



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**

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



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0E4005895

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



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



0E4005896

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 1997



CLASE 8.^a
MEXICO



0E4005897

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.



CLASE 8ª



OE4005898

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



CLASE 8.ª



OE4005899

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.



CLASE 8ª

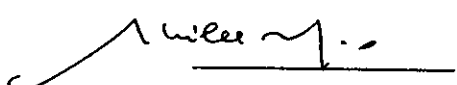


OE4005900

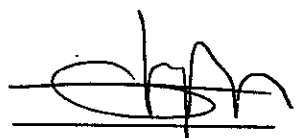
DILIGENCIA para hacer constar que el presente Informe de Gestión del ejercicio 1997 de Promociones Eurobuilding, S.A., formulado por el Consejo de Administración en reunión del 31 de marzo de 1998, ha sido firmado en la misma sesión por todos los Consejeros y comprende 3 hojas de papel del Timbre del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

PRESIDENTE: Sr. D. Gabriele Burgio

Fdo.:

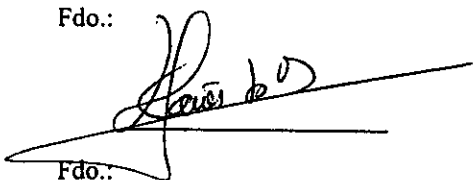


VOCAL: Sr. D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio Fdo.:



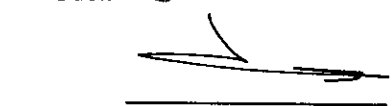
VOCAL: Sr. D. Luis Javier García Muñoz

Fdo.:



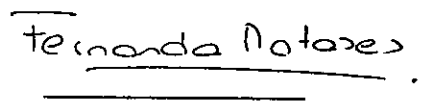
VOCAL: Sr. D. Heraclio López Sevillano

Fdo.:



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

Fdo.:





CLASE 8.^a



0E4005901

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

CUENTAS ANUALES
DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

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



CLASE 8ª



OE4005902

| ACTIVO | Ejercicio 1997 | Ejercicio 1996 | PASIVO | Ejercicio 1997 | Ejercicio 1996 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| INMOVILIZADO: | | | FONDOS PROPIOS (Nota 8): | | |
| Inmovilizaciones inmateriales | - | 160 | Capital suscrito | 1.149.989 | 1.149.989 |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 5): | 4.408.637 | 4.044.199 | Prima de emisión | 2.459.469 | 2.459.469 |
| Edificios y otras construcciones | 3.386.791 | 3.386.791 | Reservas- | 547.616 | 546.050 |
| Instalaciones | 224.687 | 97.084 | Reserva legal | 229.998 | 229.998 |
| Instalaciones y mejoras | 1.236.237 | 1.121.002 | Reserva voluntaria | 125.123 | 123.557 |
| Inmovilizado de funcionamiento | 86.040 | 81.593 | Reservas para acciones propias | 192.495 | 192.495 |
| Inmovilizado de mantenimiento | 296.918 | 145.964 | Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio | - | (218.877) |
| Inmovilizado en curso | 21.818 | - | Beneficios del ejercicio | 252.969 | 220.443 |
| Inmovilizaciones | (825.354) | (788.225) | Total fondos propios | 4.410.043 | 4.157.074 |
| Inmovilizaciones financieras- | (18.500) | - | | | |
| Inmovilizaciones financieras- | 5.601 | 4.946 | PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | | |
| Inmovilizaciones financieras- | 5.601 | 4.946 | Otras provisiones (Nota 4-f) | 237.000 | - |
| Inmovilizaciones financieras- | 192.495 | 192.495 | Total provisiones para riesgos y gastos | 237.000 | - |
| Inmovilizaciones financieras- | 4.606.733 | 4.241.800 | | | |
| Inmovilizaciones financieras- | | | ACREEDORES A LARGO PLAZO: | | |
| Inmovilizaciones financieras- | - | 5.774 | Depósitos y fianzas a largo plazo | 8.629 | 8.168 |
| Inmovilizaciones financieras- | | | Total acreedores a largo plazo | 8.629 | 8.168 |
| ACTIVO EN VARIOS EJERCICIOS | | | | | |
| ACTIVO CIRCULANTE: | | | ACREEDORES A CORTO PLAZO: | | |
| Cuentas por cobrar | 24.957 | 29.532 | Deudas con empresas del Grupo- | 636 | - |
| Cuentas por cobrar | 309.294 | 320.059 | Acreeedores comerciales- | 329.850 | 304.053 |
| Cuentas por cobrar | 300.225 | 299.214 | Deudas por compras o prestaciones de servicios | 329.850 | 205.476 |
| Cuentas por cobrar | 13.786 | 9.388 | Efectos a pagar | - | 98.577 |
| Cuentas por cobrar | 45.579 | 70.757 | Otras deudas no comerciales- | 383.373 | 398.801 |
| Cuentas por cobrar | (50.296) | (59.300) | Administraciones Públicas (Nota 9) | 52.203 | 74.141 |
| Cuentas por cobrar | 416.390 | 230.283 | Dividendo activo a pagar | - | 218.877 |
| Cuentas por cobrar | 8.423 | 38.450 | Remuneraciones pendientes de pago | 30.141 | 30.842 |
| Cuentas por cobrar | 3.734 | 2.198 | Anticipos de clientes | 21.894 | 19.972 |
| Cuentas por cobrar | 762.798 | 620.522 | Otras deudas | 279.135 | 54.969 |
| Cuentas por cobrar | 5.369.531 | 4.868.096 | Total acreedores a corto plazo | 713.859 | 702.854 |
| TOTAL ACTIVO | | | TOTAL PASIVO | 5.369.531 | 4.868.096 |

Las Notas a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante de los Balances de Situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996



CLASE 8ª



OE4005903

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 |
|--|-------------------|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| INGRESOS: | | | INGRESOS: | | |
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 10) | 261.890 | 301.169 | Importe neto de la cifra de negocios (Nota 10) | 2.932.026 | 2.854.077 |
| Incrementos de existencias | 906.430 | 1.023.177 | Aumento de existencias | - | 698 |
| Otros ingresos de explotación | 261.573 | 259.140 | Otros ingresos de explotación | 9.484 | - |
| Provisiones para amortizaciones de inmovilizado | 169.876 | 152.195 | | | |
| Provisiones de tráfico | (8.958) | 22.587 | | | |
| Gastos de explotación | 782.616 | 818.485 | | | |
| Resultados de explotación | 568.283 | 278.022 | | | |
| Gastos financieros y gastos asimilados | 3.110 | 5.355 | Otros intereses e ingresos asimilados | 25.925 | 27.558 |
| Resultados financieros positivos | 22.815 | 22.303 | | | |
| Resultados de las actividades ordinarias | 591.098 | 300.325 | | | |
| Resultados de las provisiones de inmovilizado material | 18.500 | - | | | |
| Resultados extraordinarios (Nota 10) | 326.413 | 18.119 | Ingresos extraordinarios | 14.035 | 5.268 |
| Resultados de otros ejercicios (Nota 10) | 10.116 | 68.575 | Ingresos y beneficios de otros ejercicios | 2.865 | 1.544 |
| | | | Resultados extraordinarios negativos | 338.129 | 79.882 |
| Resultados antes de impuestos | 252.969 | 220.443 | | | |
| Impuesto sobre Sociedades (Nota 9) | - | - | | | |
| Resultados 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 y de la situación financiera y de los



CLASE 8ª



OE4005905

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.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0E4005906

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, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, con las modificaciones y deducciones de cuota, sin considerar las retenciones y los pagos a cuenta.



CLASE 8.ª



0E4005907

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:



CLASE 8.^a



0E4005908

| 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 |



CLASE 8.^a



OE4005909

| 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 a



OE4005910

CLASE 8ª

(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 4,8% 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 |



CLASE 8ª



OE4005911

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) | - | - | 3.497 | - | - | - | - |
| tanto reservas aprobado por Junta | - | (956.868) | (1.000.784) | 99.806 | 84.384 | - | - | 1.773.461 | - | - |
| en el resultado de 1995- | - | - | - | - | - | - | - | (4.843) | - | - |
| voluntaria | - | - | - | - | 4.843 | - | - | (273.596) | - | - |
| bruto | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| o a cuenta del ejercicio 1996 | - | - | - | - | - | - | (218.877) | - | - | - |
| s del ejercicio | - | - | - | - | - | - | - | - | 220.443 | - |
| 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| tanto reservas aprobado Junta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| en el resultado de 1996- | - | - | - | - | 1.566 | - | - | - | (1.566) | - |
| voluntaria | - | - | - | - | - | - | 218.877 | - | (218.887) | - |
| bruto | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| s del ejercicio | - | - | - | - | - | - | - | - | 252.969 | - |
| 31 de diciembre de 1996 | 1.149.989 | 2.459.469 | - | 229.998 | 125.123 | 192.495 | - | - | - | 4.410.043 |



CLASE 8.ª
8.ª



OE4005913

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.



CLASE 8.^a



0E4005914

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



CLASE 8.ª



0E4005915

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:



CLASE 8ª



OE4005916

| 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).



CLASE 8.^a
SALUD



OE4005917

**(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.



CLASE 8ª



0E4005918

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 | | ORÍGENES | Miles de Pesetas | |
|--|------------------|----------------|--|------------------|----------------|
| | Ejercicio 1997 | Ejercicio 1996 | | Ejercicio 1997 | Ejercicio 1996 |
| Adquisiciones de inmovilizado: | | | Recursos procedentes de las operaciones | 714.537 | 407.480 |
| Adquisiciones inmatrimoniales | - | 49 | Venta de inmovilizado material | - | 1.852 |
| Adquisiciones materiales | 583.072 | 96.203 | Acreedores a largo plazo | 461 | 452 |
| Adquisiciones propias | - | 3.497 | | | |
| Adquisiciones resultantes de la distribución de resultados | - | 273.596 | | | |
| Adquisiciones resultantes de los resultados del ejercicio 1996 | - | 218.877 | | | |
| Adquisiciones resultantes de depósitos y fianzas a largo plazo | 655 | 2.419 | | | |
| TOTAL APLICACIONES | 583.727 | 594.641 | TOTAL ORÍGENES | 714.998 | 409.784 |
| EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 131.271 | - | EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE) | - | 184.857 |

| VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE | Miles de Pesetas | | | |
|------------------------------------|------------------|-------------|---------|-------------|
| | 1997 | | 1996 | |
| | Aumento | Disminución | Aumento | Disminución |
| Existencias | - | 4.575 | - | 2.432 |
| Deudores | - | 10.765 | 65.394 | - |
| Inversiones financieras temporales | 186.107 | - | 59.414 | - |
| Tesorería | - | 30.027 | - | 29.916 |
| Acreedores | - | 11.005 | - | 276.577 |
| Ajustes por periodificación | 1.536 | - | - | 740 |
| TOTAL | 187.643 | 56.372 | 124.808 | 309.665 |
| VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE | 131.271 | - | - | 184.857 |



0E4005919

CLASE 8.^a
SARRE

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 |



CLASE 8ª
GACETA

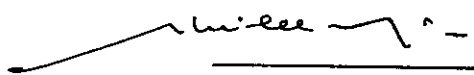


OE4005920

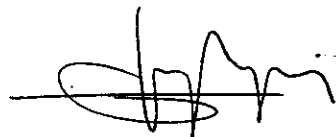
DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales de los ejercicios 1997 y 1996 de Promociones Eurobuilding, S.A., formuladas por el Consejo de Administración en reunión del 31 de marzo de 1998, han sido firmados en la misma sesión por todos los Consejeros y comprenden 19 hojas de papel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

PRESIDENTE: Sr. D. Gabriele Burgio

Fdo.:

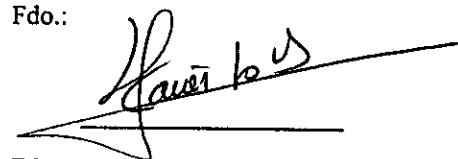


VOCAL: Sr. D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio Fdo.:



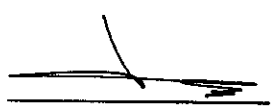
VOCAL: Sr. D. Luis Javier García Muñoz

Fdo.:



VOCAL: Sr. D. Heracio López Sevillano

Fdo.:



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

Fdo.:

