

NIF  
NIF

A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL

FILO S.A.

REPARTICIÓN DE EXERCIOS

Nº 10066

Espacio destinado para las firmas de los administradores  
Espai per a les signatures dels administradorsPASIVO  
PASSIUEJERCICIO 5  
EXERCICI 199\_(1)EJERCICIO 4  
EXERCICI 199\_(2)

## A) FONDOS PROPIOS

## FONS PROPIS

	210000	14.624.697	21.117.299
I. Capital suscrito Capital subscrit	211000	9.400.039	9.400.039
II. Prima de emisión Prima d'emissió	212000	0	3.760.015
III. Reserva de revalorización Reserva de revaloració	213000	0	0
IV. Reservas Reserves	214000	11.255.520	8.261.436
1. Reserva legal Reserva legal	214010	499.885	499.885
2. Reservas para acciones propias Reserves per a accions pròpies	214020	346.486	40.158
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante Reserves per a accions de la societat dominant	214030	0	0
4. Reservas estatutarias Reserves estatutàries	214040	0	0
5. Otras reservas Altres reserves	214050	10.409.149	7.721.392
V. Resultados de ejercicios anteriores Resultats d'exercicis anteriors	215000	0	0
1. Remanente Remanent	215010	0	0
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores Resultats negatius d'exercicis anteriors	215020	0	0
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas Aportacions de socis per a compensació de pèrdues	215030	0	0
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida) Pèrdues i guanys (benefici o pèrdua)	216000	-6.030.862	-304.191
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio Dividend a compte lliurat en l'exercici	217000	0	0
VIII. Acciones propias para reducción de capital Accions pròpies per a reducció de capital	218000	0	0
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	220000	0	0
1. Subvenciones de capital Subvencions de capital	220010	0	0
2. Diferencias positivas de cambio Diferències positives de canvi	220020	0	0
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios Altres ingressos a distribuir en diversos exercicis	220030	0	0
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios Ingressos fiscals a distribuir en diversos exercicis	220050	0	0
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	230000	0	0
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares Provisions per a pensions i obligacions similars	230010	0	0
2. Provisiones para impuestos Provisions per a impostos	230020	0	0
3. Otras provisiones Altres provisions	230030	0	0
4. Fondo de reversión Fons de reversió	230040	0	0
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO CREEDORS A LLARG TERMINI	240000	800.000	1.177.124
1. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables Emissions d'obligacions i altres valors negociables	241000	0	0
1. Obligaciones no convertibles Obligacions no convertibles	241010	0	0
2. Obligaciones convertibles Obligacions convertibles	241020	0	0
3. Otras deudas representadas en valores negociables Altres deutes representats en valors negociables	241030	0	0

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals  
 (2) Ejercicio anterior / Exercici anterior

# DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN DADDS GENERALS D'IDENTIFICACIÓ

## IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA / IDENTIFICACIÓ DE L'EMPRESA

NIF:

NIF: A08267593

Denominación Social:

Denominació social: FILO S.A.

Domicilio Social:

Domicili social: AVDA. DIAGONAL, 523 PLANTA 21

Municipio:

Municipi: BARCELONA

Provincia:

Provincia: BARCELONA

Código Postal:

Codi postal: 08029

Teléfono:

Telèfon: 93 4195660

## ACTIVIDAD / ACTIVITAT

Actividad principal:

Activitat principal: INMOBILIARIA (1)

Código CNAE:

Codi CNAE: 81010 0070 (1)

## PERSONAL / PERSONAL

Personal asalariado (cifra media del ejercicio)

Personal assalariat (xifra mitjana de l'exercici)

FIJO

FIX (4)

NO FIJO

NO FIX (5)

	199_ (2) 5	199_ (3) 4
810100	1 9	1 4
810110	0	1 0

## PRESENTACIÓN DE CUENTAS / PRESENTACIÓ DE COMPTES

Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:

Data de tancament a la qual es refereixen els comptes:

810190

AÑO  
ANYMES  
MESDÍA  
DIA

1995 12 31

Número de páginas presentadas al depósito:

Nombre de páginas presentadas al depósito:

810200

36

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios indique la causa:

En el cas de no haver consignat les xifres en algun dels exercicis, cal indicar-ne la causa:

## UNIDADES / UNITATS

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Cal marcar amb una X la unitat en què l'empresa ha elaborat tots els documents que integren els seus comptes anuals:

Pesetas

Pesseïes

Miles de pesetas

Milers de pessetes

Millones de pesetas

Milions de pessetes

999021

999022

999023

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, aprobada por Real Decreto 1580/1992, de 18 de diciembre (BOE de 22.12.1992). / Segons les classes (quatre dígitos) de la Classificació Nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Real decret 1580/1992, de 18 de desembre (BOE del 22.12.1992).
- (2) Ejercicio al que van referides les cuntes anuals. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.
- (3) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo tenga en cuenta los siguientes criterios: / Per calcular el nombre mitjà de personal fix cal tenir en compte els criteris següents:
- a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la suma de los fijos al principio y a fin de ejercicio. / Si durant l'any no hi ha hagut moviments importants de plantilla, cal indicar aquí la suma del personal fix al principi i al final de l'exercici.
- b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce. / Si hi ha hagut moviments, cal sumar la plantilla de cada un dels mesos de l'any i dividir-la per dotze.
- c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponde a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada. / Si hi ha hagut una regulació temporal d'ocupació o de jornada, cal considerar com a fix el personal afectat, però només en la proporció que correspon a la fracció de l'any o jornada de l'any treballada efectivament.
- (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior) / Es pot calcular el nombre de personal no fix mitjà sumant el total de setmanes que han treballat els empleats no fijos i dividint per 52 setmanes. També es pot fer aquesta operació (equivalent a l'anterior):

nº de personas contratadas / nre. de persones contractades x nre. mitjà de setmanes treballades / nre. mitjà de setmanes treballades

BALANCE NORMAL  
BALANÇ NORMAL

NIF NIF		A08267593		UNIDAD / UNITAT (1)	
DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL		E.T.O.S.A.		Pesetas / Pessetes 999111 Miles / Milers 999112 <input checked="" type="checkbox"/> Millones / Milions 999113	
Espaceo destinado para las firmas de los administradores Espai per a les signatures dels administradors				EJERCICIO 5 EXERCICI 199 (2)	
ACTIVO ACTIU				EJERCICIO 4 EXERCICI 199 (3)	
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBOLSaments NO EXIGITS		110000			
B) INMOVILIZADO IMMOBILITZAT					
I. Gastos de establecimiento Despeses d'establiment		120000	16.210.876	15.694.572	
II. Inmovilizaciones Inmateriales Immobilitzacions Immateriais		121000	602.603	476.898	
1. Gastos de investigación y desarrollo Despeses de recerca i desenvolupament		122000	369.068	670.177	
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares Concessions, patents, llicències, marques i similars		122010			
3. Fondo de comercio Fons de comerç		122020	13.091	13.091	
4. Derechos de traspaso Drets de traspàs		122030		274.496	
5. Aplicaciones Informáticas Aplicacions Informàtiques		122040			
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero Drets sobre béns en règim d'arrendament financer		122050	10.321	9.280	
7. Anticipos Acomptes		122060	379.170	379.170	
8. Provisiones Provisions		122070	12.530	22.906	
9. Amortizaciones Amortitzacions		122080	-11.872		
III. Inmovilizaciones materiales Immobilitzacions materials		122090	-24.712	-28.766	
1. Terrenos y construcciones Terrenys i construccions		123000	108.430	277.577	
2. Instalaciones técnicas y maquinaria Instal·lacions tècniques i maquinària		123010			
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario Altres instal·lacions, utillatge i mobiliari		123020			
4. Anticipos e Inmovilizaciones materiales en curso Acomptes i Inmobilitzacions materials en curs		123030	128.950	339.597	
5. Otro Inmovilizado Altra Inmobilitzat		123040			
6. Provisiones Provisions		123050	33.781	31.499	
7. Amortizaciones Amortitzacions		123060			
IV. Inmovilizaciones financieras Immobilitzacions financeres		123070	-54.300	-93.520	
1. Participaciones en empresas del grupo Participacions en empreses del grup		124000	15.130.135	14.269.920	
2. Créditos a empresas del grupo Crèdits a empreses del grup		124010	20.100.101	14.771.353	
3. Participaciones en empresas asociadas Participacions en empreses associades		124020			
4. Créditos a empresas asociadas Crèdits a empreses associades		124030	403.399	403.399	
5. Cartera de valores a largo plazo Cartera de valors a llarg termini		124040			
6. Otros créditos Altres crèdits		124050	13.597	13.172	
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo Dipòsits i fiances constituïts a llarg termini		124060	13.111	16.389	
8. Provisiones Provisions		124070	1.283	1.993	
9. Administraciones Públicas a largo plazo Administracions públiques a llarg termini		124080	-5.550.454	-1.081.644	
V. Acciones propias Accions pròpies		124100	149.097	145.258	
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo Deutors per operacions de tràfic a llarg termini		125000			
		126000	640		

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad. / Cal marcar la casella corresponent, segons si s'expressen les xifres en unitats, milers o milions de pessetes. Tots els documents que integren els comptes anuals s'han d'elaborar en la mateixa unitat.

(2) Ejercicio al que van referides las cuentas anuales. / Exercici al qual es referixen els comptes anuals.

(3) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

BALANCE NORMAL  
BALANÇ NORMAL

B2

NIF  
NIF

A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL

F.L.O. S. A.

Espaceo destinado para las firmas de los administradores  
Espai per a les signatures dels administradors

ACTIVO ACTIU		EJERCICIO 5 EXERCICI 199 (1)	EJERCICIO 4 EXERCICI 199 (2)
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	130000	78.806	320.571
D) ACTIVO CIRCULANTE ACTIU CIRCULANT	140000	3.788.952	9.506.034
I. Accionistas por desembolsos exigidos Accionistes per desemborsaments exigits	141000	0	687.500
II. Existencias Existències	142000	96.265	99.688
1. Comerciales Comercials	142010	0	0
2. Materias primas y otros aprovisionamientos Primeres matèries i altres aprovisionaments	142020	0	0
3. Productos en curso y semiterminados Productes en curs i semiacabats	142030	96.265	96.265
4. Productos terminados Productes acabats	142040	0	3.423
5. Subproductos residuos y materiales recuperados Subproductes, residus i materials recuperats	142050	0	0
6. Anticipos Acomptes	142060	0	0
7. Provisiones Provisions	142070	0	0
III. Deudores Deutors	143000	710.699	1.405.809
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios Clients per vendes i prestacions de serveis	143010	848	7.403
2. Empresas del grupo, deudores Empreses del grup, deutors	143020	5.516	8.599
3. Empresas asociadas, deudores Empreses associades, deutors	143030	131.398	180.631
4. Deudores varios Deutors diversos	143040	502.312	1.177.306
5. Personal Personal	143050	0	0
6. Administraciones Públicas Administracions públiques	143060	74.472	35.717
7. Provisiones Provisions	143070	-3.847	-3.847
IV. Inversiones financieras temporales Inversions financeres temporals	144000	2.594.984	6.964.621
1. Participaciones en empresas del grupo Participacions en empreses del grup	144010	347.689	1.473.052
2. Créditos a empresas del grupo Crèdits a empreses del grup	144020	1.739.788	2.949.253
3. Participaciones en empresas asociadas Participacions en empreses associades	144030	1.822	693.860
4. Créditos a empresas asociadas Crèdits a empreses associades	144040	3.102	400
5. Cartera de valores a corto plazo Cartera de valors a curt termini	144050	983.452	1.772.079
6. Otros créditos Altres crèdits	144060	4.581	169.322
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo Dipòsits i fiances constituïts a curt termini	144070	4.232	10.329
8. Provisiones Provisions	144080	-389.682	-103.674
V. Acciones propias a corto plazo Accions pròpies a curt termini	145000	346.486	40.158
VI. Tesorería Tresoreria	146000	40.197	307.936
VII. Ajustes por periodificación Ajustaments per periodització	147000	321	322
TOTAL GENERAL	100000	20.078.634	25.521.177
TOTAL GENERAL (A + B + C + D)			

(1) Ejercicio al que van referides les comptes anuals. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.  
(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

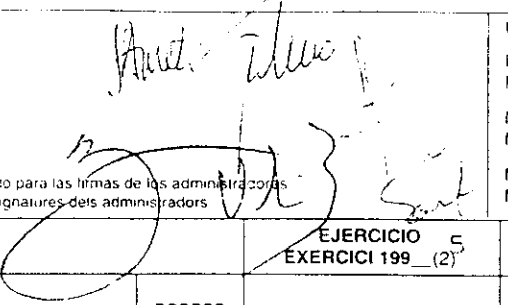
NIF NIF		EJERCICIO EXERCICI 199		EJERCICIO EXERCICI 199	
A08267593		5		4	
DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL					
ETIO S.A.					
PASIVO PASSIU					
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)</b> <b>CREDITORS A LLARG TERMINI (Continuació)</b>					
<b>II. Deudas con entidades de crédito</b> <b>Deutes amb entitats de crèdit</b>					
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	242000	724.797	880.522		
Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit	242010	500.000	600.000		
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	242020	224.797	280.522		
Creditors per arrendament financer a llarg termini					
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas</b> <b>Deutes amb empreses del grup i associades</b>					
1. Deudas con empresas del grupo	243000	0	0		
Deutes amb empreses del grup	243010	0	0		
2. Deudas con empresas asociadas	243020	0	0		
Deutes amb empreses associades					
<b>IV. Otros acreedores</b> <b>Altres creditors</b>					
1. Deudas representadas por efectos a pagar	244000	75.203	135.102		
Deutes representats per efectes a pagar	244010	0	0		
2. Otras deudas	244020	0	0		
Altres deutes	244030	0	0		
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	244050	75.203	135.102		
Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini					
4. Administraciones Públicas a largo plazo	245000	0	161.500		
Administracions públiques a llarg termini	245010	0	100.000		
De empresas del grupo	245020	0	61.500		
D'empreses del grup	245030	0	0		
De empresas asociadas	246000	0	0		
D'empreses associades					
De otras empresas					
D'altres empreses					
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b> <b>CREDITORS A CURT TERMINI</b>					
<b>I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables</b> <b>Emissions d'obligacions i altres valors negociables</b>					
1. Obligaciones no convertibles	250000	4.653.937	3.226.754		
Obligacions no convertibles	251000	0	0		
2. Obligaciones convertibles	251010	0	0		
Obligacions convertibles	251020	0	0		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	251030	0	0		
Altres deutes representats en valors negociables	251040	0	0		
Intereses de obligaciones y otros valores					
Interessos d'obligacions i altres valors					
<b>II. Deudas con entidades de crédito</b> <b>Deutes amb entitats de crèdit</b>					
1. Préstamos y otras deudas	252000	3.655.108	2.393.426		
Préstecs i altres deutes	252010	3.556.820	2.311.094		
2. Deudas por intereses	252020	36.998	22.526		
Deutes per interessos	252030	61.290	59.806		
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	253000	553.460	47.653		
Creditors per arrendament financer a curt termini	253010	553.460	47.653		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	253020	0	0		
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini					
1. Deudas con empresas del grupo					
Deutes amb empreses del grup					
2. Deudas con empresas asociadas					
Deutes amb empreses associades					

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals  
(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior

NIF NIF	408267593	<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">Espacio destinado para las firmas de los administradores Espai per a les signatures dels administradors</p>	
DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL			
ETID.S.A.			
<b>PASIVO PASSIU</b>		<b>EJERCICIO EXERCICI 199_5_ (1)</b>	<b>EJERCICIO EXERCICI 199_4_ (2)</b>
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación) CREDITORS A CURT TERMINI (Continuació)</b>			
<b>IV. Acreedores comerciales Creditors comercials</b>			
1. Anticipos recibidos por pedidos Acomptes rebuts per comandes	254000	288.426	743.309
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios Deutes per compres o prestacions de serveis	254010	0	0
3. Deudas representadas por efectos a pagar Deutes representats per efectes a pagar	254020	288.426	630.363
	254030	0	112.946
<b>V. Otras deudas no comerciales Altres deutes no comercials</b>			
1. Administraciones Públicas Administracions públiques	255000	156.943	42.367
2. Deudas representadas por efectos a pagar Deutes representats per efectes a pagar	255010	55.133	40.307
3. Otras deudas Altres deutes	255020	0	0
4. Remuneraciones pendientes de pago Remuneracions pendents de pagament	255030	91.037	206
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo Fiances i dipòsits rebuts a curt termini	255040	8.400	1.854
	255050	2.373	0
<b>VI. Provisiones para operaciones de tráfico Provisions per a operacions de tràfic</b>			
	256000	0	0
<b>VII. Ajustes por periodificación Ajustaments per periodització</b>			
	257000	0	0
<b>F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES A CURT TERMINI</b>			
	260000	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>			
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)</b>	200000	20.078.634	25.521.177

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS NORMAL**  
**COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS NORMAL**

P1

NIF NIF	<u>A08267593</u>		UNIDAD / UNITAT (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL			Pesetas / Pessetes: 999211 Miles / Milers: 999212 <input checked="" type="checkbox"/> Millones / Milions: 999213
<u>FILLO S.A.</u>		Espacio destinado para las firmas de los administradores Espai per a les signatures dels administradors	

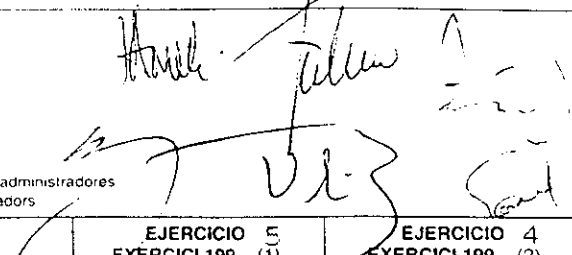
DEBE DEURE	EJERCICIO EXERCICI 199 <u>5</u> (2)	EJERCICIO EXERCICI 199 <u>4</u> (3)
<b>A) GASTOS</b>		
<b>DESPESES (A.1 a A.16)</b>		
A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación Reducció d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	300000	8.013.179
A.2. Aprovisionamientos Aprovisionaments	301000	848.483
a) Consumo de mercaderías Consum de mercaderies	302000	3.423
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles Consum de primeres matèries i altres matèries consumibles	302010	3.423
c) Otros gastos externos Altres despeses externes	302020	0
A.3. Gastos de personal Despeses de personal	302030	0
a) Sueldos, salarios y asimilados Sous, salaris i assimilats	303000	173.967
b) Cargas sociales Càrregues socials	303010	151.515
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado Dotacions per a amortitzacions d'immobilitzat	303020	22.452
A.5. Variación de las provisiones de tráfico Variació de les provisions de tràfic	304000	53.867
a) Variación de provisiones de existencias Variació de provisions d'existències	305000	575
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables Variació de provisions i pèrdues de crèdits incobrables	305010	0
c) Variación de otras provisiones de tráfico Variació d'altres provisions de tràfic	305020	575
A.6. Otros gastos de explotación Altres despeses d'explotació	305030	0
a) Servicios exteriores Serveis exteriors	306000	197.632
b) Tributos Tributs	306010	192.403
c) Otros gastos de gestión corriente Altres despeses de gestió corrent	306020	5.229
d) Dotación al fondo de reversión Dotació al fons de reversió	306030	0
<b>A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b> <b>BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ</b> (B.1 + B.2 + B.3 + B.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6)	306040	0
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados Despeses financeres i despeses assimilades	301900	212.762
a) Por deudas con empresas del grupo Per deutes amb empreses del grup	307000	1.768.770
b) Por deudas con empresas asociadas Per deutes amb empreses associades	307010	60.854
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados Per deutes amb tercers i despeses assimilades	307020	39
d) Pérdidas de inversiones financieras Pèrdues d'inversions financeres	307030	357.135
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras Variació de les provisions d'inversions financeres	307040	1.350.742
A.9. Diferencias negativas de cambio Diferències negatives de canvi	308000	366.858
<b>A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b> <b>RESULTATS FINANCERS POSITIVS</b> (B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9)	309000	40
	302900	0

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad. / Cal marcar la casella corresponent, segons si s'expressen les xifres en unitats, milers o milions de pessetes. Tots els documents que integren els comptes anuals s'han d'elaborar en la mateixa unitat.

(2) Ejercicio al que van referides las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals. (3) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS NORMAL**  
**COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS NORMAL**

P2

NIF	A08267593		
DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL		Espacio destinado para las firmas de los administradores Espai per a les signatures dels administradors	
FILO S.A.			

DEBE DEURE		EJERCICIO 5 EXERCICI 199__ (1)	EJERCICIO 4 EXERCICI 199__ (2)
<b>A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> <b>BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES</b> <b>(A.I + A.II - B.I - B.II)</b>	<b>303900</b>	0	0
A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Variació de les provisions d'immobilitzat immaterial, material i cartera de control	310000	4.537.329	742.205
A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Pèrdues procedents de l'immobilitzat immaterial, material i cartera de control	311000	46.848	103.222
A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias Pèrdues per operacions amb accions i obligacions pròpies	312000	0	0
A.13. Gastos extraordinarios Despeses extraordinàries	313000	43.517	260.701
A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios Despeses i pèrdues d'altres exercicis	314000	30.000	0
<b>A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b> <b>RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIVS</b> <b>(B.9+B.10+B.11+B.12+B.13-A.10-A.11-A.12-A.13-A.14)</b>	<b>304900</b>	0	0
<b>A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b> <b>BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV)</b>	<b>305900</b>	0	0
A.15. Impuesto sobre Sociedades Impost sobre societats	315000	-58.091	-76.664
A.16. Otros impuestos Altres impostos	316000	0	0
<b>A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b> <b>RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS) (A.V-A.15-A.16)</b>	<b>306900</b>	0	0

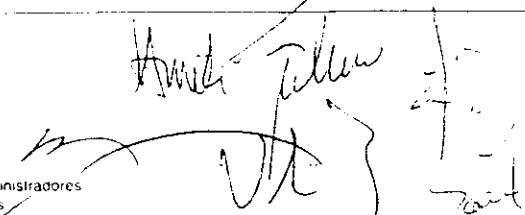
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals

(2) Ejercicio anterior / Exercici anterior



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL**  
**COMPTE DE PÈRDUES I GUANYNS NORMAL**

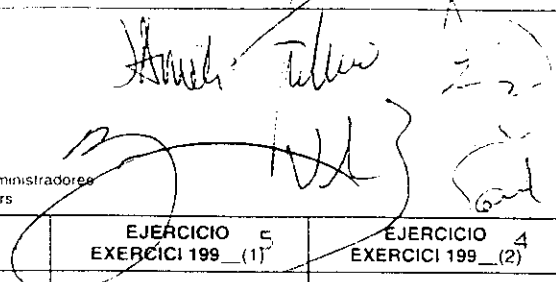
P3

NIF	008267593		
DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL		Espacio destinado para las firmas de los administradores Espai per a les signatures dels administradors	
F.I.L.O.S.A.			
HABER HAVER		EJERCICIO 5 EXERCICI 199_(1)	EJERCICIO 4 EXERCICI 199_(2)
<b>B) INGRESOS</b>			
<b>INGRESSOS (B.1 a B.13)</b>			
B.1	Importe neto de la cifra de negocios Import net de la xifra de negocis	400000	1.982.317
a)	Ventas Vendes	401000	1.490.702
b)	Prestaciones de servicios Prestacions de serveis	401010	1.277.662
c)	Devoluciones y «rappels» sobre ventas Devolucions i ràpels sobre vendes	401020	213.040
B.2	Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación Augment d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	401030	0
B.3	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado Treballs efectuats per l'empresa per a l'immobilitzat	402000	0
B.4	Otros ingresos de explotación Altres ingressos d'explotació	403000	0
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	404000	7
b)	Subvenciones Subvencions	404010	7
c)	Exceso de provisiones de riesgos y gastos Excés de provisions de riscos i despeses	404020	0
B.I.	<b>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b> <b>PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ</b>		
	<b>(A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)</b>	404030	0
B.5	Ingresos de participaciones en capital Ingressos de participacions en capital	401900	0
a)	En empresas del grupo En empreses del grup	405000	7.748
b)	En empresas asociadas En empreses associades	405010	0
c)	En empresas fuera del grupo En empreses fora del grup	405020	0
B.6	Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado Ingressos en altres valors negociables i de crèdits de l'actiu immobilitzat	405030	7.748
a)	De empresas del grupo D'empreses del grup	406000	752
b)	De empresas asociadas D'empreses associades	406010	0
c)	De empresas fuera del grupo D'empreses fora del grup	406020	0
B.7	Otros intereses e ingresos asimilados Altres interessos i ingressos assimilats	406030	752
a)	De empresas del grupo D'empreses del grup	407000	436.082
b)	De empresas asociadas D'empreses associades	407010	158.448
c)	Otros intereses Altres interessos	407020	45
d)	Beneficios en inversiones financieras Beneficis en inversions financeres	407030	71.065
B.8	Diferencias positivas de cambio Diferències positives de canvi	407040	206.118
B.II.	<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b> <b>RESULTATS FINANCERS NEGATius</b>		
	<b>(A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)</b>	408000	0
		402900	1.691.046

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals  
(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL**  
**COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS NORMAL**

P4

NIF NIF	<u>A08267593</u>		
DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL			
<u>ETLO S.A.</u>			
		Espacio destinado para las firmas de los administradores Espai per a les signatures dels administradors	

HABER HAVER		EJERCICIO 5 EXERCICI 199_(1)	EJERCICIO 4 EXERCICI 199_(2)
<b>B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> <b>PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES</b> <b>(B.I + B.II - A.I - A.II) .....</b>	<b>403900</b>	1.478.284	217.394
B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Beneficis en alienació d'immobilitzat immaterial, material i cartera de control .....	409000	20.091	12
B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias Beneficis per operacions amb accions i obligacions pròpies .....	410000	0	0
B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio Subvencions de capital transferides al resultat de l'exercici .....	411000	0	0
B.12. Ingresos extraordinarios Ingressos extraordinaris .....	412000	26.935	942.653
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios Ingressos i beneficis d'altres exercicis .....	413000	0	0
<b>B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b> <b>RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATius</b> <b>(A.10+A.11+A.12+A.13+A.14-B.9-B.10-B.11-B.12-B.13) .....</b>	<b>404900</b>	4.610.668	163.462
<b>B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b> <b>PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV) .....</b>	<b>405900</b>	6.088.953	380.855
<b>B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b> <b>RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES) (B.V+A.15+A.16) .....</b>	<b>406900</b>	6.030.862	304.191

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals  
(2) Ejercicio anterior / Exercici anterior

FILO, S.A.

FILO, S.A.  
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

Auda. Diagonal, 523  
Planta 21  
08029 BARCELONA  
Teléfono: 419 56 60  
Fax: 419 06 99

**1. INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL**

**1.1. Constitución**

*La Sociedad FILO, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima, con duración indefinida, en Barcelona, el día 5 de enero de 1970 y tiene su domicilio social en dicha capital, Avenida Diagonal, 523.*

**1.2. Actividades y objeto social**

*El objeto social de la Sociedad, según el artículo 2º de sus Estatutos, es del tenor literal siguiente:*

- a) Compra venta, administración, explotación o cualquier otra operación análoga de toda clase de bienes muebles e inmuebles, de derechos, de títulos, de valores, de pertenencias de propiedad industrial o intelectual y otras semejantes.*
- b) La participación y suscripción de acciones y cuotas sociales en cualesquiera otras empresas y sociedades, y el asesoramiento, promoción, mediación, financiación y gestión de toda clase de asuntos mercantiles.*

*Para el desarrollo de este objeto social la Compañía podrá conceder o aceptar préstamos, con o sin interés, emitir obligaciones y realizar cualquier otro tipo de operaciones mercantiles o civiles autorizadas por la Ley.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, ya sea mediante su suscripción en el momento de su fundación, aumento de capital o mediante su adquisición por cualquier título.*

FILO, S.A.  
p.p.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales adjuntas se presentan con aplicación de las normas contenidas en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del Plan de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias, ajustándose a las siguientes bases:

### a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimando que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cuentas comparativas del ejercicio 1994 fueron aprobadas en Junta de fecha 22 de junio de 1995.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Filo se presentan separadas de estas cuentas anuales individuales. Las principales magnitudes que se desprenden de las cuentas anuales consolidadas que han sido objeto de auditoría son las siguientes:

(Miles de Ptas.)	1995	1994
Activo total	43.716.486	49.053.536
Fondos propios	13.640.195	21.135.451
Importe neto cifra de negocios	7.616.155	4.294.701
Resultado consolidado después de impuestos atribuido a la sociedad dominante	(6.217.700)	422.514

### b) *Principios contables y comparación de la información*

De acuerdo con la aprobación de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprobaron las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, la Sociedad se ha adaptado en 1995 a estas normas, por lo que los Estados Financieros reflejan la estructura de éste Plan tanto para 1995 como para 1994.

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propone la distribución del resultado neto en la forma siguiente, dándose a efectos comparativos la misma información relativa al ejercicio anterior:

Base de Reparto	Importe en Miles de Ptas.	
	1995	1994
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	(6.030.862)	(304.191)
Prima de emisión		3.760.015
<b>TOTAL</b>	<b>(6.030.862)</b>	<b>3.455.824</b>
<b>Distribución</b>		
A Dividendos	-	244.401
A Reservas Voluntarias	(6.030.862)	3.211.423
<b>TOTAL</b>	<b>(6.030.862)</b>	<b>3.455.824</b>

La distribución de dividendos de 1994, aprobada en la Junta General de Accionistas del 22 de junio de 1995 fue realizada en el mes de julio del mismo año a razón de 13 pesetas por acción, para las 18.800.077 acciones con derecho a percibir la totalidad del dividendo.

### 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas de adaptación al Plan de Contabilidad de las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

#### a) **Gastos de establecimiento**

Corresponden principalmente al importe desembolsado por gastos de ampliación de capital y se amortizan en un plazo máximo de cinco años. A partir de 1993 estos gastos se amortizaban en el quinto año, no obstante en 1995 se ha cambiado el sistema de amortización por un criterio de dígitos crecientes. El efecto de este cambio de criterio ha supuesto un cargo adicional en la cuenta de resultados de 1995 de 23.549 Miles de Ptas.

*Los gastos de establecimiento se contabilizan por los costes incurridos, presentándose en el balance de situación adjunto netos de su correspondiente amortización. Representan, fundamentalmente, gastos incurridos en concepto de honorarios de abogados, escrituración y registro.*

*La dotación anual para amortización ascendió a 30 Millones de pesetas (69 Millones de Ptas. en 1994). Esta diferencia responde a que en 1994 vencían la mayor parte de los gastos de la ampliación de capital de 1990.*

**b) Inmovilizaciones inmateriales**

*Recogen principalmente el importe satisfecho por la compra de concesiones administrativas, aplicaciones informáticas, derechos sobre bienes adquiridos en arrendamiento financiero y derechos de usufructo. Se contabilizan al precio de adquisición y su amortización se efectúa por el método lineal de acuerdo con los siguientes criterios:*

- ▶ *Las concesiones administrativas en función de la vida de la concesión.*
- ▶ *Las aplicaciones informáticas adquiridas figuran por el precio de adquisición y se amortizan linealmente. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.*
- ▶ *Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero, no existiendo dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra, se han contabilizado como activos inmateriales por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se han contabilizado como gastos a distribuir en varios ejercicios. Los derechos registrados como activos inmateriales son amortizados atendiendo a la vida útil del bien objeto del contrato.*
- ▶ *Los derechos de usufructo se contabilizan según el coste de adquisición y se amortizan linealmente en función de la vida del contrato de usufructo.*

*La dotación anual para amortización ascendió a 5 Millones de pesetas (5 Millones de pesetas en 1994). Asimismo en diciembre de 1995 se ha dotado una provisión de 12 Millones de Ptas. debido a la dudosa recuperabilidad del derecho de usufructo.*

**c) Inmovilizaciones materiales**

*Las Inmovilizaciones Materiales se presentan valoradas a su precio de adquisición deducida la correspondiente amortización acumulada.*

*El importe de las reparaciones y mantenimiento de las Inmovilizaciones Materiales, cuando no suponen una mejora de la capacidad o vida estimada útil del elemento, se reconoce como gasto en el momento en que se producen.*

*La amortización acumulada del inmovilizado material se ha calculado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:*

<i>Descripción</i>	<i>Años de vida útil estimada</i>
<i>Construcciones</i>	<i>100</i>
<i>Instalaciones técnicas</i>	<i>20</i>
<i>Otras instalaciones, utillaje y mobiliario</i>	<i>20</i>
<i>Equipos para procesos de información</i>	<i>5</i>

**d) Inmovilizaciones financieras**

*Las Inmovilizaciones Financieras se presentan valoradas a su precio de adquisición ajustado por las oportunas dotaciones a la provisión para depreciación de las mismas.*

*Los títulos sin cotización oficial se valoran al coste de adquisición, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación. En la determinación de este valor se ha considerado el valor teórico contable.*

*Los títulos que cotizan en Bolsa se valoran al coste de adquisición más los gastos inherentes de la operación, siendo regularizado en función de las minusvalías, que surgen tomando en consideración los valores correspondientes a la cotización del último día del año.*

*En diciembre de 1995 se ha cambiado el criterio de estimación del precio de mercado de la participación en Max Center Leisa, S.A., sociedad que cotiza en Bolsa. En 1994 la valoración de esta participación se hizo en función de la cotización del último día del año, mientras que en 1995, adoptando un criterio de prudencia valorativa se ha realizado en función de la evolución de los Fondos Propios consolidados de Max Center Leisa, S.A., lo cual ha originado una dotación de 1.176 Millones de Ptas. mientras que si se hubiese aplicado el criterio de valoración de 1994, se habría producido un ingreso por recuperación de la dotación de 437 Millones de Ptas.*

*Las minusvalías que, en su caso, se pongan de manifiesto en la comparación entre el coste y el valor de mercado o el valor razonable al cierre del ejercicio se registran en el capítulo "Provisiones" del epígrafe "Inmovilizaciones financieras" del balance de situación adjunto.*

*Julian Arret* 15

*La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras.*

*Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Filo en aplicación de la normativa vigente al efecto.*

**e) Gastos a distribuir en varios ejercicios**

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

**f) Existencias**

*Corresponden básicamente a promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el coste de los proyectos, el coste del solar, los costes subcontratados y otros costes directos o indirectos imputables a las mismas.*

**g) Inversiones financieras temporales**

*Estas inversiones se registran por su valor nominal o por el importe realmente entregado, según sea su naturaleza, y representan básicamente préstamos a empresas del Grupo, participaciones en empresas del Grupo a corto plazo y participaciones no significativas en empresas relacionadas con el sector inmobiliario.*

*Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero.*

*Los dividendos originados por la cartera de valores se registran en el momento en que son exigibles. Se reflejan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, dentro del epígrafe de Ingresos Financieros.*

**h) Deudores y acreedores comerciales y no comerciales**

*Los débitos y créditos originados por las operaciones, ya sean o no consecuencia del tráfico normal del negocio, se registran por su valor nominal y se clasifican a corto o a largo plazo según su vencimiento sea inferior o superior a un ejercicio económico.*

*Se practican las correcciones valorativas que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia. Las cuentas de crédito se muestran por el importe dispuesto.*

*[Firma]* **S. A.**  
P. P.  
16



i) **Acciones propias en poder de la Sociedad**

*Las acciones propias adquiridas por FILO, S.A. 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.*

j) **Impuesto sobre beneficios**

*Se calcula en función del resultado del ejercicio considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto) y distinguiendo en éstas su carácter de "permanentes" o "temporales" a efectos de determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado en el ejercicio.*

*Es política de la Sociedad registrar impuestos anticipados únicamente si no existen dudas de su recuperación futura.*

k) **Ingresos y gastos**

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

*Los ingresos y gastos se contabilizan en función de su devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.*

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

*Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados, se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones.*

*Los importes de los impuestos que recaigan sobre las compras, tanto en su vertiente de terrenos, edificios u obras en curso, para su posterior venta, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, se registran como mayor coste de los bienes adquiridos.*

5. **GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

*El movimiento habido durante el presente ejercicio ha sido el siguiente:*

*Alm. Ant. V. S.*

<i>(Miles de Ptas.)</i>	<i>1994</i>	<i>VARIACIÓN</i>	<i>1995</i>
<i>Gastos ampliación capital</i>	601.829	131.746	733.575
<i>Otros gastos amortizables</i>	150.303	23.478	173.781
<i>Amortización</i>	(275.234)	(29.519)	(304.753)
<b>TOTAL</b>	<b>476.898</b>	<b>125.705</b>	<b>602.603</b>

*Las adiciones de 132 Millones de Ptas. corresponden a los gastos incurridos en relación con la ampliación de capital social de fecha 23 de diciembre de 1994, por importe de 3.133 Millones de Ptas. nominales.*

## 6. **INMOVILIZACIONES INMATERIALES**

*La composición y el movimiento de las Inmovilizaciones Inmateriales en el ejercicio 1995 es como sigue:*

<i>(Miles de Ptas.)</i>	<i>Saldo al 1.01.95</i>	<i>Entradas o dotaciones</i>	<i>Salidas o bajas</i>	<i>Saldo al 31.12.95</i>
<i>Concesiones, patentes, marcas y similares</i>	13.091	-	-	13.091
<i>Fondo de comercio</i>	274.496	-	(274.496)	-
<i>Aplicaciones informáticas</i>	9.280	1.189	(148)	10.321
<i>D°s/bienes en leasing</i>	379.170	-	-	379.170
<i>Otro inmovilizado inmaterial</i>	22.906	-	(10.376)	12.530
<i>Provisiones</i>	-	(11.872)	-	(11.872)
<i>Amortización acumulada</i>	(28.766)	(5.406)	-	(34.172)
<b>TOTAL</b>	<b>670.177</b>	<b>(16.089)</b>	<b>(285.020)</b>	<b>369.068</b>

*La baja del Fondo de Comercio contabilizado a 31 de diciembre de 1995 se debe a la enajenación de la participación en Cecomax, S.A. propietaria del centro comercial Max Center de Bilbao, y cuya compra lo había originado. Esta participación ha sido adquirida por Max Center Leisa, S.A. con el fin de racionalizar las participaciones en los proyectos Max Center en el Grupo Max Center Leisa.*

## 7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de las Inmovilizaciones Materiales en el ejercicio 1995 es como sigue:

(Miles de Ptas.)	Saldo al 1.01.95	Altas o Dotaciones	Salidas o bajas	Saldo al 31.12.95
<b>Coste</b>				
Otras instalaciones	85.499	120	(851)	84.768
Mobiliario	254.097	122	(210.037)	44.182
Equipos informáticos	23.740	2.332	(361)	25.711
Otro inmovilizado material	7.759	320	(10)	8.069
<b>TOTAL COSTE</b>	<b>371.095</b>	<b>2.894</b>	<b>(211.259)</b>	<b>162.730</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Otras instalaciones	(20.202)	(3.984)	134	(24.052)
Mobiliario	(60.802)	(12.161)	57.946	(15.017)
Equipos informáticos	(9.135)	(2.510)	80	(11.565)
Otro inmovilizado material	(3.381)	(285)	-	(3.666)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(93.520)</b>	<b>(18.940)</b>	<b>58.160</b>	<b>(54.300)</b>
<b>Total inmovilizado</b>	<b>277.575</b>	<b>(16.046)</b>	<b>(153.099)</b>	<b>108.430</b>

La disminución del mobiliario se debe a la venta a coste neto durante el ejercicio 1995, del mobiliario del interior del Hotel Sevilla, propiedad de una empresa del Grupo, a la propietaria de dicho hotel.

Durante el presente ejercicio no se ha efectuado ningún tipo de revalorización de estas cuentas de activo.

Las cuotas de amortización se han calculado de acuerdo con el método lineal, dentro de los coeficientes aprobados por la O.M. de 12 de mayo de 1993.

Ninguno de los bienes está afecto a garantías de clase alguna.

No se han recibido subvenciones ni donaciones y no existen compromisos firmes de compras ni de ventas.

Todos los bienes están libres de cargas y no están sujetos a seguros, litigios, embargos o situaciones análogas.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

## 8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición y el movimiento de este capítulo del Balance, desglosado en partidas para el ejercicio 1995, es el siguiente:

(Miles de Ptas.)	Saldo al 1.01.95	Aumentos o dotaciones	Bajas o recuperaciones	Saldo al 31.12.95
Participación empresas Grupo	14.771.353	7.161.497	(1.832.749)	20.100.101
Participación empresas asociadas	403.399	-	-	403.399
Cartera de valores a l/p	13.172	424	-	13.596
Otros créditos	16.390	-	(3.278)	13.112
Depósitos y fianzas l/p	1.993	-	(710)	1.283
Provisiones	(1.081.644)	(5.550.454)	1.081.644	(5.550.454)
Administraciones Públicas a l/p	145.258	3.886	(46)	149.098
<b>TOTAL</b>	<b>14.269.921</b>	<b>1.615.353</b>	<b>(755.139)</b>	<b>15.130.135</b>

El movimiento de la cuenta de Participaciones en empresas del Grupo corresponde fundamentalmente a:

(Miles de Ptas.)	Aumentos	Disminuciones
<b>Participación empresas Grupo:</b>		
MAX CENTER LEISA, S.A.	5.581.448	(1.832.749)
VIENA INMUEBLES, S.A.	849.217	-
ALDEF, S.A.	605.832	-
APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A.	125.000	-
<b>TOTAL</b>	<b>7.161.497</b>	<b>(1.832.749)</b>

FILO, S. A.  
P P

El incremento de participación en Max Center Leisa, S.A. se debe a la suscripción de acciones procedentes de la ampliación de capital que dicha sociedad realizó en junio de 1995. El resto de incrementos corresponden a ampliaciones de capital realizadas por esas empresas durante 1995.

A 31 de diciembre de 1995 no existían desembolsos pendientes sobre acciones de ninguna participación, habiéndose desembolsado los que existían a 31 de diciembre del ejercicio anterior.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, FILO, S.A. ha formulado cuentas anuales consolidadas en el ejercicio 1995.

Las sociedades del Grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1995, son las siguientes:

Denominación	Actividad	% Participación	Patrimonio neto de la Sociedad	Valor neto contable
<b>Empresas del Grupo</b>				
MAX CENTER LEISA, S.A.	Inmobiliaria	66,47 Directo + Indirecto	12.241.367	8.925.058
VIENA INMUEBLES, S.A.	Inmobiliaria	100,00	3.870.166	3.845.166
ALDEF, S.A.	Inmobiliaria	100,00	576.914	576.914
APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A.	Inmobiliaria	50,00	1.169.435	584.718
AGEINSA, S.A.	Servicios inmobiliarios	50,00	24.738	12.369
XYLON, S.A.	Cartera	100,00	368.796	368.796
CONGER, S.A.	Inmobiliaria	100,00	92.742	92.742
CUMRA, S.A.	Inmobiliaria	100,00	14.481	14.481
BERRIMODA, S.A.	Distribución Comercial	100,00	124.016	124.016
CORRE CORRE, S.A.	Distribución Comercial	75,00	446.483	334.862
<b>Empresas Asociadas</b>				
LAINTER, S.A.	Gestora centros comerciales	34,00	34.374	3.400
HOSPITALET CENTER, S.L.	Centro comercial	17,27 Indirecto + Directo	3.082.291	800.379
MIREIA-S, S.A.	Inmobiliaria	49,99	628.500	314.249

La participación directa de Filo, S.A. en Hospitalet Center, S.L. es poco significativa, un 0,05 %, siendo la participación indirecta a través de Max-Center Leisa, S.A.

Las acciones de Max Center Leisa, S.A. cotizaban en bolsa en el Ejercicio 1995, siendo su cotización al día del cierre de 415 pesetas por acción.

9. **GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" ha sido el siguiente:

(Miles de Ptas.)	1994	VARIACIÓN	1995
Intereses diferidos aplazamiento	5.788	(3.197)	2.591
Intereses diferidos leasing	81.425	(19.377)	62.048
Otros gastos amortizables	233.359	(219.192)	14.167
<b>TOTAL</b>	<b>320.572</b>	<b>(241.766)</b>	<b>78.806</b>

10. **EXISTENCIAS**

El detalle de existencias al 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de Ptas.)	1994	VARIACIÓN	1995
Terrenos y solares	3.423	(3.423)	-
Obras en curso	96.265	-	96.265
<b>TOTAL</b>	<b>99.688</b>	<b>(3.423)</b>	<b>96.265</b>

La reducción de las existencias se produce fundamentalmente por la venta en 1995 de un solar en Vilafranca del Penedés (Barcelona).

11. **DEUDORES**

El detalle de los deudores a 31 de diciembre es el siguiente:

*[Handwritten signatures and notes are present in this section, including "Ej. 1995", "Anexo", and a large signature.]*

(Miles de Ptas.)	1994	VARIACIÓN	1995
Clientes vtas y prestac.serv.	7.402	(6.553)	849
Deudores, empresas Grupo	8.599	(3.083)	5.516
Deudores, empresas asociadas	180.631	(49.233)	131.398
Deudores varios	1.177.306	(674.994)	502.312
Administraciones Públicas	35.717	38.755	74.472
Provisiones	(3.847)	-	(3.847)
<b>TOTAL</b>	<b>1.405.808</b>	<b>(695.108)</b>	<b>710.700</b>

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

(Miles de Ptas.)	1994	1995
<b>H. P. deudora</b>		
Por IVA	4.229	-
Por Impto s/Sdades	31.488	74.472
<b>TOTAL</b>	<b>35.717</b>	<b>74.472</b>

## 12. **INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

La composición de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 1995 y que representa las inversiones financieras a corto plazo, es la siguiente:

(Miles de Ptas.)	1994	VARIACIÓN	1995
Participación empresas Grupo	1.473.052	(1.125.363)	347.689
Crédito a empresas Grupo	2.949.253	(1.209.465)	1.739.788
Participación empresas asociadas	693.860	(692.038)	1.822
Créditos a empresas asociadas	400	2.702	3.102
Cartera valores a c/p	1.772.079	(888.627)	883.452
Otros créditos	169.322	(164.741)	4.581
Depósitos y fianzas a c/p	10.329	(6.097)	4.232
Provisiones	(103.674)	(286.008)	(389.682)
<b>TOTAL</b>	<b>6.964.621</b>	<b>(4.369.637)</b>	<b>2.594.984</b>

Los créditos a corto plazo a empresas del Grupo y asociadas han devengado en 1995 un interés del 9%.

La disminución de la participación en empresas del Grupo y asociadas corresponde fundamentalmente a la venta del 34% de Cecomax, S.A. y del 49,9% de Hospitalet Center, S.L.

Dentro del saldo de "Cartera de valores a c/p" se incluyen 10.826 obligaciones de Gran Tibidabo, emisión 12/91 a un coste de 10.536 Ptas cada título, siendo su valor de cotización al 29 de diciembre de 1995 de 4.600 Ptas/título. Dicha emisión se encuentra vencida e impagada, estando pendiente de adjudicación de valores para su compensación.

### 13. ACCIONES PROPIAS A C/P

Su saldo por importe de 346.486 Miles de Ptas. tiene su contrapartida por el mismo importe en "Reserva para acciones propias".

Las acciones propias en poder de la Sociedad representan un 3.7% del capital social, correspondiendo a 596.693 acciones ordinarias, con un valor nominal de 298 Millones de Ptas. y un precio medio de adquisición por título de 581 Ptas.

### 14. FONDOS PROPIOS

A continuación se detallan las variaciones que los Fondos Propios de la Sociedad han presentado durante el ejercicio que comentamos:

(Miles de Ptas.)	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva acciones propias	Reservas Voluntarias	Rtdo. del ejercicio	Total
Saldo al 31.12.94	9.400.039	3.760.015	499.885	40.158	7.721.392	(304.191)	21.117.298
Traspasos	-	(3.760.015)	-	306.328	3.149.496	304.191	-
Dividendos	-	-	-	-	(240.376)	-	(240.376)
Otros traspasos	-	-	-	-	(221.363)	-	(221.363)
Rtdos. al 31.12.95	-	-	-	-	-	(6.030.862)	(6.030.862)
<b>TOTAL</b>	<b>9.400.039</b>	<b>-</b>	<b>499.885</b>	<b>346.486</b>	<b>10.409.149</b>	<b>(6.030.862)</b>	<b>14.624.697</b>
Porcentaje s/Capital	100,0	-	5,3	3,7	110,7	(64,2)	155,6



a) **Capital suscrito**

*El capital social está representado por 18.800.077 acciones ordinarias y al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización bursátil y están representadas por anotaciones en cuenta.*

*Los principales accionistas de la Sociedad, de acuerdo con la información de la última junta celebrada, eran los siguientes:*

- \* LAGUN ARO, E.P.S.V. con un 46,62 % del capital social.*
- \* PKA A/S con un 9,73 % del capital social.*
- \* DEN DANSKE BANK con un 6,32 % del capital social.*

b) **Reserva legal**

*Las sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, una cantidad igual al 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo determinadas condiciones se puede destinar a incrementar el capital social en la parte de esta reserva que supere el 10% de la cifra de capital. Al 31 de diciembre de 1995 la dotación de esta reserva representa el 5,3% del capital social.*

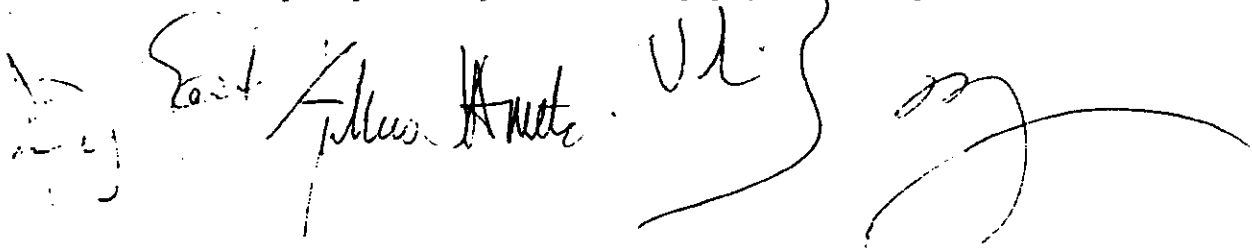
c) **Reservas voluntarias**

*Las reservas voluntarias son de libre disposición.*

**15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO**

*Las condiciones de los créditos bancarios son las preferenciales de cada banco y, en general, están instrumentadas en pólizas mixtas que permiten la disposición de los fondos al tipo preferencial o en base al tipo MIBOR. La Sociedad tiene contratada operaciones de cobertura de tipos de interés por importe de 500 Millones de Ptas. sobre el circulante con vencimiento 1997 a un tipo de interés del 9,65.*

*Los conceptos que corresponden a este epígrafe son los siguientes:*

The block contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'José Luis Aneta'. To its right, there are initials 'V.L.' and a large, stylized signature that looks like 'S'. Further right, there is another large, stylized signature that looks like 'J'. These are likely the signatures of the company's representatives.

<i>(Miles de Ptas.)</i>	<i>1995</i>	<i>1994</i>
<i>Deudas con entidades de crédito a l/p</i>		
<i>Préstamos bancarios</i>	<i>500.000</i>	<i>600.000</i>
<i>Acreedores por arrendamiento financiero</i>	<i>224.797</i>	<i>280.522</i>
<b>TOTAL A LARGO PLAZO</b>	<b>724.797</b>	<b>880.522</b>
<i>Deudas con entidades de crédito a c/p</i>		
<i>Préstamos y otras deudas</i>	<i>3.556.820</i>	<i>2.311.094</i>
<i>Deuda por intereses</i>	<i>36.998</i>	<i>22.526</i>
<i>Acreedores por arrendamiento financiero</i>	<i>61.290</i>	<i>59.806</i>
<b>TOTAL A CORTO PLAZO</b>	<b>3.655.108</b>	<b>2.393.426</b>
<b>TOTAL DEUDAS CON ENTID. DE CRÉDITO</b>	<b>4.379.905</b>	<b>3.273.948</b>

*Las deudas con entidades de crédito se desglosan como sigue:*

<i>(Miles de Ptas.)</i>			<i>% medio interés anual</i>	
	<i>1995</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1994</i>
<i>Préstamos bancarios</i>	<i>600.000</i>	<i>700.000</i>	<i>12,00</i>	<i>12,00</i>
<i>Cuentas de crédito</i>	<i>2.000.000</i>	<i>2.096.000</i>	<i>9,95</i>	<i>8,69</i>
<i>Créditos dispuestos</i>	<i>1.456.820</i>	<i>115.094</i>	<i>9,88</i>	<i>8,61</i>
<i>Deuda por intereses</i>	<i>36.998</i>	<i>22.526</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Arrendamiento financiero</i>	<i>286.087</i>	<i>340.328</i>	<i>11,12</i>	<i>10,19</i>
<b>TOTAL</b>	<b>4.379.905</b>	<b>3.273.948</b>		
<b>% de vencimiento a c/p s/Total</b>	<b>83,5</b>	<b>73,1</b>		
<b>% de vencimiento a l/p s/Total</b>	<b>16,5</b>	<b>26,9</b>		

*Los créditos bancarios se encuentran registrados en el Pasivo del Balance por el importe dispuesto. Los límites de las pólizas de crédito son de 1.575 Millones de Ptas.*

16. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES A LARGO Y A CORTO PLAZO

Su detalle es el siguiente:

(Miles de Ptas.)	1995	1994
<b>A LARGO PLAZO</b>		
<i>Otros acreedores</i>		
Administraciones Públicas a l/p	75.203	135.102
<i>Desembolsos pdtes s/acciones no exigidos</i>		
De empresas del Grupo	-	100.000
De empresas asociadas	-	61.500
<b>TOTAL</b>	<b>75.203</b>	<b>296.602</b>
<b>A CORTO PLAZO</b>		
<i>Deudas con empresas del Grupo y asociadas</i>		
Deudas con empresas del Grupo	553.460	47.653
<i>Acreedores comerciales</i>		
Deudas por compras o prest. serv.	288.426	630.363
Deudas repres. por efectos a pagar	-	112.946
<i>Otras deudas no comerciales</i>		
Administraciones Públicas	55.133	40.307
Otras deudas	91.037	206
Remuneraciones pdtes. de pago	8.400	1.854
Depósitos y fianzas	2.373	-
<b>TOTAL</b>	<b>998.829</b>	<b>833.329</b>

Las deudas con empresas del Grupo corresponden al saldo de préstamos recibidos y devengan un tipo de interés del 9% anual (el 9% en 1994).

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas a corto plazo son los siguientes:

27

FILO. S.A.

(Miles de Ptas.)	1995	1994
<i>Hacienda pública acreedora</i>		
<i>Por retenciones IPF</i>	29.294	32.140
<i>Por IVA</i>	11.980	-
<i>Por Impto s/Sdades</i>	10.042	-
<i>Por Impto s/b° diferido</i>	1.730	5.686
<i>Organismos Seguridad Social</i>	2.087	2.481
<b>TOTAL</b>	<b>55.133</b>	<b>40.307</b>

## 17. SITUACIÓN FISCAL

*Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años.*

*La Sociedad tiene pendiente de inspección todos los impuestos a que está sometida desde el ejercicio 1991.*

*Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. En la cuota resultante pueden practicarse determinadas deducciones por inversiones y creación de empleo.*

*Debido al diferente tratamiento se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio y el resultado fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:*

(Miles de Ptas.)	1995	1994
<i>Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos</i>	(6.088.953)	(380.855)
<i>Diferencias permanentes</i>	1.229.008	212.405
<i>Resultado contable ajustado</i>	(4.859.945)	(168.450)
<i>Diferencias temporales</i>	151.136	251.504
<i>Base imponible (Resultado fiscal)</i>	(4.708.809)	83.054
<i>Cuota al 35 %</i>	(1.648.083)	29.069
<i>Deducciones por inversiones</i>	-	(10.174)
<i>Cuota líquida</i>	(1.648.083)	18.895
<i>Retenciones y pagos a cuenta</i>	(47.157)	(46.211)
<i>Impto s/Sdades a devolver</i>	(47.157)	(27.316)

*Señalado: 28*

FILO, S. A.

La cantidad que figura en el Balance de Situación en el epígrafe "Impuesto sobre sociedades" (58.091) Miles de Ptas., está calculada como la diferencia entre el 35% de las diferencias temporales y la partida "Ajustes positivos en la imposición sobre beneficios" que es debida a la imputación de las retenciones de las sociedades transparentes en las que participa FILO, S.A.

## 18. INGRESOS Y GASTOS

### a) *Importe neto de la cifra de negocios:*

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

<i>(Miles de Ptas.)</i>	<b>1995</b>	<b>1994</b>
<i>Ventas inmobiliarias</i>	1.277.662	133.407
<i>Prestaciones de servicios</i>	196.196	335.058
<i>Arrendamientos</i>	16.844	8.706
<b>TOTAL</b>	<b>1.490.702</b>	<b>477.171</b>

Las ventas inmobiliarias corresponden a la venta de un solar en Vilafranca del Penedés (Barcelona) y a la venta de la participación en el centro comercial Max Center en Hospitalet (Barcelona).

El saldo de la cuenta Prestaciones de servicios recoge los ingresos que recibe la Sociedad por los servicios prestados de gestión, asesoramiento y otros, tanto a sus sociedades filiales como a empresas fuera del Grupo.

### b) *Aprovisionamientos*

El desglose de la partida "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

<i>(Miles de Ptas.)</i>	<b>1995</b>	<b>1994</b>
<i>Consumo de terrenos y solares</i>	3.423	121.025
<i>Obras y servicios realizados por terceros</i>	-	58.407
<b>TOTAL</b>	<b>3.423</b>	<b>179.432</b>

Debido a la adaptación de la Sociedad a las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, se ha reclasificado en la Cuenta de Resultados la cifra que figuraba en 1994 como "Reducción de existencias de productos terminados o en curso" al epígrafe "Aprovisionamientos".

c) **Gastos de personal**

Su detalle para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de Ptas.)	1995	1994
Sueldos, salarios y asimilados	151.516	156.892
Cargas sociales	22.452	28.210
<b>TOTAL</b>	<b>173.967</b>	<b>185.102</b>

El número medio de empleados, distribuido por categorías profesionales, ha sido el siguiente:

Categorías	1995	1994
Titulados superiores	8	10
Titulado medio	4	6
Personal administrativo	8	11
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>24</b>

d) **Otros gastos de explotación**

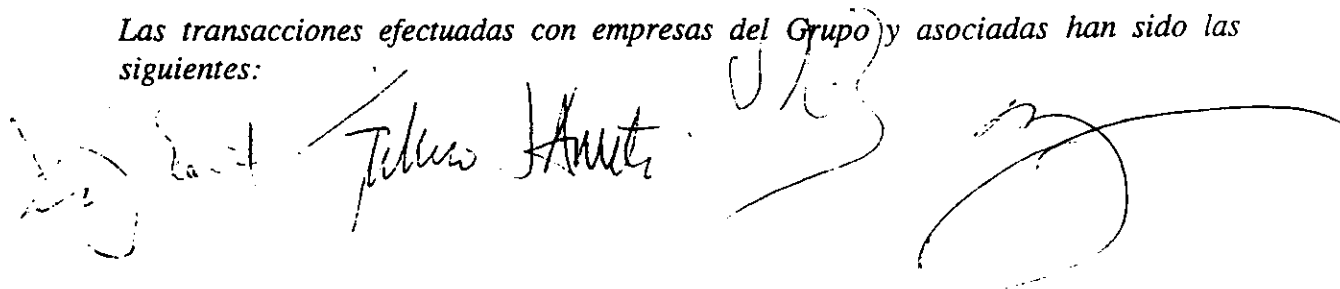
Su detalle es el siguiente:

*[Handwritten signature and scribbles]*

<i>(Miles de Ptas.)</i>	<i>1995</i>	<i>1994</i>
<i>Gastos de viaje</i>	<i>16.429</i>	<i>9.048</i>
<i>Arrendamientos y cánones</i>	<i>10.241</i>	<i>12.081</i>
<i>Reparaciones y conservación</i>	<i>1.054</i>	<i>720</i>
<i>Mantenimiento activos</i>	<i>1.389</i>	<i>1.624</i>
<i>Mantenimiento ordenadores y programas</i>	<i>1.159</i>	<i>990</i>
<i>Asesoramientos</i>	<i>45.835</i>	<i>40.335</i>
<i>Transportes</i>	<i>1.489</i>	<i>1.003</i>
<i>Primas de seguros</i>	<i>4.683</i>	<i>4.287</i>
<i>Gastos de comunidad</i>	<i>2.459</i>	<i>2.683</i>
<i>Servicios bancarios y similares</i>	<i>508</i>	<i>709</i>
<i>Publicidad, propaganda y RR.PP.</i>	<i>8.383</i>	<i>31.362</i>
<i>Suministros</i>	<i>9.365</i>	<i>11.750</i>
<i>Material de oficina</i>	<i>1.961</i>	<i>3.840</i>
<i>Vigilancia y limpieza</i>	<i>2.620</i>	<i>2.740</i>
<i>Formación y selección de personal</i>	<i>628</i>	<i>876</i>
<i>Gastos asociados a proyectos</i>	<i>75.807</i>	<i>24.155</i>
<i>Gastos bolsa</i>	<i>2.070</i>	<i>1.959</i>
<i>Otros gastos varios</i>	<i>6.323</i>	<i>3.226</i>
<i>Tributos</i>	<i>5.229</i>	<i>6.478</i>
<b><i>TOTAL</i></b>	<b><i>197.632</i></b>	<b><i>159.866</i></b>

e) *Transacciones con empresas del Grupo*

*Las transacciones efectuadas con empresas del Grupo y asociadas han sido las siguientes:*



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Jesús Amato' and other illegible marks.

<i>(Miles de Ptas.)</i>	<i>Empresas Grupo</i>	<i>Empresas Asociadas</i>
<i>Ventas inmobiliarias</i>	18.423	-
<i>Prestación de servicios</i>	141.050	29.105
<i>Ingresos de arrendamientos</i>	13.060	3.785
<i>Servicios exteriores</i>	7.475	-
<i>Gastos financieros</i>	60.855	39
<i>Pérdidas de inversiones financieras</i>	407.142	-
<i>Ingresos financieros</i>	158.448	451

f) *Variación provisiones de tráfico*

<i>(Miles de Ptas.)</i>	<i>1994</i>	<i>VARIACIÓN</i>	<i>1995</i>
<i>Variación provisiones tráfico</i>	719	(144)	575

*Se trata de dotaciones por clientes de dudoso cobro.*

g) *Resultados extraordinarios*

*Las partidas más relevantes aquí recogidas corresponden a las dotaciones efectuadas en relación con provisiones para participaciones en empresas del Grupo y asociadas que figuran en el Inmovilizado Financiero. El incremento tan importante con respecto a las dotaciones de 1994 se debe a las dotaciones y saneamientos que han llevado a cabo varias de éstas participadas, cosa que se ha reflejado en una disminución de su valor teórico contable.*

**19. REMUNERACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

*Durante el ejercicio 1995 no se ha devengado importe alguno por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.*

*Ninguno de los miembros del Consejo de Administración disfruta de créditos, anticipos, garantías o avales prestados por la Sociedad a su favor.*



Tampoco hay obligaciones contraídas en materia de pensiones o de seguros de vida a favor de los miembros del Consejo.

## 20. CUADROS DE FINANCIACIÓN

En ellos se describen los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 1995 y 1994, así como su aplicación o empleo y el efecto que han producido tales operaciones sobre el capital circulante.

(Miles de Ptas.)

APLICACIONES	1995	1994	ORÍGENES	1995	1994
1. Recursos aplicados en las operaciones	1.422.549	359.858	2. Aportaciones de accionistas		6.893.361
2. Gtos. de establecim. y formaliz. deudas	161.147	276.623	a) Ampliaciones de capital		6.893.361
3. Adquisiciones de inmovilizado	7.328.146	4.305.976	5. Enajenación de inmovilizado	2.171.240	2.550.799
a) Inmovilizado inmaterial	1.189	288.606	a) Inmovilizado inmaterial	274.643	133.892
b) Inmovilizado material	2.895	5.013	b) Inmovilizado material	152.417	
c) Inmovilizado financiero	7.323.422	4.012.357	c) Inmovilizado financiero	1.744.180	2.416.907
c1) Empresas del Grupo	7.261.497	3.940.857	c1) Empresas del Grupo	1.743.470	2.416.907
c2) Empresas asociadas	61.500	71.500	c3) Otras inversiones financieras	710	
c3) Otras invers. financieras	425		7. Traspaso a c/p de inmovil. financiero	3.278	123.278
d) Créditos comerciales a l/p	640		b) De empresas asociadas		120.000
6. Dividendos	240.376	190.848	c) Otras inversiones	3.278	3.278
7. Cancel. o trasp. a c/p de deuda a l/p	170.521	292.038			
a) Empréstitos y otros pasivos análogos	155.725	165.690			
d) De otras deudas	14.796	126.348			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>9.322.738</b>	<b>5.425.343</b>	<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>2.174.518</b>	<b>9.567.438</b>
<b>AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>		<b>4.142.095</b>	<b>DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>7.148.220</b>	

(Miles de Ptas.)

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1995		1994	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
1. Accionistas por desembolsos exigidos		687.500	687.500	
2. Existencias		3.423		112.220
3. Deudores		695.109		1.931.801
4. Acreedores		1.431.139	1.404.226	
5. Inversiones financieras temporales		4.369.537	3.795.367	
6. Acciones propias	306.328		16.370	
7. Tesorería		267.738	282.611	
8. Ajustes por periodificación		2	42	
<b>TOTAL</b>	<b>306.328</b>	<b>7.454.448</b>	<b>6.186.115</b>	<b>2.044.021</b>
<b>VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>		<b>7.148.120</b>	<b>4.142.094</b>	

CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE CON EL CUADRO DE FINANCIACION

EJERCICIO ECONOMICO	1995	1994
<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(6.030.862)</b>	<b>(304.191)</b>
<i>Más</i>	<i>5.637.881</i>	<i>1.392.505</i>
<i>Dotaciones amortización inmovilizado</i>	<i>53.867</i>	<i>93.200</i>
<i>Provisiones inmovilizado</i>	<i>11.872</i>	
<i>Gastos derivados de intereses diferidos</i>	<i>26.324</i>	<i>165.575</i>
<i>Pérdidas enajenación inmovilizado</i>	<i>44.422</i>	<i>49.422</i>
<i>Dotaciones provisiones inmovilizado</i>	<i>5.550.454</i>	<i>1.081.644</i>
<i>Variac. impto. anticip. y diferido</i>	<i>(49.058)</i>	<i>2.664</i>
<i>Menos</i>	<i>1.029.568</i>	<i>1.448.173</i>
<i>Excesos de provisiones inmovilizado</i>	<i>1.024.997</i>	<i>1.221.809</i>
<i>Beneficios enajenación inmovilizado</i>	<i>732</i>	<i>135.673</i>
<i>Impuesto s/b* anticipado en el ejercicio</i>	<i>3.839</i>	<i>90.691</i>
<b>RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES</b>	<b>(1.422.549)</b>	<b>(359.858)</b>

*Ent. [signature] p[er] [signature] [signature] [signature] [signature]*

## INFORME DE GESTION DE FILO

### A) Entorno económico

Durante 1994, España ha experimentado una leve recuperación económica con un crecimiento del PIB del 2%, aunque el consumo privado y la formación bruta del capital fijo han mantenido aún tasas de crecimiento muy moderadas (+0.9% y +1.0% respectivamente), lo que ha determinado un comportamiento muy apático del sector inmobiliario en la mayoría de sus subsectores más importantes. La aceleración detectada en el crecimiento de dichas magnitudes en el último trimestre del año permite albergar esperanzas de que la recuperación apuntada desde diversas instancias se está produciendo, por lo que 1995 podría significar un definitivo despegue de los agregados que más afectan al sector inmobiliario.

### B) Evolución de los negocios del Grupo Filo

En este contexto el Grupo ha continuado con su esfuerzo inversor en el campo de los centros comerciales finalizando las obras e iniciando la explotación de los Max Center en Kareaga y Santander.

Max Center en Bilbao Metropolitano (Kareaga) se inauguró en mayo de 1994 con un porcentaje de ocupación superior al 80% del espacio alquilable que suma más de 45.000 m<sup>2</sup>. A finales de año, este centro, uno de los mayores del país, recibe una media anual de más de 8 millones de visitantes.

Valle Real en Santander se inauguró en noviembre de 1994 con un porcentaje de ocupación del 80% y una superficie comercial superior a 40.000 m<sup>2</sup>. El 49,9% de Inmolor, sociedad propietaria de este centro fue adquirida por MBO, promotor holandés perteneciente al grupo financiero ING.

Max Center en Hospitalet (Barcelona) ha continuado su desarrollo de ejecución a buen ritmo y su apertura está prevista para el primer trimestre de 1996. Con una zona de influencia de más de 1 millón de habitantes, este centro se enmarca de un complejo en el corazón de Hospitalet que incluye 88.000 m<sup>2</sup> construídos, incluidas las oficinas del Ayuntamiento y el recinto ferial. La inversión total prevista en este centro está en torno a los 9.000 millones de Ptas.

La división inmobiliaria ha continuado su desarrollo con el avance de diversas promociones en Polinyà, en Barcelona (Mallorca-Murcia), así como con la concesión y la conclusión de las obras de rehabilitación del edificio situado en la calle Alcalá de Madrid.

La división de aparcamientos ha continuado su proceso inversor y tiene ya en su activo más de 2.500 plazas de aparcamiento en concesión y otras 1.600 en gestión.

Corre Corre ha continuado su proceso de sustitución de tiendas franquiciadas por tiendas propias, que suponen ya más del 50% del total de los puntos de venta. Pese al débil crecimiento del consumo privado en 1994 Corre Corre ha sido capaz de mantener resultados positivos en plena fase de reestructuración de su actividad.

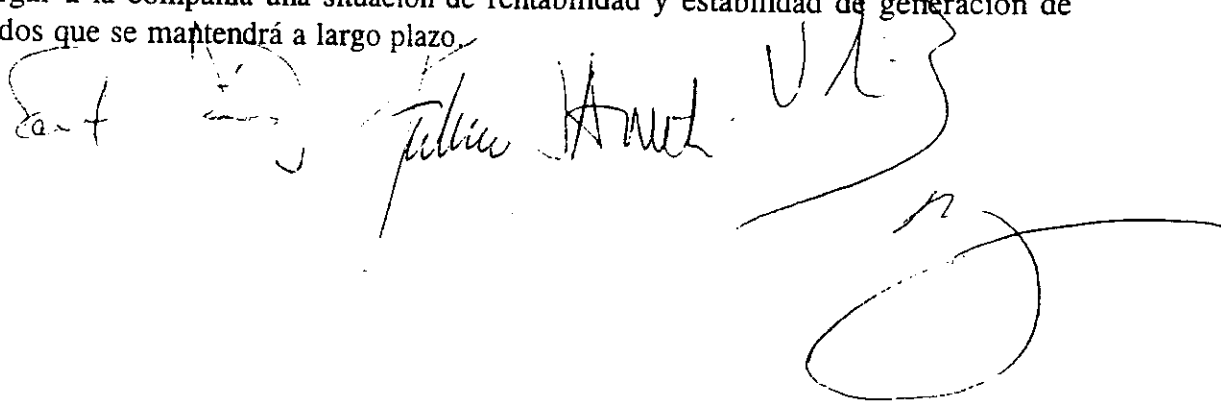
### C) Resultados

Pese a la debilidad que continúa acusando el sector y el incremento de gastos tanto financieros como de explotación debido al ambicioso programa de inversiones en curso, el Grupo ha sido capaz de mejorar sustancialmente los resultados como consecuencia de la entrada en explotación de los centros comerciales de Santander y Bilbao y la aportación de los mismos a la cifra de ingresos por arrendamientos.

Un crecimiento del cash-flow de casi el 60% demuestra que los primeros frutos de la apuesta que se realizó en 1992 se están recogiendo.

### D) Evolución previsible Grupo Filo

Con la puesta en marcha del centro comercial de Hospitalet (Barcelona) finaliza el primer ciclo de inversiones del proyecto Max Center. Ello tendrá como consecuencia una profunda transformación de la estructura productiva del Grupo y por tanto de la cuenta de explotación: un fuerte incremento de los ingresos por arrendamiento debe otorgar a la compañía una situación de rentabilidad y estabilidad de generación de fondos que se mantendrá a largo plazo.





**CONSULTOR, S.A.**

ECONOMISTAS AUDITORES



## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

### **A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD FILO, S.A.**

Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad **FILO, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, 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.

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 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 8 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión con salvedades.


A los efectos comparativos de los balances debe tenerse en cuenta la corrección valorativa efectuada sobre los activos de la Sociedad, según se explica en la nota 18g de la memoria.



En nuestra opinión, las Cuentas Anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad FILO, S.A. al 31 de diciembre de 1995 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 excepto por el cambio de criterio, con el cual estamos de acuerdo, en la valoración de las participaciones en empresas del grupo, según se describe en la nota 4d de la memoria que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 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 1995. 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.

Barcelona, dieciseis de febrero de mil novecientos noventa y seis.

CONSULTOR, S.A.  
  
Enric Soler i Font  
R.O.A.C. nº 14.198



OD8159418

CLASE 8ª

FILO,S.A. Y SUS SOCIEDADES FILIALES  
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 1995  
(EXPRESADO EN MILES DE PESETAS)

ACTIVO	1.995	1.994	PASIVO	1.995	1.994
A) SOCIOS EXTER.POR DESEMB.NO EXIG.	52.938	152.938	A) FONDOS PROPIOS	13.640.195	21.135.451
B) INMOVILIZADO	28.914.182	24.257.555	I. Capital suscrito	9.400.039	9.400.039
I. Gastos de establecimiento	1.395.207	1.192.806	II. Prima de emisión		3.760.015
II. Inmovilizado inmaterial	6.300.981	3.967.889	III. Otras reservas de la Sdad.dominante	11.255.519	8.261.435
1.Bienes y derechos inmateniales	6.632.336	4.102.645	1.Reservas distribuibles	10.390.037	7.702.281
2.Provisiones y amortizaciones	(331.355)	(134.756)	2.Reservas no distribuibles	865.482	559.154
III. Inmovilizado Material	17.651.451	17.312.122	V. Reservas en Sociedades Integr.Global	(754.768)	(455.381)
1.Terrenos y construcciones	15.089.098	15.270.662	VI. Reservas en Sdades puestas en equiv.	(42.895)	(253.191)
2.Instalaciones técnicas y maquinaria	318.330	286.862	IV. Pérd. y Gananc.atribuibles Sdad.domin.	(6.217.700)	422.514
3.Otro inmovilizado	2.956.315	2.119.014	1.Pérdidas y Ganancias consolidadas	(6.872.486)	509.428
5.Provisiones y amortizaciones	(692.290)	(364.416)	2.Pérd.y Gananc.atribuibles a externos(-)	654.786	(86.914)
IV. Inmovilizado Financiero	3.357.479	1.784.580	B) SOCIOS EXTERNOS	6.116.377	4.081.986
1.Participaciones puestas en equiv.	1.125.635	765.554	C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLID.		205.346
3.Cartera de valores a largo plazo	1.682.291	402.267	D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	4.931	
4.Otros créditos	768.091	616.759	2.Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	4.931	
5.Provisiones	1.482		F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	11.079.249	11.613.022
VI. Deudores por operaciones de tráfico a l/p	9.064	158	II. Deudas con entidades de crédito	10.503.682	10.744.112
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLID.	763.646	1.478.156	III. Deudas con Sdades puestas en equiv.		61.500
1.De sociedades consolidadas Integ.Global	750.846	1.477.800	IV. Otros acreedores	575.567	807.410
2.De sociedades puestas en equivalencia	12.800	356	G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	12.875.734	12.017.731
D) GASTOS A DISTRIB.EN VARIOS EJERCI.	861.992	1.411.752	II. Deudas con entidades de crédito	9.005.203	6.043.276
E) ACTIVO CIRCULANTE	13.123.730	21.753.137	III. Deudas con Sdades puestas en equiv.	34.536	32.658
I. Accionistas por desembolsos exigidos		687.500	IV. Acreedores comerciales	3.078.379	5.478.358
II. Existencias	7.467.881	12.697.040	V. Otras deudas no comerciales	611.959	458.075
III. Deudores	3.624.147	4.326.247	VI. Provisiones operaciones tráfico	133.330	7.162
1.Clientes por ventas y prestación de servicios	1.782.464	846.188	VII. Ajustes por periodificación	12.327	172
2.Emresas en equivalencia	136.260	180.803			
3.Otros deudores	1.994.601	3.351.110			
4.Provisiones	(289.178)	(49.854)			
IV. Inversiones financieras temporales	1.128.148	3.150.416			
1.Cartera de valores a corto plazo	1.187.082	2.659.118			
2.Créditos a empresas en equivalencia	142.872	400			
3.Otros créditos	149.337	489.654			
4.Provisiones	(350.143)	1.244			
V. Acciones de la Sdad dominante a c/p	346.486	40.158			
VI. Tesorería	538.725	775.958			
VII. Ajustes por periodificación	17.343	73.818			
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D + E)	43.716.486	49.053.536	TOTAL PASIVO (A + B + C + D + F + G)	43.716.486	49.053.536

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]*



005719470

CLASE 8ª

FILO Y SUS SOCIEDADES FILIALES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994  
(EXPRESADO EN MILES DE PESETAS)

DEBE	1.995	1.994	HABER	1.995	1.994
<b>A) GASTOS</b>	<b>18.034.896</b>	<b>13.446.447</b>	<b>B) INGRESOS</b>	<b>11.818.995</b>	<b>13.868.961</b>
1. Reducción de exist.pdts.term/en curso	3.178.477	1.778.239	1. Importe neto de la cifra de negoc.	7.616.155	4.294.701
2. Consumos y otros gastos externos	4.363.462	8.189.881	2. Aumento de exist.de prod.term.y en curso	3.170.639	7.590.892
3. Gastos de personal	678.669	615.097	4. Otros ingresos de explotación	43.502	15.993
a) Sueldos y salarios y asimilados	550.990	415.914			
b) Cargas sociales	127.679	99.183			
4. Dotaciones amortizaciones inmovilizado	888.724	288.317			
5. Variación provisiones tráfico	2.801.979	116.850			
6. Otros gastos de explotación	1.280.257	817.036			
1. BENEFICIOS DE EXPLOTACION (B1+B2+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6)		217.167	I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN (A1+A2+A3+A4+A5+A6-B1-B2-B4)	2.112.172	
7. Gastos financieros	1.731.971	1.244.787	5. Ingresos por participac.en capital	13.748	56.693
8. Pérdidas de inversiones financieras	944.687	5.967	6. Otros ingresos financieros	213.299	74.925
9. Variación provisiones invers.financieras	351.401	(433)	7. Beneficios de inversion.financieras	37	321.352
10. Diferencias negativas de cambio	548	192	8. Diferencias positivas de cambio	3.941	2.438
			II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS (A7+A8+A9+A10-B5-B6-B7-B8)	2.797.592	795.115
12. Participac.en pérdidas de Sdad.equiv.	30.408		10. Participación en beneficios sdades en equiv.		1.648
13. Amortizacion Fdo Comercio Consolidac.	101.536	201.933	11. Reversión diferenc. negativas de consolid.		29.846
			III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDAD.ORDINARIAS (B1 + B11 - A1 - A11 + A12 + A13)	5.041.708	748.387
14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	36.914	22.884	12. Beneficios procedentes del inmovilizado	91	8.729
15. Variación provisiones Inmov.Inm.Mater.	95.235		13. Beneficios enajenac.partic.Integrac.global	56.236	726
16. Pérdidas enajenac.partic.Sdad I.G.	283.885	54.317	17. Ingresos o beneficios extraordinarios	44.561	1.471.018
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	1.658.965	371.427			
IV. RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO (B12+B13+B17-A14-A15-A16-A19)		1.031.845	IV. RESULTADO EXTRAORDINARIO NEGATIVO (A14+A15+A16+A19-B12-B13-B17)	1.944.111	
V. B* CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS (A1V - B11)		283.458	V. PÉRDIDA CONSOLIDADA ANTES DE IMPUESTOS (B11+B1V)	6.985.819	
20. Impuesto sobre beneficios	(122.340)	(235.021)			
21. Otros impuestos	9.007	9.051			
VI. RTDO.CONSOLIDADO EJERCICIO (B*) (AV - A20 - A21)		509.428	VI. RTDO CONSOLIDADO EJERCICIO (PÉRDIDAS) (BV + A20 + A21)	6.872.486	
22. Resultado atrib.Socios externos (Benef.)		86.914	18. Resultado atrib. a Socios externos (Pérdidas)	654.786	
VII. RTDO.EJERC.ATRIB.SDAD.DOMINANTE(B*) (A1V - A22)		422.514	VII. RTDO.EJERC.ATRIB.SDAD.DOMINANTE (PÉRDIDAS) (B1V - B18)	6.217.700	



CLASE 8.ª



0D8159423

## GRUPO FILO

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994

#### 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

FILO, S.A. (La Sociedad o la Matriz) se constituyó como sociedad anónima el 5 de enero de 1970, por un período de tiempo indefinido. FILO, S.A. tiene un conjunto de participaciones de control e influencia en una serie de empresas, con actividades básicamente en el sector inmobiliario que se detallan más adelante. También forman parte de sus actividades básicas la promoción y adquisición de inmuebles para su explotación en régimen de alquiler o venta y la promoción y participación en nuevas empresas.

La definición de Grupo consolidable "Filo, S.A. y Sociedades dependientes" (Grupo Filo) se ha efectuado de acuerdo con el R.D. 1815/1991, de 20 de diciembre por el que se dictan las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas.

#### 2. SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación se muestra la información correspondiente al año 1995 de las sociedades dependientes. Todas ellas reúnen los requisitos del Real Decreto 1815/1991, Artículo 2, apartado 1, para ser consideradas como sociedades dependientes y se trata, en todos los casos, de inversiones duraderas con vocación de permanencia.

En todos los casos el ejercicio económico consolidado se refiere a 1995 y la fecha de cierre es 31 de diciembre de 1995.

*East*  
*Telma*  
*Hunt*  
*U.K.*  
*in*  
*m*



0D8159425

CLASE 8ª

(Millones de Ptas) Sociedades dependientes	Actividad	% Participación		Valor neto en libros antes de consolidar
		Directa	Indirecta	
XYLON, S.A.	Inversión mobiliaria	100,00	-	368.796
BERRIMODA, S.A.	Comercio al por menor	100,00	-	124.016
GRUPO MAX CENTER LEISA	Inversión mobiliaria e inmobiliaria	66,39	0,08	8.925.058
GRUPO VIENA INMUEBLES	Inversión mobiliaria e inmobiliaria	100,00	-	3.845.166
ALDEF, S.A.	Inversión inmobiliaria	100,00	-	576.914
CONGER, S.A.	Inversión inmobiliaria	100,00	-	92.742
CUMRA, S.A.	Inversión inmobiliaria	100,00	-	14.481
AGEINSA	Servicios inmobiliarios	50,00	-	12.369
APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A.	Inversión inmobiliaria	50,00	-	584.718
CORRE CORRE, S.A.	Comercio al por menor	75,00	-	334.862

La única sociedad cuyos títulos cotizan es MAX CENTER LEISA, S.A. (matriz del Grupo Max Center Leisa), que lo hace en las Bolsas de Barcelona y Madrid y cuya cotización a 31 de diciembre de 1995 en Madrid era de 415 pesetas.

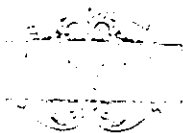
Todas las sociedades se han consolidado mediante el método de integración global, dado que el Grupo mantiene el control mayoritario de las mismas.

No ha sido excluida del proceso de consolidación ninguna sociedad del Grupo.

De acuerdo con la letra a) del apartado 2º del Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre, la fecha de cierre de las últimas cuentas en todas las sociedades que forman el perímetro de la consolidación ha sido el 31 de diciembre de 1995.

Las empresas dependientes del subgrupo MAX-CENTER LEISA son las siguientes:

*[Handwritten signatures and initials]*



0D8159426

CLASE 8ª

F.A.T.A.

Sociedades	% Participación
SARATOV, S.A.	100,00
TIBLISI, S.A.	100,00
ISONAX, S.A.	100,00
INMOLOR, S.A.	50,1
HOSPITALET CENTER, S.L.	25,91
CECOMAX, S.A.	100,00

Las empresas dependientes del subgrupo VIENA INMUEBLES son las siguientes:

Sociedades	% Participación
RIONTER, S.A.	100,00
ENSANCHE DE POLINYA, S.A.	100,00
LARDEA, S.A.	99,38
EPCROS, S.A.	50,00
RESIDENCIAL JARDINES PEDRALBES, S.A.	95,06

### 3. SOCIEDADES ASOCIADAS

A continuación se muestra la información correspondiente al año 1995 de las sociedades asociadas. Todas ellas cumplen los requisitos exigidos por el Real Decreto 1815/1991, Artículo 5, de influencia notable en la gestión, participación en el capital social y vinculación duradera, contribuyendo a su actividad, para ser consideradas como sociedades asociadas.

*[Handwritten signatures and initials]*



OD8159427

CLASE 8ª

(Miles de Ptas)			
Sociedad asociada	Actividad	% Participación	Valor en libros
MIREIA-5, S.A.	Inversión inmobiliaria	49,99	314.249
HOSPITALET CENTER, S.L.	Inversión inmobiliaria	0,05	1.671
LAINTER, S.A.	Gestión inmobiliaria	34,00	3.400

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 4º del Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre, el cierre de las últimas cuentas de todas ellas ha sido el 31 de diciembre de 1995.

#### 4. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

##### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de las Sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 1995, cuya Sociedad Dominante es FILO, S.A., habiéndose aplicado los principios y normas contables recogidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1643/1990 de 20 de diciembre, las normas de adaptación del Plan de Contabilidad de las empresas inmobiliarias, aprobado por la Orden Ministerial del 20 de diciembre de 1994 y lo establecido en el Código de Comercio, la Ley 19/1989 de 25 de julio de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de Sociedades, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y las Normas para Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1815/1991 (de 20 de diciembre), con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo Consolidado.

Las cuentas anuales individuales de Filo, S.A. y de las Sociedades Dependientes consolidadas correspondientes al ejercicio 1995 han sido formuladas por sus respectivos Administradores y se hallan pendientes de aprobación por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas; no obstante, se estima que serán aprobadas sin modificaciones.

*[Handwritten signatures and initials]*

CLASE 8ª



OD8159428

**b) Principios de consolidación**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen las cuentas de Filo, S.A. y de las Sociedades Dependientes cuyos datos e información contable referida al 31 de diciembre de 1995 se detallan en la Nota 2 y 3.

En el proceso de consolidación de Filo, S.A. y las Sociedades consolidadas se ha aplicado el método de "integración global" para las empresas del Grupo y el procedimiento de "puesta en equivalencia" para las empresas asociadas con los siguientes criterios básicos:

1. En el método de consolidación por integración global las cuentas anuales de inversión de la sociedad dominante (valoradas a su precio de coste) se eliminan por compensación con el patrimonio neto de las sociedades dependientes en la proporción representada por la participación adquirida, reflejándose en "Socios externos" el valor de la participación de los accionistas minoritarios en dichas sociedades, en su caso.

En este método, todas las cuentas y transacciones significativas entre las Sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación. Se han eliminado tanto los créditos y débitos como los gastos e ingresos entre sociedades del Grupo, después de haber realizado los ajustes que procedan.

El resultado por operaciones internas se ha eliminado y diferido hasta que se realice frente a un tercero.

El resultado de las transacciones entre las Sociedades asociadas y el resto de sociedades del conjunto consolidable se elimina en el porcentaje que sobre los resultados de la Sociedad asociada corresponda a la Sociedad del Grupo.

2. Los principios y criterios contables utilizados por las empresas del Grupo se han homogeneizado con los de Filo, S.A. en la preparación de las cuentas consolidadas adjuntas.
3. El resultado de introducir en las cuentas anuales consolidadas las participaciones en empresas asociadas por el procedimiento de puesta en equivalencia, se refleja en los epígrafes "Reservas en sociedades consolidadas" y "Participación en beneficios/pérdidas de sociedades en equivalencia", respectivamente, del balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias consolidados.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to a company official, is written over the bottom of the text.



0D8159429

CLASE 8ª

4. El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades filiales consolidadas se presenta en el capítulo "Socios externos" del Pasivo del balance de situación consolidado y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada respectivamente.
5. Las cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal correspondiente a la incorporación de las reservas de las Sociedades consolidadas en la contabilidad de la matriz, debido a que se estima no se realizarán transferencias de reservas no sujetas a tributación en origen, por considerarse que estas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada filial consolidada.

**c) Principios contables**

El Balance consolidado y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada se ha confeccionado en base a los siguientes principios contables:

Principio de prudencia

Principio de empresa en funcionamiento

Principio de registro de los hechos económicos

Principio de precio de adquisición

Principio de devengo de ingresos y gastos

Principio de correlación ingresos y gastos

Principio de no compensación de partidas

Principio de uniformidad en la aplicación de los criterios

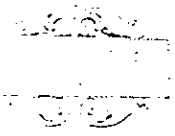
Principio de importancia relativa.

Estos principios están determinados en las normas mercantiles vigentes, aclarando en la presente Memoria todos los apartados que, por su naturaleza o importancia relativa, merecen una explicación complementaria.

**d) Comparación de la información**

Como consecuencia de la aprobación de las normas de adaptación del Plan de Contabilidad a las sociedades inmobiliarias y su adaptación a las mismas por parte de las sociedades del Grupo que pertenecen a dicho sector, la estructura de la cuenta de resultados de 1994 difiere sensiblemente de la presentada en 1995, estos cambios se han realizado con objeto de que las cifras de 1995 fueran homogéneas con las del año precedente.

*[Handwritten signature and initials]*



0D8159430

CLASE 8ª

**\* Cambios de denominación social y forma jurídica**

Ha cambiado su denominación social en 1995 las siguientes sociedades:

Hospitalet Centro, S.C.P. ahora llamada Hospitalet Center, S.L.

**\* Cambios en el perímetro de consolidación**

Se vendió el 49,9% de Hospitalet Center, S.L. por parte de FILO, S.A. y Max Center Leisa, S.A. compró el 25,91% de dicha sociedad.

El 33,76% de la participación que tenía directa Filo, S.A. en Cecomax, S.A. lo tiene ahora directamente Max Center Leisa, S.A. que posee así el 100% de dicha sociedad.

La sociedad Aldef, S.A. (100% del Grupo Viena Inmuebles) es a 31 de diciembre 100% de Filo, S.A. de forma directa, al igual que la sociedad Berrimoda, S.A. que en diciembre de 1994 pertenecía directamente a Cecomax, S.A.

**5. NORMAS DE VALORACION**

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y el Real Decreto 1815/1991, han sido las siguientes:

**5.1. Gastos de establecimiento**

Están formados por los gastos de constitución y ampliaciones de capital.

Figuran contabilizados por los costes incurridos, fundamentalmente, gastos en concepto de honorarios, escrituración, registro, impuestos y tasas, etc.; netos de las amortizaciones practicadas.

En 1995 se ha cambiado el criterio de amortización con respecto a 1994, haciéndose mediante un sistema de dígitos creciente, mientras que hasta 1994 se amortizaba en el quinto año. El efecto del cambio de criterio ha supuesto un cargo adicional a la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 1995 de aproximadamente 52.694 Miles de Ptas. Los importes correspondientes a la amortización practicada en el ejercicio figuran en el epígrafe "Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta.

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including "Filo", "Amort.", and "V.L."]*



0D8159431

CLASE 8ª  
SANEADA

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1995, por el concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha sido de 162.257 Miles de Ps (129.991 Miles de Ptas en 1994).

## 5.2. Inmovilizaciones Inmateriales

Las Inmovilizaciones Inmateriales se contabilizan al precio de adquisición o coste de producción y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

Los gastos de investigación y desarrollo desarrollados por la sociedad incluyen todos los costes incurridos en transformación y manual de procedimientos y se amortizan en 5 años, de acuerdo con un sistema de dígitos creciente, considerando que es el plazo en que dichos gastos contribuyen a la mejora de la gestión y administración de la sociedad.

Las concesiones administrativas y propiedad industrial adquiridas, incluyen todos los gastos incurridos hasta su obtención, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial. Los costos incurridos como consecuencia de la promoción o adquisición de las concesiones administrativas, se amortizan a lo largo del periodo en que dura dicha concesión.

El Fondo de Comercio se amortiza en un periodo de 10 años.

Los derechos de traspaso por su coste, amortizándose de forma sistemática, no pudiendo exceder del período durante el cual dicho fondo contribuya a la obtención de ingresos.

Las aplicaciones informáticas se valoran por el importe satisfecho por la propiedad o por el derecho de uso de programas informáticos. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza en un plazo no superior a cinco años.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero, cuando no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra, se han contabilizado como activos inmateriales por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza como

*[Handwritten signature and date]* 10 *[Handwritten signature]*



CLASE 8ª



0D8159432

gastos a distribuir en varios ejercicios y se imputa a resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. En el momento en que se ejercita la opción de compra, el coste y la amortización acumulada de estos bienes se traspasa a los conceptos correspondientes del Inmovilizado Material. Los derechos registrados como activos inmateriales son amortizados utilizándose los mismos años de vida útil estimada que para el resto de elementos del inmovilizado material.

Cuando por las condiciones económicas de la enajenación de un bien, conectada al posterior arrendamiento financiero del mismo, se desprende que se trata de un método de financiación (lease-back), se ha registrado la operación dándose de baja el valor neto contable del bien objeto de la operación, reconociéndose simultáneamente y por el mismo importe el valor inmaterial. Al mismo tiempo se ha reconocido en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra; la diferencia entre la deuda y la financiación recibida en la operación se ha contabilizado como gastos a distribuir en varios ejercicios.

Los derechos derivados de usufructo se contabilizan por el coste de adquisición y se amortizan de forma lineal en el período que dura el usufructo. No obstante, en el epígrafe "Variación de provisiones de inmovilizado inmaterial/material/cartera de control" de la cuenta de Resultados consolidada de 1995 se incluye una dotación por provisión de Inmovilizado Inmaterial de 11.872 Miles de Ptas que corresponde al importe neto que quedaba pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 1995.

Las opciones de compra se contabilizan por el coste de adquisición

La dotación del ejercicio en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial asciende a 219.486 Miles de Ptas (32.363 Miles de Ptas en 1994).

### 5.3. Inmovilizaciones Materiales

Las Inmovilizaciones Materiales se presentan valoradas a su precio de adquisición o coste de producción deducida la correspondiente amortización acumulada.

El importe de las reparaciones y mantenimiento de las Inmovilizaciones materiales, cuando no supone una mejora de la capacidad o vida estimada útil del elemento, se reconoce como gasto en el momento en se producen.

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.

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the number 11.]*



OD8159433

**CLASE 8ª**

Los inmuebles en alquiler se valoran a su coste de adquisición o ejecución que incluye, el coste del terreno, edificación, instalaciones y mobiliario de las fincas arrendadas.

La valoración de los elementos contruídos por el propio Grupo destinados al alquiler se efectúa incorporando la correspondiente repercusión del solar al coste de los activos más todos los gastos producidos directamente en la construcción (materiales, subcontratistas, etc.) y otros gastos como honorarios de arquitectos, proyectos, licencias, etc., incluyendo el importe correspondiente a los gastos financieros imputables durante el período de construcción hasta su puesta en funcionamiento.

Las Sociedades amortizan su inmovilizado material siguiendo el método lineal, basado en la vida útil estimada de cada elemento. Los años promedios de vida útil considerados por Filo, S.A. y las sociedades dependientes consolidadas, son los siguientes:

Vida útil estimada	
Edificios y otras construcciones	100
Instalaciones técnicas y maquinaria	20
Otro inmovilizado	10 a 20

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material.

Del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1995 por importe de 669.724 Miles de Ptas (269.317 Miles de Pts en 1994), por el concepto de amortización del inmovilizado, 287.981 Miles de Ptas (106.962 Miles de Pts), corresponden a la amortización del inmovilizado material.

De acuerdo con el principio de prudencia valorativa y las Normas de adaptación del Plan de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, se deberán efectuar las correcciones valorativas necesarias a fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor de mercado que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que el valor contable del inmovilizado no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización. A diciembre de 1995 se realizó una valoración de expertos independientes de los activos inmobiliarios del Grupo, consecuencia de la cual las sociedades individuales cuyos activos inmobiliarios figuraban

*[Handwritten signatures and marks]*  
12

CLASE 8ª



0D8159434

en libros a un valor superior al de dicha valoración han dotado provisiones por dicha depreciación y cuyo importe en lo que respecta a activos que estaban en Inmovilizaciones Materiales es de 63.364 Miles de Ptas. y forma parte del saldo que figura en la cuenta de Resultados consolidada a 31 de diciembre de 1995 en el epígrafe "Variación de provisiones de inmovilizado inmaterial/material y cartera de control". Asimismo dentro de este epígrafe figuran 20.000 Miles de ptas en concepto de provisiones de inmovilizado material de la sociedad Corre Corre, S.A.

#### 5.4. Valores mobiliarios a corto y a largo plazo

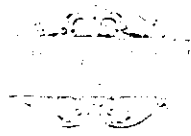
En el caso de las sociedades valoradas por el procedimiento de puesta en equivalencia, se ha sustituido el valor contable por el que figura la inversión en las cuentas de las Sociedades del Grupo, por el importe correspondiente al porcentaje que en los fondos propios de la sociedad participada presente tal participación. En los ejercicios posteriores a la primera consolidación, el valor de la participación se corrige para reconocer la parte que corresponda al inversor en los resultados del ejercicio obtenidos por la sociedad asociada.

Las inversiones en valores mobiliarios (con independencia de su porcentaje de participación) se presentan a su coste de adquisición o a su valor de mercado, si éste último fuese menor. El valor de mercado se ha determinado como la cotización en Bolsa a cierre (valores cotizados) o el valor teórico contable de la participación obtenido a partir del último balance de situación disponible (valores no cotizados).

Con objeto de reconocer las minusvalías correspondientes a la norma general, se ha constituido una provisión que se presenta en la partida "Inversiones financieras temporales-Provisiones" de los balances de situación adjuntos. Las variaciones netas de estas provisiones se cargan o abonan, según proceda, a los resultados de cada ejercicio y se presentan en el epígrafe "Variación de las provisiones de inversiones financieras" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Los dividendos son contabilizados como ingreso en el momento de su cobro y las plusvalías sobre valores contables en la enajenación de participaciones, como ingresos en el ejercicio en que se realizan.

*[Handwritten signatures and initials]*



0D8159435

CLASE 8ª  
PATENTE

#### 5.5. Fondo de Comercio de Consolidación y Diferencia negativa de Consolidación

Es la diferencia positiva o negativa que existe entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la Sociedad Dominante en el capital de la sociedad participada, ya sea dependiente o asociada, y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de la mencionada Sociedad participada atribuible a dicha participación en la fecha de primera consolidación. En caso de producirse aumentos o disminuciones de las participaciones en el capital de la sociedad participada posteriormente a la fecha de primera consolidación se aplicarán los mismos criterios.

En 1995, por aplicación del artículo 30 de la octava Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas en materia de Sociedades se ha deducido parte de la Diferencia positiva de consolidación (Fondo de Comercio de Consolidación) de las Reservas en sociedades consolidadas, en la medida en que dicho Fondo no contribuya a la obtención de ingresos en el Grupo y en la medida en que las sociedades que originaban dicho fondo tenían Reservas positivas de consolidación, en aplicación del Principio de prudencia. De igual manera en el caso de la Diferencia negativa de consolidación se han incrementado las reservas en sociedades consolidadas. El importe que se ha cancelado ha sido de 937.400 Miles de Ptas.

El saldo restante se continua amortizando en 10 años. El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1995 en concepto de amortización ascendió a 101.536 Miles de Ptas (201.933 Miles de Ptas en 1994).

#### 5.6. Gastos a distribuir en varios ejercicios

Comprende, principalmente, gastos de formalización de deudas y gastos financieros diferidos de préstamos y de contratos de arrendamiento financiero, y se valoran por el precio de realización amortizándose según un plan financiero en función de los respectivos capitales vivos.

#### 5.7. Existencias

Las existencias, constituidas por solares, promociones en curso, inmuebles terminados, así como mercaderías y embalajes destinadas todas ellas a la venta, se encuentran valoradas al coste de adquisición o al coste de producción, según el siguiente detalle:

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including 'East', 'Huet', and 'VH-3']*



0D8770151

CLASE 8ª

Mercaderías: al coste de adquisición o el de mercado, el menor. El coste de adquisición comprende todos los gastos adicionales que se producen hasta su puesta en condiciones de venta y se determina en base al precio medio ponderado.

Promociones inmobiliarias: se valoran de acuerdo con el sistema de costes indicado más adelante para las promociones en curso.

Promociones en Curso: se valoran al precio de adquisición o coste de producción que incluye todas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Se incluyen dentro de los costes de promoción aquellos gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de venta de las construcciones, siendo siempre derivados de préstamos u otro tipo de financiación ajena destinados a financiar la promoción.

Solares y terrenos sin edificar: se encuentran valorados a su precio de adquisición, incorporando los gastos de acondicionamiento como cierres, movimientos de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como derribo de construcciones cuando es necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición. Se incluyen también los gastos financieros hasta que han finalizado las obras necesarias para que queden disponibles para la realización de la construcción. En caso de producirse una interrupción en la promoción se paraliza también la capitalización de dichos gastos.

Debido a la valoración externa mencionada en el punto 5.3. varias sociedades del Grupo Filo han dotado provisiones por depreciación de existencias inmobiliarias. El importe por estos motivos asciende a 2.264.156 Miles de Ptas y figura en la Cuenta de Resultados Consolidada dentro del epígrafe "Variación de provisiones de tráfico". Asimismo figura en este mismo epígrafe 165.045 Miles de Ptas en concepto de provisión por depreciación de mercaderías comerciales.

## 5.8. Acciones de la Sociedad dominante

Las acciones propias adquiridas por Filo, S.A. se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total satisfecho o que deba satisfacerse por la adquisición más los gastos inherentes a la operación.

*[Handwritten signatures and initials]*



0D8770152

CLASE 8ª

#### 5.9. Clasificación de deudas entre corto y largo plazo

En los balances de situación adjuntos las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio; es decir, se consideran deudas a corto plazo aquellas con vencimiento inferior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a dicho período.

Los créditos se encuentran registrados en el pasivo del balance por el importe dispuesto.

#### 5.10. Créditos

El criterio de valoración ha sido el del importe entregado, minorado, en su caso, por las correspondientes provisiones dotadas para cubrir las situaciones de insolvencia total o parcial del deudor.

El efecto neto de las dotaciones y recuperaciones del ejercicio 1995 supuso una pérdida de 239.448 Miles de Ptas (6.704 Miles de Rs en 1994).

#### 5.11. Provisiones para operaciones de tráfico

Figuran en este epígrafe del Balance de Situación Consolidado las dotaciones realizadas por pérdidas futuras en promociones y en base al principio de prudencia valorativa, se ha provisionado la parte de los beneficios que corresponderá repartir en 1996, al socio no gestor de una cuenta en participación que posee Viena Inmuebles, S.A. y que fue constituida para realizar una promoción de viviendas y parkings que ha sido prácticamente vendida en 1995.

#### 5.12. Impuesto sobre Sociedades

Debido a que el Grupo no ha solicitado el régimen de declaración consolidada a efectos del Impuesto sobre Sociedades, el gasto por dicho impuesto ha sido calculado como la suma de los gastos por Impuestos sobre Sociedades de las sociedades del Grupo consolidadas por Integración Global. Asimismo, las cuentas de Impuestos sobre Sociedades a pagar o a devolver, impuestos anticipados e impuestos diferidos han sido calculadas de igual modo.

*[Handwritten signatures and initials]*



0D8770153

CLASE 8ª

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada sociedad del Grupo se calcula sobre su resultado económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos de sus balances de situación individuales.

Los créditos fiscales por pérdidas compensables se reconocen por cada sociedad del Grupo como impuestos anticipados hasta el límite de los impuestos diferidos derivados de aquellas diferencias temporales que se prevé revertirán durante el período de caducidad del derecho de compensación. Cualquier exceso se reconoce como menor gasto de impuesto del ejercicio en que tiene lugar la compensación.

Los resultados negativos del ejercicio aportados por sociedades del Grupo que no son objeto de reconocimiento como impuesto anticipado, se consideran como diferencias permanentes hasta el momento de su compensación.

El resultado participado de sociedades asociadas se recoge neto de este impuesto.

El abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por este concepto en el ejercicio 1995 ha sido de 122.340 Miles de Ptas (235.020 Miles de Ptas en 1994).

### 5.13. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo el principio de prudencia, se contabilizan únicamente los beneficios realizados al cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

En relación con las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo sigue, como regla general, el procedimiento de reconocer el resultado de las ventas y su correspondiente coste, en el momento de su entrega material o en el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción cuando se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no son significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega.

*[Handwritten signatures and initials]*  
17



OD8770154

CLASE 8.<sup>a</sup>

Los compromisos, generalmente contratos, relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no estén sustancialmente terminados y, por tanto, no sea posible la contabilización de la venta se registra en cuentas de anticipos de clientes.

Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos que no obedecen a pronto pago, siendo éstos considerados como gastos financieros.

Los importes de los impuestos que recaigan sobre las obras en curso o compras de terrenos, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), y demás gastos asociados a la compra, se registran como mayor valor de las obras en curso o de los inmuebles adquiridos.

En la contabilización de los beneficios por enajenación del inmovilizado o de inversiones financieras temporales se incluyen como menos importe de los mismos los gastos inherentes a la operación.

## 6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La composición del saldo neto de este epígrafe del Balance consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1995 y 1994 es la siguiente:

(Miles de Ptas)	1995	1994
Gastos de constitución	2.417	7.622
Gastos de primer establecimiento	305.017	270.119
Gastos de ampliación de capital	1.053.873	872.296
Otros gastos de establecimiento	33.900	42.769
<b>TOTAL</b>	<b>1.395.207</b>	<b>1.192.806</b>

El detalle del movimiento anual del ejercicio 1995 de este epígrafe del Balance consolidado adjunto es el siguiente:

*[Handwritten signature]*





0D8770155

CLASE 8.<sup>a</sup>CLASE 8.<sup>a</sup>

(Miles de Ptas)	
Saldo al 31.12.94	1.192.806
Incrementos	364.658
Amortizaciones	(162.257)
<b>Saldo al 31.12.95</b>	<b>1.395.207</b>

Los incrementos más importantes de 1995 corresponden fundamentalmente a los gastos incurridos en la sociedad matriz como consecuencia de la ampliación del capital social que tuvo lugar en diciembre de 1994 y por la ampliación de capital de Julio de 1995 de Max Center Leisa.

## 7. INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 1995 en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

(Miles de Ptas)	Saldo al 1.01.95	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo al 31.12.95
<b>COSTE:</b>					
Gtos. Investigación y Desarrollo	-	10.908	-	-	10.908
Concesiones administrativas	223.617	1.489.895	505.702	(171.350)	2.047.864
Propiedad industrial	294	-	-	-	294
Fondo de comercio	1.332.553	728.801	-	(274.495)	1.786.859
Derechos de traspaso	50.975	-	-	-	50.975
Aplicaciones informáticas	21.715	3.345	-	(148)	24.912
D°s/bienes en leasing	2.450.585	104.399	(128.830)	(160)	2.425.994
Opcion de compra	12.530	272.000	-	-	284.530
Anticipos para inmov.inmaterial	10.376	-	-	(10.376)	-
<b>TOTAL COSTE</b>	<b>4.102.645</b>	<b>2.609.348</b>	<b>376.872</b>	<b>(456.529)</b>	<b>6.632.336</b>
<b>AMORTIZACION</b>	<b>(134.758)</b>	<b>(219.487)</b>	<b>34.711</b>	<b>50</b>	<b>(319.484)</b>
<b>PROVISIONES</b>	<b>-</b>	<b>(11.871)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11.871)</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>3.967.887</b>	<b>2.377.990</b>	<b>411.583</b>	<b>(456.479)</b>	<b>6.300.983</b>

Saldo 19 1.395.207 V.A.S. 27



0D8770156

CLASE 8ª

Los incrementos en "Concesiones administrativas" corresponden a adquisiciones de parkings realizadas en 1995, así como al traspaso de concesiones que estaban en construcción (existencias) y que se han traspasado a inmovilizado para su explotación en régimen de arrendamiento.

La disminución en el Fondo de Comercio proviene de la venta de la participación de Cecomax, S.A. a Max Center Leisa, S.A., y el incremento corresponde a la adquisición por parte de Max Center Leisa, S.A. de las participaciones de Cecomax, S.A., Hospitalet Center S.L. y Azac S.A..

## 8. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 1995 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

(Miles de Ptas)	Saldo al 1.01.95	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo al 31.12.95
<b>COSTE:</b>					
Terrenos y construcciones	15.270.662	318.952	168.741	(689.259)	15.069.096
Instalaciones	286.173	17.380	-	(3.392)	300.161
Maquinaria	689	9.578	8.186	(284)	18.169
Otras instalaciones	1.534.333	185.964	513.821	(10.634)	2.223.484
Mobiliario	501.596	104.362	27.102	(17.656)	615.404
Equipo informático	72.793	16.767	-	(5.700)	83.860
Elementos de transporte	461	-	-	-	461
Otro inmovilizado material	9.831	2.756	20.529	(10)	33.106
<b>TOTAL COSTE</b>	<b>17.676.538</b>	<b>655.759</b>	<b>738.379</b>	<b>(726.935)</b>	<b>18.343.741</b>
<b>AMORTIZACION</b>	<b>(364.416)</b>	<b>(287.980)</b>	<b>-</b>	<b>43.470</b>	<b>(608.926)</b>
<b>PROVISIONES</b>	<b>-</b>	<b>(83.364)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(83.364)</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>17.312.122</b>	<b>284.415</b>	<b>738.379</b>	<b>(683.465)</b>	<b>17.651.451</b>

*[Handwritten signature and date]* 20 *[Handwritten signature]*



0D8770157

CLASE 8ª

Los traspasos se deben fundamentalmente a la incorporación como inmovilizado material de activos que figuraban como existencias en 1994. La disminución se debe a la corrección del valor de un activo inmovilizado del Grupo Viena Inmuebles.

Se formalizan pólizas de seguro en cuantía suficiente para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material.

#### 9. PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

La variación de este epígrafe en el ejercicio 1995 se refleja en el cuadro que figura a continuación:

(Miles de Ptas)	1995	1994
Saldo inicial	765.554	2.987.653
Resultados del ejercicio	(30.420)	1.647
Adiciones	390.501	395.514
Traspaso a sociedad dependiente	-	(2.593.177)
Traspaso a otras participaciones de empresas	-	(25.063)
Reducciones	-	(1.020)
Saldo final	1.125.635	765.554

Las adiciones en 1995 corresponden al incremento del capital de Hospitalet Center, S.L.

#### 10. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Además de las "Participaciones en sociedades puestas en equivalencia", que han sido tratadas en la nota 9, el resto del saldo que componen las inmovilizaciones financieras está formado por 1.662 Millones de Ps de "Cartera de valores a lp" y 768 Millones de Ps de "Otros créditos".

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1995 en estas cuentas del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

*[Handwritten signatures and initials]*



0D8770158

CLASE 8ª

(Miles de Ptas)	Saldo al 1.01.95	Entradas	Traspasos	Salidas	Saldo al 31.12.95
Cartera de valores a l/p	402.267	63.878	1.214.160	(18.014)	1.662.291
Otros créditos	616.759	133.699	282.660	(265.027)	768.091
<b>TOTAL</b>	<b>1.019.026</b>	<b>197.577</b>	<b>1.496.820</b>	<b>(283.041)</b>	<b>2.430.382</b>

Los traspasos en "Cartera de valores" corresponden fundamentalmente a participaciones no significativas en empresas inmobiliarias que en 1994 figuraban a corto plazo. El incremento de "Otros créditos" corresponde básicamente a las fianzas constituidas por los locales de las sociedades propietarias de los Centros Comerciales Max Center, y los traspasos, se deben a la reclasificación a largo plazo de los créditos fiscales que figuraban a corto plazo en 1994 y cuya cancelación no se prevee que sea en 1996.

La partida "Cartera de valores a l/p" recoge el valor contable de las acciones de determinadas compañías cuyo porcentaje o control no determina su inclusión dentro del perímetro de consolidación del Grupo Filo.

El detalle de la partida "Otros créditos" del Balance consolidado adjunto es como sigue:

(Miles de Ptas)	1995	1994
Créditos a l/p	38.111	16.389
Créditos a l/p por enajenación inmovilizado	102.103	202.807
Créditos a l/p por enajenación de existencias	21.272	178.865
Intereses a l/p de créditos	2.133	-
Fianzas constituidas a l/p	76.154	21.066
Fianza de arrend. a l/p en Org. Oficiales	89.888	41.515
Depósitos constituidos a l/p	10.514	10.860
Administraciones Públicas a l/p	427.916	145.258
<b>TOTAL</b>	<b>768.091</b>	<b>616.760</b>

Los créditos a largo plazo por enajenación de existencias corresponden a préstamos hipotecarios no dispuestos del Grupo Viena Inmuebles que compensan en parte la deuda

*[Handwritten signatures and notes]*



0D8770159

CLASE 8ª

del pasivo. El saldo de "Administraciones Públicas a l/p" que corresponde a impuestos anticipados y créditos fiscales pendientes de aplicación y cuya reversión se espera que sea a un plazo superior a 12 meses.

# 11. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION

El movimiento habido durante el ejercicio en este capítulo del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

(Miles de Ptas)	Saldo al 31.12.94	Adiciones o Dotaciones	Cancelaciones o Bajas	Saldo al 31.12.95
De Sdades Integración Global	1.792.839	312.518	(1.025.288)	1.080.069
De Sdades Puestas en equivalencia	356	12.444	-	12.800
Amortización	(315.039)	(101.523)	87.339	(329.223)
<b>TOTAL</b>	<b>1.478.156</b>	<b>223.439</b>	<b>(937.949)</b>	<b>763.646</b>

El saldo final del fondo de comercio y su amortización acumulada se desglosan entre las siguientes participaciones:

Sociedad	Fondo de Comercio	Amortización Acum.	Neto Final
XYLON, S.A.	9.264	(9.264)	-
BERRIMODA, S.A.	9.788	(979)	8.809
ALDEF, S.A.	8.095	(7.264)	831
APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A.	2.136	(570)	1.566
CORRE CORRE, S.A.	68.033	(18.286)	49.747
GRUPO VIENA INMUEBLES	321.463	(50.741)	270.722
GRUPO MAX CENTER LEISA	661.290	(242.118)	419.172
HOSPITALET CENTER S.L.	12.812	(12)	12.800
<b>TOTAL</b>	<b>1.092.881</b>	<b>(329.225)</b>	<b>763.646</b>



OD8770160

CLASE 8ª

## 12. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

(Miles de Ptas)	1994	VARIACION	1995
Gtos de formalización deudas	5.481	14.816	20.297
Intereses diferidos Hacienda	49.484	(29.721)	19.763
Intereses diferidos leasing	907.181	(207.943)	699.238
Intereses diferidos préstamos	145.266	(36.984)	108.282
Otros gastos amortizables	304.341	(289.929)	14.412
<b>TOTAL</b>	<b>1.411.753</b>	<b>(549.761)</b>	<b>861.992</b>

La disminución de la partida de intereses diferidos leasing se debe a la amortización de la parte de los intereses que han vencido en 1995.

El resto de intereses diferidos y otros gastos amortizables se deben a gastos financieros de préstamos hipotecarios y a la periodificación de gastos de sociedades promotoras de viviendas y de centros comerciales y cuya amortización se realiza a medida que se venden o se explotan en régimen de arrendamiento.

## 13. EXISTENCIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 1995 ha sido el siguiente:



0D8770161

CLASE 8ª

(Miles de Ptas)	Saldo a 1.01.95	Variaciones	Traspasos	Dotaciones	Saldo a 31.12.95
Mercaderías comerciales	1.104.046	199.706	-	(165.045)	1.138.707
Viviendas adquiridas	-	347.278	-	-	347.278
Parkings adquiridos	-	122.834	-	-	122.834
Productos terminados	3.321.977	(1.469.649)	730.660	(411.758)	2.171.230
Embalajes	2.616	(10)	-	-	2.606
Obras en curso	5.186.696	433.330	(1.532.547)	(1.719.198)	2.368.281
Terrenos y solares	3.227.352	(597.721)	(1.167.040)	-	1.462.591
Provisiones	(145.646)	-	-	-	(145.646)
<b>TOTAL</b>	<b>12.697.041</b>	<b>(964.232)</b>	<b>(1.968.927)</b>	<b>(2.296.001)</b>	<b>7.467.881</b>

Los traspasos corresponden a productos inmobiliarios incorporados como inmovilizado, fundamentalmente de parkings construidos y un terreno. El incremento en las provisiones de existencias corresponde a la aplicación del principio de prudencia valorativa en base a la tasación de expertos independientes y siguiendo el criterio descrito en la Nota 5.3. y 5.7.

Existen productos terminados y obras en curso correspondientes a promociones inmobiliarias del Grupo Viena Inmuebles que están financiadas por medio de préstamos subrogables con garantía hipotecaria, incluidos en el epígrafe "Deudas a largo plazo" del Balance adjunto a 31 de diciembre de 1995.

No hay limitaciones en la disponibilidad de las existencias ni cualquier otra circunstancia excepcional.

#### 14. **DEUDORES**

Los saldos a 31 de diciembre son:

*[Handwritten signatures and initials]*



008770162

CLASE 8ª  
SALDO

(Miles de Ptas)	1994	VARIACION	1995
Anticipos a Proveed./ Acreed.	-	2.990	2.990
Clientes	713.700	703.080	1.416.780
Clientes, efectos a cobrar	86.026	167.680	253.706
Clientes dudoso cobro	46.462	62.526	108.988
Clientes. empresas asociadas	180.803	(44.543)	136.260
Deudores	1.407.287	(818.373)	588.914
Deudores, efectos a cobrar	3.278	3.228	6.506
Deudores dudoso cobro	4.053	210.288	214.341
Anticipos remuneraciones	1.195	(1.195)	-
Administraciones Públicas	1.935.297	(750.457)	1.184.840
Provisiones	(49.854)	(237.862)	(289.178)
<b>TOTAL</b>	<b>4.328.247</b>	<b>(702.638)</b>	<b>3.624.147</b>

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

(Miles de Ptas)	1994	VARIACION	1995
H.P.deudora por IVA	1.231.574	(389.685)	841.889
H.P.deudor por Impto. S / Sociedades	208.680	(70.804)	137.876
Organismo S.S. Deudor	38	-	38
H.P.IVA soportado	35.704	(35.704)	-
H.P.retenciones y pagos a cuenta	(12)	60	48
Imp.s/bº anticip.y comp.pérdidas	331.298	(162.090)	169.208
Otras deudas con Admones Públicas	128.017	(92.236)	35.781
<b>TOTAL</b>	<b>1.935.299</b>	<b>(750.459)</b>	<b>1.184.840</b>

*[Handwritten signatures and notes]*

26





OD8770163

CLASE 8ª  
FAC. 14**15. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

El movimiento de las partidas incorporadas en este capítulo ha sido como sigue:

(Miles de Ptas)	Saldo a 1.01.95	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31.12.95
Cartera de valores a c/p	2.659.118	510.319	(1.318.275)	(664.080)	1.187.082
Créditos a empresas en equivalencia	400	142.472	-	-	142.872
Otros créditos	489.654	74.462	-	(414.779)	149.337
Provisiones	1.244	(352.850)	1.463	-	(350.143)
<b>TOTAL</b>	<b>3.150.416</b>	<b>374.403</b>	<b>(1.316.812)</b>	<b>(1.078.859)</b>	<b>1.129.148</b>

**16. ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE A CORTO PLAZO**

El saldo que muestra este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 1995 es representativo de 596.693 acciones de FILO, S.A., equivalente al 3.7 %, y han sido adquiridas por FILO, S.A. con el siguiente detalle:

(Miles de Ptas)			
Sociedad	Nº acciones	Valor en libros	Precio medio
FILO, S.A.	596.693	346.486	581

Se ha dotado la reserva por acciones de la sociedad dominante por el importe legal exigido.

Se ha aplicado la normativa en vigor sobre la preparación de las cuentas anuales, que determina que para efectuar una evaluación del patrimonio neto al 31 de diciembre de 1995 y 1994 del Grupo, el saldo del epígrafe "Acciones propias o de la Sociedad



0D8770164

CLASE 8ª

dominante" debería minorarse del saldo que presenta a dichas fechas el capítulo de "Fondos Propios".

## 17. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios Consolidados" durante 1995 ha sido el siguiente:

(Miles de Ptas)	Saldo a 1.01.95	Traspasos	Aumentos	Reducciones	Saldo a 31.12.95
Capital suscrito	9.400.039	-	-	-	9.400.039
Prima de emisión	3.760.015	(3.760.015)	-	-	-
Reserva voluntaria	7.702.281	3.149.349	-	(461.594)	10.390.037
Reserva legal	499.885	-	-	-	499.885
Reserva especial	19.111	-	-	-	19.111
Reserva acciones propias	40.158	306.328	-	-	346.486
Reservas Sdades cons.I.G.	(455.361)	725.205	337.994	(1.362.606)	(754.768)
Reservas Sdades cons.P.Equiv.	(253.191)	1.647	208.649	-	(42.895)
Rtdos atribuibles a Sdad.dominante	422.515	(726.852)	475.837	(6.389.200)	(6.217.700)
<b>TOTAL</b>	<b>21.135.452</b>	<b>(304.338)</b>	<b>1.022.480</b>	<b>(8.213.400)</b>	<b>13.640.195</b>

### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1995 el capital social de la Sociedad dominante era de 9.400.038.500 pesetas, dividido en 18.800.077 acciones, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente sucritas y desembolsadas.

Todas las acciones son de una única clase y serie, gozando todas ellas de los mismos derechos.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta. La llevanza del registro contable de las mismas, en cuanto son valores cotizados en Bolsa, corresponde al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y a sus entidades adheridas.



0D8770165

CLASE 8.<sup>a</sup>

Las sociedades dependientes del Grupo cuyas acciones están admitidas a cotización oficial en Bolsa son la propia Sociedad FILO, S.A. y MAX-CENTER LEISA, S.A..

**b) Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las sociedades deben destinar una cifra igual al 10 % del beneficio 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 social en la parte de su saldo que exceda del 10 % del capital social ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20 % del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al 31 de diciembre de 1995 la reserva legal de Filo, S.A. representaba el 5,3 % del capital social.

**c) Reserva para acciones propias y de la sociedad dominante**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Filo, S.A. tiene constituida la reserva indisponible de acuerdo con la norma 3ª del artículo 79 de la mencionada Ley.

**d) Reservas voluntarias**

Las reservas voluntarias son de libre disposición, salvo por el importe de los gastos de establecimiento.

A continuación se detallan los conceptos que, por su naturaleza, restringen la disponibilidad de las reservas de la matriz FILO, S.A.:

(Miles de Ptas)	Importe
Reserva legal	499.885
Reserva para acciones propias	346.486
Reservas voluntarias	602.603
<b>TOTAL</b>	<b>1.448.974</b>



OD8770166

CLASE 8ª

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no resulta inferior al capital social y se encuentran totalmente amortizados los gastos de establecimiento y otros, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos no amortizados.

e) **Reservas de consolidacion**

El desglose por Sociedades dependientes consolidadas por integración global o puesta en equivalencia al 31 de diciembre de 1995 se presenta a continuación:

<b>(Miles de Ptas)</b>	
<b>Sociedades consolidadas por integración global</b>	
BERRIMODA, S.A..	(6.876)
CORRE CORRE, S.A.	(78.774)
CONGER, S.A.	2.029
CUMRA, S.A.	503
AGEINSA	2.324
APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A.	(30.770)
GRUPO VIENA INMUEBLES	(500.650)
GRUPO MAX CENTER LEISA	(142.554)
<b>TOTAL</b>	<b>(754.768)</b>
<b>Sociedades consolidadas por puesta en equivalencia</b>	
MIREIA-5, S.A.	(50.631)
HOSPITALET CENTER, S.L.	(308)
LAINTER, S.A.	8.044
<b>TOTAL</b>	<b>(42.895)</b>
<b>TOTAL RESERVAS DE CONSOLIDACION</b>	<b>(797.663)</b>



0D8770167

CLASE 8ª

**18. INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS**

El saldo incluido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las Sociedades consolidadas. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

La composición por conceptos de los intereses de socios externos a 31 de diciembre de 1995 es como sigue:

(Miles de Ptas)	% Participación minoritaria	Total
FILO, S.A.	0,003	(193)
XYLON, S.A.	0,101	372
BERRIMODA, S.A.	0,101	125
CONGER, S.A.	0,101	93
CUMRA, S.A.	0,101	15
AGEINSA	50,050	13.510
ALDEF, S.A.	0,101	652
APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A.	50,050	585.306
CORRE CORRE, S.A.	25,076	112.147
GRUPO VIENA INMUEBLES	0,101	43.069
GRUPO MAX CENTER LEISA	33,5972	5.361.281
<b>TOTAL</b>		<b>6.116.377</b>

El movimiento habido en el ejercicio en este capítulo del balance de situación consolidado es el siguiente:

*[Handwritten signatures and initials]*



0D8770168

CLASE 8ª

(Miles de Ptas)	1995	1994
Saldo inicial	4.081.987	2.060.439
Aumentos	3.997.981	2.033.670
Disminuciones	(1.963.591)	(12.122)
<b>Saldo final</b>	<b>6.116.377</b>	<b>4.081.987</b>

Los aumentos corresponden fundamentalmente a ampliaciones de capital realizadas fundamentalmente en Max Center Leisa y Aparcamientos de Cataluña.

#### 19. DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACION

El movimiento habido durante el ejercicio en este capítulo del Balance de Situación Consolidado ha sido el siguiente:

(Miles de Ptas)	1995	1994
Saldo inicial	205.346	718.891
Adiciones	-	-
Reducciones	(205.346)	(483.699)
Imputación a resultados	-	(29.846)
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>205.346</b>

#### 20. ACREEDORES A LARGO PLAZO

La composición de este capítulo de los balances de situación consolidados adjuntos, es la que se indica a continuación:

*[Handwritten signatures and initials over the text]*



0D8770169

CLASE 8.ª

(Miles de Ptas)	Saldo a 1.01.95	Incrementos	Cancelaciones o traspasos a c/p	Saldo a 31.12.95
<b>Deudas con entidades de crédito a l/p</b>				
Deudas con entidades de crédito	8.433.950	1.291.009	(1.188.331)	8.536.628
Acreeedores por arrendamiento financiero	2.310.162	74.091	(417.199)	1.967.054
<b>Deudas con Sdades Puestas en Equivalencia</b>	<b>61.500</b>	<b>-</b>	<b>(61.500)</b>	<b>-</b>
<b>Otros acreedores</b>				
Administraciones Públicas a l/p	477.132	38.172	(201.839)	313.465
Deudas a l/p	150.288	-	(69.288)	81.000
Fianzas recibidas a l/p	179.991	37.426	(36.315)	181.102
<b>TOTAL</b>	<b>11.613.023</b>	<b>1.440.698</b>	<b>(1.974.472)</b>	<b>11.079.249</b>

En la disminución de los Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo se observa la cancelación de parte de esta deuda tras haber sido amortizada.

En las Administraciones Públicas a largo plazo están incluidos los impuestos diferidos pendientes de reversión a un plazo mayor a 12 meses y deudas a l/p por aplazamiento de impuestos.

## 21. ACREEDORES A CORTO PLAZO

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito a c/p" es como sigue:

(Miles de Ptas)	Saldo a 1.01.95	Incorporaciones o aumentos	Cancelaciones o disminuciones	Saldo a 31.12.95
Deudas con entidades de crédito	5.496.243	3.111.156	(175.383)	8.432.016
Intereses a c/p entidades de cdto	99.556	61.380	(26.415)	134.521
Acreeedores por arrendam.financiero	447.477	6.658	(15.469)	438.666
<b>TOTAL</b>	<b>6.043.276</b>	<b>3.179.194</b>	<b>(217.267)</b>	<b>9.005.203</b>



OD8770170

CLASE 8ª

El incremento de las deudas a corto plazo con entidades de crédito, se debe a la contratación de Créditos de circulante por parte de FILO, S.A., ACSA, MAX-CENTER LEISA, S.A. y las sociedades propietarias de los centros comerciales Max Center.

Las condiciones de los créditos bancarios son las preferenciales de cada banco y, en general, están instrumentadas en pólizas mixtas que permiten la disposición de los fondos al tipo preferencial o en base al tipo MIBOR. Como se indica en la Nota 5.10, los créditos bancarios se encuentran registrados en el pasivo del Balance por el importe dispuesto.

Los importes de los epígrafes contenidos en la cuenta "Acreedores comerciales" son los siguientes:

(Miles de Ptas)	1994	VARIACION	1995
Proveedores	2.870.636	(1.336.200)	1.534.436
Proveedores, efectos a pagar	453.847	(356.172)	97.675
Proveedores garantía obra	634.546	(387.575)	246.971
Acreedores prest.servicios	873.391	(247.045)	626.346
Acreedores, efectos a pagar	113.416	(110.444)	2.972
Compromisos contraídos por clientes	4.450	9.150	13.600
Anticipos de clientes	528.073	28.306	556.379
<b>TOTAL</b>	<b>5.478.359</b>	<b>(2.399.980)</b>	<b>3.078.379</b>

Los saldos acreedores de las Administraciones Públicas a corto plazo, incluidos en el epígrafe "Otras deudas no comerciales" son los siguientes:

(Miles de Ptas)	1994	VARIACION	1995
H.P.acreedor por concep.fiscales	243.868	32.267	276.135
Organismos S.S.acreedor	12.318	1.396	13.714
H.P.IVA repercutido	8.540	(8.540)	-
Impto.s/bº diferido	52.496	23.281	75.777
<b>TOTAL</b>	<b>317.222</b>	<b>48.404</b>	<b>365.626</b>





OD8770172

CLASE 8ª

pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los cinco ejercicios siguientes. No se contabilizan créditos fiscales por bases imponibles pendientes de compensación, por aplicación del principio de prudencia valorativa.

Algunas sociedades del Grupo se han acogido a los beneficios fiscales relativos a las deducciones de la cuota del Impuesto sobre Sociedades previstas en la normativa de dicho impuesto. Si bien no se ha presentado aún la declaración del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 1995, en el cómputo de la previsión para dicho impuesto, que figura en los estados financieros consolidados adjuntos, se han considerado las correspondientes deducciones por inversiones, creación de empleo, doble imposición sobre dividendos.

## 23. INGRESOS Y GASTOS

### a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria en función de las actividades, se desglosa de la siguiente manera:

(Miles de Ptas)	1995	1994
Ventas inmobiliarias	4.242.723	2.230.495
Prestación de servicios	224.541	391.420
Ingresos arrendamientos	1.428.999	664.837
Ventas comerciales	1.719.892	1.007.949
<b>TOTAL</b>	<b>7.616.155</b>	<b>4.294.701</b>

Las ventas inmobiliarias incluyen ventas de activos inmobiliarios, viviendas, locales y parkings. Las prestaciones de servicios consisten en cánones de gestión que FILO, S.A. obtiene por gestionar inversiones así como los royalties y derechos de entrada que se obtienen por la adscripción de las tiendas de la cadena Corre Corre y los Centros Comerciales Max Center.



0D8770173

CLASE 8.<sup>a</sup>

El incremento en los "Ingresos por arrendamientos" se debe fundamentalmente al primer ejercicio completo de explotación de los centros comerciales Max Center de Santander y Bilbao, así como a la explotación de parkings de la división de aparcamientos.

b) **Consumos y otros gastos externos**

El desglose de los consumos y otros gastos externos que figuran en las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas es el siguiente:

(Miles de Ptas)	1995	1994
<b>Consumos inmobiliarios</b>		
Compras inmobiliarias	470.112	-
Obras en curso	2.700.527	7.590.892
Compra terrenos	338.180	430.711
Variación de existencias terrenos	(338.180)	(359.288)
<b>Consumo de mercaderías</b>		
Compra mercaderías	1.526.757	1.219.152
Compra de embalajes	9.727	1.928
Variación de existencias	(199.204)	(475.891)
Rappels por compras	(144.457)	(217.623)
<b>TOTAL</b>	<b>4.363.462</b>	<b>8.189.881</b>

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

*[Handwritten signatures and initials]*



OD8770174

CLASE 8.ª

(Miles de Ptas)	1995	1994
Gastos de viaje	51.094	38.890
Arrendamientos y cánones	181.670	97.636
Reparaciones y conservación	37.145	21.239
Asesoramientos	100.585	109.188
Transportes	22.554	15.408
Primas de seguros	17.947	13.920
Gastos de Comunidad	375.639	196.552
Servicios bancarios y similares	683	3.176
Publicidad, propaganda y rpp	76.364	79.422
Suministros	62.607	44.659
Material de Oficina	14.688	14.424
Vigilancia y limpieza	56.291	41.873
Formación y selección de personal	2.492	2.414
Gastos asociados a proyectos	96.352	24.269
Gastos bolsa	7.577	2.965
Otros gastos varios	109.420	80.756
Tributos	37.149	30.244
<b>TOTAL</b>	<b>1.250.257</b>	<b>817.035</b>

## c) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias adjunta es como sigue:

*[Handwritten signatures and initials]*



0D8770178

CLASE 8ª

(Miles de Ptas.)	1995	1994
Sueldos y salarios	550.890	415.915
Otros gastos sociales	4.203	1.749
Seguridad Social empresa	123.476	97.435
<b>TOTAL</b>	<b>678.569</b>	<b>515.099</b>

El número medio de personas empleadas en 1995 distribuido por categorías fue el siguiente:

Categoría profesional	1995	1994
Titulados	33	37
Administrativos y otros	174	137
<b>TOTAL</b>	<b>207</b>	<b>174</b>

d) Variación de las provisiones de tráfico

La variación de las provisiones de tráfico que reflejan las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas, tiene la siguiente composición:

(Miles de Ptas)	1995	1994
Provisiones existencias	2.429.201	110.146
Provis.y pérd.cdtos incobrables	239.448	6.704
Otras provisiones	133.330	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.801.979</b>	<b>116.850</b>



OD8770179

CLASE 8.<sup>a</sup>e) **Resultados Financieros**

Los resultados financieros comprenden lo siguiente

(Miles de Ptas)	1995	1994
<b>Resultados positivos:</b>		
Ingresos de participaciones en capital	13.748	56.693
Ingresos de valores mobiliarios renta fija	12.377	16.539
Ingresos de créditos a l/p	2.133	-
Ingresos de créditos a c/p	4.200	38.471
Dtos s/compras por pronto pago	3.777	92
Otros ingresos financieros	190.813	19.823
Beneficios inversiones financieras temporales	37	321.352
Diferencias positivas de cambio	3.941	2.438
<b>TOTAL</b>	<b>231.026</b>	<b>455.408</b>

<b>Resultados negativos</b>		
Intereses de deudas a l/p	825.944	435.308
Intereses de deudas a c/p	641.418	540.401
Intereses por descuento de efectos	1.296	1.057
Dtos s/ventas por pronto pago	198	173
Otros gastos financieros	80.619	94.273
Gastos financieros leasing	182.496	173.585
Pérdidas inversiones financieras temporales	944.697	5.967
Variación provisiones inversiones financieras temporales	351.401	(433)
Diferencias negativas de cambio	547	192
<b>TOTAL</b>	<b>3.028.616</b>	<b>1.250.523</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>(2.797.592)</b>	<b>(795.115)</b>



OD8770180

CLASE 8.a

#### 4. RETRIBUCION AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Durante el ejercicio 1995 no se ha retribuido importe alguno a los miembros del Consejo de Administración.

(Millones de Ptas)	1995	1994
Retribuciones	-	8
Dietas y asistencias	-	10
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>18</b>

No existen anticipos o créditos concedidos a miembros del órgano de administración ni cualquier otra obligación en vigor.

#### 25. CUADRO DE FINANCIACION

En el cuadro de financiación se describen los recursos financieros obtenidos en el ejercicio, así como su aplicación o empleo y el efecto que han producido tales operaciones sobre el capital circulante. A continuación se presenta el correspondiente al ejercicio anual 1995.

*[Handwritten signatures and initials are present below the text, including 'East', 'Anti', 'VK', and several large, stylized signatures.]*



0D8770181

CLASE 8ª

CUADRO DE FINANCIACION CONSOLIDADO DEL GRUPO FILO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 1995  
(Miles de Pts.)

APLICACIONES	1995	1994	ORIGENES	1995	1994
1. Recursos aplicados en las operaciones	4.480.949		1. Recursos procedentes de las operaciones		1.191.437
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	319.462	629.175	2. Aport. de la minoría y de los socios de la Soc.dominante	2.134.392	8.574.191
3. Adquisiciones de inmovilizado	3.833.062	12.669.656	4. Deudas a largo plazo	1.407.457	5.148.585
a) Inmovilizado inmaterial	2.248.781	308.970	a) Empréstitos y otros pasiv.análogos	1.370.031	4.905.235
b) Inmovilizado material	988.631	11.524.443	b) Otras deudas	37.426	243.350
c) Inmovilizado financiero	586.586	836.243	5. Enajenación de inmovilizado	527.694	2.830.983
d) Créditos comerciales a l/p	9.064		a) Inmovilizado inmaterial	128.264	659.108
6. Dividendos	240.376	193.348	b) Inmovilizado material	367.050	60.876
a) De la Sociedad dominante	240.376	190.848	c) Inmovilizado financiero	32.380	2.110.999
b) De las sdades.del grupo atribuidos a la minoría		2.500	9. Cancelación o traspaso a c/p de inmovilizaciones	261.733	225.910
7. Adquisición de participaciones adicionales en Sdades.consolidadas	440.349	1.685.683			
8. Recursos aplicados por adquisicion Sociedades consolidadas	378.526	191.217			
9. Cancelación o traspaso de deuda a l/p	1.863.916	1.197.941			
TOTAL APLICACIONES	11.556.640	16.567.020	TOTAL ORIGENES	4.331.276	17.971.106
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE		1.404.086	DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE	7.225.364	

(Miles de Pts.)

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1995		1994	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
1. Acciones por desembolsos exigidos		687.500	687.500	
2. Existencias		4.465.759	2.451.239	
3. Deudores		546.013	1.600.753	
4. Acreedores		834.263		3.433.242
5. Inversiones financieras temporales		704.454		225.263
6. Acciones de la Sdad.dominante	306.328		12.869	
7. Tesorería		237.230	286.081	
8. Ajustes por periodificación		56.473	24.149	
TOTAL	306.328	7.531.692	5.062.591	3.658.505
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE		7.225.364	1.404.086	



OD8770182

CLASE 8.<sup>a</sup>

## CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE EN EL CUADRO DE FINANCIACION

(En Miles de Ptas)

EJERCICIO ECONOMICO	1995	1994
<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(6.217.700)</b>	<b>422.514</b>
<b>Más</b>	<b>1.928.370</b>	<b>1.172.935</b>
Dotaciones amortizaciones inmovilizado	669.724	269.317
Dotaciones provisiones inmovilizado	95.236	
Amortización Fondo de Comercio de Consolidación	101.535	201.933
Gastos derivados de intereses diferidos	287.372	595.766
Pérdidas procedentes del inmovilizado	762.106	
Variac.impto.anticip.y diferido	12.397	105.919
<b>Menos</b>	<b>191.619</b>	<b>404.012</b>
Reversión Diferencias Negativas de Consolidación		29.846
Beneficios enajenación inmovilizado	65.589	8.729
Impto.s/b° anticipado en el ejercicio	126.030	365.437
<b>RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES</b>	<b>(4.480.949)</b>	<b>1.191.437</b>





OD8770183

CLASE 8.ª

## **INFORME DE GESTION DEL GRUPO FILO CONSOLIDADO**

### **A) Entorno económico**

El crecimiento de la economía española durante 1995 ha presentado una ligera mejora con respecto a 1994, aunque no ha sido suficiente para consolidar la activación que se apuntaba en el sector inmobiliario. El crecimiento del Producto Interior Bruto se ha situado en torno al 3%, la formación bruta de capital fijo ha experimentado un crecimiento del 8,6% (frente al 1% registrado en 1994) y el crecimiento del consumo privado se ha situado en torno al 1,9% vs. el crecimiento del 0,9% en 1994. Esta tendencia de mejora económica y de ligera recuperación del consumo privado se espera que se reafirme durante 1996, impulsando los agregados macroeconómicos que afectan al sector inmobiliario.

### **B) Evolución de los negocios del Grupo Filo**

El año 1995 ha supuesto para el Grupo Filo un proceso de racionalización de los activos, persiguiendo el objetivo de configurar Filo, S.A. como sociedad holding y sus filiales como sociedades patrimoniales. En esta línea se han reestructurado las cuatro áreas de negocio, posicionando cada activo en la sociedad ó grupo que le corresponde.

El **Area de Centros Comerciales** se concentra en la filial Max Center Leisa, promotora del Proyecto Max Center.

Los centros comerciales de Bilbao y Santander, tras su inauguración en 1994, han experimentado su primer año completo de funcionamiento.

Max Center en Bilbao metropolitano, con una superficie comercial de más de 45.000 m<sup>2</sup>, cuenta a finales de año con una ocupación en torno al 87%, y recibe una media anual cercana a los 9 millones de visitantes.

Max Center Valle Real (Santander), con una superficie comercial de más de 40.000 m<sup>2</sup>, cuenta a finales de año con una ocupación en torno al 91%, encontrándose entre sus ocupantes primeras firmas de diferentes sectores comerciales.



0D8770184

CLASE 8ª

Max Center L' Hospitalet (Barcelona) está finalizando sus obras, habiéndose inaugurado el 1 de Abril de 1996. La inversión total estará en torno a 9.500 Millones ptas. y la obra comprende la construcción de un Centro Comercial, un Aparcamiento, un Recinto Ferial y unas Oficinas para el Ayuntamiento de L' Hospitalet.

En 1995 se ha producido la venta del 49,9% de la participación en Hospitalet Center, S.L. a ING Real Estate International (antes MBO), con lo que se ha consolidado la relación entre el Grupo Filo y el Grupo ING en el Proyecto Max Center.

El **Area de Distribución** ha seguido su proceso de expansión con la apertura de 13 puntos de venta propios en Corre-Corre y la apertura de una nueva tienda BHS en el Centro Comercial de Santander. Asimismo, siguiendo el proceso de reordenación de activos, Berrimoda ( BHS) ha dejado de pertenecer al Grupo Max Center Leisa pasando a estar directamente participada por Filo, S.A.

Durante 1995 se ha finalizado en el **Area de Aparcamientos** la construcción de los parkings de ACSA que estaban en curso, habiéndose iniciado la explotación de los mismos (Mata, Can Fabra, Munoa y Fueros), lo que supone la incorporación de 1.363 nuevas plazas.

Asimismo, dentro de esta Area, se ha configurado la sociedad Aldef como tenedora de parkings ( Mossen Geiss, Pl. Libertad, Travesera de las Corts e Independencia) con un total de 564 plazas.

El **Area Inmobiliaria** ha continuado su desarrollo con la finalización de la construcción de la promoción en curso en Ensanche de Polinyá, prácticamente vendida en su totalidad, y con el desarrollo de las obras en la promoción de Mallorca-Murcia (Barcelona), cuya comercialización está próxima al 95 %.

Se han desarrollado los proyectos para acometer dos nuevas promociones inmobiliarias durante 1996 en Mas Lluhí (Sant Feliu, Barcelona), y Marbella.

### C) Resultados

Los resultados de 1995 se han visto afectados por la política de saneamientos realizados por el Grupo sobre determinados activos inmobiliarios, con el objetivo de adecuar su valor en libros al valor de mercado.

La cifra de Negocios presenta un crecimiento del 77% con respecto a 1994 y el Resultado Bruto de Explotación ha crecido un 125% con respecto a la misma fecha.



0D8770185

CLASE 8ª

Los saneamientos efectuados han provocado un resultado negativo, si bien el Grupo cuenta con un Fondo de Maniobra que supera los 4.000 Millones.

#### D) Evolución previsible del Grupo Filo

Tras la inauguración del tercer centro comercial Max Center, el de L' Hospitalet (Barcelona), finaliza el primer ciclo de inversiones del proyecto Max Center, y se consolida la actividad del Area Centros Comerciales. La importancia que cobra esta Area tiene como consecuencia un fuerte impulso de los ingresos por arrendamientos y por tanto la generación de ingresos recurrentes en la cuenta de resultados, hecho que aporta una situación de estabilidad al Grupo.

En el Area Distribución se prevé la apertura selectiva de nuevos puntos de venta, si bien se van a concentrar esfuerzos en la consolidación de los puntos de venta existentes.

En el Area Aparcamientos el objetivo planteado es la consolidación de la explotación de los aparcamientos actualmente en funcionamiento, no estando previstas nuevas inversiones en esta Area.

En el Area Inmobiliaria se prevé el desarrollo de nuevas promociones de viviendas (Mas Lluhí y Marbella), y continuar la explotación de los activos arrendados a terceros.

*San Felipe Ambr. Vt.*

*[Signature]*

*[Signature]*



## **INFORME DE LOS AUDITORES**

### **A LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD FILO, S.A.**

Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad **FILO, S.A.** y su grupo consolidado que comprende el Balance de Situación al 31 de Diciembre de 1995 la cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya preparación y contenido son 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 incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación global, 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 1995 las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 28 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión con salvedad.

A los efectos comparativos de los Balances, debe tenerse en cuenta la corrección valorativa efectuada sobre los activos de la Sociedad, según se explica en la nota 5.7 de la memoria.



En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad FILO, S.A. y su grupo consolidado, al 31 de diciembre de 1995 y 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 aplicados uniformemente.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que la Dirección considera 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 1995. 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 auditados de la Sociedad.

Barcelona, dieciseis de febrero de mil novecientos noventa y seis.

CONSULTOR, S.A.

Enric Soler Font  
R.O.A.C. 14.198