

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 1998
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

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

Hemos auditado las cuentas anuales de PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A., que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1998 y las cuentas de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 2 de abril de 1998, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión favorable.

Como consecuencia del proceso de fusión llevado a cabo por la Sociedad, el balance de situación al 31 de diciembre de 1998 incluye modificaciones del valor contable de los activos aportados por las Sociedades absorbidas para su adecuación a su valor consolidado que suponen una revalorización de los activos fijos de 796 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 Promociones Eurobuilding, S.A. al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1998. Nuestro trabajo

como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

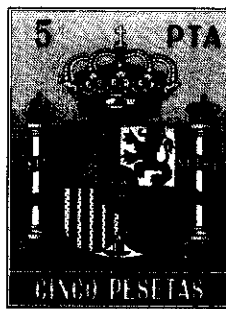
ARTHUR ANDERSEN


Jaime Buxó

1 de abril de 1999

CLASE 8.^a

SIN IMPORTE



OF0526632

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

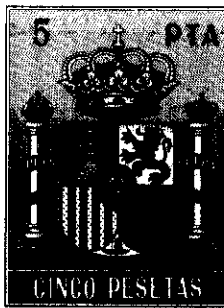
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	31-12-1998	31-12-1997		31-12-1998	31-12-1997
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 11):		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)-	563.509	-	Capital suscrito	2.505.846	1.149.989
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)-	9.841.507	4.408.637	Prima de emisión	6.060.951	2.459.469
Terrenos y construcciones	6.696.870	3.386.791	Reserva legal	229.998	229.998
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.579.388	1.460.923	Otras reservas	433.699	317.618
Mobiliario, enseres y menaje	1.417.495	348.988	Beneficios del ejercicio	2.149.308	252.969
Otro inmovilizado	111.182	33.971	Total fondos propios	11.379.802	4.410.043
Inmovilizado en curso	710.604	21.818			
Provisiones para el inmovilizado	(4.500)	(18.500)			
Amortizaciones	(3.669.532)	(825.354)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	161.595	5.601			
Participaciones en empresas del Grupo	146.214	-			
Cartera de valores a largo plazo	3.223	-			
Depósitos y fianzas constituidos	15.381	5.601	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Provisiones	(3.223)	-	Deudas con entidades de crédito		
Acciones propias (Nota 11)	-	192.495	(Nota 10)	1.909.828	-
Total inmovilizado	10.566.611	4.606.733	Administraciones Públicas (Nota 12)	243.977	-
			Otros acreedores	17.747	245.629
				2.171.552	245.629
ACTIVO CIRCULANTE:					
Existencias	66.426	24.957			
Deudores-	4.996.489	309.294	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	872.274	300.225	Deudas con entidades de crédito		
Empresas del Grupo, deudores (Nota 9)	4.008.010	-	(Nota 10)	34.236	-
Deudores varios	97.991	45.579	Deudas con empresas del Grupo		
Administraciones Públicas	135.920	13.786	(Nota 9)	47.477	636
Provisiones	(117.706)	(50.296)	Acreedores comerciales	999.833	329.850
Inversiones financieras temporales	-	416.390	Otras deudas no comerciales-	1.014.009	383.373
Tesorería	12.197	8.423	Administraciones Públicas	120.090	52.203
Ajustes por periodificación	5.186	3.734	Otras deudas	791.699	301.029
Total activo circulante	5.080.298	762.798	Remuneraciones pendientes de pago	102.220	30.141
			Total acreedores a corto plazo	2.095.555	713.859
TOTAL ACTIVO	15.646.909	5.369.531	TOTAL PASIVO	15.646.909	5.369.531

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante de estos balances de situación.

CLASE 8.^a

FISCAL



OF0526633

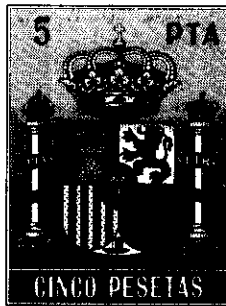
PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIASCORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOSEL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997	HABER	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos	1.153.525	261.890	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15)	8.838.561	2.932.026
Gastos de personal (Nota 13)	2.475.688	1.168.003			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	552.725	169.676			
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 13)	14.702	(8.958)	Otros ingresos de explotación (Notas 13)	141.294	9.484
Otros gastos de explotación (Nota 13)	2.715.966	782.616		8.979.855	2.941.510
	6.912.606	2.373.227			
Beneficio de explotación	2.067.249	568.283			
Gastos financieros y gastos asimilados- De empresas del Grupo	31.416	0	Otros intereses e ingresos asimilados- De empresas del Grupo	178.107	-
Otros gastos financieros	157.854	3.110	Otros intereses	2.328	25.925
	189.270	3.110		180.435	25.925
			Resultados financieros negativos	8.835	(22.815)
Beneficios de las actividades ordinarias	2.058.414	591.098			
Pérdidas en las ventas de inversiones financieras	725	10.116			
Pérdidas en las ventas de inmovilizado material	33.664	18.500			
Gastos extraordinarios (Nota 13)	15.972	326.413	Ingresos extraordinarios (Nota 13)	220.023	16.900
	50.361	355.029			
Resultados extraordinarios positivos	169.662	-	Resultados extraordinarios negativos	-	338.129
Beneficios antes de impuestos	2.228.076	252.969			
Impuesto sobre sociedades (Nota 12)	78.768	-			
Beneficios netos del ejercicio	2.149.308	252.969			

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante de estas cuentas de pérdidas y ganancias.



OF0526634

CLASE 8ª

~~FINAN~~

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

1º ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Promociones Eurobuilding, S.A. se constituyó el 23 de Julio de 1968, con la denominación de Explotación Hotelera Eurobuilding, S.A., cambiando con fecha 3 de agosto de 1972 la denominación social por la actual. Tiene su domicilio social actual en la calle Juan Ramón Jiménez 8, de Madrid. Su objeto social lo constituye el ejercicio y explotación de establecimientos de hostelería en general y la prestación de servicios profesionales para la recepción y acompañamiento de viajeros, organización de ferias, congresos, exposiciones, convenciones, festivales, actos sociales, secretariado eventual y traducciones.

La sociedad venía explotando el Hotel Eurobuilding de Madrid. Hasta el 1 de Enero de 1993 el edificio que alberga dicho hotel estaba arrendado a la Sociedad Inmobiliaria Eurobuilding, S.A. En dicha fecha se produjo la fusión por absorción de Promociones Eurobuilding, S.A. e Inmobiliaria Eurobuilding, S.A. en la que la segunda resultó absorbida por la primera. La información exigida por la Ley se encuentra recogida en la Memoria de la Sociedad del ejercicio 1994.

Durante el ejercicio 1998 la Sociedad se ha fusionado con NH Zurbano, S.A. e Inmobiliaria Barcelonesa, S.A. que explotaban, por parte de la primera, los



OF0526635

CLASE 8ª

hoteles NH Zurbano, NH La Perdiz, NH Toro, NH Sur, NH Mindoro, todos ellos en régimen de arrendamiento, y por parte de Inmobiliaria Barcelonesa (IBSA) los hoteles NH Calderón, NH Ciudad de Valencia, NH Les Corts en régimen de arrendamiento y los hoteles NH Belagua, NH Pirineos, NH Bretón y NH Forum, en propiedad. Por tanto, la sociedad a 31 de diciembre de 1998 explotaba en total 13 hoteles, en 7 ciudades.

Las Sociedades absorbidas NH Zurbano, S.A. e Inmobiliaria Barcelonesa, S.A. absorbieron, a su vez, a las Sociedades NH Toro, S.A. y NH Les Corts, S.A. y Edificio Ecuador S.A. durante el ejercicio 1997. La información exigida por la Ley, en relación a esta fusión, se encuentra recogida en la memoria de las sociedades respectivas del ejercicio 1997.

2º BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores, han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1998 se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) *Comparación de la información-*

La comparación de la información de las cuentas anuales del ejercicio con las del ejercicio precedente, tal y como se indica en la Nota 1, está afectada por la fusión realizada durante este ejercicio mediante la cual Promociones Eurobuilding, S.A. ha integrado en su balance NH Zurbano, S.A. y



OF0526636

CLASE 8ª
INMOBILIARIA

Inmobiliaria Barcelonesa, S.A. Los datos más significativos de los últimos balances cerrados en diciembre 1997 de las sociedades absorbidas son:

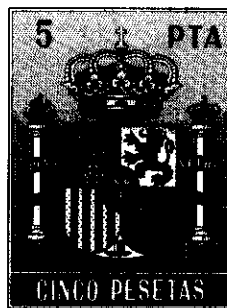
	Miles de Pesetas	
	NH Zurbano, S.A.	Inmobiliaria Barcelonesa, S.A.
Capital Social	70.000	975.000
Reservas	868.522	468.354
Resultado del periodo	64.010	2.036.901
Acreedores	493.035	3.855.772
Total pasivo	1.495.567	7.336.027
Inmovilizado	1.064.147	3.839.866
Circulante	431.420	3.496.161
Total activo	1.495.567	7.336.027

La información relativa al inmovilizado material por año de adquisición se presenta en la nota 11.

Los efectos fiscales y contables de la citada fusión se retroceden a 1 de enero de 1998 según constaba en el proyecto de fusión correspondiente y que fue elevado a público según escritura de fusión de fecha 16 de diciembre de 1998.

Durante el proceso de fusión se puso de manifiesto un fondo de comercio por 5.655.335 miles de pesetas, de los que tan solo que se ha asignado, para equiparar el efecto al de la consolidación previa de las absorbidas con la dominante del grupo, a mayor valor del terreno por 232.926 miles de pesetas y un fondo de comercio de fusión por 563.348 miles de pesetas.

En cuanto a los beneficios fiscales que las sociedades absorbidas han transmitido consisten básicamente en:



OF0526637

CLASE 8ª

SIN PAGO

	Miles de Pesetas	
	Activos Fijos Nuevos	Bases Imponibles Negativas
NH Zurbano, S.A.	11.530	-
Inmobiliaria Barcelonesa, S.A.	-	-

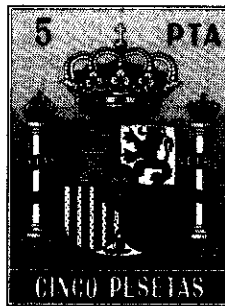
Para la deducción por activos fijos nuevos la sociedad absorbente, Promociones Eurobuilding, S.A., deberá mantener los bienes que dieron lugar a la deducción en el activo de la sociedad durante el plazo que reste hasta los 5 años de su adquisición o hasta el plazo máximo de su amortización si fuese inferior. El plazo máximo para su deducción en el Impuesto sobre Sociedades es el año 2002.

Con motivo de la venta del Hotel Calderón la sociedad Inmobiliaria Barcelonesa S.A. se acogió al régimen de diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios, plusvalías por un importe de 571.050 miles de pesetas. La integración de estos importes en la base imponible se efectuará por partes iguales en los próximos 9 años.

3º DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de beneficios realizada por los Administradores es la siguiente:

Ejercicio 1998	Miles de Pesetas
Base de Reparto:	
Beneficio del ejercicio	2.149.308
	2.149.308
Distribución:	
A reserva legal	214.931
A reservas voluntarias	1.934.377
	2.149.308



OF0526638

CLASE 8ª

~~SECRET~~

La distribución del resultado del ejercicio 1997 se presenta, junto con el detalle del movimiento de Fondos Propios, en la nota 11

4º NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 1998, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado Inmaterial-*

El inmovilizado inmaterial recoge fundamentalmente el fondo de comercio puesto de manifiesto, en la fusión por absorción llevada a cabo durante el ejercicio (Véase Nota 2), con la finalidad de adecuar el valor contable de alguno de los activos aportados por las sociedades absorbidas al valor consolidado.

b) *Inmovilizado Material-*

El inmovilizado material adquirido con anterioridad a 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado a su coste de adquisición.

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

Los bienes y elementos retirados se contabilizan dando de baja los saldos que presentan en las correspondientes cuentas de activo y de amortización acumulada.



OF0526639

CLASE 8ª

~~INVENTARIO~~

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

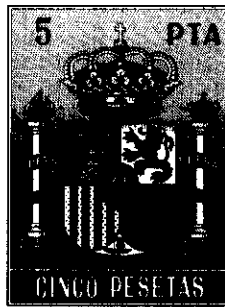
La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10-30
Mobiliario	10
Menaje	2
Equipos proceso de información	4
Elementos de transporte y enseres	6

Dentro del epígrafe "Instalaciones técnicas y maquinaria" se incluyen 762.197 miles de pesetas, correspondientes a la inversión en instalaciones de estructura del Hotel Ciudad de Valencia, que se amortizan durante la vida del contrato de arrendamiento, en treinta años.

c) Valores negociables y otras inversiones análogas-

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar sus inversiones financieras al menor valor entre el coste de adquisición o el valor teórico-contable de las participaciones.



OF0526640

CLASE 8ª
SIN EFECTOS

e) Existencias-

Las existencias representan, básicamente, comestibles de restauración y material de habitaciones, valorándose al menor del coste de adquisición o valor de mercado.

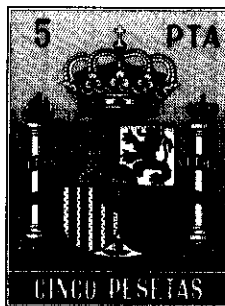
e) Impuesto sobre beneficios-

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

f) Premio de constancia-

Las empresas del sector de hostelería de las provincias de Barcelona y Valencia están obligadas al pago de dos a seis mensualidades a aquellos empleados que al cesar en la empresa por jubilación o por incapacidad laboral permanente tengan una antigüedad superior a 10 años.

Debido a la alta rotación de personal existente en el sector de hostelería, la Sociedad estima que el pasivo devengado por este concepto al 31 de diciembre de 1998 no es significativo, no registrándose provisión alguna en el balance de situación adjunto.



OF0526641

CLASE 8ª

~~SECRET~~**g) Ingresos y gastos-**

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

6º INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 en el inmovilizado inmaterial ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo a 1/1/98	-
Fondo de comercio de la fusión	5.422.409
Cancelación fondo de comercio de fusión	(4.859.061)
Adiciones por fusión - propiedad industrial	161
Saldo a 31/12/98	563.509

7º INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 en las diferentes cuentas de inmovilizado material y sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

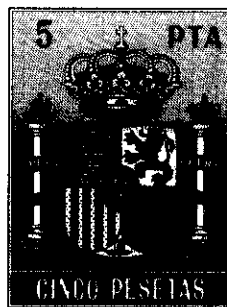


OF0526642

CLASE 8ª

INVENTARIO

Miles de pesetas						
	Saldo a 1/1/98	Adiciones por fusión	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Traspaso de cuenta	Saldo a 31/12/98
Terrenos						
Coste	-	315.676	232.926	(121.174)	-	427.428
Construcciones						
Coste	3.386.791	2.916.951	-	(34.300)	-	6.269.442
Amortización acumulada	(194.790)	(174.265)	(70.402)	7.133	-	(432.324)
	3.192.001	2.742.686	(70.402)	(27.167)	-	5.837.118
Instalaciones técnicas						
Coste	1.460.923	3.137.469	76.540	(630.394)	534.850	4.579.388
Amortización acumulada	(609.180)	(1.990.541)	(336.507)	494.065	-	(2.442.163)
	851.743	1.146.928	(259.967)	(136.329)	534.850	2.137.225
Mobiliario, enseres y menaje						
Coste	348.988	1.154.742	101.304	(217.822)	30.283	1.417.495
Amortización acumulada	(20.043)	(712.123)	(130.941)	123.962	-	(739.145)
	328.945	442.619	(29.637)	(93.860)	30.283	678.350
Equipos para proceso información						
Coste	32.616	92.186	26.347	(44.694)	-	106.455
Amortización acumulada	(690)	(80.389)	(14.813)	44.015	-	(51.877)
	31.926	11.797	11.534	(679)	-	54.578
Elementos de transporte						
Coste	1.355	3.372	-	-	-	4.727
Amortización acumulada	(851)	(3.372)	-	-	-	(4.023)
	704	-	-	-	-	704
Inmovilizado en curso						
Coste	21.818	-	1.253.919	-	(565.133)	710.604
Total						
Coste	5.252.491	7.620.396	1.691.036	(1.048.384)	-	13.515.539
Amortización acumulada	(825.354)	(2.960.690)	(552.663)	669.175	-	(3.669.532)
Neto	4.427.137	4.659.706	1.138.373	(379.209)	-	9.846.007
Provisiones	(18.500)	-	-	14.000	-	(4.500)
Total	4.408.637	4.659.706	1.138.373	(365.209)	-	9.841.507

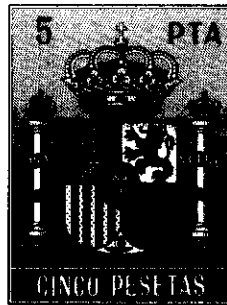


OF0526643

CLASE 8ª

INSTRUMENTOS

Miles de pesetas					
	Saldo a 1/1/97	Adiciones Por fusión	Retiros	Traspaso de cuenta	Saldo a 31/12/97
Construcciones					
Coste	3.386.791	-	-	-	3.386.791
Amortización acumulada	(171.578)	(23.212)	-	-	(194.790)
	3.215.213	(23.212)	-	-	3.192.001
Instalaciones técnicas					
Coste	1.218.086	2.505	(93.137)	333.469	1.460.923
Amortización acumulada	(572.569)	(120.041)	83.430	-	(609.180)
	645.517	(117.536)	(9.707)	333.469	851.743
Mobiliario, enseres y menaje					
Coste	201.095	27.073	(47.171)	167.991	348.988
Amortización acumulada	(28.019)	(13.495)	21.471	-	(20.043)
	173.076	(13.578)	(25.700)	167.991	328.945
Equipos para proceso información					
Coste	25.097	-	(22.700)	30.219	32.616
Amortización acumulada	(15.625)	(6.317)	21.252	-	(690)
	9.472	(6.317)	(1.448)	30.219	31.926
Elementos de transporte					
Coste	1.355	-	-	-	1.355
Amortización acumulada	(434)	(217)	-	-	(651)
	921	(217)	-	-	704
Inmovilizado en curso					
Coste	-	553.497	-	(531.679)	21.818
Total					
Coste	4.832.424	583.075	(163.008)	-	5.252.491
Amortización acumulada	(788.225)	(163.282)	126.153	-	(825.354)
Neto	4.044.199	419.793	(36.855)	-	4.427.137
Provisiones	-	(18.500)	-	-	(18.500)
Total	4.044.199	401.293	(36.855)	-	4.408.637



OF0526644

CLASE 8.^a
Nº 8774

Las adiciones del ejercicio 1998 corresponden básicamente a reformas realizadas en el hotel Eurobuilding de Madrid para mejorar su capacidad. En cuanto a los retiros y bajas corresponden a la venta del hotel El Toro de Pamplona, que posteriormente se arrendó. El resto de retiros corresponden al importe de los elementos dados de baja como resultado de las reformas mencionadas. En 1997 las inversiones realizadas, correspondían al plan de reforma integral del hotel Eurobuilding, siendo los retiros los elementos dados de baja como consecuencia de la mencionada reforma.

Los edificios y terrenos que se encuentran hipotecados en garantía de préstamos y créditos por los siguientes importes, en miles de pesetas:

	Valor Neto Contable	Importe Préstamo	Vencimiento
H. Belagua , H. Pirineos y H. Bretón	2.646.147	1.800.000	12/02/2007
H. Belagua	864.662	144.064	30/11/2002

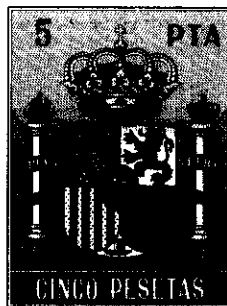
En relación al proceso de fusión realizado durante el ejercicio (véase nota 2-b) y de acuerdo con los requisitos de información establecidos en la normativa correspondiente se detalla a continuación la información referida a los ejercicios en que las entidades absorbidas adquirieron los bienes transmitidos:



OF0526645

CLASE 8ª
SIN EFECTOS

Año de adquisición	Miles de pesetas	
	NH Zurbano, S.A.	Inmobiliaria Barcelonesa, S.A.
Anterior a 1991	1.702.859	382.094
1991	112.675	1.997.267
1992	204.686	356.610
1993	220.234	69.310
1994	76.590	913.063
1995	131.190	76.523
1996	72.905	157.924
1997	56.950	1.089.516
Total	2.578.089	5.042.307
Amortización acumulada	(1.661.307)	(1.299.383)
Valor neto contable	916.782	3.742.924



OF0526646

CLASE 8ª
SIN ENLACE**8º INMOVILIZACIONES FINANCIERAS**

El importe registrado en el epígrafe "Inmovilizaciones financieras" corresponde:

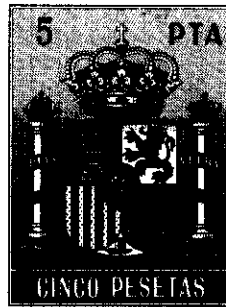
	Miles de Pesetas
Participaciones empresas del grupo	146.214
Fianzas y depósitos	15.381
Otras participaciones	3.223
Provisiones	(3.223)
Saldo a 31/12/98	161.595

Las participaciones en empresas del grupo corresponden al 25% del capital social de N.H. Valladolid, S.A., sociedad que tiene como actividad la explotación del hotel Ciudad de Valladolid y cuya participación fue adquirida durante el ejercicio 1993 siendo sus datos financieros al 31 de diciembre de 1998 los siguientes:

	Miles de Pesetas
Capital	419.250
Prima de Emisión	80.679
Reservas	77.625
Resultado del ejercicio	91.664
Saldo a 31/12/98	669.218



CLASE 8ª
NUEVA



OF0526647

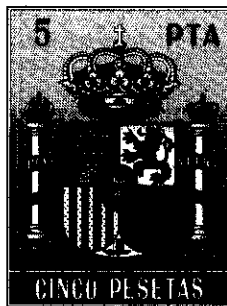
9º SALDOS Y OPERACIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones con empresas del Grupo registrados en el balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias adjuntos correspondientes al ejercicio 1998 son los siguientes:

Miles de pesetas								
Sociedad	Saldos deudores		Saldos acreedores		Gastos		Intereses	Financieros
	Cuenta Centralizada	Cuentas a cobrar	Otras deudas	Cuentas a pagar			Gastos	Ingresos
					Canon	Otros		
N.H. Hoteles, S.A.	3.701.177	305.085	-	34.294	296.049	87.628	31.416	178.107
N.H. Marín, S.A.	-	-	-	15	-	-	-	-
N.H. Santander S.A.	-	-	-	104	-	-	-	-
N.H. Sarria S.A.	-	106	-	-	-	-	-	-
N.H. Lagasca, S.A.	-	146	-	-	-	-	-	-
N.H. Hotel Rallye, SA	-	412	-	-	-	-	-	-
N.H. Numancia, S.A.	-	399	-	13	-	-	-	-
Ciutat de Mataró, S.A.	-	386	-	-	-	-	-	-
NH University, S.L.	-	-	-	12.958	-	-	-	-
Explotac Hotelera Condor, S.L.	-	319	-	93	-	-	-	-
	3.701.177	306.833	-	47.477	296.049	87.628	31.416	178.107

Las sociedades del Grupo N.H. Hoteles centralizan sus excedentes de tesorería en su sociedad matriz N.H. Hoteles, S.A. a través de diversas cuentas corrientes en entidades financieras. Los saldos deudores o acreedores han sido remunerados durante 1998 a un tipo de interés variable que ha oscilado en relación al mibor trimestral en un punto de diferencial.

N.H. Hoteles, S.A. presta diversos servicios de gestión y asesoramiento a todos los hoteles del Grupo, mediante el oportuno contrato de gestión hotelera. La remuneración por estos servicios se ha calculado, básicamente, en función de la cifra de negocios y se encuentra registrada dentro del



OF0526648

CLASE 8ª
SIN PAGO

epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

10º DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

La composición de las deudas con entidades de crédito de la Sociedad al 31 de Diciembre de 1998, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

Deudas con entidades de crédito	Miles de pesetas				
	Corto Plazo	Largo Plazo			Total
	1999	2000	2001	Resto	
Préstamo hipotecario BBV	-	-	210.000	1.590.000	1.800.000
Préstamo hipotecario Belagua BBV	34.236	35.575	36.599	37.654	109.828
	34.236	35.575	246.599	1.537.654	1.909.828

El tipo de interés que devengan estos préstamos es variable trimestralmente y está indexado con el MIBOR más un diferencial.



OF0526649

CLASE 8ª

~~EXEMPLE~~

11º FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas							
	Capital suscrito	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Voluntarias	Dividendo a Cuenta	Reserva Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Total Fondos Propios
Saldo a 1/1/97	1.149.989	2.459.469	229.998	123.557	(218.877)	192.495	220.443	4.157.074
Distribución de resultados	-	-	-	1.566	218.877	-	(220.443)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	252.969	252.969
Saldo a 31/12/97	1.149.989	2.459.469	229.998	125.123	-	192.495	252.969	4.410.043
Distribución de resultados	-	-	-	252.969	-	-	(252.969)	-
Ampliación capital por fusión	1.355.857	8.460.544	-	-	-	-	-	9.816.401
Aplicación acciones propias	-	-	-	55.607	-	(192.495)	-	(136.888)
Cancelación F.Comercio	-	(4.859.062)	-	-	-	-	-	(4.859.062)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	2.149.308	2.149.308
Saldo a 31/12/98	2.505.846	6.060.951	229.998	433.699	-	-	2.149.308	11.379.802

Capital social-

El capital social al 31 de diciembre de 1998 está representado por 25.058.457 acciones ordinarias al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Al 31 de diciembre de 1998 la única empresa accionista de la Sociedad con participación igual o superior al 10% del capital suscrito es N.H. Hoteles, S.A., con un porcentaje de participación del 98,06%



OF0526650

CLASE 8ª

IMPORTE

Prima de Emisión-

El saldo inicial de la cuenta prima de emisión se originó como consecuencia del aumento del capital social llevado a cabo en septiembre de 1990 por Promociones Eurobuilding, S.A. para realizar la fusión con Inmobiliaria Eurobuilding, S.A., la cual se realizó con una prima de emisión de 568%.

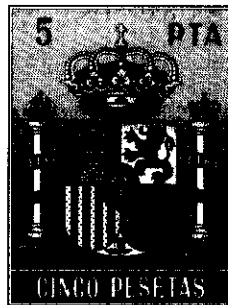
El aumento realizado durante el año es consecuencia de la ampliación de capital de 13.558.564 nuevas acciones ordinarias para realizar la fusión con NH Zurbano, S.A. e Inmobiliaria Barcelonesa, S.A. con una prima de emisión de 624 pesetas por acción.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Con objeto de mostrar únicamente el efecto de la consolidación previa a la fusión de las absorbidas con su dominante, se reduce el fondo de comercio puesto de manifiesto hasta el neto que resultaba de la consolidación, en consecuencia, se ha cancelado parte del fondo de comercio que se había puesto de manifiesto en la fusión contra la citada prima de emisión por importe de 4.859.062 miles de pesetas.

Reserva Legal-

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no se supere el 20% del capital social,



OF0526651

CLASE 8ª
EMISIÓN

esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para ese fin.

Otras reservas no disponibles-

Hasta que la partida de fondo de comercio no haya sido totalmente amortizada esta prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual importe de los saldos no amortizados. En consecuencia del saldo de las reservas y la prima de emisión, 563.509 miles de pesetas son indisponibles.

Acciones propias-

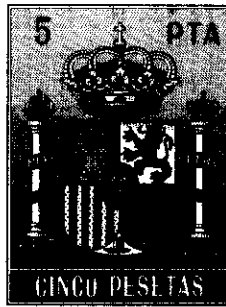
La Sociedad poseía hasta finales del ejercicio 1998 acciones propias, por importe de 192.495 miles de pesetas que representaban el 4,8% del capital social, es decir, 556.056 títulos. Habiéndose dotado la reserva correspondiente.

Al efectuarse la fusión ya no se emitieron acciones por un número igual de títulos que los que se poseían en la autocartera, con lo que a 31 de diciembre de 1998 se han eliminado las acciones propias y la correspondiente reserva.

Durante 1997 no se realizó ninguna compra de títulos.

12º SITUACION FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el



OF0526652

CLASE 8.^a
SUBCLASE

resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 1998 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es, en miles de pesetas, como sigue:

	Ejercicio 1998		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable (después de impuestos)	-	-	2.149.308
Impuesto sobre Beneficios	78.768	-	78.768
Diferencias Permanentes			
Exención por Reinversión	-	(44.064)	(44.064)
Gastos no deducibles	1.080	-	1.080
Otras diferencias permanentes	-	(349.642)	(349.642)
Bases imponibles negativas	-	(1.487.867)	(1.487.867)
Diferencias temporales:			
Operaciones de Leasing	54.288	-	54.288
Real Decreto Ley 3/93	1.929	(7.875)	(5.946)
Base imponible (resultado fiscal)			395.926

Durante este ejercicio 1998 la sociedad se ha acogido al régimen de exención por reinversión de plusvalías por un importe de 44.064 miles de pesetas que no se integran en la correspondiente base imponible. Las citadas plusvalías provenían de la venta de hotel El Toro.



OF0526653

CLASE 8ª

FISCAL

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal que habrá de pagarse por esos ejercicios, registrada en la cuenta "Impuesto sobre beneficios Diferido" se ha originado como consecuencia de diferencias temporales de los siguientes ejercicios , en miles de pesetas:

Ejercicio	Descripción	Ejercicio 1998	
		Impuesto Diferido	
		Importe	Efecto Impositivo
-	Diferencias temporales		
	Operaciones de Leasing	48.351	16.923
1993	Real Decreto Ley 3/93	77.677	27.187
1997	Diferimiento por reinversión (Nota 2b)	571.050	199.867
TOTAL			243.977

La naturaleza e importe de los incentivos fiscales aplicados durante el ejercicio 1998, así como los pendientes de deducir son, en miles de pesetas, los siguientes:

Naturaleza	Compensados	Pendientes de compensar
Deducción por inversiones	39.628	-

No existen Bases Imponibles Negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 1998.

La sociedad durante el ejercicio 1998 se ha integrado en el grupo de



OF0526654

CLASE 8ª

IMPORTE

tributación consolidada cuya sociedad matriz es NH Hoteles, S.A., dado que cumplía todos los requisitos legales para ello.

La Sociedad tiene pendientes de inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. Los administradores de la sociedad estiman que las liquidaciones adicionales que pudieran derivarse de una eventual inspección de los mencionados ejercicios por parte de las autoridades fiscales no afectarían significativamente al patrimonio de la sociedad.

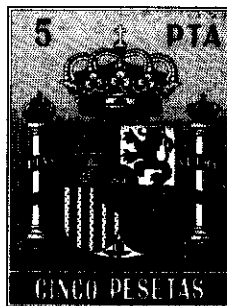
13º INGRESOS Y GASTOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

Miles de pesetas	
Por actividades	1998
Habitaciones	6.000.175
Restauración	2.477.686
Salones y otros	394.875
Rappels sobre ventas	(34.175)
	8.838.561

En la nota 1 se detallan los hoteles explotados por la Sociedad. No obstante, la divulgación pública de la distribución detallada del importe neto de la cifra de negocios por mercados geográficos correspondiente a la actividad ordinaria podría suponer, dada su naturaleza estratégica, graves perjuicios a la Sociedad. En consecuencia, y de acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, se omite dicha información.

El movimiento de la partida "Variación de las provisiones de tráfico"



OF0526655

CLASE 8ª

SALIDA

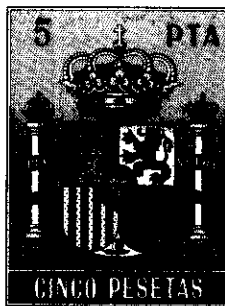
habido durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

Miles de pesetas	1998
Saldo a 1/1/98	80.296
Adiciones por fusión	81.495
Cancelaciones de morosos	(19.672)
Fallidos o recuperaciones	(39.115)
Dotación a la provisión para insolvencias	14.702
Saldo al 31/12/98	117.706

La composición del capítulo de gastos de personal se desglosa a continuación, en miles de pesetas :

Miles de pesetas	1998
Sueldos y salarios	1.916.277
Cargas sociales	555.477
Otros gastos sociales	3.934
	2.475.688

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 1998 distribuidos por categorías ha sido el siguiente:



OF0526656

CLASE 8ª

~~FINANCIACION~~

Categoría profesional	Nº medio Empleados
Directores	15
Comerciales	14
Administrativos	18
Recepcionistas	155
Camareras de pisos	143
Camareros	125
Cocineros	86
Técnicos	42
Total	598

El detalle de los ingresos extraordinarios correspondientes al ejercicio 1998 es el siguiente:

	Miles De Pesetas
Resultado venta del H. El Toro	44.603
Regularización de provisiones IBSA	61.000
Recuperación avales	29.000
Recuperación de fallidos	39.115
Otros	45.385
Total	220.023

14º RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Durante el ejercicio 1998 la Sociedad no ha devengado importe alguno por retribuciones satisfechas a los miembros de su Consejo de Administración, ni se les ha concedido ningún tipo de anticipo o crédito, ni se ha contraído



CLASE 8ª
INTEL



OF0526657

con ellos obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida.

15º EVALUACION DEL IMPACTO DEL AÑO 2000

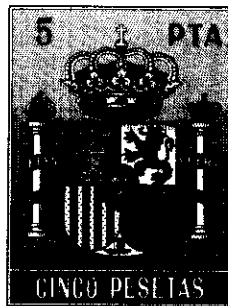
El Grupo NH Hoteles, consciente de las importantes repercusiones que podían derivarse del cambio de milenio, inició en el año 1991 un programa orientado a identificar todos aquellos elementos y aplicaciones informáticas sensibles al mencionado cambio. Durante dicho año, y una vez determinados todos los sistemas afectados, se reprogramaron las fechas de todas las aplicaciones sustituyendo los campos de dos dígitos por otros de cuatro. Esta modificación de los programas está en funcionamiento desde el inicio del ejercicio 1992. Todas las adquisiciones de nuevas aplicaciones o modificaciones de las ya existentes realizadas a partir de dicho año se hicieron tomando en consideración el efecto del cambio de milenio. Gracias a la antelación con que se inició y al hecho de haber sido efectuada casi en su totalidad sin necesidad de proveedores externos, la adaptación tecnológica al año 2000 no han requerido inversiones anuales de cuantía relevante.

16º ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 26 de marzo de 1999, la sociedad ha formalizado un contrato de compraventa del Hotel Princesa Sofía, de Barcelona por un precio total de 12.750 millones de pesetas.

A partir de esta fecha se inicia un proceso de comprobación tendente a determinar la existencia o no de ajustes al precio final.

El Hotel Princesa Sofía, de 4 estrellas, consta de 502 habitaciones, 389



OF0526658

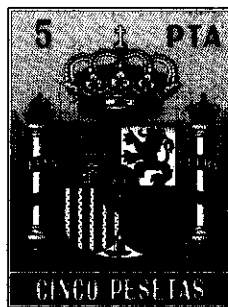
CLASE 8ª

~~SECRETARIA~~

plazas de aparcamiento y 4.071 m2 de salones para convenciones y banquetes, repartido todo ello entre 34.100 m2 contruidos sobre rasante y 18.920m2 bajo rasante.

**17º CUADROS DE FINANCIACION DE LOS
EJERCICIOS 1998 Y 1997**

APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORIGENES	Miles de Pesetas	
	1998	1997		1998	1997
Adquisiciones de inmovilizado			Recursos procedentes de las operaciones	2.691.820	381.453
Inmovilizaciones materiales	1.691.036	583.072			
Inmovilizaciones financieras	-	655	Aumento de los fondos propios por el Proceso de fusión	4.820.451	-
Adquisiciones de acciones propias	-	-	Acreedores a largo plazo	1.925.923	461
Incorporaciones por el proceso de fusión					
Inmovilizaciones inmateriales	563.509	-	Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	4.659.706	-	Inmov. Material	375.423	-
Inmovilizaciones financieras	155.994	-	Colocación de Acciones propias	192.495	-
Gtos de establecimiento	63				
TOTAL APLICACIONES	7.070.308	583.727	TOTAL ORIGENES	10.006.112	714.998
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	2.935.804	131.271	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-
TOTAL	10.006.112	714.998	TOTAL	10.006.112	714.998



OF0526659

CLASE 8ª

Nº 2524

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Ejercicio 1986		Ejercicio 1987	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	41.489	-	-	4.575
Deudores	4.687.195	-	-	10.765
Inversiones financieras temporales	-	416.390	186.107	-
Acreedores	-	1.381.696	-	-
Ajustes por periodificación	1.452	-	1536	11.005
Tesorería	3.774	-	-	30.027
TOTAL	4.733.899	1.798.086	187.643	56.372
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.935.804		131.271	

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de la operaciones es la siguiente:

	Miles de Pesetas	
	1986	1987
Resultado contable	2.149.308	252.989
Más:		
Dotación amortizaciones inmov material	552.663	163.902
Dotación amortizaciones gtos establec.	63	5.774
Pérdidas en la enajenación de		
Inmovilizado material y financiero	34.389	14.939
Dotación a la prov para riesgos y gastos	-	237.000
Dotación a la prov del inmov material	-	18.500
Consumos de inmovilizado material	-	21.453
Menos:		
Beneficios en la venta del Inm Material	44.603	
Recursos procedentes de las Operaciones	2.891.820	714.537



CLASE 8ª

~~XXXXXX~~



OF0526660

PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 1998

QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

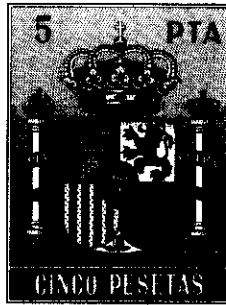
PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A.

SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El ejercicio de 1998 ha sido bastante importante para la sociedad debido fundamentalmente a dos hechos principales:

- a) 1998 es el primer año de gestión completa de la sociedad por parte de la cadena NH Hoteles y donde la implantación, ya iniciada en 1997, de importantes cambios tanto en el aspecto de organización y funcionamiento del Hotel Eurobuilding como en la capacidad productiva del mismo han sido prácticamente consolidados.
- b) La fusión por absorción de las sociedades NH Zurbano, S.A. e Inmobiliaria Barcelonesa, S.A. que han aportado a Promociones Eurobuilding, S.A. 12 nuevos hoteles y una facturación adicional en torno a 5.800 millones de pesetas.

A lo largo del ejercicio ha continuado el plan de inversiones, iniciado el ejercicio anterior, encaminado a mejorar la capacidad productiva del hotel, adecuarla al servicio demandado por los clientes y consolidar el Hotel Eurobuilding como uno de los más emblemáticos de Madrid.



OF0526661

CLASE 8ª
NÚMERO

Así mismo, y dentro de la política general del grupo NH Hoteles, los nuevos hoteles incorporados a la sociedad están dentro del proceso continuado de reforma para mantener los estándares de calidad exigidos por nuestros clientes.

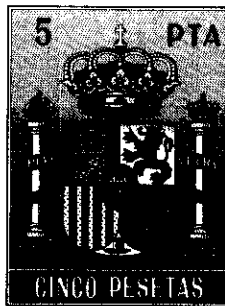
Análisis de resultados

El beneficio neto obtenido por la Sociedad durante 1998 asciende a 2.149 millones de pesetas frente a los 253 millones obtenidos en 1997, lo que supone un aumento de 1.896 millones de pesetas que se explica por los siguientes factores:

1. Incremento de 1.499 millones de pesetas en el beneficio de explotación, pasando de 568 millones en 1997 a 2.067 millones en 1998 debido a la mejora de rentabilidad del Hotel Eurobuilding y a las aportaciones en 1998 de los nuevos hoteles incorporados a la sociedad.
2. El resultado financiero ha sufrido ligeras variaciones respecto al del ejercicio anterior (hemos pasado de 23 millones positivos en 1997 a 8 millones negativos en 1998) a pesar de la caída de tipos de interés y de que las obras realizadas en el hotel están siendo financiadas con los recursos generados por la sociedad. Dicho resultado financiero, unido a lo expuesto en el párrafo anterior ha supuesto un incremento en torno al 248% en el resultado de las actividades ordinarias.
3. Resultados extraordinarios positivos de 170 millones en 1998 frente a los 338 millones negativos en 1997 que fueron motivados principalmente por indemnizaciones y jubilaciones pagadas al personal de la sociedad y por bajas de inmovilizado de activos fuera de uso como consecuencia de las inversiones que estaban siendo realizadas.

Inversiones realizadas

La Sociedad ha realizado durante 1998 inversiones en inmovilizado material por un importe aproximado de 1.691 millones de pesetas frente a los 583 millones del ejercicio



OF0526662

CLASE 8ª

~~EXEMPTA~~

anterior.

La inversión realizada en 1998 forma parte de un plan de inversiones a 3 años cuyo objetivo es la reforma de la práctica totalidad de las instalaciones productivas del hotel Eurobuilding.

Acciones y accionistas

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad y con las comunicaciones realizadas a la Comisión Nacional de Mercado de Valores, NH Hoteles, S.A., es el único accionista con una participación significativa en el accionariado de la Sociedad, con un porcentaje de participación al 31 de diciembre de 1998 del 98,06 % del capital social.

La cotización de la acción en Bolsa ha experimentado una revalorización del 58,41 %, pasando del 3,756 Euros con que comenzó el ejercicio hasta el 5,95 Euros que era su valor de cotización al cierre del mismo, alcanzando el máximo anual de 5,95 Euros, el día 30 de noviembre de 1998.

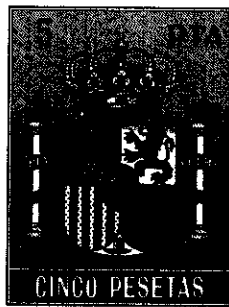
Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 26 de marzo de 1999, la sociedad ha formalizado un contrato de compra-venta del Hotel Princesa Sofía, de Barcelona por un precio total de 12.750 millones de pesetas. A partir de esta fecha se inicia un proceso de comprobación tendente a determinar la existencia o no de ajustes al precio final.

El Hotel Princesa Sofia, de 4 estrellas, consta de 502 habitaciones, 389 plazas de aparcamiento y 4.071 m2 de salones para convenciones y banquetes, repartido todo ello entre 34.100 m2 contruidos sobre rasante y 18.290 m2 bajo rasante.



CLASE 8ª



OE7715954

DILIGENCIA para hacer constar que la presente Memoria anual del Ejercicio 1.998 e Informe de Gestión del ejercicio 1.998 de PROMOCIONES EUROBUILDING, S.A., formuladas por los Administradores en reunión el 31 de marzo de 1.999, han sido firmados en la misma sesión por todos los Administradores y comprenden 32 hojas de papel del Timbre del Estado, clase 8ª y números OF0526632 al OF0526662 ambos inclusive, y la hoja número OE7715954.

D. Ignacio Aranguren González-Tarrio

Dña. Fernanda Matoses García-Valdes

D. Luis Javier García Muñoz

D. Heraclio Lopez Sevillano