

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

- 3 JUN. 1998

A los accionistas de
Inmobiliaria Zabálburu, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de **Inmobiliaria Zabálburu, S.A.** y las cuentas anuales consolidadas de **Inmobiliaria Zabálburu, S.A.** y sociedades dependientes (Grupo consolidado) que comprenden los correspondientes balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996, 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 dominante. 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.

Según se indica en las notas 3, 8 y 16 de la memoria, de acuerdo con el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y Fomento y Liberalización de la Actividad Económica, la Sociedad en las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 1996 actualizó sus elementos patrimoniales del inmovilizado material. El efecto de esta actualización supuso, en dichas cuentas, un aumento en el inmovilizado material de 1.198 millones de pesetas y una reserva de revalorización de 1.162 millones de pesetas netas del gravamen de 36 millones de pesetas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Inmobiliaria Zabálburu, 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 adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Inmobiliaria Zabálburu, S.A.** y sociedades dependientes (Grupo consolidado) al 31 de diciembre de 1997 y 1996 y de los resultados de sus operaciones durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, 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 de la Sociedad consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad dominante y del Grupo consolidado, 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 las sociedades del Grupo.

COOPERS & LYBRAND

Miguel Martín-Rabadán
24 de marzo de 1998

C N M V

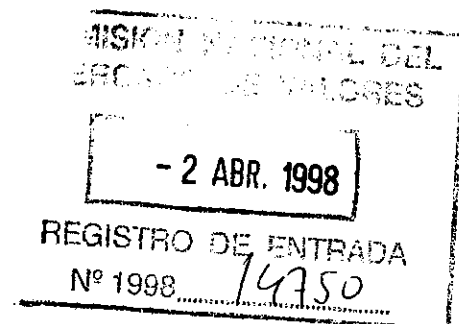
Registro de Auditorías

Emisores

Registro de Auditorías

Nº

5534



INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

INFORME DE GESTION

CUENTAS ANUALES DE 1.997 Y 1.996

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

L.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864001

CLASE 8.ª

INFORME DE GESTION - EJERCICIO 1.997

Resultados.

Inmobiliaria Zabálburu, S.A. ha obtenido un beneficio neto en 1.997 de 521 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 33,5% respecto a 1.996.

El Resultado antes de impuestos ha sido de 702 millones de pesetas, superior en un 79,7% al del año anterior.

La actividad de rentas

El resultado obtenido en la División de Arrendamientos por la explotación del Patrimonio en alquiler ha sido de 696 millones de pesetas, un 6,4% inferior al de 1.996, los datos más significativos son los siguientes:

1º) El mantenimiento de los niveles de los Ingresos Brutos en parecidas cifras a las que se obtuvieron en el año 1.996, es decir en 1.106 millones de pesetas.

2º) Los gastos de la División, aumentan ligeramente, un 12%, motivados principalmente por los incrementos habidos en los Servicios Exteriores y en los Gastos de Comunidades.

3º) Aumentan las amortizaciones un 5,9%, consecuencia de la Actualización del Inmovilizado Material practicada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 7/1.996 de 7 de Junio.

4º) Este margen de la división de Arrendamientos supone una cobertura de los gastos generales, excluidas las amortizaciones, del 239%.

En 1998 se espera un ligero crecimiento en los resultados de esta División.

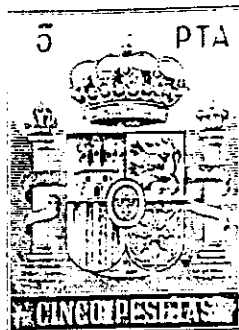
INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Imp. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864002

CLASE 8.^a

La actividad de ventas

Los incrementos de ingresos y márgenes en esta actividad son debidos principalmente a productos residenciales de promoción.

Las ventas de promociones han ascendido a 3.385 millones de pesetas, con un aumento del 168,7% sobre los 1.260 millones ingresados en 1.996. Estos ingresos provienen de las ventas de nuestras promociones Torres de Levante II, El Pinar del Golf, Nicolás Estevanez, Sagunto, Bulevar Serrería y El Mirador de los Gamos y proporcionan un margen de 678 millones de pesetas (275 en 1.996).

En la actualidad se están desarrollando las siguientes Promociones: Edificio Primado, Nou Turia fase I y fase II y Puebla de Farnals por la Delegación Levante; y Jardín de Ferraz y Tordesillas-Carabanchel por la Delegación Centro.

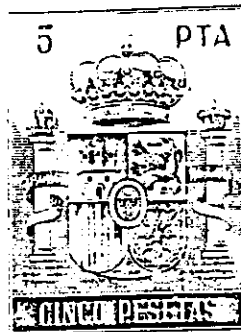
Tenemos solares pendientes de desarrollar, en C/Sanchidrián (Madrid), Cerro de los Gamos (Pozuelo de Alarcón), Peset Aleixandre y Polo y Peyrolón (Valencia), y Heliópolis (Sevilla), para construir unas 330 viviendas aproximadamente.

La ventas de Inmuebles de nuestro Patrimonio en Arrendamiento, han sido de 326 millones en 1.997, frente a los 572 de 1.996, con un margen 26 millones en 1.997. La mayoría de los activos que componen las ventas de 1.997 son viviendas de promociones recientes, que para facilitar su venta se pusieron en arrendamiento, y por tanto su margen es pequeño.

Inversiones

En el ejercicio 1.997 se han incorporado al inmovilizado material nuevos activos para arrendamientos, por importe de 66 millones de pesetas. Asimismo, se han realizado obras de mejora, rehabilitación e instalaciones en activos adquiridos con anterioridad a este ejercicio por unos 104 millones de pesetas. Al cierre del ejercicio la superficie total en explotación, una vez deducidas las desinversiones, era de 101.468 m².

En el ejercicio de 1.997 han comenzado las obras de un proyecto "llave en mano" para alquilar a una compañía mediana de servicios de limpieza.



0E6864003

CLASE 8.^a

Durante 1.997, y para la División de Ventas, se han adquirido cuatro solares con una edificabilidad total de 30.000 m²., (23.500 m². de viviendas y locales y 6.500 m². de garajes) que permitirán ofrecer productos al mercado por valor de unos 6.000 millones de pesetas.

Desinversiones

Tal como se anunciaba en los informes de ejercicios anteriores, en cumplimiento del objetivo de renovación del Patrimonio tradicional por otro más moderno, funcional y de futuro, así como el de permitir la total realización de algunas promociones, se han vendido 3.612 m². En su mayor parte (3.296 m².) viviendas con sus respectivos trasteros y garajes. El resto, 316 m², son plazas de garaje.

El total de lo obtenido en estas desinversiones han sido, 325,8 millones de pesetas.

Gastos Financieros

Los gastos financieros netos, es decir, deducidos los ingresos financieros y los cargados como mayor coste de las obras en curso, ascendieron a 296,5 millones de pesetas, con una disminución del 32,7%. En estas cifras han incidido de gran manera la bajada media de los tipos de interés respecto al año 1.996. Por otro lado, también de manera positiva, ha actuado la reducción neta del principal de los préstamos hipotecarios, por importe de 753 millones de Pesetas. Sin embargo, ha habido mayores disposiciones de crédito bancario para la financiación a corto plazo

Personal

Al finalizar el año 1.997 el número de empleados de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. era de 27, tres más que en igual fecha del año 1.996. Los gastos han

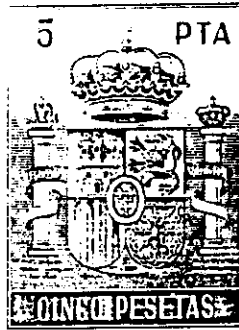
INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934



0E6864004

CLASE 8.^a

Otros Gastos de Explotación

Al analizar esta partida de gastos hay que considerar tres grandes grupos: Gastos de Comunidades, Servicios exteriores y Tributos.

Los Gastos de Comunidades en una Sociedad con Patrimonio en renta tienen siempre una gran importancia. En el caso de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. esta partida ha ascendido a 172,1 millones de pesetas, con un aumento de 16,4 millones con respecto a 1.996, es decir un 10,5%, que nos sitúa en un gasto medio de 141 pesetas por m²/mes.

Los Gastos por Servicios Exteriores ascienden a 146,6 millones de pesetas, experimentado un aumento con respecto al total gastado en 1.996 de 18,2 millones de pesetas. De estos gastos, 78,1 millones de pesetas corresponden a la División de Arrendamientos y 68,5 millones a gastos de estructura.

Los Tributos han supuesto 51,9 millones de pesetas en su totalidad, con un aumento con respecto a 1.996 de 4,7 millones de pesetas. A la división de Arrendamientos corresponden 31,3 millones de pesetas, siendo los 20,5 restantes de gastos de estructura.

Autocartera

Como ya se comentaba en la Memoria del ejercicio 1.996, la Sociedad, en virtud de la autorización conferida por las Juntas Generales de Accionistas compró y vendió acciones a lo largo del ejercicio de 1.997, de manera que, al 31 de Diciembre, la Sociedad tenía una autocartera de 80.484 acciones, es decir un 0,810% del capital social, con un coste medio de 629 pesetas por acción.

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

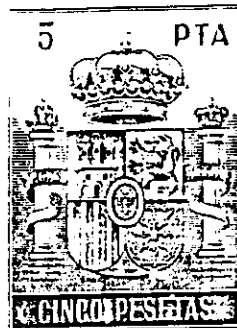
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.ª



0E6864005

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS POR DIVISIONES (en ptas.)

Cerradas al 31-XII-1997 y 31-XII-1996

DIVISION DE ARRENDAMIENTOS	1997	1996	1995	%
Ingresos de arrendamientos	1.086.704.569	1.104.108.516	(17.403.947)	-1,6%
Ingresos de resolución de contratos y otros	19.229.736	11.633.952	7.595.784	65,3%
Total Ingresos	1.105.934.305	1.115.742.468	(9.808.163)	-0,9%
Tributos	31.347.966	30.817.140	530.826	1,7%
Gastos de Comunidades	172.150.756	155.754.269	16.396.487	10,5%
Servicios exteriores	78.064.615	64.743.132	13.321.483	20,6%
Total Gastos	281.563.337	251.314.541	30.248.296	12,0%
Amortizaciones, dotación ejercicio	128.353.700	121.176.707	7.176.993	5,9%
MARGEN BRUTO	696.017.268	743.251.220	(98.233.026)	-13,2%

DIVISION DE VENTAS	1997	1996	1995	%
Ingresos de ventas de Promociones	3.385.127.165	1.259.835.004	2.125.292.161	168,7%
Ingresos de ventas de Patrimonio	325.849.922	572.319.182	(246.469.260)	-43,1%
Ingresos de resolución de contratos y otros	2.246.500	527.920	1.718.580	
Ingresos de intereses en ventas	0	12.178.416	(12.178.416)	-100,0%
Ingresos de prestación de servicios	7.339.803	13.673.634	(6.333.831)	-46,3%
Total Ingresos	3.720.563.390	1.858.534.156	1.862.029.234	100,2%
Coste de las ventas de Promociones	2.706.702.914	985.097.384	1.721.605.530	174,8%
Coste de las ventas de Patrimonio	299.934.288	449.150.650	(149.216.362)	-33,2%
Otros costes	27.451.964	13.660.567	13.791.397	101,0%
Total costes	3.034.089.166	1.447.908.601	1.586.180.565	109,5%
MARGEN BRUTO	686.474.224	410.625.555	275.848.669	62,2%

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

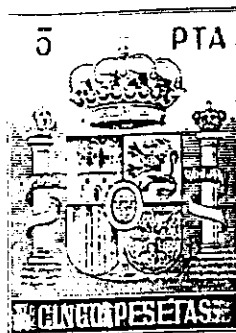
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.ª



0E6864006

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

RESULTADOS TOTALES	1997	1996	1995	%
--------------------	------	------	------	---

Margen bruto arrendamientos	696.017.268	743.251.220	(47.233.952)	-6,4%
Margen bruto ventas	686.474.224	410.625.555	275.848.669	67,2%
Total margenes brutos	1.382.491.492	1.153.876.775	228.614.717	19,8%

Ingresos financieros	8.847.445	1.343.448	7.503.997	558,6%
Gastos financieros	(305.415.119)	(441.894.826)	136.479.707	-30,9%
Total financieros	(296.567.674)	(440.551.378)	143.983.704	-32,7%

MARGEN DESPUES DE FINANCIEROS	1.085.923.818	713.325.397	372.598.421	52,2%
-------------------------------	---------------	-------------	-------------	-------

Gastos de personal	201.681.258	176.823.255	24.858.003	14,1%
Tributos	20.519.363	16.297.312	4.222.051	
Servicios exteriores	68.526.198	63.618.333	4.907.865	7,7%
Amortizaciones, dotación ejercicio	13.252.621	13.019.761	232.860	1,8%
Total Gastos de Personal y Estructura	(303.979.440)	(269.758.661)	(34.220.779)	12,7%
Dotación a las provisiones	(103.663.108)	(18.918.064)	(84.745.044)	448,0%
Ingresos y gastos extraordinarios	23.512.098	(34.041.819)	57.553.917	-169,1%

BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	701.793.369	390.606.853	331.186.515	79,7%
-------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------

IMPUESTO DE SOCIEDADES	180.377.398	0	180.377.398	
------------------------	-------------	---	-------------	--

BENEFICIOS DESPUES DE IMPUESTOS	521.415.970	390.606.853	150.809.117	33,5%
---------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Reg. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.ª



OE6864007

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

ESTADOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Cifras en pesetas)

ACTIVO		1997	1996	A 97/96
A)	INMOVILIZADO	11.792.972.816	12.016.343.154	(224.280.338)
I	GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	5.171.793	12.478.053	(7.306.260)
II	INMOVILIZACIONES INMATERIALES	551.620	551.620	0
III	INMOVILIZACIONES MATERIALES	11.434.570.965	11.582.445.346	(147.874.381)
	1 Inmuebles para arrendamiento - Afectos s/ art 153 RIS	6.332.643.469	6.299.270.817	33.372.652
	2 Inmuebles para arrendamiento	5.902.003.096	6.063.256.020	(161.252.924)
	3 Inmovilizado en curso	99.379.403	0	99.379.403
	4 Mobiliario y enseres	85.274.478	84.120.380	1.154.098
	5 Equipos informáticos	31.032.158	27.211.393	3.820.765
	6 Amortización acumulada	(1.015.761.639)	(891.413.264)	(124.348.375)
IV	INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	218.888.300	113.085.998	105.802.302
	1 Participaciones en empresas del grupo	10.000.000	10.000.000	0
	2 Participaciones en empresas asociadas	2.715.000	2.715.000	0
	3 Créditos a empresas del grupo	105.785.714	0	105.785.714
	4 Cartera de valores a largo plazo	48.460.000	48.460.000	0
	5 Provisión por depreciación de valores a largo plazo	(48.460.000)	(46.960.000)	(1.500.000)
	6 Otros créditos	723.718	1.794.749	(1.071.031)
	7 Depósitos y fianzas a largo plazo	99.663.868	97.076.249	2.587.619
V	DEUDORES A LARGO PLAZO	82.240.855	119.569.437	(37.328.582)
	1 Efectos comerciales a cobrar	82.240.855	119.569.437	(37.328.582)
VI	ACCIONES PROPIAS EN SITUACION ESPECIAL	50.649.283	188.222.700	(137.573.417)
	1 Autocartera	50.649.283	202.182.411	(151.533.128)
	2 Provisión por depreciación de autocartera	0	(13.959.711)	13.959.711
B)	ACTIVO CIRCULANTE	7.450.319.994	5.802.389.761	1.647.930.233
I	EXISTENCIAS	4.857.654.858	4.479.644.267	378.010.591
	1 Edificios terminados	226.833.692	364.044.853	(137.211.161)
	2 Obras en curso	1.836.774.981	2.315.874.288	(479.099.307)
	3 Terrenos y solares	2.792.662.743	1.799.725.126	992.937.617
	4 Anticipos a Proveedores	1.383.442	0	1.383.442
II	DEUDORES	2.535.968.990	983.817.497	1.552.151.493
	1 Clientes	1.931.426.527	449.867.859	1.481.558.668
	2 Efectos comerciales a cobrar	432.062.469	349.790.214	82.272.255
	3 Arrendatarios	74.007.703	95.028.375	(21.020.672)
	4 Deudores diversos	29.850.185	69.009.839	(39.159.654)
	5 Otros Créditos	887.863	1.160.682	(272.819)
	6 Deudores de dudoso cobro	184.589.816	127.719.427	56.870.389
	7 Provisión para fallidos	(184.589.816)	(127.719.427)	(56.870.389)
	8 Administraciones Públicas	67.734.243	18.960.528	48.773.715
III	INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	8.979.833	770.619	8.209.214
	1 Créditos a empresas del grupo	8.221.154	0	8.221.154
	2 Fianzas y depósitos a corto	758.679	770.619	(11.940)
IV	TESORERIA	24.417.598	24.741.184	(323.586)
V	AJUSTES POR PERIODIFICACION	23.298.715	13.916.194	9.382.521
TOTAL GENERAL		19.242.392.810	17.819.242.915	1.423.149.895

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

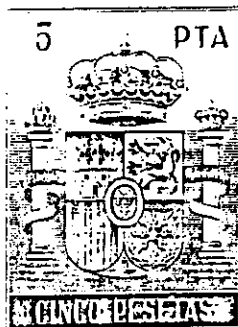
Calle de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle de las Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864008

PASIVO		1.997	1.996	Δ 97/96
A)	FONDOS PROPIOS	9.684.799.548	9.361.324.378	322.975.170
I	CAPITAL SUSCRITO	2.480.510.000	2.480.510.000	0
II	PRIMA DE EMISION	799.589.704	799.589.704	0
III	RESERVA DE REVALORIZACION	1.440.669.316	1.440.669.316	0
	1 Actualización Ley 1.983	278.230.467	278.230.467	0
	2 Actualización R.D-Ley 7/1.996	1.162.438.849	1.162.438.849	0
IV	RESERVAS	4.442.614.558	4.250.448.505	192.166.053
	1 Reserva legal	304.457.938	265.397.253	39.060.685
	2 Reserva para Acciones propias	50.649.283	202.182.411	(151.533.128)
	3 Reserva voluntaria	4.087.507.337	3.782.868.841	304.638.496
V	PERDIDAS Y GANANCIAS	521.415.970	390.606.853	130.809.117
B)	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	86.310.118	51.198.912	34.811.206
	1 Provisiones para Impuestos	14.667.414	10.983.109	3.684.305
	2 Provisiones para Responsabilidades	71.542.704	40.415.803	31.126.901
C)	ACREEDORES A LARGO PLAZO	4.483.870.712	4.795.451.431	(311.580.719)
I	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	2.864.776.448	3.503.071.146	(638.294.698)
	1 Préstamos hipotecarios subrogables	478.472.400	557.662.250	(79.189.850)
	2 Préstamos hipotecarios	2.254.912.596	2.945.408.896	(690.496.300)
	3 Créditos dispuestos	131.391.452	0	131.391.452
II	OTROS ACREEDORES	1.619.094.264	1.292.380.285	326.713.979
	1 Fianzas y depósitos recibidos	112.422.384	109.030.512	3.391.872
	2 Efectos a pagar a largo plazo	346.745.014	186.405.780	160.339.234
	3 Anticipos de clientes a largo plazo	1.150.026.866	996.943.993	162.982.873
D)	ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.987.512.432	3.319.565.194	1.676.944.238
I	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	3.308.190.449	2.255.208.324	1.052.982.125
	1 Préstamos hipotecarios subrogables	1.264.438.316	709.370.222	555.068.094
	2 Préstamos hipotecarios	576.045.622	568.037.352	8.008.270
	3 Créditos dispuestos	1.386.714.486	864.204.572	522.509.914
	4 Intereses a pagar no vencidos	80.992.025	113.596.178	(32.604.153)
II	ACREEDORES COMERCIALES	1.348.556.286	983.900.748	364.655.538
	1 Deudas por compras y servicios	244.592.201	75.064.049	169.528.152
	2 Anticipos de clientes a c.p.	90.504.333	353.405.341	(262.901.008)
	3 Efectos a pagar	991.151.399	533.973.791	457.177.608
	4 Acreedores diversos	18.955.915	17.149.839	1.806.076
	5 Fianzas y depósitos recibidos	3.352.438	4.307.728	(955.290)
III	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	105.594.442	46.116.144	59.478.298
	1 Administraciones Públicas	103.096.067	44.822.228	58.273.839
	2 Otras deudas	2.498.375	1.293.916	1.204.459
IV	PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	225.171.255	25.342.978	199.828.277
	1 Para terminación de obras	225.171.255	25.342.978	199.828.277
TOTAL GENERAL		19.242.392.810	17.819.242.915	1.423.149.895

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934

CLASE 8ª



0E6864009

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS
CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

(Cifras en pesetas)

DEBE		1997	1996	1977/96
GASTOS				
1	REDUCCION DE EXISTENCIAS	616.310.468	952.464.059	(336.153.591)
	Edificios terminados	137.211.161	200.396.890	(63.185.729)
	Obras en curso	479.099.307	0	479.099.307
	Terceros y Solares	0	752.067.169	(752.067.169)
2	APROVISIONAMIENTOS	3.080.012.062	1.571.864.872	1.508.147.190
	Obras en curso	1.677.327.299	1.081.680.036	595.647.263
	Compra de terrenos y solares	1.402.684.763	490.184.836	912.499.927
3	GASTOS DE PERSONAL	201.681.258	176.823.255	24.858.003
	Sueldos, salarios y asimilados	165.503.951	141.904.683	23.599.268
	Cargas sociales	36.177.307	34.918.572	1.258.735
4	DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZADO	141.606.321	134.196.468	7.409.853
5	VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	252.682.692	20.432.292	232.250.400
	Provisión para fallidos	56.870.389	20.503.317	36.367.072
	Provisiones aplicadas a su finalidad	(60.487)	(71.025)	10.538
	Provisiones para terminación de obra	195.872.790	0	195.872.790
6	OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	370.608.898	331.230.186	39.378.712
	Gastos de Comunidades	172.150.756	155.754.269	16.396.487
	Servicios exteriores	146.590.813	128.361.465	18.229.348
	Tributos	51.867.329	47.114.452	4.752.877
I	BENEFICIO DE EXPLOTACION	974.310.280	716.177.002	258.133.278
7	GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	305.415.119	441.894.826	(136.479.707)
	Por deudas con terceros	305.415.119	441.894.826	(136.479.707)
8	VARIACION PROVISION INVERSIONES FINAN.	(12.459.711)	(1.585.253)	(10.874.458)
	Provisión Valores a Largo Plazo	(12.459.711)	(1.585.253)	(10.874.458)
III BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		698.202.317	289.389.293	408.813.024
9	GASTOS EXTRAORDINARIOS	52.961.722	45.536.155	7.425.567
IV	RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	11.591.651	181.217.560	(89.626.509)
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS		701.793.368	390.606.553	311.186.815
10	IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	180.377.398	0	180.377.398
RESULTADO DEL EJERCICIO (Beneficio)		521.415.970	390.606.553	130.809.117

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

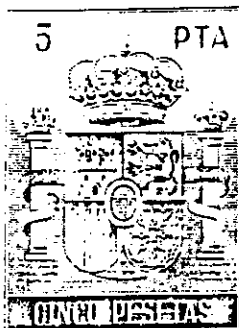
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.ª



0E6864010

HABER		1.997	1.996	1.977/96
INGRESOS				
1	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	4.479.171.537	2.377.617.154	2.101.554.383
	Ventas	3.385.127.165	1.259.835.004	2.125.292.161
	Arrendamientos	1.086.704.569	1.104.108.516	(17.403.947)
	Prestación de servicios	7.339.803	13.673.634	(6.333.831)
2	AUMENTO DE EXISTENCIAS	992.937.617	1.277.499.060	(284.561.443)
	Obras en curso	0	1.277.499.060	(1.277.499.060)
	Terrenos y Solares	992.937.617	0	992.937.617
3	TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	165.102.825	248.071.920	(82.969.095)
	Edificios Terminados	65.723.422	248.071.920	(182.348.498)
	Inmovilizado en curso	99.379.403	0	99.379.403

4	INTERESES EN VENTAS PERIODIFICADOS	0	12.178.416	(12.178.416)
5	OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	8.847.445	1.343.448	7.503.997
II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		284.107.963	426.787.709	(131.885.288)

--	--	--	--	--

6	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	64.552.773	146.753.715	(82.200.942)
---	---------------------------------	-------------------	--------------------	---------------------

NMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

C/ Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

TF A48 055420

LM Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864011

GRUPO CONSOLIDADO INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Cifras en pesetas)

ACTIVO		1997	1996	Δ 97/96
A)	INMOVILIZADO	11.793.187.473	12.017.761.242	(224.574.769)
I	GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	5.171.793	12.478.053	(7.306.260)
II	INMOVILIZACIONES INMATERIALES	551.620	551.620	0
III	INMOVILIZACIONES MATERIALES	11.434.570.965	11.582.445.346	(147.874.381)
	1 Inmuebles para arrendamiento - Afectos s/ art 153 RIS	6.332.643.469	6.299.270.817	33.372.652
	2 Inmuebles para arrendamiento	5.902.003.096	6.063.256.020	(161.252.924)
	3 Inmovilizado en Curso	99.379.403	0	99.379.403
	4 Mobiliario y enseres	85.274.478	84.120.380	1.154.098
	5 Equipos informáticos	31.032.158	27.211.393	3.820.765
	6 Amortización acumulada	(1.015.761.639)	(891.413.264)	(124.348.375)
IV	INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	220.002.957	114.495.086	105.507.871
	1 Participaciones puestas en equivalencia	11.114.657	11.409.088	(294.431)
	2 Participaciones en empresas asociadas	2.715.000	2.715.000	0
	3 Créditos a empresas del grupo	105.785.714	0	105.785.714
	4 Cartera de valores a largo plazo	48.460.000	48.460.000	0
	5 Provisión por depreciación de valores a largo plazo	(48.460.000)	(46.960.000)	(1.500.000)
	6 Otros créditos	723.718	1.794.749	(1.071.031)
	7 Depósitos y fianzas a largo plazo	99.663.868	97.076.249	2.587.619
V	DEUDORES A LARGO PLAZO	82.240.855	119.569.437	(37.328.582)
	1 Efectos comerciales a cobrar	82.240.855	119.569.437	(37.328.582)
VI	ACCIONES PROPIAS EN SITUACION ESPECIAL	50.649.283	188.222.700	(137.573.417)
	1 Autocartera	50.649.283	202.182.411	(151.533.128)
	2 Provisión por depreciación de autocartera	0	(13.959.711)	13.959.711
B)	ACTIVO CIRCULANTE	7.480.319.994	6.502.489.761	977.830.233
I	EXISTENCIAS	4.857.654.858	4.479.644.267	378.010.591
	1 Edificios terminados	226.833.692	364.044.853	(137.211.161)
	2 Obras en curso	1.836.774.981	2.315.874.288	(479.099.307)
	3 Terrenos y solares	2.792.662.743	1.799.725.126	992.937.617
	4 Anticipos a Proveedores	1.383.442	0	1.383.442
II	DEUDORES	2.535.968.990	983.817.497	1.552.151.493
	1 Clientes	1.931.426.527	449.867.859	1.481.558.668
	2 Efectos comerciales a cobrar	432.062.469	349.790.214	82.272.255
	3 Arrendatarios	74.007.703	95.028.375	(21.020.672)
	4 Deudores diversos	29.850.185	69.009.839	(39.159.654)
	5 Otros Créditos	887.863	1.160.682	(272.819)
	6 Deudores de dudoso cobro	184.589.816	127.719.427	56.870.389
	7 Provisión para fallidos	(184.589.816)	(127.719.427)	(56.870.389)
	8 Administraciones Públicas	67.734.243	18.960.528	48.773.715
III	INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	8.979.833	770.619	8.209.214
	1 Créditos a empresas del grupo	8.221.154	0	8.221.154
	2 Fianzas y depósitos a corto	758.679	770.619	(11.940)
IV	TESORERIA	24.417.598	24.741.184	(323.586)
V	AJUSTES POR PERIODIFICACION	23.298.715	13.916.194	9.382.521
TOTAL GENERAL		19.243.507.467	17.520.251.003	1.723.256.464

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

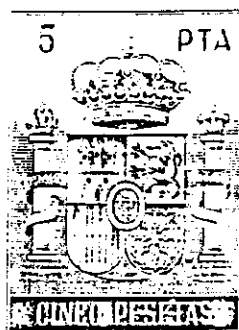
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.ª



0E6864012

PASIVO		1.997	1.996	Δ 97/96
A)	FONDOS PROPIOS	9.685.914.205	9.363.233.466	322.680.739
I	CAPITAL SUSCRITO	2.480.510.000	2.480.510.000	0
II	PRIMA DE EMISION	799.589.704	799.589.704	0
III	RESERVA DE REVALORIZACION	1.440.669.316	1.440.669.316	0
	1 Actualización Ley 1.983	278.230.467	278.230.467	0
	2 Actualización R.D-Lev 7/1.996	1.162.438.849	1.162.438.849	0
IV	RESERVAS	4.444.023.646	4.251.516.026	192.507.620
	1 Reserva legal	304.457.938	265.397.253	39.060.685
	2 Reserva para Acciones propias	50.649.283	202.182.411	(151.533.128)
	3 Reserva voluntaria consolidada	4.088.916.425	3.783.936.362	304.980.063
V	PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS	521.121.539	390.948.420	130.173.119
B)	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	86.110.118	91.498.912	34.911.206
	1 Provisiones para Impuestos	14.667.414	10.983.109	3.684.305
	2 Provisiones para responsabilidades	71.542.704	40.415.803	31.126.901
C)	ACREEDORES A LARGO PLAZO	4.483.878.712	4.795.451.431	(311.580.719)
I	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	2.864.776.448	3.503.071.146	(638.294.698)
	1 Préstamos hipotecarios subrogables	478.472.400	557.662.250	(79.189.850)
	2 Préstamos hipotecarios	2.254.912.596	2.945.408.896	(690.496.300)
	3 Créditos dispuestos	131.391.452	0	131.391.452
II	OTROS ACREEDORES	1.619.094.264	1.292.380.285	326.713.979
	1 Fianzas y depósitos recibidos	112.422.384	109.030.512	3.391.872
	2 Efectos a pagar	346.745.014	186.405.780	160.339.234
	3 Anticipos de clientes a largo plazo	1.159.926.866	996.943.993	162.982.873
D)	ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.987.512.432	3.330.944.222	1.656.568.210
I	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	3.308.190.449	2.255.208.324	1.052.982.125
	1 Préstamos hipotecarios subrogables	1.264.438.316	709.370.222	555.068.094
	2 Préstamos hipotecarios	576.045.622	568.037.352	8.008.270
	3 Créditos dispuestos	1.386.714.486	864.204.572	522.509.914
	4 Intereses a pagar no vencidos	80.992.025	113.596.178	(32.604.153)
II	ACREEDORES COMERCIALES	1.348.556.286	983.900.748	364.655.538
	1 Deudas por compras y servicios	244.592.201	75.064.049	169.528.152
	2 Anticipos de clientes a.c.p.	90.504.333	353.405.341	(262.901.008)
	3 Efectos a pagar	991.151.399	533.973.791	457.177.608
	4 Acreedores diversos	18.955.915	17.149.839	1.806.076
	5 Fianzas y depósitos recibidos	3.352.438	4.307.728	(955.290)
III	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	105.594.442	46.116.144	59.478.298
	1 Administraciones Públicas	103.096.067	44.822.228	58.273.839
	2 Otras deudas	2.498.375	1.293.916	1.204.459
IV	PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	225.171.255	25.342.978	199.828.277
	1 Para terminación de obras	225.171.255	25.342.978	199.828.277
TOTAL GENERAL		19.243.507.467	17.520.651.003	1.722.856.464

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864013

GRUPO CONSOLIDADO INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA PERIODO DE EJERCICIO
CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996

(Cifras en pesetas)

DEBE		1997	1996	1979/96
GASTOS				
1	REDUCCION DE EXISTENCIAS	616.310.468	952.464.059	(336.153.591)
	Edificios terminados	137.211.161	200.396.890	(63.185.729)
	Obras en curso	479.099.307	0	479.099.307
	Terrenos y Solares	0	752.067.169	(752.067.169)
2	APROVISIONAMIENTOS	3.080.012.062	1.571.864.872	1.508.147.190
	Obras en curso	1.677.327.299	1.081.680.036	595.647.263
	Compra de terrenos y solares	1.402.684.763	490.184.836	912.499.927
3	GASTOS DE PERSONAL	201.681.258	176.823.255	24.858.003
	Sueldos, salarios y asimilados	165.407.727	141.904.683	23.503.044
	Cargas sociales	36.273.531	34.918.572	1.354.959
4	DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZADO	141.606.321	134.196.468	7.409.853
5	VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	254.182.692	20.432.292	233.750.400
	Provision para fallidos	58.370.389	20.503.317	37.867.072
	Provisiones aplicadas a su finalidad	(60.487)	(71.025)	10.538
	Provisiones para terminación de obra	195.872.790	0	195.872.790
6	OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	370.608.898	331.230.186	39.378.712
	Gastos de Comunidades	172.150.756	155.754.269	16.396.487
	Servicios exteriores	146.590.813	128.361.465	18.229.348
	Impuestos	51.867.329	47.114.452	4.752.877
I	BENEFICIO DE EXPLOTACION	972.810.280	716.177.002	256.633.278
7	GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	305.415.119	441.894.826	(136.479.707)
	Por deudas con terceros	305.415.119	441.894.826	(136.479.707)
8	VARIACION PROVISION INVERSIONES FINANC.	(13.959.711)	(1.585.253)	(12.374.458)
	Provision valores a largo plazo	(13.959.711)	(1.585.253)	(12.374.458)
II				
9	PERDIDAS SOCIEDADES EN EQUIVALENCIA	294.431	0	294.431
III	BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	689.987.886	289.730.860	389.096.999
9	GASTOS EXTRAORDINARIOS	52.961.722	45.536.155	7.425.567
IV	RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	11.391.051	101.217.560	(89.826.509)
	BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	701.498.937	390.948.420	298.470.490
10	IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	180.377.398	0	180.377.398
	RESULTADO DEL EJERCICIO (Beneficio)	521.121.539	390.948.420	136.173.119

PTA

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864014

CLASE 8.a

[illegible]

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.

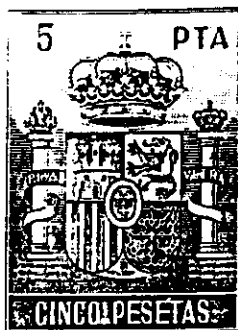
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

2.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.^a



0E6864015

I CONTENIDO DE LA MEMORIA

El perímetro consolidable de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. , al 31 de diciembre de 1.997 está compuesto por las siguientes sociedades :

Nombre	Dirección	Actividad	% Participación Directa
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades. S.A	Vía de las Dos Castillas 33 28.224 - Pozuelo de Alarcón	Inmobiliaria	100,00%
Comercializadora de Oficinas en Pozuelo, S.C.	Vía de las Dos Castillas 31 28.224 - Pozuelo de Alarcón	Agencia Comercial	27,15%

En la primera de ellas, su actividad se reduce a la explotación del único activo inmobiliario que posee, comprado con fondos propios y un préstamo de la sociedad matriz.

La última sociedad no ha desarrollado actividades en 1.997.

Se adjunta el Balance y Cuenta de Resultados Consolidados con la sociedad dependiente INMOBILIARIA ZABÁLBURU GESTORA DE COMUNIDADES, S.A., si bien, dada su escasa incidencia en los Resultados (294.431 ptas de Pérdidas), no se ha tenido en cuenta esta consolidación a la hora de redactar las Notas de la Memoria.

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

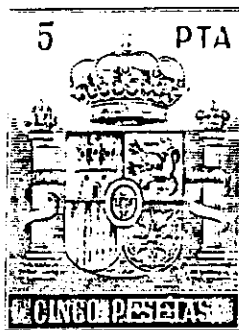
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

C/ de las Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934

CLASE 8ª



0E6864016

2

ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria Zabálburu, S.A. tiene dos actividades básicas:

- a) La explotación, en forma de arrendamiento, de su patrimonio inmobiliario, con distintas propiedades en Madrid, Barcelona, Vizcaya, Sevilla, Castellón, Baleares y Valencia.
- b) El desarrollo de promociones, para su posterior venta o para su incorporación al inmovilizado material.
La Sociedad tiene centros de promociones en Madrid, Castellón, Valencia y Sevilla.



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Calle de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle de Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3°/F226/H1934



0E6864017

CLASE 8.ª

3 BASES DE PRESENTACION

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, a excepción del asiento relativo a la actualización de balances (ver Nota nº 16), que en 1.996 se registró en los mismos con posterioridad al cierre contable, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, en su adaptación al Sector Inmobiliario, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

b) Comparación de la Información

El Consejo de Administración, celebrado el día 12 de marzo de 1.997, acordó proponer a la junta de accionistas que aprobó las cuentas anuales del ejercicio 1.996, la actualización de Balances, de acuerdo con el Real Decreto-ley 7/1.996, de 7 de Junio sobre medidas urgentes de carácter fiscal, de fomento y de liberalización de la actividad económica. Las Cuentas Anuales de 1.996 recogieron el efecto de dicha actualización que tal y como se indica en las notas nº 8 y nº 16 supuso un aumento en el inmovilizado material de 1.198.390.566 pesetas y una Reserva de Revalorización de 1.162.438.849 pesetas.

c) Criterios empleados en la actualización.

El criterio seguido fué el de aplicar el coeficiente máximo, a todos los elementos susceptibles de actualización, sobre el precio de adquisición o coste de producción y atendiendo al año de éstos, y por lo que se refiere a las mejoras, el que corresponda al año en que éstas se produjeron. Todo ello con la reducción en un 40% del incremento previo, tanto del valor de los elementos como de los fondos de amortización correspondientes.

INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

LM Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864018

CLASE 8.^a

4 DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado de 1.997 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 1.996 aprobada, son las siguientes

	1997	1996
Beneficio antes de impuestos	701.793.368	390.606.853
Impuesto sobre sociedades	(180.377.398)	0
Beneficio neto	521.415.970	390.606.853
A reservas legales	52.141.597	39.060.685
A reservas voluntarias	221.223.373	153.105.368
A Dividendos	248.051.000	198.440.800

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Pr. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864019

CLASE 8ª

5 NORMAS DE VALORACION

Las Cuentas anuales se presentan adaptadas a las normas del P.G.C. de las Empresas Inmobiliarias, sin que por ello, hayan cambiado los criterios ya establecidos en el ejercicio del año 1.996.

a) Gastos de establecimiento

Los componen los de las ampliaciones de capital efectuadas. Se reflejan al precio de coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de 5 años.

b) Inmovilizaciones inmateriales

Son los gastos del registro de la patente de nombre societario: Zabáburu. Se refleja al precio de coste.

c) Inmovilizaciones materiales

Se presentan valoradas al coste de adquisición o coste de construcción, sumándole los costes directos de los mismos como solar, proyectos, etc., más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas legales correspondientes.

Se amortizan en función de su vida útil estimada:

	Años de vida útil
Edificios, locales y garajes	75
Instalaciones	18
Mobiliario y enseres	15
Elementos de transporte	7
Equipos para procesos de información	8

Las rehabilitaciones y mejoras del inmovilizado, que alargan la vida útil de los activos, son capitalizadas.

Los costes financieros directamente relacionados con el inmovilizado material, si los hubiera, y devengados antes de su puesta en funcionamiento, son igualmente capitalizados.

Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se devengan.

d) Inmovilizaciones financieras

Las cuentas anuales adjuntas incluyen las inversiones financieras en sociedades del Grupo y cartera, valoradas a su coste de adquisición en caso de ser inferior a su valor de realización y minoradas con la provisión correspondiente en caso contrario. Los préstamos concedidos por la Sociedad, valorados por el nominal concedido.

e) Acciones Propias

Se valoran al precio medio de adquisición dotadas de las provisiones correspondientes, en caso de ser inferior el valor de cotización al cierre del ejercicio.

f) Existencias

Se contabilizan en la cuenta de existencias las adquisiciones de obra en curso, solares para el desarrollo de promociones para venta y los edificios terminados no vendidos. Dichos activos se valoran a su coste.

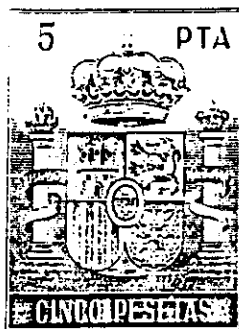
INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

F.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864020

CLASE 8ª

5 NORMAS DE VALORACIÓN (continuación)

g) Deudores y acreedores comerciales

Los saldos a corto y largo plazo correspondientes a estas cuentas figuran en los balances de situación por su valor nominal. Los saldos deudores, en su caso, están reducidos hasta sus valores estimados de realización.

Los intereses incorporados explícitamente al nominal de los créditos y débitos con vencimiento a largo plazo se periodifican anualmente, mediante un criterio financiero, registrándose en los balances de situación como "Ingresos o Gastos a distribuir en varios ejercicios", respectivamente.

h) Inversiones financieras temporales

Incluye las inversiones en títulos de renta fija y se presentan por su coste de adquisición, que es inferior a su valor neto realizable. Además, se incluyen las fianzas entregadas a terceros.

i) Préstamos hipotecarios subrogables.

Se presentan por los importes dispuestos y no por el total concedido. Se distingue entre corto y largo plazo en función de la fecha de subrogación prevista.

j) Préstamos hipotecarios.

Al igual que en los subrogables, figuran por lo efectivamente dispuesto y se distingue entre corto y largo plazo, en función al calendario de amortizaciones, según sea igual o inferior a 12 meses para el corto plazo y superior a ese periodo para el largo plazo.

k) Créditos bancarios y Otras deudas Financieras.

Todos se presentan por los importes efectivamente dispuestos.

l) Provisiones para operaciones de tráfico

Se incluyen en este capítulo las provisiones para terminación de obras, que recogen los costes pendientes de devengo de las promociones entregadas.

m) Imputación temporal; Corto y largo plazo

En los balances adjuntos, se clasifican a corto plazo todos los activos y deudas con vencimiento igual o inferior a 12 meses de la fecha del cierre del balance, y a largo plazo si el vencimiento supera ese periodo de tiempo.

n) Impuesto sobre sociedades

El impuesto sobre sociedades se calcula sobre el resultado contable, con los ajustes positivos o negativos que preceptúa la ley.

Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto devengado en el ejercicio.



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

F. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934



0E6864021

CLASE 8.^a

5 NORMAS DE VALORACIÓN (continuación)

o) Fianzas recibidas y entregadas a largo plazo

El pasivo del balance de situación adjunto incluye el importe de las fianzas recibidas de los arrendamientos que, generalmente, representan una cantidad equivalente al alquiler de dos meses, según el contrato inicial (salvo en viviendas que es un mes).

El activo del balance solo incluye el importe correspondiente al 90% de las fianzas descritas en primer lugar, que han de depositarse en los organismos oficiales de la Comunidad Autónoma donde se encuentren ubicados los activos arrendados.

p) Indemnizaciones por despido

Las indemnizaciones por despido se registran como gasto en el ejercicio en que se adopta la decisión de despido.

q) Ingresos por ventas

Tal como lo permite la adaptación al Sector Inmobiliario del Plan General Contable de 1.994, en el punto 18º de las Normas de Valoración, para el caso de venta de inmuebles en fase de construcción, entendemos que aquellos están en condiciones de entrega material a los clientes, cuando se encuentren sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos pendientes de terminación de obra no sean significativos en relación con el importe de la obra. El porcentaje estimado elegido por la sociedad para liquidar los ingresos por ventas es del 80% de los costes de la construcción, sin tener en cuenta el valor del terreno.

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.ª



0E6864022

6 A) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

	1997	1996
Saldo inicial	12.478.053	19.784.313
Gastos realizados en el ejercicio	0	0
Amortizaciones del ejercicio	(7.306.260)	(7.306.260)
Saldo final	5.171.793	12.478.053

Los saldos iniciales de 1.997 y 1.996 corresponden a los gastos originados en las Ampliaciones de Capital realizadas en el ejercicio 1.993.



INMOBILIARIA ZABÁLBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

F. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864023

CLASE 8.^a

7 A) II INMOVILIZACIONES INMATERIALES

Corresponde al coste del registro de la patente del nombre societario: Zabálburu.

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

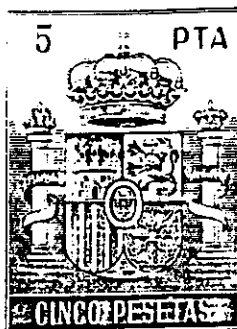
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Rég. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864024

8 A III) INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los Movimientos de los Saldos incluidos en este epigrafe han sido los siguientes :

	Inmuebles para arrendamiento 155.153.153	Inmuebles para explotación	Inmovilizado en Curso	Mobiliario, maquinaria e instalaciones	Equipos Informáticos	DERIVADOS
--	------------------------------------------------	-------------------------------	--------------------------	----------------------------------------------	-------------------------	-----------

COSTE:

Saldo inicial 1.996	6.175.583.586	5.127.089.879	0	84.202.257	21.564.005	11.408.439.727
Entradas	5.893.697	73.472.290	0	2.927.286	5.647.388	87.940.661
Salidas	-20.653.597	-445.321.504	0	-3.009.163	0	-468.984.264
Traspasos	0	248.071.920	0	0	0	248.071.920
Actualiz. neta RD7/96	138.447.131	1.059.943.435	0	0	0	1.198.390.566
Saldo inicial 1.997	6.299.270.817	6.063.256.020	0	84.120.380	27.211.393	12.473.858.610
Entradas	11.871.128	103.920.308	0	1.154.098	3.820.765	120.766.299
Salidas	-45.000	-309.350.130	0	0	0	-309.395.130
Traspasos	21.546.524	44.176.898	99.379.403	0	0	165.102.825
Saldo final 1.997	6.332.643.469	5.902.003.096	99.379.403	85.274.478	31.032.158	12.450.332.604

AMORTIZACION

Saldo inicial 1.996	-144.401.950	-582.299.890	0	-45.302.885	-14.358.745	-786.363.470
Entradas	-50.652.864	-70.523.843	0	-3.133.571	-2.579.930	-126.890.208
Salidas	589.380	20.229.724	0	606.241	415.069	21.840.414
Traspasos	0	0	0	0	0	0
Saldo inicial 1.997	-194.465.434	-632.594.009	0	-47.830.215	-16.523.606	-891.413.264
Entradas	-52.830.825	-75.477.875	0	-3.192.824	-2.748.649	-134.250.173
Salidas	0	9.901.798	0	0	0	9.901.798
Traspasos	0	0	0	0	0	0
Saldo final 1.997	-247.296.259	-698.170.086	0	-51.023.039	-19.272.255	-1.015.761.639

VALOR NETO

Saldo inicial 1.997	6.104.805.383	5.430.662.011	0	36.290.165	10.687.787	11.582.445.346
Saldo final 1.997	6.085.347.210	5.203.833.010	99.379.403	34.251.439	11.759.903	11.434.570.965

Las entradas por 5.893.697 y por 73.472.290 pesetas en 1.996 corresponden a obras de mejora, rehabilitación e instalaciones en activos de este inmovilizado. Las salidas por 20.653.597 y 445.321.504 pesetas corresponden al valor de inventario de los inmuebles vendidos en 1.996, cuyo Resultado recoge la cuenta de explotación por un importe de 123.168.532 pesetas. Los traspasos por 248.071.920 pesetas, corresponden a la incorporación proveniente de la cuenta de "Edificios Terminados" por la puesta en arrendamiento de 7 viviendas y 12 plazas de garaje de la Promoción "El Pinar del Golf" y 10 viviendas y 6 plazas de garaje de la Promoción "Torres de Levante II".



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Rég. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3°/F226/H1934

CLASE 8ª

CLASE 8ª



0E6864025

8 A III) INMOVILIZACIONES MATERIALES (Cont.)

Las entradas por 11.871.128 y por 103.920.308 pesetas en 1.997 corresponden igualmente a , obras de mejora, rehabilitación e instalaciones en activos de este inmovilizado. Las salidas por 309.350.130 pesetas corresponden al valor de inventario de los inmuebles vendidos en 1.997, cuyo Resultado recoge la cuenta de explotación por un importe de 25.915.634 pesetas. Los traspasos por 65.723.422 pesetas, corresponden a la incorporación proveniente de la cuenta de "Edificios Terminados" por la puesta en arrendamiento de 2 viviendas y 4 plazas de garaje de la Promoción "El Pinar del Golf" y 2 locales comerciales y 5 plazas de garaje de la Promociones "Torres de Levante".

Los traspasos por 99.379.403 pesetas del Inmovilizado en Curso corresponden a la compra del solar y el coste de la obra ejecutada al 31/12/97 de un proyecto "llave en mano" para alquilar a una compañía mediana de distribución de alimentación.

El importe de las cuentas del inmovilizado, recoge los intereses capitalizados a origen en las fases de construcción del mismo, por importe de 765.888.351 pesetas. En los ejercicios de los años 1.997 y 1.996 no se han capitalizado intereses en el inmovilizado.

Todos los inmuebles incorporados en los ejercicios 1.997 y 1.996 corresponden a edificios de viviendas, excepto los locales incorporados en 1.997

Actualizaciones. Al 31-XII-96 se ha procedido a actualizar los bienes del inmovilizado material, de acuerdo con al RD-Ley de 7 de junio de 1.996, cuyo efecto neto ha sido de 1.198.390.566 ptas.

Los "Inmuebles para arrendamiento" correspondientes al inmovilizado material se desglosan, según sus diversas características en :

Costes y Superficies

ZONA	Coste	Amortizado	Neto contable	Superficie M²
Comunidad de Madrid	8.354.462.390	-540.407.582	7.814.054.808	54.567
País Vasco	1.597.113.250	-255.056.508	1.342.056.742	21.333
Cataluña	513.327.153	-71.575.522	441.751.631	8.547
Andalucía	280.323.105	-24.259.177	256.063.928	4.984
Comunidad Balear	1.021.094.403	-41.504.550	979.589.853	6.755
Comunidad Valenciana	468.326.264	-12.663.006	455.663.258	23.1
TOTAL	12.234.646.565	-945.466.345	11.289.180.220	101.468

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Imp. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934

CLASE 8.a



0E6864026

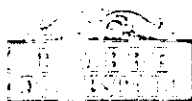
8 A III) INMOVILIZACIONES MATERIALES (Cont.)

Distribución por usos y ocupación en M²

ZONA	Viviendas M²		Edificios no residenciales M²	
	Total	Ocupado	Total	Ocupado
Comunidad de Madrid	5.830	5.139	48.737	44.998
País Vasco	0	0	21.333	19.071
Cataluña	0	0	8.547	7.679
Andalucía	0	0	4.984	4.141
Comunidad Balear	6.755	5.434	0	0
Comunidad Valenciana	5.120	4.555	162	162
TOTAL	17.705	15.128	83.763	76.050

Algunos de los activos de este capítulo están gravados con préstamos hipotecarios, que al 31 de diciembre de los ejercicios referidos tenían los siguientes saldos, clasificados por zonas :

ZONA	1.997	1.996
Comunidad de Madrid	2.598.020.930	3.118.609.025
País Vasco	39.340.331	53.422.534
Cataluña	0	0
Andalucía	0	0
Comunidad Balear	0	0
Comunidad Valenciana	193.596.957	341.414.689
TOTAL	2.830.958.218	3.513.446.248



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864082

CLASE 8ª

9. A. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

1. Participaciones en empresas del Grupo.

Es la participación del 100 % en INMOBILIARIA ZABALBURU Gestora de Comunidades, S.A. que con un capital de 10.000.000 ptas., totalmente suscrito y desembolsado, tiene como objeto la promoción inmobiliaria y domicilio el mismo que la matriz.

2. Participaciones en empresas Asociadas.

Es la participación del 27,15 % en Comercializadora de Oficinas en Pozuelo, S.C. que con un capital de 10.000.000 ptas., totalmente suscrito y desembolsado, tiene como objeto la comercialización del complejo Atica-7, y domicilio en Vía de las Dos Castillas nº 31.

3. Créditos a Empresas del Grupo

Es el Préstamo concedido a la filial Inmobiliaria Zabáburu Gestora de Comunidades, S.A., que presenta al 31-XII-97 un saldo de 105.785.714 ptas, para la adquisición de un inmueble en Madrid, destinado a su explotación en renta

4. Cartera de Valores a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 1.997 la composición de las inversiones financieras permanentes era:

- * Look & Find, S.A. con una inversión de 20.460.000 ptas, representa un 12,40% de su Capital Social.
- * Centros Comerciales Comarcales, S.A., que con una inversión de 28.000.000 ptas. se obtiene una participación del 17,86 %.

Ninguna de las sociedades nombradas en los puntos 1, 2 y 4 cotiza en Bolsa

5. Provisión para valores a largo plazo.

Con cargo a los resultados de 1.994 se dotó una provisión de 26.500.000 pesetas para la previsible depreciación del valor de las acciones de centros Comerciales Comarcales, S.A. En 1.997, se termina de provisionar la totalidad de la inversión con 1.500.000 pesetas. Asimismo, con cargo los Resultados de 1.996, se ha dotado una provisión de 20.460.000 pesetas para cubrir la totalidad de una de las inversiones financieras.

6. Otros Créditos.

Son Créditos concedidos por la Sociedad, cuya clasificación por vencimientos es como sigue:

Años	Importe
1.999	595.479
2.000	128.239
TOTAL	723.718

7. Depósitos y Fianzas a largo plazo.

Son las fianzas exigidas a nuestros arrendatarios que se depositan en un 90% en los Organismos Oficiales de cada Comunidad Autónoma (98.822.969 ptas) y otros depósitos (8.400.000 ptas)

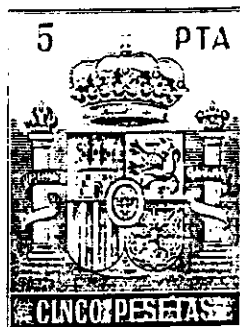
NMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Calle de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

C/Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864028

CLASE 8ª

10 A) V DEUDORES A LARGO PLAZO

1

Efectos comerciales a cobrar

	Importe ptas.
Saldo inicial 1.996	68.149.840
Entradas	119.569.437
Bajas (Reclasificación c.p.)	(68.149.840)
Saldo inicial 1.997	119.569.437
Entradas	82.240.855
Bajas (Reclasificación c.p.)	(119.569.437)
Saldo final 1.997	82.240.855

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864029

CLASE 8.a

II. B.I. EXISTENCIAS

Los movimientos habidos en las cuentas incluídas bajo el epígrafe de "Existencias", durante 1.997 y 1.996 han sido los siguientes:

	Edificios Terminados	Obras en curso	Terrenos y solares	Anticipos a proveedores	Total
Saldo inicial 1996	564.441.743	1.038.675.228	2.551.492.295	1.232.640	4.155.841.906
Entradas	0	1.081.680.036	490.184.836	0	1.571.864.872
Bajas	(985.097.384)	(13.660.567)	0	(1.232.640)	(999.990.591)
Altas por traspaso	1.032.772.414	1.241.952.005	0	0	2.274.724.419
Bajas por traspaso	(248.071.920)	(1.032.772.414)	(1.241.952.005)	0	(2.522.796.339)
Saldo inicial 1997	364.044.853	2.315.874.288	1.799.725.126	0	4.479.644.267
Entradas	0	1.677.327.299	1.402.684.763	1.383.442	3.081.395.504
Bajas	(957.893.743)	(1.580.388.345)	0	0	(2.538.282.088)
Altas por traspaso	886.406.004	337.076.826	0	0	1.223.482.830
Bajas por traspaso	(65.723.422)	(913.115.087)	(409.747.146)	0	(1.388.585.655)
Saldo final 1997	226.833.692	1.836.774.981	2.392.662.743	1.383.442	4.857.654.858

Durante el año 1.997, parte de las entradas de existencias provienen de la capitalización de gastos financieros, por importe de 99.101.744 ptas. En 1.996 dicha cifra ascendía a 145.715.526 ptas. Al origen, el total de intereses capitalizados en existencias es de 132.354.486 ptas para 1.997 y 178.811.936 en 1.996

El saldo acumulado total de obra contratada y sin ejecutar era como se detalla:

	1997	1996
Obra Contratada	2.670.867.728	2.005.647.077
Obra Ejecutada	1.200.361.685	436.132.091
Obra Pendiente de Ejecución	1.470.506.043	1.569.514.986

Esta obra pendiente de ejecución se realizará durante los ejercicios 1.998, 1.999 y 2.000

Las promociones Rodríguez de Cepeda, Nicolas Estevanez, Edificio Sagunto, Serreria, Primado Reig, Mirador de los Gamos y Nou Turia I tienen dispuestos préstamos hipotecarios por un montante total de 1.742.910.716 pesetas (1.267.032.472 pesetas en 1.996)

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

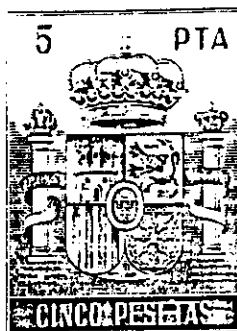
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.^a



0E6864030

II B) I EXISTENCIAS (Cont)

Las promociones que, estando en curso, tienen compromisos firmes de compra son :

	AL 31-XII-97	AL 31-XII-96
EDIFICIO SAGUNTO	0	445.770.000
BULEVAR SERRERIA	0	414.099.998
PRIMADO REIG	1.129.450.544	454.126.000
MIRADOR DE LOS GAMOS	0	1.456.302.039
NOU TURIA I	1.047.528.006	0
TOTAL	2.176.978.550	2.770.298.037



INMOBILIARIA ZABÁLBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Madrid/Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864031

CLASE 8ª

12 B)II DEUDORES Y CREDITOS COMERCIALES

1 Clientes.

Corresponden a cantidades a cobrar a la entrega de llaves por ventas en promociones y pendientes de pago.

2 Efectos comerciales a cobrar.

Corresponden al pago aplazado de las ventas realizadas.

3 Arrendatarios.

Deudas provenientes del cobro de rentas.

4 Deudores diversos

	1997	1996
Prestación de servicios	0	14.921.980
Provisión de fondos (notaría, registro, etc.)	8.606.280	27.857.168
Por intereses (remuneraciones c/c) y reclamaciones a bancos y otros	9.162.443	2.779.453
Reclamaciones a contratistas y anticipos por servicios	4.241.533	6.159.018
Depósitos a Comunidades de Propietarios	4.552.893	11.327.443
Por resolución de contratos de arrendamiento	0	2.897.818
Varios	3.287.036	3.066.959
Total	29.850.185	69.049.839

5 Otros créditos.

Recogen los vencimientos a menos de 12 meses de los créditos concedidos.

6-7 Deudores de dudoso cobro y provisión para fallidos.

Arrendatarios y otros deudores cuyos saldos se consideran de difícil cobro y para los que se ha dotado de una provisión equivalente a la deuda.

8 Administraciones públicas.

	1997	1996
Hacienda Pública por I.V.A. a compensar	66.962.490	17.861.951
Hacienda Pública por I.S. a devolver	439.768	766.592
Ayuntamientos	331.985	331.985
Total	67.734.243	18.960.528

NMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

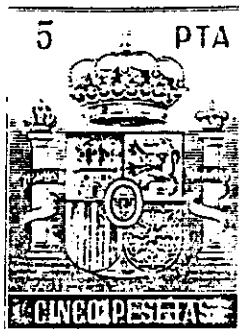
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

La Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.ª



0E6864032

12 B)II DEUDORES Y CREDITOS COMERCIALES (Cont)

Otra Información :

Los Anticipos de Clientes, por importe de 1.159.926.860 ptas l.p. y 90.504.333 ptas c.p. , que figuran en el Pasivo, se desglosan en :

* Efectivo :	736.127.869 ptas
* Efectos a cobrar :	514.303.324 ptas

Los efectos descontados en el ejercicio, lo fueron por importe de 492.023.347 ptas. De éstos están pendientes de vencimiento al 31-XII-97 por importe de 68.031.476 ptas.

En el ejercicio 1.996, lo fueron por importe de 295.297.325 ptas. De éstos estaban pendientes de vencimiento al 31-XII-96 por importe de 20.568.396 ptas.

INMOBILIARIA ZABÁLBURU S.A.

Avda de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

IF A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864033

13 B) III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

1 **Créditos a empresas del grupo a c.p.**

Son los intereses devengados por el préstamo concedido a Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.

2 **Fianzas y Depósitos a corto plazo. Inversiones a plazo corto**

Fianzas por contratos de suministros de agua, luz y seguros con vencimiento inferior a 12 meses.



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Calle de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle de Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

TF 448 055420

Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3°/F226/H1934

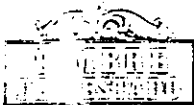


0E6864034

CLASE 8ª

14 B) IV TESORERÍA

Efectivo en Caja por 339.458 pesetas y saldos positivos en entidades bancarias por 24.078.140 pesetas.



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

C/ de las Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864035

CLASE 8ª

15 B) V AJUSTES POR PERIODIFICACION

Corresponden a :

- * Gastos del Ejercicio 1998, pagados en 1997.
- * Suscripciones anuales cuyo periodo de vigencia comprende ambos ejercicios
- * Intereses periodificados por compra de solares.

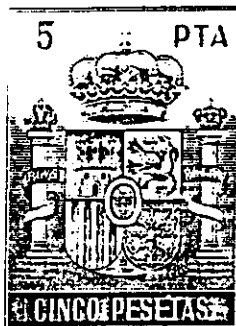
INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

C/ Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Tel. A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864036

CLASE 8ª

16 A) FONDOS PROPIOS

I

Capital suscrito

Se compone de 9.922.040 acciones representadas por anotaciones en cuenta, de nominal 250 pesetas cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El 30 de Octubre de 1.997 la sociedad realizó una operación de desdoblamiento de sus acciones, dividiendo el nominal por 4 (de 1.000 a 250 ptas c.u.) y multiplicando el número de las mismas por 4.

Las Sociedades ajenas al Grupo que participan en el Capital Social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31.12.97, son las siguientes:

Sociedad	Nº de Acciones	Porcentaje de Participación
Hebra, S.A. (Grupo Tabacalera)	2.101.872	21,184%

II

Prima de emisión

En 1.993 experimentó un aumento de 422.606.800 ptas como consecuencia de la Ampliación Septiembre 1993.

III

Reserva de revalorización

- 1 Proviene de la actualización del inmovilizado material, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 382/1984, por el que se desarrolla la actualización de acuerdo con lo establecido con la Ley de Presupuestos de 1983.
- 2 De acuerdo con el R.D. Ley 7/96 la sociedad actualizó en 1.996 sus elementos patrimoniales del Inmovilizado Material. El importe de la actualización ascendió a 1.162.438.849 ptas, neto del gravamen del 3% sobre la plusvalía, el cual se cargó a la citada cuenta con abono a Hacienda Pública Acreedora por un importe de 35.951.717 ptas. El plazo para efectuar la comprobación por parte de la Inspección de Tributos es de tres años a contar desde el 31 de diciembre de 1.996. Una vez comprobado y aceptado el saldo, o bien transcurrido el plazo de tres años mencionado, dicho saldo podrá destinarse a eliminar pérdidas, o bien a ampliar el Capital Social de la Sociedad. Transcurridos diez años, el saldo podrá destinarse a Reservas de libre disposición, siempre que la plusvalía haya sido realizada.

IV

Reservas

Como consecuencia de las Ampliaciones, la Reserva legal será dotada, en éste y los próximos ejercicios, hasta alcanzar el mínimo exigible del 20 % (496.102.000 pesetas) del Capital Social. En la propuesta de Aplicación de Resultados se destinarán a esta reserva la cantidad de 52.141.597 ptas. En 1.997 el aumento fue de 39.060.685 ptas, consecuencia de...



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Reg. L. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864037

CLASE 8ª

16 A) **FONDOS PROPIOS (Continuación)**

Las Reservas voluntarias aumentan en 304.638.496 pesetas, como consecuencia de la incorporación de 153.105.368 pesetas aprobadas en Junta General de Junio de 1.997 y del aumento por traspaso desde la cuenta de Reservas para Acciones Propias de 151.533.128 pesetas, en virtud del artículo 79.3 de la Ley de S.A. En 1.996 se traspasaron 94.579.492 pesetas por los mismos conceptos.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 1.997 la sociedad poseía 80.484 acciones propias de 250 ptas. c.u., con valor nominal de 20.121.000 pesetas, compradas a un cambio medio de 629 pesetas por acción, cuyo destino final será su venta. En 1.996 las acciones de la autocartera eran 101.742, de 1.000 ptas c.u. con un valor nominal de 101.742.000 ptas, compradas a un cambio medio de 1.987 ptas. Al cierre del ejercicio, y dado que la última cotización del año 1.997 era de 1.290 ptas/acción, se anuló la provisión por depreciación de autocartera.

Pérdidas y Ganancias

Beneficio del Ejercicio después de Impuestos y pendiente de distribución según acuerdo de Junta General.

Ampliaciones de capital autorizadas por las Juntas de Accionistas

El Consejo de Administración está facultado desde la Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 1.997 para ampliar el capital de la Sociedad de conformidad con el Artículo 153,1-b del Real Decreto legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

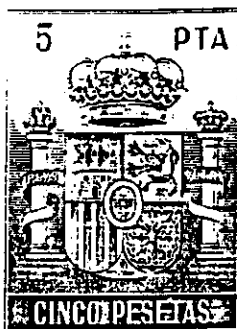
INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Edificio de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

Madrid, 13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934



0E6864038

CLASE 8.ª

17 B) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

1-2

La provisión para impuestos corresponde al municipal sobre Bienes Inmuebles, y a la cuota de la Cámara de Comercio. La provisión para Responsabilidades está dotada para atender a distintas obligaciones fiscales.

	Provisiones para impuestos
Saldo inicial 1.996	11.153.009
Dotaciones	40.245.903
Aplicaciones	0
Saldo inicial 1997	51.398.912
Dotaciones	50.356.605
Aplicaciones	(15.545.399)
Saldo final 1997	86.210.118



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934



0E6864039

CLASE 8.a

~~CLASE 8.a~~

18 C) I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A LARGO PLAZO

1 Préstamos hipotecarios subrogables

Los préstamos concedidos para las promociones en desarrollo al 31-12-97 son:

Promociones en	Dispuesto Total	Dispuesta con vencimiento a largo plazo	Dispuesta con vencimiento a corto plazo	Disponible Total
Levante	746.675.716	478.472.400	268.203.316	1.475.531.075
Centro	996.235.000	0	996.235.000	428.180.000
Total	1.742.910.716	478.472.400	1.264.438.316	1.903.711.075

Los tipos de interés anuales de estos préstamos oscilan al 31-XII-97 entre el 5,00% y el 5,61%, dependiendo de las distintas fechas y condiciones de concesión, en 1.996 oscilaban entre el 7,00% y el 8,25%.

2 Préstamos hipotecarios para inmovilizado material

Los préstamos concedidos, con garantía hipotecaria, para financiación del patrimonio en Renta, se amortizarán en los próximos cinco o más años como se detalla a continuación :

	1.999	2.000	2.001	2002	2003/2010	Total
Centro	547.651.181	503.932.722	456.234.620	374.385.140	179.084.226	2.061.287.889
Norte	15.942.096	8.303.622	0	0	0	24.245.718
Levante	25.594.020	27.048.333	28.585.363	30.209.821	57.941.452	169.378.989
Total	589.187.297	539.284.677	484.819.983	404.594.961	237.025.678	2.254.912.596

Los tipos de interés anuales de estos préstamos oscilan entre el 5,50% y el 6,25%, en 1996 oscilaban entre el 7,00% y el 8,00%.

Los Gastos Financieros de los Préstamos hipotecarios ascienden a 209.011.310 ptas (En 1.996 fueron 355.293.132 ptas)

3 Créditos dispuestos a largo plazo

	Límites concedidos		Saldos dispuestos	
	1997	1996	1997	1996
Pólizas de Crédito	150.000.000	0	131.391.452	0
Total	150.000.000	0	131.391.452	0

El interés al 31-XII-1997 oscilaba entre el 5,39% y el 5,53%.

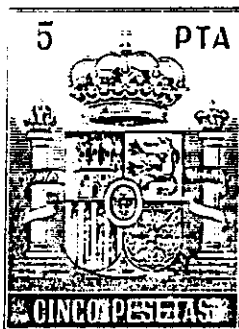
NMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

U. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934



0E6864040

CLASE 8.a

19 C) II OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

1 Fianzas y depósitos recibidos.

Corresponden a las cantidades entregadas por los arrendatarios en la formalización de contratos de alquiler, como fianza del cumplimiento de las condiciones pactadas.

3 Efectos a pagar a largo plazo

Deudas por compra de solares recogida en efectos, con vencimiento a más de 12 meses.

4 Anticipos de clientes a largo plazo.

Son cobros correspondientes a promociones cuya entrega de llaves está prevista con posterioridad al 1 de enero de 1.999

NMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

641. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.^a



0E6864041

20 D) I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

1 Detalle en nota nº 19

2 Préstamos hipotecarios:

	1997	1996
Zona Centro	536.733.042	520.073.430
Zona Norte	15.094.612	14.009.191
Zona Levante	24.217.968	33.955.731
Total	576.045.622	568.038.352

3 Créditos dispuestos

	Límites concedidos		Saldos dispuestos	
	1997	1996	1997	1996
Pólizas de Crédito	2.650.000.000	2.000.000.000	1.318.683.010	839.867.909
Efectos descontados pendientes de vencimiento	68.031.476	20.568.396	68.031.476	20.568.396
Total	2.718.031.476	2.020.568.396	1.386.714.486	860.436.305

El interés al 31-XII-1997 oscilaba entre el 4,92% y el 5,65% (entre el 6,42% y el 7,75% en 1996).

4 Intereses a pagar no vencidos:

	1997	1996
Préstamos sobre Patrimonio	58.293.611	92.886.904
Préstamos sobre Promociones	10.316.703	10.919.287
Créditos Bancarios	12.381.711	9.789.987
Total	80.992.025	113.596.178

OBILIARIA ZABALBURU S.A.

de España 4 / 48.001-Bilbao

los Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

448 055420

izcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.^a



0E6864042

21 D) II ACREEDORES COMERCIALES

1 Deudas por compras y servicios:

	1997	1996
Contratistas, por certificaciones	135.875.411	0
Contratistas, retención por garantía	88.773.717	51.784.783
Por compra de Terrenos y Solares	1.407.154	2.000.000
Varios	18.535.919	21.279.266
Total	244.592.201	75.064.049

2 Anticipos de clientes

	1997	1996
Cobros correspondientes a Promociones cuya entrega de llaves está prevista en 1.998 y Reservas de viviendas.	90.504.333	353.405.341

3 Efectos comerciales a pagar

Corresponden a pagos aplazados a proveedores de obras y servicios y a los efectos de pago de solares

4 Acreedores diversos

El saldo se compone de deudas pendientes de pago a Comunidades de propietarios, profesionales y otros. Al 31 de diciembre de 1.997 eran de 18.955.915 ptas. (En 1.996 eran de 17.149.839 ptas)

5 Fianzas y depósitos recibidos.

Corresponde a provisiones y depósitos recibidos para gastos de escrituración

OBILIARIA ZABALBURU, S.A.

de España 4 / 48.001-Bilbao

Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

A48 055420

/izcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934

CLASE 8ª



OE6864043

22 D) III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

1 Administraciones públicas

	1997	1996
Impuesto sobre sociedades	93.143.714	0
Retenciones a profesionales, I.R.P.F. e I.R.C.	7.023.621	6.347.171
Seguridad Social	2.928.732	2.523.340
3% Gravámen único Actualización	0	35.951.717
Total	103.096.067	44.822.228

2 Otras deudas

	1997	1996
Dividendos pendientes de pago	1.359.756	155.297
Intereses obligaciones pendientes de pago	138.619	138.619
Amortización de obligaciones pendientes de pago	1.000.000	1.000.000
Total	2.498.375	1.293.916



MOBILIARIA ZABÁLBURU S.A.

a de España 4 / 48.001-Bilbao

Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

A48 055420

Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864044

23 D) IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO

1

Para terminación de obras.

La Provisión para terminación de obras recoge los costes pendientes de realizar de las promociones liquidadas.

MOBILIARIA ZABALBURU S.A.

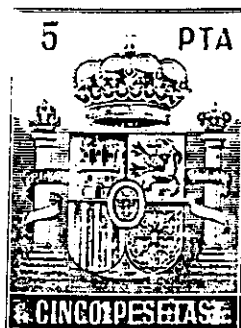
za de España 4 / 48.001-Bilbao

Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

A48 055420

f. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934

CLASE 8.a



0E6864045

24

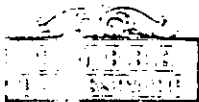
SITUACION FISCAL

La cuota a pagar por el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 1997 y 1996 se determina con arreglo a los siguientes datos:

	1997	1996
Resultado Contable	701.793.368	390.606.853
Exención por Reinversión	0	0
Depreciación monetaria en las transmisiones de Inmovilizado		(38.226.004)
Diferimiento por Reinversión		(90.686.351)
Otros ajustes(*)	51.665.574	17.138.016
Compensación base imponible negativa ejercicios anteriores	(238.094.949)	(278.832.514)
Base Imponible	515.363.993	0
Cuota (35%)	180.377.398	-
Deducción por inversiones en inmovilizado material	-	-
Cuota líquida	180.377.398	-
Pagos a cuenta y retenciones practicadas	(87.233.684)	(261.219)
Cuota a pagar/devolver del ejercicio	93.143.714	(261.219)

(*) Detalle de otros ajustes

	1997	1996
Provisión por insolvencias del ejercicio anterior	0	(809.966)
Provisión por insolvencias	17.685.687	0
Provisión para Responsabilidades	45.292.719	19.533.235
Provisión depreciación cartera de valores	1.500.000	20.460.000
Provisión depreciación autocartera	-15.764.251	-22.045.253
Pérdidas por actualización inmovilizado	2.951.419	0
Total	51.665.574	17.138.016



INMOBILIARIA ZABALBURÚ S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864046

25 GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS CONTINGENTES

La Sociedad tiene recibidos diversos avales según el siguiente detalle:

	1997	1996
Avaless y garantías recibidas (pagos efectos y solares)	1.293.338.667	860.378.891
Avaless y garantías recibidas (afianzamiento)	1.352.228.940	897.062.409
Avaless y garantías recibidas (otros)	415.997.267	198.305.125
Total	3.061.564.874	1.955.746.425

El importe de las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles, asciende a 112.422.384 pesetas, y no corresponde en ningún caso a Viviendas de Protección Oficial.

IOBILIARIA ZABALBURÚ S.A.

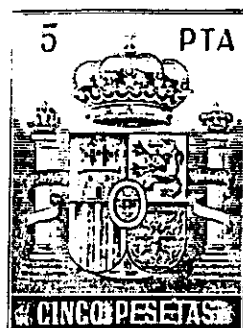
a de España 4 / 48.001-Bilbao

Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

A48 055420

Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864047

26 GASTOS

1 Reducción de existencias.

Parte proporcional de Edificios terminados que se liquidan con las Ventas de Promociones.

Traspaso a edificios terminados de los productos pendientes de venta desde Obras en curso y Terrenos y Solares. (Para más detalle ver nota nº 11)

2 Aprovisionamientos.

* Obras en curso

	1997	1996
Las Rozas	695.751	(2.259.576)
El Mirador de los Gamos	575.293.085	300.104.474
Tordesillas - Carabanchel	7.052.256	397.903
El Jardín de Ferraz	17.434.822	0
Recreo de Cepeda	0	82.530.000
Nicolás Estevanez	0	279.621.965
Edificio Sagunto	63.323.969	179.426.620
Edificio Serreria	188.563.046	130.382.719
Primado Reig	452.833.017	72.211.159
Nou Turia I	240.039.489	25.603.277
Nou Turia II	67.013.294	0
Polo y Peyrolón	7.756.731	0
Puebla Farnals	2.500.092	0
Peset Aleixandre	660.700	0
Obra en curso para el Inmovilizado Material	26.709.083	0
Costes terminación promociones	27.451.964	13.660.567
Total	1.677.317.299	1.081.688.036



NMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Calle de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle de Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Tel. A48 055420

C.I.F. M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934

CLASE 8ª



0E6864048

26 GASTOS (Continuación)

* Compras de terrenos y solares

	1.997	1.996
Tordesillas - Carabanchel	527.999	8.296.612
El Jardín de Ferraz	959.193.328	0
Sanchidrián	24.439.675	0
Heliópolis	482.448	443.032
Nou Turia I	0	31.767.722
Nou Turia II	1.124.477	28.627.187
Primado Reig	5.000.000	411.050.283
Polo y Peyrolón	106.289.336	10.000.000
Puebla Farnals	134.721.050	0
Peset Aleixandre	98.236.130	0
Solares para el Inmovilizado material	72.670.320	0
Total	1.402.684.763	490.184.836

3 Gastos de personal.

Los sueldos y salarios ascendieron a 165.503.951 pesetas (141.904.683 pesetas en 1.996)

Las cargas sociales se descomponen en :

	1.997	1.996
Seguridad Social a cargo de la empresa	30.381.018	27.427.760
Seguros complementarios (accidentes, etc.)	5.611.392	7.201.812
Formación y otros	184.897	289.000
Total	36.177.307	34.918.572

4 Dotación Amortización Inmovilizado.

El desglose de las dotaciones fué el siguiente:

	1.997	1.996
Gastos de establecimiento	7.306.260	7.306.260
Inmuebles para arrendamiento e instalaciones	128.353.700	122.418.016
Mobiliario y enseres	3.197.712	1.892.262
Equipos informáticos	2.748.649	2.579.930
Total	141.606.321	134.196.468

NMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

IF A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934

CLASE 8.^a



0E6864049

26 GASTOS (Continuación)

5 Variaciones de Provisiones de tráfico.

* Provisión para responsabilidades.

Son dotaciones para fallidos por saldos deudores de dudoso cobro.

* Provisiones aplicadas a su finalidad.

Son las dotaciones por impagados y otros, de ejercicios anteriores, recuperadas y cobradas en 1.997 por 60.487 pesetas. En 1.996 fueron 71.025 pesetas.

* Provisiones para terminación de obra

Es el coste pendiente de ejecutar de las ventas liquidadas de la Promoción

El Mirador de los Gamos de Madrid.

6 Otros gastos de explotación.

* Gastos de Comunidades. 172.150.756 ptas (155.754.269 en 1.996)

* Servicios exteriores :

	1.997	1.996
Alquileres de oficinas	2.884.138	2.275.063
Reparaciones, conservación y limpieza	51.186.124	35.636.305
Profesionales independientes	34.659.601	32.670.277
Juntas Generales	3.976.029	3.524.845
Primas de seguros	8.875.743	10.563.914
Otros gastos y Diversos	45.009.178	43.691.061
Total	146.590.813	128.361.465



INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864050

CLASE 8ª

26 GASTOS (Continuación)

* Tributos :

	1997	1996
Impuesto sobre bienes inmuebles	27.147.595	27.527.961
Impuesto de Actividades Económicas	6.414.285	3.865.303
Timbres e I.T.P. y A.J.D.	3.282.362	2.254.076
Impuestos municipales	70.200	340.452
Ajustes negativos en IVA	14.952.887	11.458.927
Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos	0	1.667.733
Total	51.867.329	47.114.452

7 Gastos financieros y asimilados:

* Por deudas con terceros

	1997	1996
Intereses de préstamos hipotecarios	209.011.310	355.293.132
Intereses de créditos bancarios	93.652.902	74.808.953
Intereses por descuento de efectos	1.502.282	2.532.443
Otros gastos financieros	1.248.625	9.260.298
Total	305.415.119	441.894.826

8 Provisión para valores a largo plazo

	1997	1996
Dotación a la Provisión valores l.p.	1.500.000	20.460.000
Ajuste Provisión autocartera	(13.959.711)	(22.045.253)
Total	(12.459.711)	(1.585.253)

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

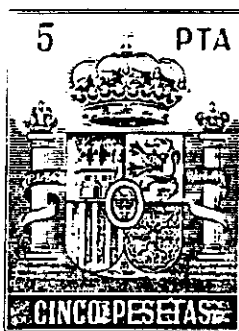
Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Tel. A48 055420

C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864051

26 GASTOS (Continuación)

9

Gastos Extraordinarios

	1997	1996
Pérdidas de ejercicios anteriores	4.081.055	426.034
Pérdidas por bajas de inmovilizado	3.571.446	10.270.280
Pérdidas en autocartera	16.502	31.716
Otros Gastos	45.292.719	34.808.125
Total	52.961.722	45.536.155

INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

IF- A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864052

27 INGRESOS

1 Importe neto de la cifra de negocios

* Ventas (Promociones) :

	1.997	1.996
Comunidad Valenciana	1.210.874.751	1.259.835.004
Comunidad de Madrid	2.174.252.414	0
Total	3.385.127.165	1.259.835.004

Los ingresos financieros devengados por el aplazamiento de pago en los productos inmobiliarios no se incluyen en este apartado.

* Arrendamientos

	1.997	1.996
Comunidad de Madrid	680.265.614	679.302.150
País Vasco	184.361.117	196.257.665
Cataluña	98.864.045	85.444.089
Andalucía	29.279.850	29.569.704
Comunidad Balear	50.412.197	50.707.605
Comunidad Valenciana	43.521.746	62.827.303
Total	1.086.704.569	1.104.108.516

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

V. Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/P226/H1934

CLASE 8ª



0E6864053

27 INGRESOS (Continuación)

* Prestación de servicios:

	1.997	1.996
Comunidad Valenciana	7.339.803	10.353.634
País Vasco	0	3.320.000
Total	7.339.803	13.673.634

2 Aumento de existencias

Para más detalle ver nota nº 11

3 Trabajos para el inmovilizado.

Para más detalle ver nota nº 8

4 Intereses en ventas periodificados

Corresponden a intereses por aplazamiento de pago de ventas y prestación de servicios de otros ejercicios; en 1.996 fueron 12.178.416 ptas., no habiendo ingresos por este concepto en 1.997

5 Otros intereses e ingresos asimilados.

Ingresos financieros por abono de intereses de saldos positivos en las cuentas de bancos, compraventa de activos financieros a corto plazo e intereses por mora en el pago de arrendatarios y clientes.

6 Ingresos extraordinarios

Corresponden a resultados extraordinarios con el siguiente detalle :

	1.997	1.996
Beneficios por desinversiones	29.487.080	132.337.006
Indemnizaciones resolución contratos alquileres	18.807.566	6.703.167
Indemnizaciones resolución contratos promociones	2.246.500	527.920
Beneficios en operaciones con acciones propias	7.071.231	899.827
Indemnización por siniestros asegurados	623.076	5.459.921
Otras	6.317.320	825.874
Total	64.551.773	146.753.715



OBILIARIA ZABALBURU S.A.

de España 4 / 48.001-Bilbao

Los Castillos 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

448 055420

/izcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



OE6864054

CLASE 8.^a

28

PLANTILLA MEDIA

	31/12/1997	31/12/1996	Empleo medio	
			1997	1996
Directivos	6	4	5,83	4,00
Técnicos	2	2	2,00	2,00
Administrativos	19	18	18,61	18,00
Total	27	24	26,44	24,00

MOBILIARIA ZABALBURU S.A.

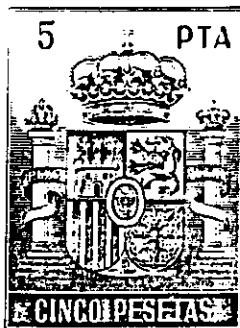
za de España 4 / 48.001-Bilbao

Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

A48 055420

A. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.^a



0E6864055

29 GASTOS E INGRESOS IMPUTADOS Y SATISFECHOS EN OTRO POSTERIOR

a) Gastos imputados al ejercicio satisfechos en otro posterior

	1997	1996
Intereses por créditos y préstamos	80.992.025	113.596.178
Gastos diversos periodificados	0	8.016.623

b) Ingresos imputados al ejercicio satisfechos en otro posterior

	1997	1996
Prestación de servicios	0	4.128.166

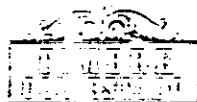
INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle de los Castillos 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

IF- A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934



0E6864056

CLASE 8ª

30

OTRA INFORMACION

Durante el ejercicio 1.997, los importes devengados, en lo relativo a Dietas de asistencia, Sueldos y Salarios y Primas de Seguros, por los miembros del Consejo de Administración, se detallan seguidamente por conceptos:

A) Las dietas percibidas por todos los miembros del Consejo de Administración ascienden a 29.292.266 pesetas. En 1.996 dichas dietas fueron de 33.902.852 pesetas.

B) Las Primas de Seguros de vida ascienden a 1.843.700 pesetas. En 1.996 fueron 2.691.621 pesetas.

C) Los Sueldos y salarios percibidos por los miembros del Consejo de Administración ascienden a 20.174.890 pesetas. En 1.996 fueron de 5.051.830 pestas.

Estos importes están recogidos dentro de los Gastos de Personal de la Sociedad, por tanto, no suponen una duplicidad en el Gasto. Dándose esta información a efectos de cumplimentar la décima indicación del art. 200 de la Ley de Sociedades Anónimas.

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

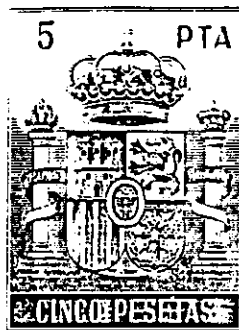
Calle de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

IF A48 055420

M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª



0E6864057

31 CUADRO DE FINANCIACION

* Orígenes de Fondos :

	1.997	1.996
Recursos procedentes de operaciones	685.373.786	550.308.864
Nuevos Préstamos recibidos en el ejercicio	1.389.212.127	1.102.137.625
Enajenaciones de inmovilizado material	299.443.444	447.143.850
Cancelación y traspaso a c.p. de inmovilizado financiero	1.071.031	0
Deudores a largo plazo	37.328.582	68.149.840
Aumentos de fianzas recibidas	3.391.872	2.330.136
Deudas Comerciales a largo plazo	160.339.234	0
Anticipos de clientes	162.982.873	678.290.391
Venta de acciones propias	151.533.128	0
Total orígenes	2.890.676.077	2.848.360.706

Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante) (752.319.156)

* Aplicaciones de Fondos

	1.997	1.996
Adquisición de inmovilizaciones materiales	285.869.124	336.012.581
Adquisición de inmovilizaciones financieras	108.373.333	6.184.013
Adquisición de Acciones Propias	0	398.213
Dividendos	198.440.800	0
Deudores a largo plazo	0	119.569.437
Cancelación y traspaso a c.p. de deudas comerciales	2.027.506.825	266.973.111
Cancelación y traspaso a c.p. de préstamos recibidos	0	1.366.904.195
Total aplicaciones	2.820.190.082	2.096.041.550

Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante) 170.485.995



INMOBILIARIA ZABALA BURU S.A.

Carretera de España 4 / 48.001-Bilbao

Calle Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Tel. A48 055420

C/Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8ª

INMOBILIARIA



0E6864058

31 CUADRO DE FINANCIACION (Continuación)

* Variación del Capital circulante

	1997		1996	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	378.010.591		323.802.361	
Deudores	1.552.213.062		365.277.192	
Acreedores		1.677.005.807	90.737.332	
Inversiones financieras temporales	8.209.214			4.985.244
Tesorería		323.586		4.131.489
Ajustes por periodificación	9.382.521			18.380.996
Total	1.947.615.388	1.677.329.393	779.816.885	27.497.729
Aumento/disminución capital circulante		170.485.995		(752.319.156)

* Conciliación entre Recursos procedentes de las operaciones y los Resultados del Ejercicio:

	1997	1996
Resultados del ejercicio	521.415.970	390.606.853
Amortizaciones de activos	141.606.321	134.196.468
Provisiones por depreciación de valores a largo plazo	(12.459.711)	(3.389.793)
Provisiones para Riesgos y Gastos	34.811.206	40.245.903
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	(11.350.567)
Recursos procedentes de las operaciones	685.373.786	550.308.864

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Plaza de España 4 / 48.001-Bilbao

Vía Dos Castillas 33 / 28.224-Pozuelo de Alarcón (Madrid)

CIF A48 055420

R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3*/F226/H1934

CLASE 8.^a



0E6864059

TABACALERA, S.A.

representada por

D. FERNANDO LABAD SASLAIN

D. LUIS SOLERA GUTIERREZ

D. CARLOS GONZALEZ-BAYLIN LOPEZ

D. GERMAN PEREZ BARRIO

D. ALFONSO JOAN ARAN 'UTV

D. ANDRES PEREZ Y PEREZ

HEBRA, PROMOCION E
INVERSIONES, S.A.

representada por

D. LUIS ALEGRE SELGA

D. JOSE MARIA COBIAN BABE

D. CARLOS GOMEZ ANUARBE

9 de marzo de 1998

Inmobiliaria Zabálburu, S.A.
ATICA, Edificio 6
Via de las Dos Castillas, 33
28224 Pozuelo de Alarcón - Madrid

A la atención de D. Rafael Olmedo

Muy señores nuestros:

Como auditores de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) hemos procedido a auditar las cuentas anuales individuales y consolidadas de dicha Sociedad correspondientes a los ejercicios 1997 y 1996, que están pendientes de formulación por parte del Consejo de Administración. De conformidad con la normativa vigente nuestro informe de auditoría debe referirse a las cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración y, por consiguiente, dicho informe no puede ser emitido con fecha anterior a la citada formulación. No obstante le comunicamos que, si:

- a. las cuentas anuales adjuntas son formuladas por el Consejo de Administración como han sido redactadas por la Dirección de la Sociedad,
- b. no ocurre ningún hecho que pueda afectar a las citadas cuentas anuales desde la fecha de finalización de nuestro trabajo hasta la fecha de la reunión del Consejo de Administración, que pudiera afectar de forma significativa a las mismas o fuese necesario revelar en el informe de auditoría,

emitiremos un informe favorable, en los siguientes términos:

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES**

*A los accionistas de
Inmobiliaria Zabálburu, S.A.*

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) que comprenden los correspondientes balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996, 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 dominante. 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.

Según se indica en las notas 3, 8 y 16 de la memoria, de acuerdo con el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y Fomento y Liberalización de la Actividad Económica, la Sociedad en las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 1996 actualizó sus elementos patrimoniales del inmovilizado material. El efecto de esta actualización supuso, en dichas cuentas, un aumento en el inmovilizado material de 1.198 millones de pesetas y una reserva de revalorización de 1.162 millones de pesetas netas del gravamen de 36 millones de pesetas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Zabálburu, 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 adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) al 31 de diciembre de 1997 y 1996 y de los resultados de sus operaciones durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, 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 de la Sociedad consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad dominante y del Grupo consolidado, 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 las sociedades del Grupo.

Si desean cualquier información adicional, por favor no duden en consultarnos. Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarles.

Atentamente,
COOPERS & LYBRAND, S.A.



Miguel Martín-Rabadán