y fianzas a largo plazo						
Total acreedores a largo plazo						
ACTIVO CIRCULANTE						
INVENTARIOS						
ESTADOS FINANCIEROS						
TOTAL ACTIVO						
ESTADOS FINANCIEROS						
TOTAL PASIVO						



OE4005903

CLASE 8.a
SABADELL

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	HABER	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
ITOS:					
Provisionamientos	261.890	301.169	INGRESOS:		
Otros de personal.	906.430	1.023.177	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 10)		
Otros, salarios y asimilados	261.573	259.140	Aumento de existencias	2.932.026	2.854.077
Otras sociales	169.676	152.195	Otros ingresos de explotación	-	698
Otros gastos para amortizaciones de inmovilizado	(8.858)	22.587		9.484	
Otros gastos de explotación	782.616	818.485			
Efectos de explotación	568.283	278.022			
Otros financieros y gastos asimilados	3.110	5.355	Otros intereses e ingresos asimilados	25.925	27.658
Otros gastos de explotación	22.815	22.303			
Efectos de las actividades ordinarias	591.098	300.325			
Otros gastos de explotación	18.500	-			
Otros extraordinarios	326.413	18.119	Ingresos extraordinarios	14.035	5.268
Otros extraordinarios (Nota 10)	10.116	68.575	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	2.865	1.544
Otros y pérdidas de otros ejercicios (Nota 10)			Resultados extraordinarios negativos	338.129	79.882
Efectos antes de Impuestos	252.969	220.443			
Otros sobre Sociedades (Nota 9)	-	-			
Efectos del ejercicio	252.969	220.443			

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1997 y 1996



CLASE 8.a



OE4005904

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

MEMORIA

DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se constituyó el 23 de julio de 1968 con la denominación de Explotación Hotelera Eurobuilding, S.A. Con fecha 3 de agosto de 1972 cambió la denominación social por la actual. Su objeto social es la explotación de establecimientos de hostelería en general y la prestación de servicios profesionales para la recepción y acompañamiento de viajeros, organización de ferias, congresos, exposiciones, convenciones, festivales, actos sociales, secretariado eventual y traducciones.

En la actualidad la Sociedad posee y explota el Hotel Eurobuilding, sito en la calle Padre Damián de Madrid. Hasta el 1 de enero de 1993 el edificio que alberga dicho hotel estaba arrendado a la Sociedad por Inmobiliaria Eurobuilding, S.A. En dicha fecha se produjo la fusión por absorción de Promociones Eurobuilding, S.A. e Inmobiliaria Eurobuilding, S.A., en la que la segunda resultó absorbida por la primera. La información exigida por la Ley 29/91 sobre fusiones, referentes al último balance cerrado de la Sociedad absorbida, junto con el detalle de bienes de inmovilizado transmitidos y susceptibles de amortización y el importe de las deducciones por inversión no aplicadas por la Sociedad absorbida, se incluye dentro de la Memoria de la Sociedad del ejercicio 1994.

Durante el primer trimestre de 1997 se produjo un cambio en el accionariado de la Sociedad por la entrada en el mismo de "NH Hoteles, S.A." a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (O.P.A.) a la que acudieron accionistas que poseían el 90,25 % de su capital social. Como consecuencia de ello, el Hotel Eurobuilding ha entrado a formar parte de la citada cadena hotelera.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales de los ejercicios 1996 y 1997 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio de la situación financiera y de los



OE4005905

CLASE 8.a

resultados de la Sociedad. Las cuentas anuales del ejercicio 1997, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cuentas anuales del ejercicio 1996 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de junio de 1997.

b) *Comparación de la información-*

En la actualidad, Promociones Eurobuilding forma parte del Grupo NH Hoteles, cuya sociedad dominante, NH Hoteles S.A., tiene la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Los criterios contables aplicados por la Sociedad son similares a los de su sociedad dominante, sin que exista ninguna variación significativa entre los criterios aplicados en los ejercicios 1997 y 1996.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta formulada por el Consejo de Administración consiste en destinar la totalidad del resultado de la Sociedad del ejercicio 1997, 252.969.204 pesetas, a la reserva voluntaria.

La distribución del resultado del ejercicio 1996 se presenta, junto con el detalle de movimientos de los Fondos Propios, en la Nota 8.

Conforme al artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad tenía liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta en el ejercicio 1996, y su importe neto no excedía de la cuantía de los resultados obtenidos desde el cierre del último ejercicio. El Consejo de Administración de la Sociedad formuló el estado de tesorería exigido por Ley.

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración aplicadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizaciones materiales-*

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1980 se encuentra valorado a su coste de adquisición actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado a su coste histórico de adquisición.



OE4005906

CLASE 8.a
ESTADO

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	33 - 58
Maquinaria e instalaciones	10 - 12,5
Reformas y mejoras	10
Otro inmovilizado	5 - 10

La Sociedad recoge dentro del epígrafe "Inmovilizado de funcionamiento" las adquisiciones de los diversos elementos utilizados en la actividad propia de hostelería (lencería, cristalería, cubertería, etc.), traspasando a la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Aprovisionamientos" los consumos del ejercicio de estos elementos.

b) *Acciones propias-*

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total satisfecho por su adquisición más los gastos inherentes a la operación, o valor de mercado, cuando éste sea menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio, la cotización del cierre o el valor teórico contable a esa misma fecha, el que resulte menor.

c) *Existencias-*

Las materias primas y auxiliares se valoran a coste medio ponderado o valor de mercado, el menor.

d) *Impuesto sobre beneficios-*

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto. Se aplican las modificaciones y deducciones establecidas en la norma, sin considerar las retenciones y los pagos a cuenta.



OE4005907

CLASE 8.a

e) *Ingresos y gastos—*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca 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 previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

f) *Indemnizaciones por despido y compromisos adquiridos—*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, está en marcha un plan de reestructuración del personal de la Sociedad, cuyo coste total estimado se encuentra razonablemente cubierto por la provisión dotada en el epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1997 adjunto.

g) *Transacciones en moneda extranjera—*

La conversión a pesetas de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio en vigor en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen en relación con la valoración de la moneda extranjera en poder de la Sociedad y de los saldos en moneda extranjera se cargan al resultado del ejercicio en el caso de pérdidas, o se difieren hasta el momento de la realización de las mismas en el caso de beneficios.

(5) INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los movimientos habidos durante los ejercicios 1997 y 1996 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones han sido los siguientes:



OE4005908

CLASE 8.a

SUSPENSO

Ejercicio 1997	Miles de Pesetas				
	Saldo a 31-12-96	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31-12-97
Coste:					
Terrenos, edificios y otras construcciones	3.386.791	-	-	-	3.386.791
Maquinaria e instalaciones	97.084	-	-	127.603	224.687
Reformas y mejoras	1.121.002	2.505	(93.136)	205.866	1.236.237
Otro inmovilizado	145.964	1.163	(48.419)	198.210	296.918
Inmovilizado de funcionamiento	81.583	25.910	(21.453)	-	86.040
Inmovilizado en curso	-	553.497	-	(531.679)	21.818
Total Coste	4.832.424	583.075	(163.008)	-	5.252.491
Amortizaciones:					
Edificios y otras construcciones	(171.578)	(23.212)	-	-	(194.790)
Maquinaria e instalaciones	(25.474)	(6.413)	-	-	(31.887)
Otro inmovilizado	(44.078)	(9.894)	42.766	-	(11.206)
Reformas y mejoras	(547.095)	(113.629)	83.387	-	(577.337)
Inmovilizado de funcionamiento	-	(10.134)	-	-	(10.134)
Total amortizaciones	(788.225)	(163.282)	126.153	-	(825.354)
Total provisiones	-	(18.500)	-	-	(18.500)
Neto	4.044.199	401.293	(36.855)	-	4.408.637



OE4005909

CLASE 8.a
SUSPENSIÓN

Ejercicio 1996	Miles de Pesetas				
	Saldo a 31-12-95	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31-12-96
Coste:					
Terrenos, edificios y otras construcciones	3.386.791	-	-	-	3.386.791
Maquinaria e instalaciones	91.490	16.900	(11.306)	-	97.084
Reformas y mejoras	1.106.312	44.320	(76.128)	46.498	1.121.002
Otro inmovilizado	192.154	16.418	(16.110)	(46.498)	145.964
Inmovilizado de funcionamiento	93.655	18.565	(30.637)	-	81.583
Total Coste	4.870.402	96.203	(134.181)	-	4.832.424
Amortizaciones:					
Edificios y otras construcciones	(150.379)	(21.199)	-	-	(171.578)
Maquinaria e instalaciones	(29.289)	(7.491)	11.306	-	(25.474)
Otro inmovilizado	(45.144)	(11.986)	13.052	-	(44.078)
Reformas y mejoras	(517.507)	(105.716)	76.128	-	(547.095)
Total amortizaciones	(742.319)	(146.392)	100.486	-	(788.225)
Neto	4.128.083	(50.189)	(33.695)	-	4.044.199

Las adiciones de los ejercicios 1997 y 1996 corresponden, en su mayor parte, a reformas e inversiones para mejorar la capacidad productiva del hotel. Los retiros del ejercicio 1997 corresponden al importe de los elementos dados de baja como resultado de las reformas mencionadas, y los del ejercicio 1996 corresponden mayoritariamente a bajas de inversiones del ejercicio 1985, que ya se encontraban totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 1995.

El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 1997 como consecuencia de las adquisiciones de inmovilizado material se encuentra registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance de situación a dicha fecha.

Del inmovilizado material al 31 de Diciembre del 1997 y 1996 se encontraban totalmente amortizados algunos elementos cuyos valores de activo y correspondiente amortización asciende a 85.715.000 pesetas y a 88.269.000 pesetas, respectivamente.

Dentro del epígrafe "Otro inmovilizado" se encuentran recogidas obras de arte no amortizables por importe de 63.000.000 pesetas.

La Sociedad formaliza pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 1997 y 1996 las pólizas de seguro en vigor cubren razonablemente los riesgos asociados.



OE4005910

CLASE 8.a

CINCO PESETAS

(6) ACCIONES PROPIAS

El movimiento producido en la cuenta de acciones propias durante el ejercicio 1996 fue el siguiente:

	Miles de Pesetas	Número de Títulos
Saldo al 31 de diciembre de 1995	188.998	545.617
Adiciones – Compras	3.497	10.439
Saldo al 31 de diciembre de 1996	192.495	556.056

No ha habido movimientos en la cuenta de acciones propias durante 1997.

Las acciones propias en poder de la Sociedad representan, al 31 de diciembre de 1997 y 1996, el 4,3% del capital social. El saldo de la reserva por adquisición de acciones propias asciende al 31 de diciembre de 1997 y 1996 a 192.495.000 pesetas (véase Nota 8).

Las adquisiciones realizadas en 1995 y 1996, hasta un máximo del 5% del capital social, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 16 de junio de 1995, habiendo ampliado el plazo en su reunión de fecha 20 de Junio de 1997 (véase Nota 8).

(7) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

Los movimientos habidos durante los ejercicios 1997 y 1996 en la cuenta de "Inversiones financieras temporales" han sido los siguientes:

	Miles de Pesetas						
	Saldo al 31-12-95	Adiciones	Retiros y Diferencias de Cambio	Saldo al 31-12-96	Adiciones	Retiros y Diferencias de Cambio	Saldo al 31-12-97
Depósitos a corto plazo en dólares U.S.A.	121.409	-	(121.409)	-	-	-	-
Letras del Tesoro	49.460	180.201	(229.661)	-	-	-	-
Fondos de Inversión Mobiliarios	-	100.000	-	100.000	-	(100.000)	-
Fondos de Inversión Activos Mercado Monetario	-	220.000	(89.717)	130.283	-	(130.283)	-
Prestamos y créditos a empresas del Grupo	-	-	-	-	416.390	-	416.390
Total	170.869	500.201	440.787	230.283	416.390	(230.283)	416.390



OE4005911

CLASE 8.a
ESPECIALES

Durante 1997, con motivo de la entrada en el accionariado de la Sociedad del Grupo "NH Hoteles", los excedentes de tesorería son gestionados a través de los servicios centrales del Grupo con objeto de optimizar la rentabilidad de dichas inversiones.

La rentabilidad de estas Inversiones Financieras Temporales durante los ejercicios 1997 y 1996 ha sido la habitual del mercado.

(8) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante los ejercicios 1997 y 1996 ha sido el siguiente (en miles de pesetas):



OE4005912

CLASE 8.a

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Prima de Fusión	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva para Acciones Propias	Dividendo a Cuenta entregado En el Ejercicio	Resultados		Total fondos Propios
								Ejercicios Anteriores	Ejercicio 1996	
31 de diciembre de 1995	1.149.989	3.416.337	1.004.281	130.192	34.330	188.998	-	(1.495.022)	-	4.429.105
de acciones propias			(3.497)	99.806	84.384	3.497		1.773.461		
neto reservas aprobado por Junta			(1.000.784)					(4.843)		
en del resultado de 1995—								(273.596)		
voluntaria										
do bruto										
o a cuenta del ejercicio 1996										
reservas del ejercicio										
31 de diciembre de 1996	1.149.989	2.459.469	-	229.998	123.557	192.495	(218.877)	-	220.443	4.157.074
de acciones propias										
neto reservas aprobado Junta										
en del resultado de 1996—										
voluntaria										
do bruto										
reservas del ejercicio										
31 de diciembre de 1996	1.149.989	2.459.469	-	229.998	125.123	192.495	-	-	252.969	4.410.043



OE4005913

CLASE 8.a
SANTANDER

La Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 27 de junio de 1996 acordó aplicar la prima de fusión y la parte necesaria de la prima de emisión a compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores y a ampliar la reserva legal hasta el límite legalmente establecido.

Igualmente autorizó la constitución íntegra de la reserva de acciones propias con cargo a la prima de emisión y la reclasificación de 84.384.000 pesetas, correspondientes al saldo al 31 de diciembre de 1994 de la reserva para acciones propias a la reserva voluntaria.

Capital suscrito—

El capital social de Promociones Eurobuilding, S.A. está representado por 11.499.893 acciones ordinarias y al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una. Todas las acciones se encuentran suscritas y desembolsadas.

La Sociedad tiene admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Comercio de Madrid y Barcelona la totalidad de sus acciones.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad y con las comunicaciones realizadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, NH Hoteles, S.A. es el único accionista con una participación significativa en el accionariado de la Sociedad, con un porcentaje de participación al 31 de diciembre de 1997 del 90,76% del capital social.

Prima de emisión—

El saldo de la cuenta prima de emisión se originó como consecuencia del aumento del capital social llevado a cabo en septiembre de 1990 por Promociones Eurobuilding, S.A., con una prima de emisión del 568% y de la ampliación de capital realizada con motivo de la fusión mencionada en la Nota 1.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal—

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio neto del ejercicio hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Al 31 de diciembre de 1997 y 1996, la reserva legal alcanzaba el límite mencionado.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.



OE4005914

CLASE 8.a

ESTAMP

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reserva para acciones propias—

En cumplimiento de los requisitos fijados por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad tiene dotada una reserva para acciones propias por el importe de la autocartera existente a 31 de diciembre de 1997 y 1996 (véase Nota 6). Esta reserva tiene carácter de indisponible hasta que la autocartera no se amortice o enajene.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de Junio de 1997 acordó renovar por un plazo de dieciocho meses la autorización concedida al Consejo de Administración para la adquisición por la Sociedad de acciones propias, hasta el límite y en las condiciones previstas en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

(9) SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en función del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de Promociones Eurobuilding, S.A. de los ejercicios 1997 y 1996 es como sigue:

	Miles de Pesetas	
	Año 1997	Año 1996
Beneficio contable del ejercicio	252.970	220.443
Diferencias permanentes	-	60.013
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	267.000	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(519.970)	(280.456)
Base imponible (resultado fiscal)	-	-

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 1997 bases imponibles negativas por un importe aproximado de 1.496 millones de pesetas, una vez descontada la compensación prevista para el Impuesto sobre Sociedades de 1997. De acuerdo con la legislación fiscal, la fecha límite de



OE4005915

CLASE 8.a

compensación de dichas bases imponibles negativas es el año 2000. Los balances de situación adjuntos no recogen el posible efecto fiscal de la compensación futura de pérdidas.

La composición de los saldos deudores y acreedores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 1997 y 1996 es la siguiente (en Miles de Pesetas):

	1997		1996	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	4.166	-	9.388	-
Hacienda Pública, deudora por I.V.A.	9.620	-	-	7.963
Hacienda Pública, acreedora por I.R.P.F.	-	21.652	-	27.594
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	25.709	-	29.706
Otros	-	4.842	-	8.878
Total	13.786	52.203	9.388	74.141

Durante el ejercicio 1996 finalizó la inspección fiscal de los ejercicios 1990 a 1993, habiendo sido levantadas actas por un importe total de 45.310.000 pesetas de las cuales 43.906.000 pesetas, correspondientes a la cuota, sanción e intereses de demora de ejercicios anteriores, se han registrado en el epígrafe "Gastos y pérdidas de otros ejercicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996 y las 1.404.000 pesetas restantes, correspondientes a los intereses de demora, se registran en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996.

Por consiguiente, la Sociedad tiene pendientes de inspección los ejercicios 1994 a 1997 para todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad estiman que las liquidaciones adicionales que pudieran derivarse de una eventual inspección de los mencionados ejercicios por parte de las autoridades fiscales no afectarían significativamente al patrimonio de la Sociedad.

(10) INGRESOS Y GASTOS

a) *Importe neto de la cifra de negocios-*

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad en los ejercicios 1997 y 1996 es como sigue:



OE4005916

CLASE 8.a

CORREO

Concepto	Miles de Pesetas	
	1997	1996
Ingresos por habitaciones	1.562.139	1.466.770
Ingresos por alquileres	43.685	46.287
Servicios de hostelería	872.442	906.773
Otros servicios	453.760	434.247
	2.932.026	2.854.077

b) *Personal-*

El número medio de personas empleadas por la Sociedad en el curso de los ejercicios 1997 y 1996, distribuido por categorías profesionales, ha sido el siguiente:

Categoría Profesional	Número Medio de Empleados	
	1997	1996
Directivos y mandos intermedios	19	21
Empleados	263	281
Total	282	302

c) *Gastos extraordinarios*

El importe registrado en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1997 corresponde fundamentalmente a indemnizaciones y jubilaciones pagadas durante 1997, así como a una provisión de 237 millones de pesetas para hacer frente a un plan de reestructuración del personal de la Sociedad que, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se ha cumplido en un porcentaje superior al 85% (véase Nota 4-f).

d) *Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores-*

El importe registrado en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996 corresponde fundamentalmente al resultado de las actas de inspección comentadas en la Nota 9 (43.906.000 pesetas) y a gastos repercutidos por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle Juan Ramón Jiménez, 8, por obras realizadas en los apartamentos propiedad de la Sociedad en años anteriores que estaban pendientes de ser aprobadas por la Junta de la Comunidad (24.018.000 pesetas).



OE4005917

CLASE 8.^a
~~ESTADO~~**(11) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Las retribuciones satisfechas por la Sociedad a los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 1997 y 1996 han sido las siguientes (en Miles de Pesetas):

	1997	1996
Sueldos	4.690	39.623
Dietas	2.143	8.464
Pagos por servicios profesionales	-	17.000
	6.833	65.087

La totalidad de las retribuciones satisfechas en 1997 lo fueron a los miembros del Consejo de Administración en la fecha de la Oferta Pública de Acciones. Desde el nombramiento del nuevo Consejo de Administración, ningún miembro del mismo ha recibido retribución alguna por ningún concepto.

Al 31 de diciembre de 1997 la Sociedad no tiene contraídas con los miembros de su Consejo de Administración obligaciones en materia de pensiones, seguros de vida o similares.

(12) ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho relevante que afecte a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.



OE4005918

CLASE 8.a

CUADROS DE FINANCIACIÓN

A continuación se presentan los cuadros de financiación de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 1997 y 1996:

APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORIGENES	Miles de Pesetas
	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996		Ejercicio 1997
aplicaciones de inmovilizado:				
aplicaciones inmateriales	583.072	96.203	Recursos procedentes de las operaciones	714.537
aplicaciones materiales	-	3.497	Venta de inmovilizado material	461
resultados propias	-	273.596	Acreedores a largo plazo	1.852
resultados resultantes de la distribución de resultados	-	218.877		452
total neto de depósitos y fianzas a largo plazo	655	2.419		
TOTAL APLICACIONES	583.727	594.641	TOTAL ORIGENES	714.998
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	131.271	-	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	184.857

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas		
	1997	Aumento	Disminución
Existencias	-	4.575	
Deudores	-	10.765	2.432
Inversiones financieras temporales	186.107	-	
Tesorería	-	30.027	
Acreedores	-	11.005	28.916
Ajustes por periodificación	1.536	-	276.577
TOTAL	187.643	56.372	740
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	131.271	-	184.857



OE4005919

CLASE 8.a

SANTANDER

El detalle de "Recursos procedentes de las operaciones" es el siguiente:

	Miles de Pesetas	
	1997	1996
Beneficios del ejercicio	252.969	220.443
Más—		
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	163.902	146.421
Amortización de gastos a distribuir	5.774	5.774
Consumos de inmovilizado de funcionamiento	21.453	30.637
Pérdidas de Inmovilizado Material	14.939	4.205
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	237.000	-
Dotación a la provisión de inmovilizado material	18.500	-
	714.537	407.480

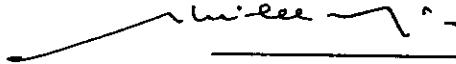


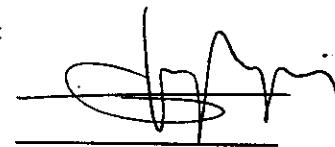
OE4005920

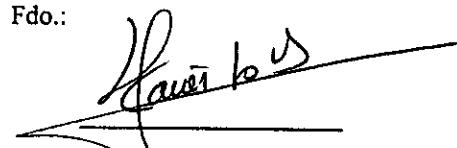
CLASE 8^a

CINCO PESETAS

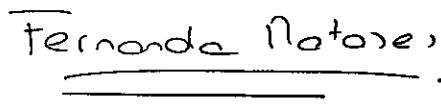
DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales de los ejercicios 1997 y 1996 de Promociones Eurobuilding, S.A., formuladas por el Consejo de Administración en reunión del 31 de marzo de 1998, han sido firmados en la misma sesión por todos los Consejeros y comprenden 19 hojas de papel del Timbre del Estado, clase 8^a y números OE4005901 al OE4005919, ambos inclusive y la hoja número

PRESIDENTE: Sr. D. Gabriele Burgio Fdo.: 

VOCAL: Sr. D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio Fdo.: 

VOCAL: Sr. D. Luis Javier García Muñoz Fdo.: 

VOCAL: Sr. D. Heraclio López Sevillano Fdo.: 

SECRETARIO - Sra. Dña. Fernanda Matoses García-Valdés Fdo.: 

NO CONSEJERO: