

COMISION NACIONAL

Price Waterhouse

- 3 JUN. 1998

Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de Ahorro Familiar, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Ahorro Familiar, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 21 de marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ahorro Familiar, S.A. al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Price Waterhouse Auditores, S.A.



Antonio Celada Quintana
Socio-Auditor de Cuentas



C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 5533

ahorro familiar s.a.

INFORME ANUAL

1 9 9 7

INFORME DE GESTION
EJERCICIO 1997

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including initials and a signature.

EL EJERCICIO SOCIAL

RESULTADOS

En 1997 nuestra Sociedad ha recuperado, como era previsible, la línea de resultados positivos perdida en el ejercicio anterior, alcanzando unos beneficios netos de 219,8 millones de pesetas.

Esta mejora en los resultados ha obedecido principalmente a dos factores: de un lado, la favorable evolución de la coyuntura económica general y especialmente del mercado inmobiliario, iniciada ya en los últimos meses de 1996, y de otro lado, la estrategia financiera y de gestión de la Sociedad en orden a la drástica reducción de los recursos ajenos así como respecto a la comercialización de nuestros productos y más especialmente de los alquileres.

En efecto, los ingresos por arrendamientos se han situado en 592,9 millones de pesetas, frente a los 515,5 millones del año anterior. Si a ellos sumamos los ingresos por prestación de servicios, prácticamente ligados en su totalidad a la cartera de alquileres y que han sido de 67,8 millones de pesetas frente a 45,4 millones en 1996, constatamos que el incremento de los ingresos derivados de la actividad arrendaticia ha sido en 1997 de un 17,8% con respecto a los del ejercicio anterior.

En cuanto a los ingresos por ventas de existencias, éstas han sufrido una evolución radicalmente contraria con un importante descenso, al pasar de 1.535,5 millones de pesetas en 1996 a 139,1 millones en 1997. No obstante, este considerable descenso tiene una cierta explicación en la reducida oferta de nuestra cartera de productos en venta, al haberse interrumpido la actividad promocional de la Sociedad en los últimos años, y por otra parte el elevado valor individual de ciertas unidades de dicha cartera pueden determinar importantes fluctuaciones al alza o a la baja en función del cierre o no de operaciones de venta que las afecten.

Los gastos generales, entendiéndolos por ellos el total de los gastos de explotación, con excepción de los aprovisionamientos, amortizaciones y provisiones de tráfico, se han elevado a 378,3 millones de pesetas, lo que significa un incremento del 7% que en su mayor parte se debe al coste de los servicios exteriores que con un aumento del 17%, al pasar de 138,5 millones en 1996 a 163 millones en 1997. Este incremento es absolutamente lógico si tenemos en cuenta la mayor actividad comercial habida, la casi total ocupación del patrimonio en alquiler y la incidencia de los gastos de comunidad de Monumental Alcalá, inexistentes en el ejercicio anterior.

Las dotaciones para amortizaciones del inmovilizado han crecido un 11%, pasando de 92,8 millones de pesetas en el año anterior a 103,1 millones en 1997, subida que tiene su principal componente especialmente en la dotación a amortización de nuevas instalaciones de diversos inmuebles, que han sido objeto de un importante esfuerzo inversor.

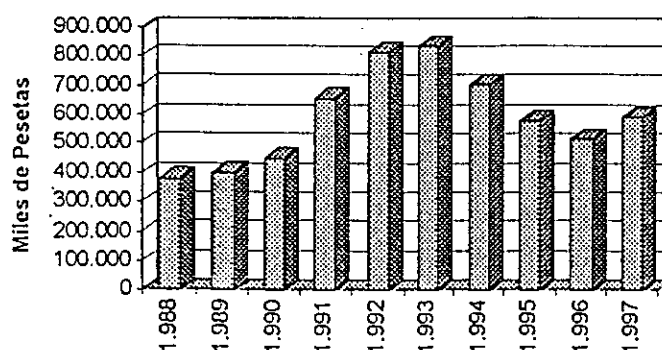
En sentido contrario las provisiones de tráfico han descendido de forma casi absoluta al pasar el 46,5 millones de pesetas en 1996 a 1,4 millones en 1997, ya que las anteriores dotaciones efectuadas en consonancia con la línea de prudencia adoptada en los años anteriores y la inexistencia de nuevos riesgos asumidos en el desarrollo de nuestra actividad, han hecho innecesario adoptar nuevas medidas cautelares en este aspecto.

Todo lo anteriormente expuesto nos lleva a una consideración que creemos especialmente importante por cuanto afecta al concepto básico de la propia actividad social: el resultado de explotación. Pues bien, de unas pérdidas de explotación de 217,8 millones de pesetas en el año anterior, se pasa en 1997 a unos beneficios de explotación de 198,6 millones. Este cambio de tendencia resulta fundamental para el futuro de la Sociedad y requiere una progresiva consolidación sobre la que fundamentar nuevas etapas de expansión.

Por otra parte, si bien es cierto que los resultados financieros negativos, no obstante su importante reducción, al pasar de 348,6 millones de pesetas en 1996 a 203,3 millones en 1997, han venido a neutralizar aquellos beneficios de explotación, determinando incluso un saldo negativo en la cuenta de resultados de las actividades ordinarias, dichas pérdidas se han visto sustancialmente rebajadas al cifrarse en 4,6 millones de pesetas frente a los 566,5 millones del año anterior. Situación que entendemos será superada en los siguientes ejercicios.

Finalmente, el comportamiento de los resultados extraordinarios, originados por las ventas de aquellos activos del inmovilizado estratégicamente seleccionados para producir un reforzamiento tanto de la tesorería como de la generación de beneficios, ha sido satisfactorio, originando unos resultados positivos de 224,5 millones de pesetas, lógicamente inferiores a los 327,3 millones del año anterior al contar con menos unidades destinadas a su venta, pero que nos han permitido absorber el efecto negativo de la carga financiera, y llegar al resultado final, anteriormente expresado, con unos beneficios en el ejercicio de 1997 de 219,8 millones de pesetas que podemos considerar netos como consecuencia de la inexistencia de dotación para el impuesto de sociedades debido al crédito fiscal existente a favor de la Sociedad del ejercicio anterior.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

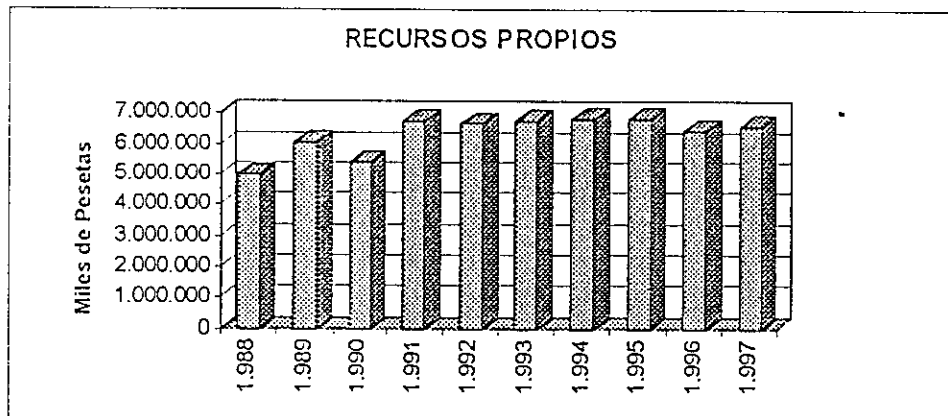


Handwritten signatures and initials, including 'PS', 'ik', and 'HW'.

RECURSOS

Durante 1997 hemos seguido aplicando la política de reducción de recursos ajenos que entendemos nos ha permitido llevar a cabo un saneamiento de nuestra estructura financiera y una mayor consolidación de nuestra situación respecto al mercado.

En efecto, los recursos propios han subido ligeramente, pasando de 6.455,7 millones de pesetas a 6.584 millones, no obstante haberse llevado a cabo una reducción de capital de 100 millones de pesetas para amortización de la autocartera. Ello, unido a la política de reducción y amortización anticipada de recursos ajenos, determinó una mejora de la tasa de autofinanciación de más de 7 puntos respecto del año anterior situándose en un 68,6%.



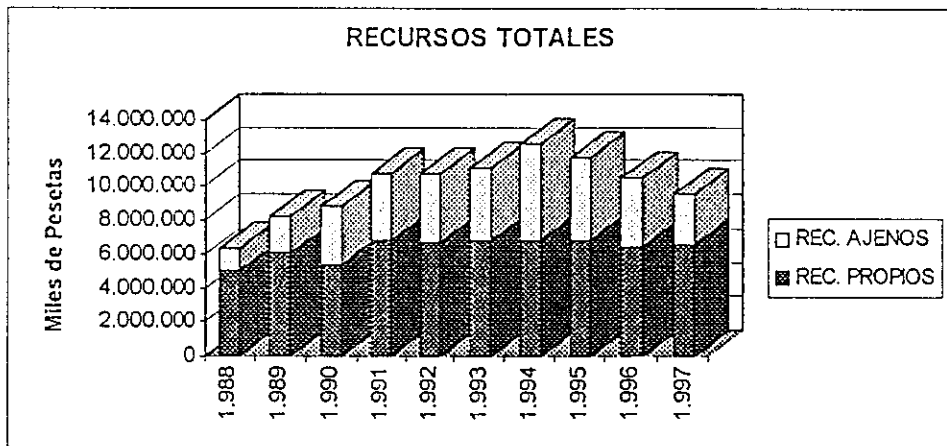
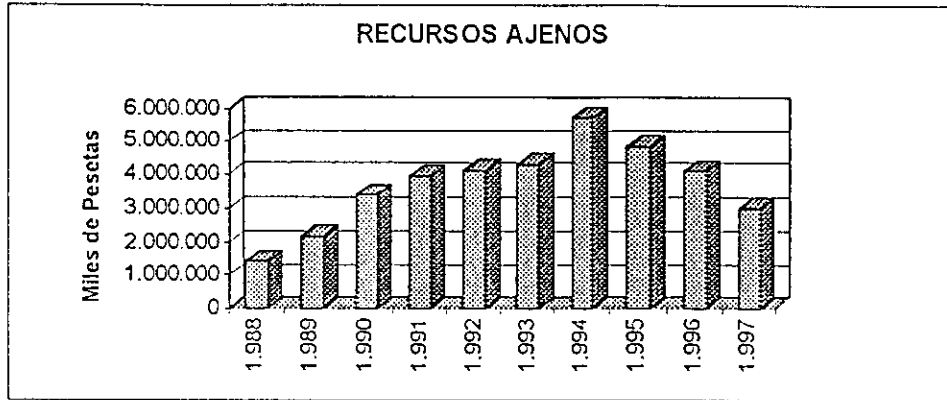
Los recursos ajenos alcanzan al final del ejercicio los 2.997 millones de pesetas frente a los 4.090 millones de un año antes, es decir, se reducen en un 27%, mejorándose. Esta mejora y la importante incidencia de la rebaja de los tipos de interés mantenida a lo largo del año ha disminuido el peso de la carga financiera que ha tenido que soportar la Sociedad.

Del total de estas deudas hemos de señalar como las más importantes:

- Un crédito de 2.000 millones de pesetas de la BNP, destinado a la amortización de la emisión de obligaciones convertibles de 1992 y cuya disponibilidad ha sido de un 100% prácticamente, constituyendo el capítulo principal de las deudas a corto plazo.

Un préstamo hipotecario con el Banco Zaragozano del que al 31 de diciembre de 1997 quedan pendientes de amortización 266 millones de pesetas, frente a los 900 millones del año anterior, correspondiente al edificio de oficinas de Monumental Alcalá.

- Tres créditos con el Banco Popular Español por un valor total de 1.500 millones de pesetas, con garantía hipotecaria sobre el edificio de Ramírez de Arellano, de los cuales al 31 de diciembre de 1997 se había dispuesto de 357 millones de pesetas frente a 983 millones un año antes.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones below it.

EVOLUCION BURSATIL

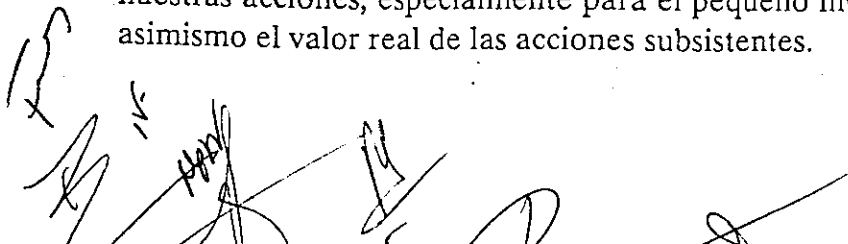
En 1997 han cotizado el total de las acciones representativas del capital social, mediante el sistema de anotaciones en cuenta.

El análisis del cuadro comparativo, referido a los tres últimos años, que incluimos a continuación, nos permite establecer las siguientes conclusiones:

- La importante subida del índice de contratación, mejorando la liquidez de nuestros títulos, si bien entendemos que ésta sigue siendo baja.
- El progresivo incremento del volumen contratado con respecto a los años anteriores, salvo el excepcional del año anterior.
- La notable apreciación de la cotización de nuestras acciones, pero que no obstante, aún a sus actuales niveles, sigue sin reflejar el valor real de la Sociedad en términos de mercado inmobiliario, y ni siquiera el valor neto contable fijado en 2.802 Ptas.

	1997	1996	1995
Indice de contratación (número de sesiones)	112	58	24
Volumen de contratación (millones de Ptas. nominales)	157,6	472,7	32,4
Cambio máximo (%)	149	100	131
Cambio medio (%)	105,9	93,07	126,8
Cambio mínimo (%)	84	78	115
Ultimo cambio (%)	149	87	115

Independientemente de las transacciones que se realicen en el mercado bursátil entre accionistas o terceros, es intención de la Sociedad continuar de forma gradual con una política de compras de autocartera que en su momento serán objeto de amortización mediante la correspondiente reducción de capital, lo que además de facilitar la liquidez de nuestras acciones, especialmente para el pequeño inversor que desee vender, incrementará asimismo el valor real de las acciones subsistentes.



PATRIMONIO INMOBILIARIO

Está integrado por las siguientes partidas:

A) CONSTRUCCIONES (INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO)

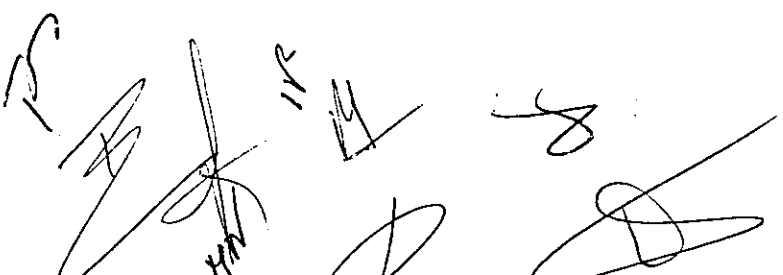
Con un saldo de 6.321,9 millones de pesetas, ligeramente superior al del año anterior (6.197,6 millones), esta partida comprende aquellos inmuebles que la Sociedad destina a su actividad tradicional de explotación en régimen de arrendamiento.

El cambio de tendencia producido en el mercado, con un progresiva reactivación de la demanda, especialmente por lo que se refiere al sector de oficinas, junto a una acción comercial más activa, nos ha permitido mejorar sensiblemente el índice de ocupación de nuestros edificios y superar satisfactoriamente la situación del edificio de Condesa de Venadito, verdadero punto débil de nuestra explotación arrendaticia en los años pasados y hoy ocupado en su totalidad.

En cuanto a los precios, éstos han subido ligeramente a lo largo del año y dada la presión de la demanda existente en la actualidad y la carencia, sobre todo de edificios de oficinas modernos, como consecuencia de la larga crisis padecida, creemos que mantendrán una tendencia alcista, si bien moderada.

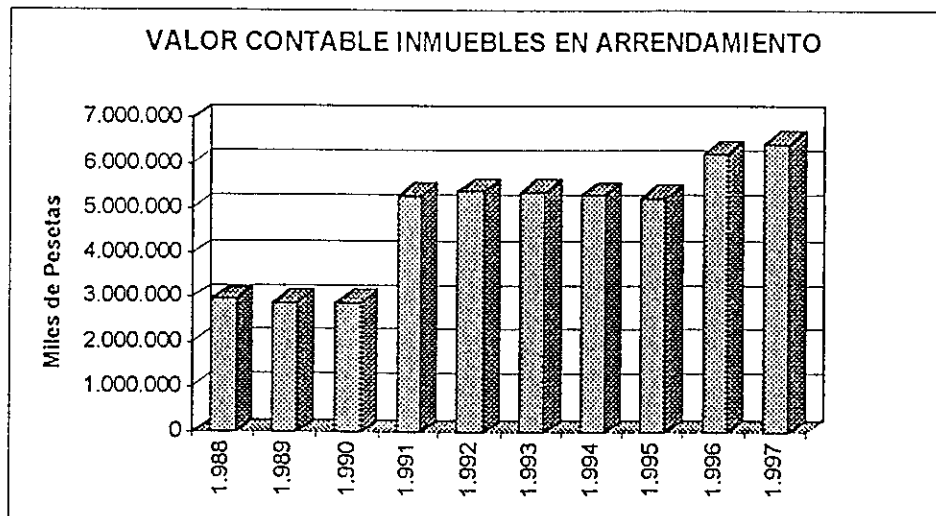
Hemos de destacar las importantes obras de reforma y mejoras realizadas en varios edificios y muy especialmente en el de Condesa de Venadito, que si bien han significado un notable esfuerzo económico, van a mejorar sensiblemente sus prestaciones y su competitividad en el mercado.

En función de la estrategia adoptada por la Sociedad, dentro de este epígrafe han disminuido su peso específico los alquileres procedentes de las promociones de c/. Colombia y PYR-Fuengirola, cuya venta gradual ha avanzado a buen ritmo, y por el contrario se ha incrementado el de los alquileres procedentes de las promociones de c/. Antonio Maura, arrendada casi en su totalidad y de Monumental Alcalá, en la que se han ido incorporando al arrendamiento nuevos locales con una rentabilidad de salida entorno al 8%, francamente interesante.



COMPOSICION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ALQUILER

INMUEBLES	m ²
1 vivienda en el edificio de la calle Colombia, 39, de Madrid, así como 2 locales comerciales, 2 trasteros y garaje	1.739
Edificio situado en la calle Condesa de Venadito, 1, de Madrid dedicado a oficinas	28.901
Edificio de oficinas-industrial en la calle Ramírez de Arellano, 19 de Madrid	8.319
Locales comerciales y oficinas en edificio situado en la calle Príncipe de Vergara, 69, de Madrid	1.108
10 viviendas en el edificio de la calle Antonio Maura, 11, de Madrid, así como 3 oficinas	2.951
6 locales comerciales, 1 oficina y 25 plazas de garaje en el Complejo Monumental Alcalá, de Madrid	1.511
79 apartamentos dentro del complejo PYR-Fuengirola (Málaga)	4.686
Zona comercial dentro del complejo PYR-Fuengirola, en el Paseo Marítimo de dicha localidad	1.951
1 vivienda con plaza de garaje en la zona residencial de Majadahonda	176
TOTAL	51.342



Handwritten signatures and initials are present at the bottom left of the page, including a large signature and the initials 'AN' and '14'.

B) TERRENOS

El saldo de esta cuenta, 201,1 millones de pesetas, coincide prácticamente con el del año anterior y se corresponde con el resto de terrenos de uso industrial y terciarios que tenemos en Quinta de los Molinos, después de las ventas de los principales solares efectuadas el pasado año dentro de la política de reequilibrio financiero.

C) PRODUCTOS EN CURSO

El saldo de 994,3 millones de pesetas de esta cuenta se corresponde con los costes del solar, de la construcción y otros varios imputables al edificio de oficinas de la 3ª Fase de la promoción de Monumental Alcalá, cuyas obras se terminarán en un breve plazo y que como ya es conocido ha sido alquilado en su totalidad por un periodo de entre 5 y 10 años a la compañía aseguradora francesa MAAF, que asimismo tiene un derecho de opción de compra sobre dicho edificio.

D) INMUEBLES EN VENTA

Al no haberse incorporado nuevas promociones a nuestra actividad, el saldo de esta cuenta, 1.322,5 millones de pesetas, se ha visto rebajado con respecto al del año anterior (1.748,7 millones) como consecuencia de las ventas cerradas en 1997, así como de aquellos locales que han sido objeto de arrendamiento.

E) ANTICIPOS A PROVEEDORES

Dentro del saldo de esta cuenta, destacan como más importantes dos partidas directamente referidas a elementos del patrimonio inmobiliario.

La primera con un importe de 378,4 millones de pesetas recoge las cantidades entregadas a cuenta para la compra de varios locales comerciales en Quinta de los Molinos que nos han sido entregados a comienzos del presente año y uno de los cuales ha sido ya vendido a La Caixa.

La segunda con un importe de 93 millones de pesetas se corresponde con pagos efectuados a la compañía constructora ADRA por obras efectuadas en el edificio exclusivo de oficinas de Monumental Alcalá.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several initials on the left.

PERSPECTIVAS FUTURAS

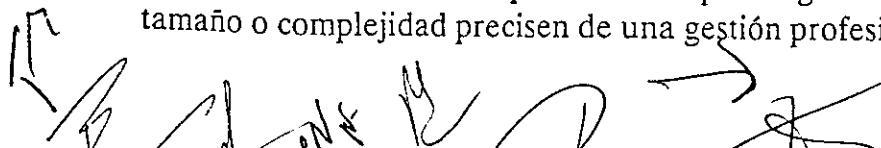
Una vez recuperada la línea de beneficios, la Sociedad se encuentra en una situación propicia para abordar su futuro con una mayor tranquilidad y decisión.

Existe una clara voluntad de continuar con la actividad arrendaticia, que ya en un plazo inmediato mejorará sus resultados como consecuencia de la mayor ocupación conseguida, del cobro de las rentas de los contratos más recientes beneficiados en ciertos casos por plazos de carencias iniciales y de los nuevos elementos patrimoniales dedicados al alquiler y muy especialmente del edificio de oficinas de Monumental Alcalá que dentro de este año comenzará a rendir sus frutos.

La evolución del mercado en este aspecto presenta una clara tendencia positiva, tanto en cuanto a la reactivación de la demanda, especialmente por lo que respecta al sector de oficinas, como a la evolución de los precios, con un comportamiento moderadamente alcista. Lógicamente, la favorable coyuntura económica general que parece consolidarse, nos permite ser razonablemente optimistas en cuanto a la creación de unas condiciones que nos facilitarán la toma de decisiones en orden a la expansión de la actividad arrendaticia.

En cuanto a la actividad vendedora, si bien se seguirá incidiendo en medidas promocionales que nos permitan la colocación en el mercado de las unidades pendientes de venta aún existentes en Monumental Alcalá y Quinta de los Molinos, así como las ventas extraordinarias programadas en los edificios de la c/. Colombia y de Fuengirola, dentro de la política general del Grupo AXA, en el que Ahorro Familiar, S.A. está integrado, se ha optado por el Consejo de Administración una nueva orientación, no tanto promocional sino de sociedad por un lado patrimonial, vía actividad arrendaticia a la que antes nos referíamos, y de otro lado sociedad de servicios inmobiliarios y profesionales.

En este último aspecto Ahorro Familiar, S.A. se encargará en una primera fase del asesoramiento del patrimonio inmobiliario de las compañías aseguradoras del Grupo AXA en España, cuyo volumen y valor se sitúa en torno a los 225.000 m² y 60.000 millones de pesetas. Ello implica una compleja tarea de valoraciones económicas, actuaciones jurídicas, gestiones urbanísticas y técnicas, acciones comerciales y trabajos administrativos a realizar y una nueva fuente de ingresos para nuestra Sociedad. En una segunda fase es nuestra intención, una vez que nuestras estructuras y sistemas estén adecuadamente adaptados a este cometido y con posibilidades de expansión, ofrecer este tipo de servicios en el mercado a aquellas instituciones o particulares que tengan un patrimonio inmobiliario que por su tamaño o complejidad precisen de una gestión profesional altamente especializada.



CUENTAS ANUALES

CONTENIDO:

Balances y Cuentas de Resultados

Memoria:

- Comentarios a los Balances y Cuentas de Resultados
- Informaciones complementarias

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

BALANCES Y CUENTAS DE RESULTADOS

[Handwritten signatures and scribbles]

AHORRO FAMILIAR, S.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997

(En miles de pesetas)

Nº CUENTA	ACTIVO	1.997	1.996
	B) INMOVILIZADO	6.510.646	6.285.718
	III. Inmovilizaciones materiales		
221	1. Construcciones	6.321.979	6.197.628
226, 227	2. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	610.754	440.778
228	3. Elementos de transporte	1.409	1.409
(282)	4. Amortización acumulada inmovilizado material	(489.288)	(420.079)
		6.444.854	6.219.736
	IV. Inmovilizaciones financieras		
260, 264	1. Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	65.792	65.982
	C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	4.924	6.714
270	1. Gastos de formalización de deudas	4.924	6.714
	D) ACTIVO CIRCULANTE	3.080.358	4.267.559
	II. Existencias		
312	1. Terrenos	201.156	201.059
330	2. Productos en curso	994.309	842.022
350	3. Inmuebles en venta	1.322.566	1.748.769
(397)	4. Provisión para obras	(11.855)	(18.555)
408	5. Anticipos a proveedores	475.614	355.573
		2.981.790	3.128.868
	III. Deudores		
430	1. Clientes	0	954.000
433	2. Arrendatarios	15.411	20.002
435	3. Clientes de dudoso cobro	1.368	5.104
440	4. Deudores varios	92.782	92.973
441	5. Efectos comerciales a cobrar	9.000	19.000
470.473	6. Administraciones públicas	10.997	26.497
(490)	7. Provisiones	(92.578)	(96.217)
		36.980	1.021.359
	IV. Inversiones financieras temporales		
540	1. Inversiones financieras	6.500	0
565	2. Fianzas a corto plazo	21	21
		6.521	21
	V. Acciones propias		
549	1. Acciones propias cotización oficial	53.000	50.251
(591)	2. Provisión por depreciación	0	(1.721)
		53.000	48.530
570,572	VI. Tesorería	2.067	16.453
480	VII. Ajustes por periodificación	0	52.328
	TOTAL GENERAL (B + C + D)	9.595.928	10.559.991

AHORRO FAMILIAR, S.A.

**BALANCE DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997**

(En miles de pesetas)

Nº CUENTA	PASIVO	1.997	1.996
	A) FONDOS PROPIOS	6.583.995	6.455.732
100	I. Capital social	2.350.000	2.450.000
110	II. Prima de emisión de acciones	1.632.428	1.632.428
	IV. Reservas		
112	1. Reserva legal	515.689	515.689
115	2. Reservas para acciones propias	53.000	50.251
117	3. Reservas voluntarias	1.779.082	1.873.445
118	4. Reservas por capital amortizado	228.444	128.444
		2.576.215	2.567.829
	V. Resultados de ejercicios anteriores		
120	1. Remanente	45.154	45.154
121	2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	(239.679)	0
		(194.525)	45.154
129	VI. Pérdidas y Ganancias (Beneficio o Pérdida)	219.877	(239.679)
	C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	14.434	14.479
141	1. Provisión para impuestos	14.434	14.479
	D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	704.338	3.898.117
170	II. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	603.195	3.825.435
	IV. Otros acreedores		
171	1. Deudas a largo plazo	40	40
184	2. Fianzas de arrendatarios	101.103	72.642
		101.143	72.682
	E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.293.161	191.663
520	II. Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1.984.735	48.887
	IV. Acreedores comerciales		
401	1. Deudas representadas por efectos a pagar	114.993	7.173
400.404.410	2. Deudas por compras prestación de servicios	100.755	28.550
437	3. Anticipos de clientes	19.725	13.209
438	4. Clientes-Fianzas pendientes de devolución	1.137	11.431
		236.610	60.363
	V. Otras deudas no comerciales		
475.476	1. Administraciones públicas	27.355	33.113
525	2. Acreedores por dividendo activo a pagar	237	1.591
		27.592	34.704
485.496.585	VII. Ajustes por periodificación	44.224	47.709
	TOTAL GENERAL (A + C + D + E)	6.583.995	6.455.732

AHORRO FAMILIAR, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997

(En miles de pesetas)

Nº CUENTA	DEBE	1.997	1.996
	A) GASTOS		
	REDUCCION DE EXIST. DE PROD. TERM. Y EN CURSO		
71	Variación de exist. de productos en curso	426.202	2.846.704
	APROVISIONAMIENTOS		
601	Compras y gastos	279.125	203.877
610	Variación de existencias	45.792	0
	GASTOS DE PERSONAL		
640	Sueldos y salarios	153.249	143.477
642	Seguridad social a cargo de la empresa	23.778	21.271
645	Dietas	12.500	12.500
	DOTACIONES PARA AMORTIZ. DE INMOVILIZADO		
680	Amortización de gastos de establecimiento	0	1.154
682	Amortización del inmovilizado material	103.123	91.687
	VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO		
694	Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico	1.465	46.537
	OTROS GASTOS DE EXPLOTACION		
62	Servicios exteriores	163.006	138.565
631	Otros tributos	24.693	34.251
634	Ajustes negativos en IVA circulante	1.123	3.904
		1.234.056	3.543.927
	I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	198.687	0
	GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILIADOS		
662	Intereses de deudas a largo plazo	189.543	365.550
669	Otros gastos financieros	19.135	2.785
	VARIACION DE LAS PROV. DE INVERS. FINANCIERAS		
698	Dotación a la prov. para valores mobil. a corto	0	1.720
798	Exceso de provisión para valores negoc. a corto	(1.721)	0
		206.957	370.055
	II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0
	III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
	PERDIDAS POR OPERACIONES CON ACC. PROPIAS		
674	Pérdidas por operaciones con acciones propias	0	8.379
	GASTOS EXTRAORDINARIOS		
678	Gastos extraordinarios	3.343	18.701
	GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS		
679	Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	9.073	6.806
		12.416	33.886
	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	224.566	327.386
	V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	219.877	0
630	Impuesto sobre sociedades	0	536
	VI. RESULTADO DEL EJECICIO (BENEFICIOS)	219.877	0

AHORRO FAMILIAR, S.A.

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997**

(En miles de pesetas)

Nº CUENTA	HABER	(En miles de pesetas)	
		1.997	1.996
	B) INGRESOS		
	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS		
700	Ingresos por arrendamientos	592.992	515.531
701	Ventas de productos terminados	139.100	1.535.535
705	Prestaciones de servicios	67.891	45.443
		799.983	2.096.509
	AUMENT. DE LAS EXIST. DE PRODUCTOS EN CURSO		
710	Variación de existencias	279.125	
	TRAB. EFECTUADOS POR LA EMPRESA PARA EL INM.		
738	Existencias incorporadas al inmovilizado	353.237	1.229.067
	OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION		
759	Ingresos por servicios diversos	292	510
790	Exceso de provisiones para riesgos y gastos	106	0
		1.432.743	3.326.086
	I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	0	217.841
	OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS		
769	Otros ingresos financieros	3.581	21.367
	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	203.376	348.688
	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	4.689	566.529
	BENEF. DE ENAJEN. DE INMOVILIZADO MATERIAL		
771	Beneficios procedentes de inmovilizado material	235.105	352.111
	BENEF. POR OPERACIONES CON ACC. PROPIAS		
774	Benef. en operaciones con acc. Propias	33	0
	INGRESOS EXTRAORDINARIOS		
778	Ingresos extraordinarios	490	2.516
	INGRESOS Y BENEFICIOS DE OTROS EJERCICIOS		
779	Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	1.354	6.645
		236.982	361.272
	V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	239.143

Handwritten signatures and initials on the left margin of the document.

MEMORIA

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including a signature that appears to be "S. J." and other illegible scribbles.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 31 DE DICIEMBRE DE 1996.
(IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESETAS - PMIs)**

NOTA 1. ACTIVIDAD

La compañía Ahorro Familiar, S.A. fue constituida en Madrid el 7 de Junio de 1968, siendo su objeto social principal la actividad inmobiliaria. Actualmente la compañía opera en los siguientes mercados:

- Madrid: alquiler de viviendas y locales, promoción de edificios con destino al arrendamiento y la venta.
- Majadahonda: alquiler de viviendas.
- Fuengirola (Málaga): explotación de apartamentos propiedad de la Sociedad mediante contrato con una compañía hotelera, así como el alquiler directo de locales de negocio.

NOTA 2. SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y MULTIGRUPO

No existen Sociedades dependientes, asociadas o multigrupo.

NOTA 3. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se obtienen de los registros contables de la compañía, y se han formulado siguiendo los principios de contabilidad generalmente aceptados en España, recogidos en la legislación en vigor.

Se presentan los balances y las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1997 y 1996.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACION

Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales

a) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material están contabilizados al coste de adquisición.

Se ha incluido en el valor de los bienes el efecto de las actualizaciones de valor practicadas al amparo de la Actualización Leyes de Presupuestos 1979, 1981 y 1983.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil.

Los intereses consecuencia de la financiación ajena destinada a la adquisición de elementos del inmovilizado material que se hubieran devengado durante el periodo de construcción y montaje, antes que el inmovilizado se encuentre en condiciones de funcionamiento, no se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción de los citados activos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes.

Los coeficientes de amortización utilizados en el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	<u>Coeficiente</u>	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Valor construcciones	2%	2%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10%	10%
Equipos proceso información	25%	25%
Elementos de transporte	10%	10%

b) Inmovilizaciones Financieras:

Los valores mobiliarios de inversión, tanto permanente como temporal, de renta fija o variable, se valoran a su precio de adquisición satisfecho en el momento de la suscripción o compra, efectuándose la provisión en los de renta variable en función del valor teórico al cierre del ejercicio.

En cuanto a los valores no cotizados, se valoran al coste de adquisición minorado en su caso por las provisiones que se entiendan necesarias para reflejar las desvalorizaciones sufridas, en ningún caso inferiores a las pérdidas habidas en el porcentaje de participación ejercido.

Se recogen en este capítulo las fianzas y depósitos a largo plazo constituidos ante los

c) Gastos a distribuir en varios ejercicios:

Se recogen dentro de este apartado gastos de periodicidad plurianual, básicamente de carácter financiero diferido.

d) Existencias:

Las existencias están contabilizadas a su precio de adquisición más gastos.

En el ejercicio de 1997 se han incorporado gastos financieros al valor de los productos en curso por PMIs 21.008.

En el ejercicio de 1996 se han incorporado gastos financieros al valor de productos en curso por PMIs 33.746.

e) Deudores y acreedores por operaciones de tráfico.

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico, tanto deudoras como acreedoras, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal. Los intereses a incluir en el valor de las transacciones con vencimiento superior a un ejercicio económico se difieren y periodifican, imputándose a resultados según criterios financieros.

f) Inversiones financieras temporales:

Estas inversiones se registran por su valor nominal o por el importe realmente entregado, según su naturaleza, y representan fianzas a recuperar a corto plazo.

g) Acciones propias en poder de la Sociedad:

Las acciones propias adquiridas se han contabilizado por su coste de adquisición, constituido por el importe total satisfecho por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación. Con este objeto se ha constituido una reserva indisponible por el mismo importe, en aplicación del artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

h) Impuesto sobre beneficios.

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de Ahorro Familiar, S.A. recoge el gasto por el Impuesto sobre Sociedades, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, en cuyo cálculo se contempla la cuota del impuesto devengada en el ejercicio, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota a que tiene derecho la compañía.

i) Ingresos y gastos.

El importe de la cifra de negocios está neto de impuestos y descuentos y recoge el valor de la venta de los bienes y servicios prestados en el curso normal del negocio.

Los ingresos y gastos se contabilizan en función de su devengo, independientemente del momento del cobro o del pago.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

5.1 Los importes y variaciones experimentados durante los ejercicios que se indican por las partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Coste	Saldo al 31-12-95	Entradas o Dotaciones	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-96	Entradas o Dotaciones	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-97
Construcciones	5.195.843	1.231.542	-229.762	6.197.628	354.281	-229.930	6.321.979
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	449.613	91.312	-106.098	434.827	202.505	-32.557	604.775
Equipos para el proceso de la información	14.634	1.346	-10.029	5.951	28	0	5.979
Elementos de transporte	1.409	0	0	1.409	0	0	1.409
PMIs.	5.661.504	1.324.200	-345.889	6.639.815	556.814	-262.487	6.934.142

Las variaciones de la amortización acumulada durante dichos periodos son:

Coste	Saldo al 31-12-95	Entradas o Dotaciones	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-96	Entradas o Dotaciones	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-97
Construcciones	236.899	47.416	-16.897	267.418	48.416	-23.148	292.686
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	181.033	42.451	-72.962	150.522	53.073	-10.765	192.830
Equipos para el proceso de la información	10.067	1.678	-10.029	1.716	1.493	0	3.209
Elementos de transporte	282	141	0	423	141	0	563
PMIs.	428.281	91.686	-99.888	420.079	103.123	-33.913	489.288

5.2 Se han llevado a cabo solamente en la cuenta "Construcciones" las actualizaciones contables autorizadas al amparo de las disposiciones legales que se citan en la Nota 4.a).

NOTA 6. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El importe y las variaciones experimentadas durante los ejercicios por las partidas que componen el inmovilizado financiero, se muestran a continuación:

	Saldo al 31-12-95	Entradas o traspasos	Salidas o traspasos	Saldo al 31-12-96	Entradas o traspasos	Salidas o traspasos	Saldo al 31-12-97
Depósitos y fianzas a largo plazo	84.092	0	-18.110	65.982	0	-190	65.792
PMIs.	84.092	0	-18.110	65.982	0	-190	65.792

NOTA 7. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El importe y las variaciones experimentadas durante los ejercicios por las partidas que componen los gastos a distribuir en varios ejercicios se muestran a continuación:

	Saldo al 31-12-95	Entradas o Traspasos	Salidas o Traspasos	Saldo al 31-12-96	Entradas o Traspasos	Salidas o Traspasos	Saldo al 31-12-97
Gastos formalización deudas a largo plazo	4.453	4.182	-1.921	6.714	0	-1.790	4.924
PMIs.	4.453	4.182	-1.921	6.714	0	-1.790	4.924

[Handwritten signatures and initials]

NOTA 8. EXISTENCIAS

La composición de las existencias es la siguiente:

Descripción	Saldo al 31-12-97	Saldo al 31-12-96
Terrenos: Situados en "Quinta de los Molinos" - Madrid	201.156	201.059
Productos en curso: Promoción Monumental Alcalá - 3ª Fase en Puente de Ventas, Madrid	994.309	842.022
Inmuebles en venta: Fincas de la promoción "Monumental Alcalá" 1ª y 2ª Fases en Puente de Ventas, Madrid	1.322.566	1.748.769
Provisión para obras:	-11.855	-18.555
Anticipos a proveedores: Adquisición de locales comerciales en la Parcela M-23 en "Quinta de los Molinos", Madrid Otros anticipos a proveedores Puente de Ventas 3ª Fase - Efectos aceptados	378.447 4.155 - 93.012 475.614	351.847 3.726 0 355.573
PMIs.	2.981.790	3.128.868

NOTA 9. DEUDORES

El importe y las variaciones experimentadas durante los ejercicios por las partidas que componen los deudores se muestran a continuación:

	Saldo al 31-12-95	Variaciones	Saldo al 31-12-96	Variaciones	Saldo al 31-12-97
Cientes por ventas	9.000	945.000	954.000	-954.000	0
Cientes arrendatarios	57.928	-37.926	20.002	-4.591	15.411
Cientes de dudoso cobro	4.373	731	5.104	-3.736	1.368
Deudores varios	96.744	-3.771	92.973	-191	92.782
Efectos comerciales a cobrar	22.892	-3.892	19.000	-10.000	9.000
Provisiones para insolvencias clientes y deudores	-54.247	-41.970	-96.217	3.639	-92.578
PMIs.	136.690	858.172	994.862	-968.879	25.983

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Conceptos:	Saldo al 31-12-97	Saldo al 31-12-96
Hacienda Pública, deudora por Impuestos 1995	0	15.501
Hacienda Pública, deudora por Impuestos 1996	10.996	10.996
Hacienda Pública, deudora por Impuestos 1997	1	0
PMIs.	10.997	26.497

NOTA 10. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El importe y las variaciones experimentadas durante los ejercicios por las partidas que componen las inversiones temporales se muestran a continuación:

Concepto	Saldo al 31-12-95	Variaciones	Saldo al 31-12-96	Variaciones	Saldo al 31-12-97
Fianzas	28	-7	21	0	21
Depósitos	0	0	0	6.500	6.500
PMIs.	28	-7	21	6.500	6.521

NOTA 11. ACCIONES PROPIAS A CORTO PLAZO

El importe y las variaciones experimentadas durante los ejercicios por las partidas que componen las inversiones en acciones propias se muestran a continuación:

Inversión	Saldo al 31-12-95	Variaciones	Saldo al 31-12-96	Variaciones	Saldo al 31-12-97
Acciones propias	136.894	-86.643	50.251	2.749	53.000
Provisión para depreciación acciones propias	-37.539	35.818	-1.721	1.721	0
PMIs.	99.355	-50.825	48.530	4.470	53.000

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

El desglose de las acciones propias es el siguiente:

	1997	1996
Número de acciones	39.041	55.782
Valor nominal	1.000	1.000
Precio medio	1.357,54 Ptas.	900,85 Ptas.
Importe	53.000.130 Ptas.	50.251.018 Ptas.
Reserva por acciones	53.000.130 Ptas.	50.251.018 Ptas.

Adquiridas con la autorización temporal de la Junta General.

NOTA 12. FONDOS PROPIOS

12.1 El importe y los movimientos en las cuentas de capital y reservas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1.997 y 1996 han sido los siguientes:

	Saldo al 31-12-95	Distribución resultados al 31-12-95	Otros movimientos	Saldo al 31-12-96
Capital social	2.578.444	--	-128.444	2.450.000
Prima emisión de acciones	1.632.428	--	--	1.632.428
Reserva legal	515.689	--	--	515.689
Reserva para acciones propias	136.894	--	-86.643	50.251
Reservas voluntarias	1.915.442	--	-41.997	1.873.445
Reservas por capital amortizado	--	--	128.444	128.444
Remanente	44.439	715	--	45.154
PMIs.	6.823.336	715	-128.640	6.695.411
	Pérdidas ejercicio 1996			-239.679
	Fondos Propios 31-12-96			6.455.732

	Saldo al 31-12-96	Distribución resultados al 31-12-96	Otros movimientos	Saldo al 31-12-97
Capital social	2.450.000	--	-100.000	2.350.000
Prima emisión de acciones	1.632.428	--	--	1.632.428
Reserva legal	515.689	--	--	515.689
Reserva para acciones propias	50.251	--	2.749	53.000
Reservas voluntarias	1.873.445	--	-94.363	1.779.082
Reservas por capital amortizado	128.444	--	100.000	228.444
Remanente	45.154	-239.679	--	-194.525
PMIs.	6.695.411	-239.679	-91.614	6.364.118
	Beneficios ejercicio 1997			219.877
	Fondos Propios 31-12-97			6.583.995

- 12.2 El capital social está representado por 2.350.000 acciones al portador, mediante anotaciones en cuenta, de 1.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En 1997 por acuerdo de la Junta General, se aprobó reducir, con cargo a reservas libres, el capital social de la Sociedad en la cifra de 100.000.000 pesetas por amortización de 100.000 acciones propias, que representan el 4,08 % del capital social actual de la Sociedad, acciones que han sido adquiridas previamente en Bolsa en base a la autorización acordada por la Junta General celebrada el día 28 de junio de 1996, de conformidad y con las limitaciones y condiciones establecidas en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

- 12.3 En la Bolsa de Comercio de Madrid cotizan 2.350.000 acciones de la sociedad, lo cual representa el 100% del capital social de la compañía.
La composición del accionariado es la siguiente:

Titular	Importe		Porcentaje de participación	
	31-12-97	31-12-96	31-12-97	31-12-96
Société Civile Immobilière Champ Lagarde	268.739	268.739	11,4357	10,9689
Société Civile Immobilière des Epinettes, S.A.	504.798	504.798	21,4808	20,6040
Sté Civile Immobilière Résidence George Sand, S.A.	68.771	68.771	2,9264	2,8070
Axa Assurances IARD, S.A.	1.034.593	1.034.593	44,0252	42,2283
Axa Seguros IARD, S. A.	20.722	20.722	0,8818	0,8458
Autocartera	39.041	55.782	1,6613	2,2768
Otros	413.336	496.595	17,5888	20,2692
PMIs	2.350.000	2.450.000	100 %	100 %

- 12.4 Las sociedades relacionadas, integradas en el grupo asegurador francés Axa, poseen el 80,75% del capital social al 31-12-1997.

- 12.5 La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de 13 de junio de 1997 autorizó al Consejo de Administración para ampliar el capital social hasta el límite máximo fijado en el artículo 153 1.b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 22 de diciembre de 1989 en un plazo máximo de 5 años, facultándole para solicitar la admisión a cotización de los títulos correspondientes.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

NOTA 13. PROVISIONES

El importe y movimiento durante los ejercicios económicos de la cuenta de provisiones para riesgos y gastos es el siguiente:

	Saldo al 31-12-95	Variaciones	Saldo al 31-12-96	Variaciones	Saldo al 31-12-97
Provisiones para impuestos	11.071	3.408	14.479	-45	14.434
PMIs.	11.071	3.408	14.479	-45	14.434

NOTA 14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

Los saldos por operaciones no comerciales, cuyos vencimientos se distribuyen como se muestra a continuación, son los siguientes:

a) Al 31 de diciembre de 1997

	TOTAL	1998	1999	Posterior	Importes con garantía real
Pólizas de crédito	2.321.542	1.963.990	--,-	357.552	357.552
Préstamos hipotecarios	266.388	20.745	22.355	223.288	266.388
PMIs	2.587.930	1.984.735	22.355	580.840	623.940

b) Al 31 de diciembre de 1996

	TOTAL	1997	1998	Posterior	Importes con garantía real
Pólizas de crédito	2.974.411	--,-	1.991.411	983.000	983.000
Préstamos hipotecarios	899.911	48.887	54.816	796.208	899.911
PMIs	3.874.322	48.887	2.046.227	1.779.208	1.882.911

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

NOTA 15. DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31-12-95	Variaciones	Saldo al 31-12-96	Variaciones	Saldo al 31-12-97
A LARGO PLAZO:					
Participes	40	0	40	0	40
Fianzas y depósitos	73.053	-411	72.642	28.461	101.103
	73.093	-411	72.682	28.461	101.143
A CORTO PLAZO:					
Deudas representadas por efectos a pagar	41.821	-34.648	7.173	107.820	114.993
Deudas por compras o prestación de servicios	115.695	-87.145	28.550	72.205	100.755
Anticipos de clientes	9.713	14.927	24.640	-3.778	20.862
	167.229	-106.866	60.363	176.247	236.610
PMIs.	240.322	-107.277	133.045	204.708	337.753

NOTA 16. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

Su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31-12-95	Variaciones	Saldo al 31-12-96	Variaciones	Saldo al 31-12-97
ADMINISTRACIONES PUBLICAS:					
H.P. Impuesto de sociedades	4.951	-4.951	--	--	--
H.P. Impuestos retenciones R.P.F.	7.017	-729	6.288	1.051	7.339
H.P. I.V.A. - Liquidación Diciembre	--	16.480	16.480	-5.494	10.986
Organismos de la Seguridad Social - S.S. corriente	2.291	-178	2.113	263	2.376
Ayuntamiento de Madrid - Cuota variable I.A.E.	--	8.232	8.232	-1.578	6.654
ACREEDORES POR DIVID. ACTIVOS A PAGAR	8.237	-6.646	1.591	-1.354	237
PMIs.	22.496	12.208	34.704	-7.112	27.592

17
16

NOTA 17. SITUACION FISCAL

17.1 La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

a) Al 31 de Diciembre 1997	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable del ejercicio (Beneficios)			219.877
DIFERENCIAS PERMANENTES:			
Reducción renta por depreciación monetaria		-193.544	
Reversión prov. acciones autocartera		-1.721	
	0	-195.265	-195.265
Beneficios fiscales			24.612
Compensación pérdidas ejercicio 1996			-24.612
BASE IMPONIBLE FISCAL 1997			0

b) Al 31 de Diciembre 1996	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable del ejercicio (Pérdidas)			-239.143
DIFERENCIAS PERMANENTES:			
Dotación del ejercicio a prov. autocartera	1.720		
Reducción por depreciación monetaria sobre ventas de inmovilizado en 1996		-186.354	
Reversión prov. por venta acciones autocartera		-37.539	
	1.720	-223.893	-222.173
DIFERENCIAS TEMPORALES:			
Reversión prov. insolvencias de 1995		-1.532	-1.532
BASE IMPONIBLE FISCAL NEGATIVA EN 1996			- 462.848

17.2 En 1997, la Sociedad compensa sus beneficios fiscales con parte de las pérdidas fiscales del ejercicio anterior, quedando pendiente de compensar una base imponible fiscal negativa de 438.236 PMIs.

17.3 Al 31 de Diciembre de 1997, la Sociedad tiene pendiente de compensar deducciones en inversiones de activos fijos nuevos por PMIs 46.339 (PMIs 2.027 de 1995 y PMIs 44.312 de 1996).

17.4 Al cierre del ejercicio la Sociedad no ha anticipado ninguna cantidad a cuenta del impuesto de sociedades (PMIs 10.996 en 1996).

17.5 La Sociedad tiene pendiente de inspección todos los impuestos a que está sometida desde el ejercicio 1.993.

En el año 1994 ha sido practicada inspección de los ejercicios de 1988 a 1992, ambos inclusive, por los organismos de Administración Tributaria del Estado, que ha considerado correctas todas y cada una de las liquidaciones al igual que los ingresos en el Tesoro Público por los conceptos tributarios que afectan a la Sociedad.

Debido a posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a algunas operaciones, podrían existir determinados pasivos fiscales de carácter contingente. Sin embargo, en opinión de los asesores fiscales de la Sociedad, la posibilidad de que se materialicen estos pasivos es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales adjuntas.

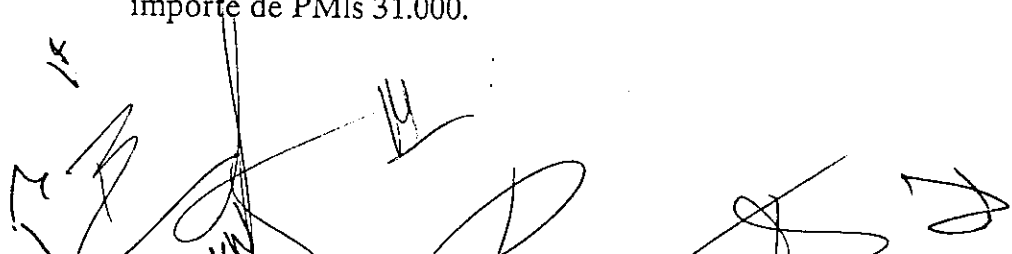
NOTA 18. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Adicionalmente a lo indicado en la nota 14, al cierre del ejercicio, el importe global de otras garantías comprometidas con terceros asciende a PMIs 73.473 (PMIs 16.473 en 1996), según el siguiente detalle:

Garantía contra aval prestado por el Banco Popular a Ahorro Familiar Sevilla, S.A. ante el Ayuntamiento de Sevilla por un importe de PMIs 16.473.

Garantía contra aval prestado por el Banco Popular a Comunidad de Propietarios c/. Antonio Maura, 11 ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 42 de Madrid, por un importe de PMIs 26.000.

Aval prestado por el Banco Popular ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 42 de Madrid por un importe de PMIs 31.000.



NOTA 19. OTRA INFORMACION

- 19.1 El número medio de personas empleadas en la compañía en 1997 es de 20 (22 en 1996). Los sueldos y las cargas sociales en 1997 son por valor de PMIs 153.249 y 23.778 respectivamente (PMIs 143.477 y 21.271 en 1996).
- 19.2 Existe un seguro de accidentes personales colectivo, cuya prima asciende a PMIs 673 (PMIs 650 en 1996).
- 19.3 El total de remuneraciones al Consejo de Administración en 1997 es de PMIs 60.894 (PMIs 55.208 en 1996), de las cuales PMIs 43.594 corresponden a sueldos como empleados ya incluida en el apartado 19.1.

NOTA 20. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

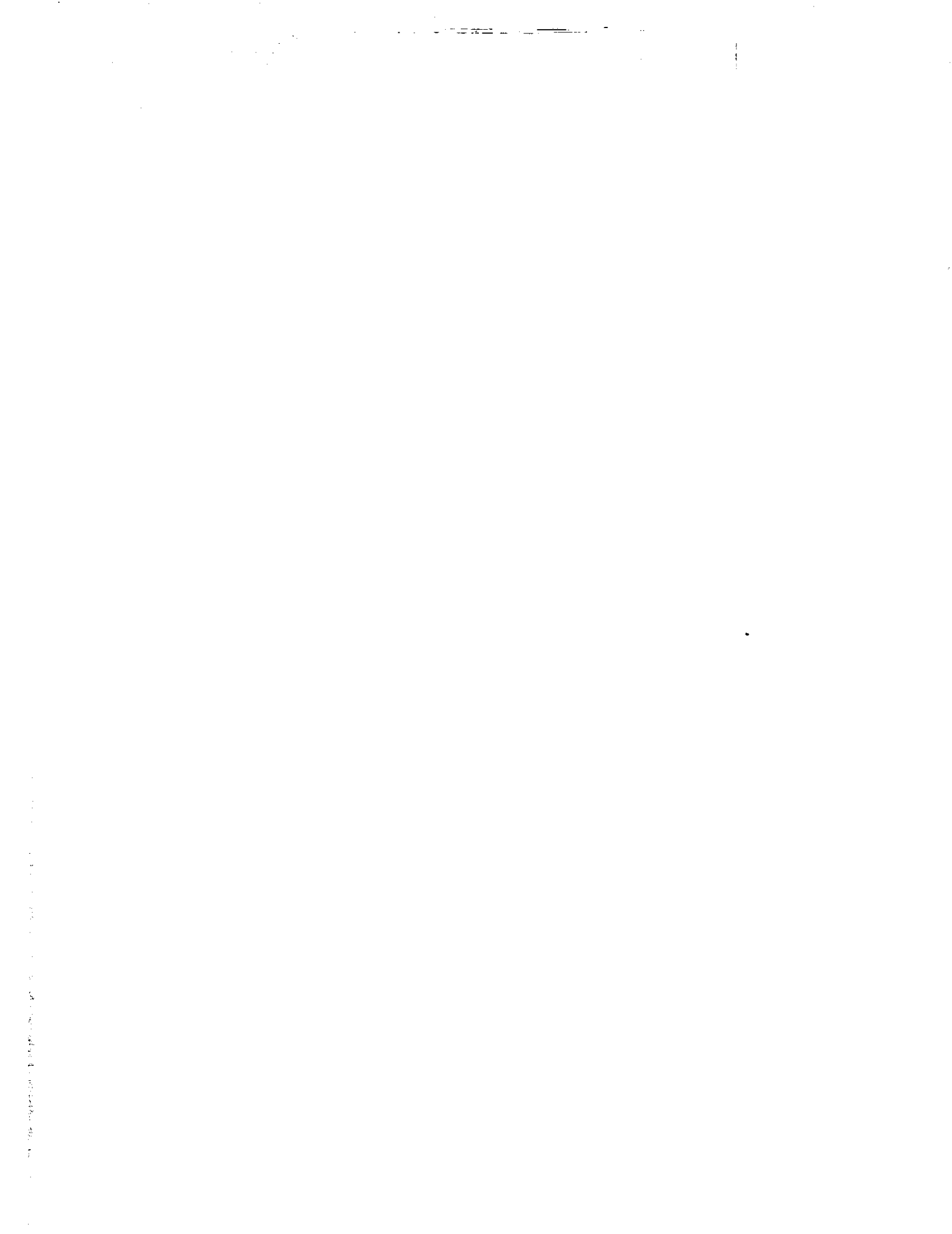
Se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados, correspondiente al ejercicio 1997.

<u>Bases de reparto</u>	<u>Importe</u>
Pérdidas y ganancias	219.877
Remanente	<u>45.154</u>
PMIs	<u>265.031</u>
<u>Distribución</u>	<u>Importe</u>
A compensación pérdidas 1996	239.679
A remanente	<u>25.352</u>
PMIs	<u>265.031</u>

Handwritten signatures and an arrow pointing to the right.

CUADROS DE FINANCIACION

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page, including a large signature and several smaller initials.



(En miles de pesetas)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	1997	1996	1997	1996
Existencias	0	0	147.078	2.846.704
Deudores	0	898.912	988.018	0
Acreedores	0	94.887	2.101.498	0
Inversiones financieras temporales	6.500	0	0	7
Acciones propias	2.749	0	0	86.643
Tesorería	0	4.436	14.386	0
Ajustes por periodificación	0	0	52.328	53.505
TOTAL	9.249	998.235	3.303.308	2.986.859
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	0	0	0	0
DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE	3.294.059	1.988.624	0	0
	3.303.308	2.986.859	3.303.308	2.986.859

NOTA RELATIVA AL CUADRO DE FINANCIACION

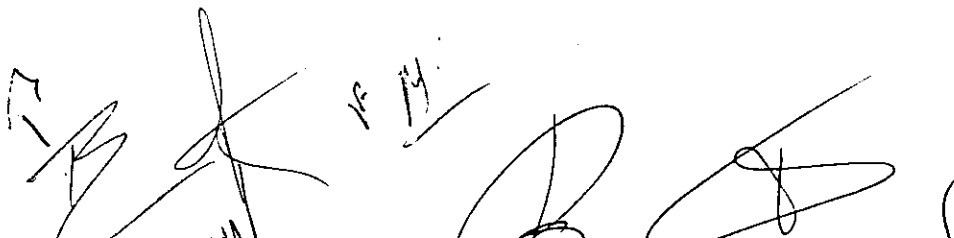
Resumen de las correcciones al resultado, conciliando el resultado contable del ejercicio con los recursos procedentes de las operaciones que se muestran en el mencionado cuadro.

(En miles de pesetas)

	1997	1996
Pérdidas y ganancias	219.877	(239.679)
Más:		
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones de inmovilizado	103.123	92.841
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	1.465	46.537
Menos:		
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	(5.079)	(38.131)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios aplicados a resultados		(715)
Beneficios por venta de inmovilizado material	(235.105)	(352.111)
Recursos procedentes de las operaciones	84.281	(491.258)

PERSONAL

Una vez más, el Consejo de Administración desea hacer patente ante la Junta General el agradecimiento al personal de toda la Sociedad por su absoluta entrega y esfuerzo en el cometido de sus funciones.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, the initials 'R.M.' in the center, and another large signature on the right.

**CONSEJO DE
ADMINISTRACION**

PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO

Don Alfonso de Borbón Escasany

CONSEJEROS

Don Francisco de Borbón Escasany (Duque de Sevilla)
Don Bertrand de Feydeau
Don Paul Langlois
Don Jacques-Yves Nicol
Don Enrique Fevre Schmid
Don Jesualdo Domínguez-Alcahud Monge
Don Rafael Rojo y Larrieta
Don José Ramón Parrilla Díaz (Director General)

SECRETARIO DEL CONSEJO

Don Javier Araúz de Robles y López



Handwritten signatures of the board members and secretary, including the names of Don Alfonso de Borbón Escasany, Don Bertrand de Feydeau, Don Paul Langlois, Don Jacques-Yves Nicol, Don Enrique Fevre Schmid, Don Jesualdo Domínguez-Alcahud Monge, Don Rafael Rojo y Larrieta, Don José Ramón Parrilla Díaz, and Don Javier Araúz de Robles y López.