



CNMV
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 3768
~~CONSULTOR, S.A.~~

ECONOMISTAS AUDITORES

ANOTACIONES REGISTRO EMISORES

- Fotocopia Informe Anual



INFORME DE AUDITORIA 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 1993, 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 1993, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1993. Con fecha 30 de abril de 1993 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1992 en el que expresamos una opinión favorable.

- a) Los principios de contabilidad establecen que las participaciones en Empresas del Grupo no cotizadas en el mercado de valores se valoran al menor de su precio de adquisición o su valor teórico contable. De acuerdo con este principio debía haberse efectuado una corrección valorativa de aproximadamente 300 millones de pesetas. La Sociedad considera no necesaria dicha provisión por entender que los activos de dichas empresas participadas contienen plusvalías latentes muy superiores a dicho importe. No obstante, atendiendo nuestra recomendación la Sociedad ha efectuado al efecto en 1994 una provisión de aproximadamente 133 millones de pesetas.



- b) Como se explica en la nota 4 a) de la Memoria, la Sociedad ha variado los criterios de amortización de los Gastos Amortizables. De haberse aplicado el mismo criterio del ejercicio anterior el cargo a la cuenta de resultados por este concepto hubiese sido mayor en aproximadamente 74 millones de pesetas.

- c) Las existencias consisten en su totalidad en productos inmobiliarios que figuran valorados a su coste de adquisición. Las transitorias circunstancias por la que está discurriendo el sector inmobiliario origina una lógica incertidumbre sobre los valores de realización de dichas existencias y por esta misma razón no es posible objetivamente determinar la necesidad de establecer correcciones valorativas sobre las mismas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos que sobre las Cuentas Anuales pudieran tener las salvedades descritas en a) y b), y de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad c), las cuentas anuales del ejercicio 1993 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 1993 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1993 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 1993. 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, veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro.

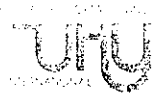
CONSULTOR, S.A.

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



CONSULTOR, S.A.

ECONOMISTAS AUDITORES



FILO, S.A.

Avda.Diagonal, 523 - planta 21

08029 - BARCELONA

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 1993 la cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya preparación y contenido son responsabilidad de la Dirección 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 1993 las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1993. Con fecha 30 de abril de 1993 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas del ejercicio 1992 en el que expresamos una opinión favorable.

- a) Como se explica en la nota 5.5 de la memoria, la Sociedad ha variado los criterios de amortización de los Gastos Amortizables. De haberse aplicado el mismo criterio del ejercicio anterior el cargo a la cuenta de resultados por este concepto hubiese sido mayor en aproximadamente 97 millones de pesetas.



- b) Las existencias consisten en su totalidad en productos inmobiliarios, que figuran valorados a su coste de adquisición. Las transitorias circunstancias por la que esta discurriendo el sector inmobiliario origina una lógica incertidumbre sobre los valores de realización de dichas existencias y por esta misma razón no es posible objetivamente determinar la necesidad de establecer correcciones valorativas sobre las mismas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en a) y de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo b), 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 1993 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 generalmente aceptados aplicados uniformemente.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1993 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 informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1993. 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, treinta de abril de mil novecientos noventa y cuatro.

CONSULTOR, S.A.

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

4

CUENTAS ANUALES

- 4.1. SOCIALES
- 4.2. CONSOLIDADAS

BALANCE DE SITUACIÓN DE FILO, S. A. A 31 DE DICIEMBRE DE 1993

(En miles de pesetas)

ACTIVO	1993	1992
B) INMOVILIZADO	13.672.611	5.944.761
I. Gastos de establecimiento	468.180	164.216
II. Inmovilizado inmaterial	520.274	798.301
2. Concesiones, patentes y marcas	13.091	13.074
5. Aplicaciones informáticas	8.260	6.000
6. D ^o arrendamiento financiero	379.170	702.580
7. Anticipos	143.708	143.708
9. Amortizaciones	-23.953	-67.062
III. Inmovilizado Material	291.988	32.948
3. Otras instal. utillaje y mobil.	350.527	36.499
5. Otro inmovilizado	39.141	28.252
7. Amortizaciones	-97.679	-31.803
IV. Inmovilizaciones financieras	12.452.248	4.949.296
1. Participaciones empresas grupo	13.061.151	5.746.715
3. Participaciones empresas asociad.	403.399	133.409
4. Créditos a empresas asociadas	120.000	-
5. Cartera de valores a l/p	13.172	13.172
6. Otros créditos	19.667	22.944
7. Depósitos y fianzas const. a l/p	1.993	1.169
8. Provisiones	-1.221.809	-1.022.780
9. Administraciones Públicas a l/p	54.674	54.674
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	347.284	231.815
D) ACTIVO CIRCULANTE	6.768.165	6.630.264
II. Existencias	211.908	827.193
1. Terrenos	115.643	661.027
3. Obras en curso	96.265	165.166
III. Deudores	3.337.609	680.599
1. Clientes por vtas. y prest. servic.	33.577	10.213
2. Deudores. empresas del grupo	2.395.325	599
3. Deudores. empresas asociadas	346.923	403
4. Deudores varios	457.429	404.582
5. Personal	-	3.950
6. Administraciones públicas	107.482	263.161
7. Provisiones	-3.128	-2.308
IV. Inversiones financieras temporales	3.169.254	5.097.648
1. Participaciones en empresas grupo	110.000	816.210
2. Créditos a empresas del grupo	960.413	3.339.327
3. Participaciones en empresas asoc.	236.675	8.259
5. Cartera de valores a c/p	1.682.393	261.596
6. Otros créditos	82.622	711.626
7. Depósitos y fianzas a c/p	129.285	1.067
8. Provisión deprec. cart. valor. c/p	-32.135	-40.428
V. Acciones propias a c/p	23.788	-
VI. Tesorería	25.325	14.312
VII. Ajustes por periodificación	281	10.512
TOTAL GENERAL (B + C + D)	20.788.060	12.806.891

(En miles de pesetas)

PASIVO	1993	1992
A) FONDOS PROPIOS	14.719.083	7.929.135
I. Capital suscrito	6.266.693	2.821.629
II. Prima de emisión	3.287.588	1.128.652
IV. Reservas	4.878.142	3.673.531
1. Reserva legal	471.219	441.061
2. Reserva para acciones propias	23.788	
5. Reserva voluntaria	4.383.134	3.232.470
V. Resultados de ejercicios anter.		3.748
1. Remanente		3.748
VI. Pérdidas y ganancias	286.662	301.575
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.437.997	783.412
II. Deudas con entidades de crédito	1.046.212	464.047
1. Deudas con entidades de crédito	700.000	
2. Acreedores arrendam.financ./lp	346.212	464.047
IV. Otros acreedores	258.786	319.366
1. Deudas repres.por efect.a pagar	112.840	223.356
3. Fianzas y depósitos recib.a lp		350
4. Administraciones Públicas a lp	145.946	95.660
V. Desembolsos pdtes s/acc.no exig.	133.000	
b) De empresas asociadas	133.000	
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.630.980	4.094.292
II. Deudas con entidades de crédito	3.872.134	2.740.785
1. Préstamos y otras deudas	3.780.065	2.481.501
2. Deudas por intereses	31.025	29.323
3. Acreedores arrend.financ.c/p	61.045	229.961
III. Deudas con empr.grupo y asa c/p	391.159	20.702
1. Deudas con empresas del grupo	391.159	20.160
2. Deudas con empresas asociadas		542
IV. Acreedores comerciales	321.933	1.293.304
1. Anticipos recibidos	28.775	
2. Deudas por compras o prest.serv.	138.567	973.995
3. Deudas repres.per efect.a pagar	114.591	319.309
V. Otras deudas no comerciales	45.754	38.411
1. Administraciones públicas	40.482	24.220
3. Otras deudas	4.787	7.914
5. Depósitos y fianzas a cp	485	6.277
VI. Ajustes por periodificación		1.090
TOTAL GENERAL (A + D + E)	20.788.060	12.806.840

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE FILO, S. A. A 31 DE DICIEMBRE DE 1993

(En miles de pesetas)

DEBE	1993	1992
A) GASTOS		
1. Reducción exist.pdtos curso term.	615.349	1.455.728
2. Aprovisionamientos	491.484	3.339.860
a) Compras de terrenos	64.632	13.750
c) Otros gastos externos	426.852	3.321.110
3. Gastos de personal	163.847	145.737
a) Sueldos y salarios y asimil.	139.950	125.181
b) Cargas sociales	23.897	20.556
4. Dotación amortización inmoviliz.	22.871	127.918
5. Variación provisiones de tráfico	819	2.690
b) Variac.provis.y pérd.cred.ine.	-819	2.690
6. Otros gastos de explotación	141.526	342.456
a) Servicios exteriores	136.661	231.865
b) Tributos	4.865	10.591
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	448.694	249.549
(B1 + B2 + B3 - A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6)		
7. Gastos financieros y asimilados	437.065	551.190
a) Por deudas con empresas grupo	12.320	134.140
c) Por deudas con terc.y gtos.as.	416.017	404.727
d) Pérdidas de invers.financieras	8.728	12.524
8. Varíac. provis. invers. financieras	5.473	19.107
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	38.859	308.953
(B5 + B6 + B7 - A7 - A8)		
III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	487.553	558.502
(A1 + A11)		
10. Variación provis.cartera control	873.492	578.794
11. Pérdidas inm.inm./mat.cart.control	80.137	1.731
13. Gastos extraordinarios	73.769	21.748
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	456.093	397.548
(A11 - B15)		
15. Impuesto sobre sociedades	169.432	95.973
VI. RESULTADO DEL EJERC. (BENEFICIOS)	286.662	301.575
(AV - A15)		

(En miles de pesetas)

HABER

	1993	1992
B) INGRESOS		
1. Importe neto cifra de negocios	1.883.257	6.053.842
a) Venta inmovilizado	1.166.817	5.472.012
b) Prestaciones de servicios	709.571	581.850
c) Ingresos arrendamientos	6.868	
3. Otros ingresos de explotación	1.334	10.097
a) Ingresos accés. y otros gest. corr.	1.334	10.097
5. Ingresos de participac. en capital		96.858
a) En empresas del grupo		96.771
c) En empresas fuera del grupo		87
6. Ingr. otros val. neg. y créda. act. fin.	30.502	
c) De empresas fuera del grupo	30.502	
7. Otros intereses e ingresos asim.	450.895	782.392
a) De empresas del grupo	300.446	533.984
b) De empresas asociadas	340	
c) Otros intereses	131.652	150.004
d) Beneficios en invers. financie.	17.957	98.404
9. Benef. enaj. inam. inm./mat. cart. cont	28.367	14.700
12. Ingresos extraordinarios	967.572	426.620
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	31.459	160.953
(A10+A11+A13-B9-B12)		

FILO, S.A.

Memoria Anual del Ejercicio 1993

La presentación de las Cuentas Anuales se ha realizado en base a 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 (C.E.E.) en materia de sociedades. Está ajustada al Real Decreto legislativo 1564/1989, de 22 de Diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y a lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de Diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

FILO, S.A. se constituyó en Barcelona, el día 5 de Enero de 1970 y tiene su domicilio social en dicha capital, Avenida Diagonal, 523. Su objeto social es la realización por cuenta propia o de terceros de las siguientes actividades:

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 o aumento de capital o mediante su adquisición por cualquier título.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con las normas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimando que serán aprobadas sin ninguna modificación.

La Sociedad presenta cuentas anuales individuales y consolidadas junto con sus sociedades filiales. Las cuentas anuales consolidadas se presentan en informe aparte y presentan un patrimonio incrementado de 13.587 Millones de Pts. (14.289 Millones de Pts. en 1992) y unos resultados del ejercicio aumentados en 16 Millones de Pts. (343 Millones de Pts. en 1992).

Las Cuentas Anuales están constituidas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la presente Memoria, cuyo conjunto forma una unidad. Todas ellas se presentan, para una mejor comprensión, en Miles de Pts.

La Sociedad mantiene los libros oficiales de contabilidad requeridos a efectos legales y fiscales.

b) *Cuentas anuales consolidadas*

La Sociedad es sociedad dominante en el sentido del Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre por lo que está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas. Los administradores han elegido, por razones de claridad, presentar dichas cuentas anuales por separado.

c) Principios contables

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se han confeccionado siguiendo los principios de prudencia, empresa en funcionamiento, registro, precio de adquisición, devengo, correlación de ingresos y gastos, no compensación, uniformidad e importancia relativa que determinan 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

En cumplimiento de lo establecido en el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, las Cuentas Anuales presentan, junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las correspondientes al ejercicio anterior.

Las nuevas disposiciones aprobadas por el ICAC, y que desarrollan dicho Plan General de Contabilidad, ha obligado a adaptar las cifras del ejercicio 1992, a la nueva estructura de cuentas, con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio 1993, sin que ello haya producido efecto alguno en las cuentas de fondos propios. Las cuentas afectadas por estas reclasificaciones son fundamentalmente las de "Administraciones Públicas a l/p" y las de "Acreedores por arrendamiento financiero", tanto a largo como a corto plazo, que figuran en los epígrafes de "Deudas con entidades de crédito", tanto a largo como a corto plazo.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

FILO, S.A. ha obtenido en el ejercicio un beneficio neto de 286.662 Miles de Pts. En consideración a este resultado, el Consejo de Administración propone la siguiente distribución:

	1992	1993
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias	301.575	286.662
Prima de emisión	1.128.652	3.287.588
Remanente	3.748	-
TOTAL <small>(en miles de ptas.)</small>	1.433.975	3.574.250
Distribución		
A Reserva legal	30.158	28.666
A Consejeros	24.000	-
A Dividendos	225.730	190.897
A Reservas voluntarias	1.154.087	3.354.687
TOTAL <small>(en miles de pesetas)</small>	1.433.975	3.574.250

La distribución a dividendos prevista en el reparto de los resultados del ejercicio cumple con los requisitos y limitaciones establecidas en los estatutos de la Sociedad y en la normativa legal.

La cifra total destinada a dividendos supone un 4% sobre el nominal de las acciones en circulación, no habiendo sido distribuido en 1993 cantidades a cuenta.

La parte destinada a dividendos se distribuye en función de la numeración de las acciones como sigue:

Numeración	Importe en Pts.	Pts./acción
1 a 5.643.258	112.865.160	20,00
5.643.259 a 8.464.887	42.363.087	15,01
8.464.888 a 12.533.385	35.669.034	8,77
TOTAL	190.897.271	

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, han sido las siguientes:

a) *Gastos de establecimiento*

Están formados, fundamentalmente, por los gastos de aumentos de capital y se contabilizan por los costes incurridos.

Representan, fundamentalmente, gastos en concepto de comisiones de gestión y publicidad, honorarios de abogados, impuestos y tasas, escrituración y registro, amortizándose en un plazo máximo de cinco años, habiéndose cambiado el criterio de amortización no siendo lineal.

b) *Inmovilizado inmaterial*

Refleja el coste de adquisición de concesiones administrativas, aplicaciones informáticas y derechos sobre bienes adquiridos en arrendamiento financiero, deducida la amortización acumulada, calculada por el método lineal en base a la vida útil estimada, conforme a los siguientes criterios:

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 inmovilizados materiales contratados en régimen de arrendamiento financiero, se registran por el valor de contado del bien en el momento de la adquisición. La amortización de estos derechos se realiza linealmente durante la vida útil del bien arrendado. En el pasivo se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento más el importe de la opción de compra. La diferencia inicial entre la deuda total y el valor de contado del bien, equivalente al gasto financiero de la operación, se contabiliza como gasto a distribuir en varios ejercicios y se imputa a resultados durante la duración del contrato 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 traspaasa a los conceptos correspondientes del inmovilizado material.

Se han adaptado los coeficientes de amortización a la Orden Ministerial de 12 de Mayo de 1993.

c) *Inmovilizado material*

Las inmovilizaciones materiales se presentan valoradas al coste y se amortizan en función de su vida útil estimada.

Las vidas medias son las siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	100
Instalaciones técnicas	20
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	20
Equipos para procesos de información	5

Dichas vidas medias difieren de las aplicadas en el ejercicio 1992 por la aplicación de la Orden Ministerial de 12 de Mayo de 1993.

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de dichos activos son capitalizadas. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se producen.

d) *Valores Mobiliarios*

La Sociedad sigue los siguientes criterios en la contabilización de sus inversiones en valores mobiliarios, tanto si se trata de valores de renta fija como variable y, si son a corto o a largo plazo:

1. Títulos con cotización oficial: A coste de adquisición incluidos los gastos inherentes a la operación, regularizado su valor en función de las minusvalías que surjan de comparar con el menor de los valores correspondientes a la cotización media del último trimestre o la del día de cierre del balance.

2. Títulos sin cotización oficial: A coste de adquisición o constitución, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de dicho coste sobre su valor teórico contable neto al cierre del ejercicio.

Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado o el valor teórico contable neto al cierre del ejercicio se registran en las cuentas "Provisiones de Inmovilizaciones Financieras" y "Provisiones de Inversiones Financieras Temporales".

La variación de la dotación a estas provisiones con cargo a los resultados del ejercicio 1993 ascendió a 873,4 Millones de Pts. y a 5,4 Millones de Pts. y se encuentran registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "Variación de las provisiones de inmovilizado" y "Variación de las provisiones de inversiones financieras temporales", respectivamente.

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 F.I.O. en aplicación de la normativa vigente al efecto.

e) Gastos a distribuir en varios ejercicios

En este epígrafe se incluyen, fundamentalmente, los gastos financieros derivados de los contratos de arrendamiento financiero.

El movimiento de esta cuenta consiste en ir descargando de su saldo el importe efectivamente devengado de los intereses, en la medida que se va amortizando el débito que los ha ocasionado.

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. Los solares y otras existencias se valoran a su coste de adquisición.

g) Deudas

Las deudas se contabilizan por su valor nominal, y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance como gastos a distribuir en varios ejercicios y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo un método financiero.

Se consideran deudas a corto plazo aquellas cuyo vencimiento es inferior a 12 meses y a largo plazo, aquellas con vencimiento a más de 12 meses, desde la fecha de los estados financieros.

h) Acciones propias a c/p

Las acciones propias adquiridas por F.I.O. S.A. se valoran al precio 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.

i) Impuesto sobre Sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el impuesto sobre Sociedades calculado en base al beneficio antes de impuestos desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El impuesto diferido o anticipado que surge como resultado de diferencias temporales derivadas de la aplicación de criterios fiscales en el reconocimiento de ingresos y gastos, se refleja como pasivo o activo en el balance de situación hasta su reversión. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias por impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 1993 ha sido de 169,4 Millones de Pts.

j) Ingresos y gastos

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza a la fecha de cierre del ejercicio, los beneficios realizados. Los riesgos previsible 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:

	1992	Variación	1993
Gastos ampliación capital	221.418	242.696	464.114
Otros gastos amortizables	149.068	1.188	150.256
Amortización	(206.270)	-	(206.270)
TOTAL (en miles de pesetas)	164.216	243.884	408.100

Las adiciones de 243 Millones de Pts. corresponden a los gastos incurridos en relación con las dos ampliaciones de capital social de fecha 1 de Abril de 1993 y 23 de Julio de 1993, por importe de 1.411 Millones de Pts. y 2.034 Millones de Pts., respectivamente.

6. INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial, se presenta a continuación:

	1992	Variación	1993
Conces.patent.marca.y simil.	13.074	17	13.091
Aplicaciones informáticas	6.000	2.260	8.260
DPts./bienes en leasing	702.580	(323.410)	379.170
Anticipos	143.708	-	143.708
Amortización acumulada	(67.062)	43.109	(23.953)
TOTAL (en miles de pesetas)	798.300	(278.024)	520.276

La disminución del saldo de derechos sobre bienes en arrendamiento financiero se debe al traspaso a inmovilizado material producido por la finalización del contrato que afectaba a dichos bienes y haber ejercitado la opción de compra. Esta explicación vale también para la disminución del saldo de amortización acumulada, que se ha pasado a amortización acumulada del inmovilizado material.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de los saldos incluidos en este epígrafe han sido los siguientes:

	1992	Variación	1993
Otras instalaciones	36.499	314.028	350.527
Otro inmovilizado	28.252	10.889	39.141
Amortizaciones	(31.503)	(65.876)	(97.679)
TOTAL (en miles de pesetas)	33.248	259.041	291.989

El incremento en "Otras instalaciones" se debe, fundamentalmente al traspaso de los elementos que se incluían en el contrato de arrendamiento financiero terminado.

A 31 de diciembre de 1993, ningún elemento del inmovilizado material soporta ninguna hipoteca como garantía de ningún préstamo bancario.

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

8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los diversos capítulos de "Inmovilizaciones Financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

	1992	Variación	1993
Particip.empres.grupo	5.746.715	7.314.436	13.061.151
Partic.emp.asociadas	133.400	269.999	403.399
Créditos a empres.asociad.	-	120.000	120.000
Cartera de valores a l/p	13.172	-	13.172
Otros créditos	22.944	(3.277)	19.667
Depósitos y fianzas l/p	1.169	824	1.993
Provisiones	(1.022.780)	(199.029)	(1.221.809)
Admiones.Públicas a l/p	54.674	-	54.674
TOTAL	4.949.294	7.502.953	12.482.247

(en miles de pesetas)

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1993, en las cuentas de "Participaciones en empresas del grupo", "Participaciones en empresas asociadas" y "Provisiones", así como la información relacionada con las mismas al 31 de Diciembre de 1993, son las siguientes:

Conceptos	Coste	Provisiones	Valor s/libros
Partic.en empresas grupo			
Saldo inicial	5.747	(1.009)	4.738
Entradas o dotaciones	7.279	(274)	7.005
Aumento por traspaso	130	-	130
Salidas por ventas	(95)	71	(24)
SALDO a 31/12/93	13.061	(1.212)	11.849
(en millones de pesetas)			
Partic.en empres.asoc.			
Saldo inicial	133	(14)	119
Entradas o dotaciones	400	(5)	395
Disminución por traspaso	(130)	10	(120)
SALDO a 31/12/93	403	(9)	394
(en millones de pesetas)			

De acuerdo con las exigencias del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad ha cumplido con el requisito de notificar a todas las Sociedades sobre las que había tomado una participación superior al 10%, o si ya poseía esta participación, ha comunicado las adquisiciones adicionales superiores al 5%.

Detalle de las partidas que componen el importe de "entradas" correspondiente a:

Sociedad	Importe	Concepto
Empresas del grupo		
MAX CENTER LEISA, S.A.	3.254	Ampliación de capital e incremento de participación
FILO INMUEBLES, S.A.	3.578	Ampliación de capital
DISTRICORP ESPAÑA, S.A.	225	Ampliación de capital
APARCAM.DE CATALUNYA, S.A.	222	Incremento participación y ampliación de capital
SUMA PARCIAL	7.279	
Empresas asociadas		
MIREIA-5, S.A.	400	Inversión inicial
SUMA PARCIAL	400	
TOTAL (en millones de pesetas)	8.333	

Detalle de las partidas que componen el importe de "salidas" correspondiente a:

Sociedad	Importe	Concepto
Empresas del Grupo		
PROMOCIONES FILO, S.A.	50	Disolución de la sociedad
SKALA KOSMO, S.A.	45	Venta de la sociedad
TOTAL (en millones de pesetas)	95	

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, FILO, S.A. ha formulado las cuentas anuales consolidadas en el ejercicio 1993. Las sociedades del Grupo y asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1993, son las siguientes:

Denominación de la Sociedad	Actividad	Fracción Capital
Empresas del Grupo		
MAX CENTER LEISA, S.A.	Inmobiliaria	80.82% Directo+Indirecto
FILO INMUEBLES, S.A.	De cartera	100% Directo
APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A.	Inmobiliaria	50% Directo
AGEINSA, S.A.	Serv.inmobiliar.	50% Directo
XYLON, S.A.	De cartera	100% Directo
DISTRICORP ESPAÑA, S.A.	De cartera	75% Directo
Empresas asociadas		
LAGUN ARO INTERCOOP. S.A.	Gestora centros ciales.	34% Directo
MIREIA-5, S.A.	Inmobiliaria	49.9% Directo

Sociedad	Capital	Reservas	Valor neto s/libros
Empresas del Grupo			
MAX CENTER LEISA, S.A.	4.948	3.376	6.469
EILO INMUEBLES, S.A.	4.301	52	3.563
APARC. DE CATALUNA, S.A.	700	(37)	352
AGEINSA, S.A.	30	(17)	15
XYLON, S.A.	750	(9)	739
DISTRICORP ESPAÑA, S.A.	1.000	(22)	710
SUMA PARCIAL (en millones de pesetas)	11.729	3.343	11.848
Empresas asociadas			
LAGUNARRO INTERCOOP, S.A.	10	2	3
MIREIA-5, S.A.	800	-	400
SUMA PARCIAL (en millones de pesetas)	810	2	403
TOTAL (en millones de pesetas)	12.539	3.345	12.251

Cartera de valores a largo plazo

Se compone de Acciones no cotizadas al 31 de diciembre de 1992 y 1991, representado por participaciones accionariales inferiores al 20 %.

Administraciones Públicas a l/p

Se ha procedido a reclasificar en 1993, en virtud del desarrollo que ha hecho el ICAC del Plan General Contable aprobado en 1990, los saldos con Administraciones Públicas con vencimiento superior a 12 meses. En esta cuenta se incluyen diferencias temporales producidas en su día entre valoración contable y fiscal, y que se estima revertan a largo plazo. Para hacer comparativa la información, se ha reclasificado ese mismo saldo en 1992.

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:

	1992	Variación	1993
Intereses diferidos aplazam.	-	10.222	10.222
Intereses diferidos leasing	231.815	(114.632)	117.183
Otros gastos amortizables	-	219.880	219.880
TOTAL (en miles de pesetas)	231.815	115.470	347.285

10. EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1993 es la siguiente:

	1992	Variación	1993
Terrenos y solares	661.027	(545.384)	115.643
Obras en curso	166.166	(69.901)	96.265
TOTAL (en miles de pesetas)	827.193	(615.285)	211.908

La reducción de las existencias se produce fundamentalmente por la venta en 1993 de un solar en La Moraleja (Madrid) a una sociedad de nueva creación, Miravia-5, S.A.

11. DEUDORES

Este capítulo se desglosa como sigue:

	1992	Variación	1993
Clientes vtas. y prest.serv.	10.213	23.364	33.577
Deudores, empresas grupo	599	2.394.726	2.395.325
Deudores, empr.asociadas	403	346.520	346.923
Deudores varios	404.582	52.847	457.429
Personal	3.950	(3.950)	-
Administraciones Públicas	263.161	(155.679)	107.482
Provisiones	(2.308)	(820)	(3.128)
TOTAL (en miles de pesetas)	680.600	2.657.008	3.337.608

Clientes por ventas, prestación de servicios y otros

La composición de los saldos del presente capítulo, en el activo del balance al 31 de diciembre de 1993, es la siguiente:

Por prestaciones de servicios	33.451
Por efectos comerciales	126
TOTAL (en miles de pesetas)	33.577

Los "anticipos recibidos" en el pasivo del balance, alcanzan la cifra de 29 Millones, por lo que el saldo neto de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" arroja un importe a 31 de diciembre de 1993 de 5 Millones de Pts.

Deudores, empresas del Grupo

El incremento se debe fundamentalmente a la deuda a la que se subrogó FILO, S.A. de uno de los accionistas mayoritarios de la sociedad ASTRID, S.A., como consecuencia de la compra del 100% de dicha sociedad.

Deudores varios

Corresponden a los saldos a cobrar de terceros por operaciones de tráfico.

Deudores, empresas asociadas

Se trata, principalmente, de deudas a corto plazo por prestaciones de servicios en proyectos inmobiliarios en desarrollo.

Administraciones Públicas

El saldo deudor de 107 Millones de Pts., de "Administraciones Públicas", recoge, fundamentalmente, el pendiente de cobro de 106.5 Millones de Pts. por devolución del Impuesto sobre Sociedades de 1992.

12. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

La composición de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 1993, y que representa las inversiones financieras a corto plazo, es la siguiente:

	1992	Variación	1993
Part. empresas grupo	816.210	(706.210)	110.000
Créd. empresas grupo	3.339.327	(2.378.914)	960.413
Part. empr. asociadas	8.250	228.425	236.675
Cartera valores c/p	261.596	1.420.797	1.682.393
Otros créditos	711.626	(629.004)	82.622
Dep. y fianzas c/p	1.067	128.218	129.285
Provisiones	(40.428)	8.295	(32.133)
TOTAL	5.097.648	(1.928.393)	3.169.255

(en miles de pesetas)

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1993, en las cuentas de "Participaciones en empresas del grupo", "Participaciones en empresas asociadas", "Cartera de valores a c/p" y "Provisiones", así como la información relacionada con las mismas al 31 de Diciembre de 1993, son las siguientes:

	Coste	Provisiones	Valor s/libros
Partic. en empresas grupo			
Saldo inicial	816	(35)	781
Entradas o dotaciones	-	(5)	(5)
Salidas por ventas	(503)	19	(484)
Disminución por traspaso	(203)	-	(203)
SALDO (a 31/12/93)	110	(21)	89
(en millones de pesetas)			
Partic. en empres. asoc.			
Saldo inicial	8	(5)	3
Entradas o dotaciones	231	(5)	226
Disminución por traspaso	(2)	-	(2)
SALDO (a 31/12/93)	237	(10)	227
(en millones de pesetas)			
Cartera de valores a c/p			
Saldo inicial	262	-	262
Entradas o dotaciones	658	-	658
Aumentos por traspaso	763	-	763
SALDO (a 31/12/93)	1.683	-	1.683
(en millones de pesetas)			

Detalle de las partidas que componen el importe de "entradas" correspondiente a:

	Importe	Concepto
Empresas asociadas		
HOSPITALET CENTRO, S.C.P.	129	Por incremento de capital
AYORIX, S.A.	102	Por compra participación
SUMA PARCIAL	231	
Cartera de valores a c/p		
PLANIGESA	530	Por compra participación
Letras Tesoro	128	Por adquisición
SUMA PARCIAL	658	
TOTAL	889	

(en millones de pesetas)

Detalle de las partidas que componen el importe de "salidas" correspondiente a:

	Importe	Concepto
Empresas del Grupo		
ASTRID RESIDENCIAL, S.A.	500	Venta a la sociedad del grupo FILO INMUEBLES, S.A.
INMOLOR, S.A.	2,5	Venta a la sociedad del grupo MAX CENTER LEISA, S.A.
SARATOV, S.A.	0,5	Venta a la sociedad del grupo MAX CENTER LEISA, S.A.
TOTAL (en millones de pesetas)	503	

Las sociedades del Grupo y asociadas a c/p y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1993, son las siguientes:

Denominación de la Sociedad	Actividad	Fracción Capital
Empresas del Grupo		
CUMRA, S.A.	Inmobiliaria	100 % Directo
CONGER, S.A.	Inmobiliaria	100 % Directo
Empresas asociadas		
HOSPITALET CENTRO, S.C.P.	Promot. centros ciales.	25% Directo
AYORIX, S.A.	Inmobiliaria	49,8% Directo

	Capital	Reservas	Valor neto s/libros
Empresas del Grupo			
CUMRA, S.A.	10	6	10
CONGER, S.A.	100	(15)	78
Empresas asociadas			
HOSPITALET CENTRO, S.C.P.	510	(22)	125
AYORIX, S.A.	180	(121)	102
(en millones de pesetas)			

El capítulo de "Créditos a empresas del grupo a c/p" se descompone con el siguiente detalle:

	Importe en Miles de Pts.
GRUPO FILO INMUEBLES	753.991
GRUPO MAX CENTER LEISA	206.422
TOTAL	960.413

13. ACCIONES PROPIAS A C/P

Su saldo por importe de 23.788 Miles de Pts. tiene su contrapartida por el mismo importe en "Reserva para acciones propias".

Las acciones propias en poder de la Sociedad representan un 0,14% del capital social, correspondiendo a 17.236 acciones ordinarias, con un valor nominal de 9 Millones de Pts. y un precio medio de adquisición por título de 1.380 Pts.

14. FONDOS PROPIOS

Los fondos propios de la Sociedad ascienden al final del ejercicio 1993 a 14.719 Millones de Pts., siendo el desglose y movimiento del ejercicio los que figuran a continuación:

	1992	Variación	1993
Capital suscrito	2.821.629	3.445.064	6.266.693
Prima de emisión	1.128.652	2.158.936	3.287.588
Reserva legal	441.061	30.158	471.219
Reserva acciones propias		23.788	23.788
Reserva voluntaria	3.232.470	1.150.664	4.383.134
Reinante	3.748	(3.748)	
Perdidas y Ganancias	301.575	(14.913)	286.662
TOTAL (en miles de pesetas)	7.929.135	6.789.949	14.719.084

Capital suscrito

El capital suscrito está representado por 12.533.385 acciones ordinarias al portador, de 500 Pts. de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fechas 1 de Abril y 23 de Julio de 1993, la Sociedad amplió el capital social en 1.411 y 2.034 Millones de Pts., respectivamente, mediante la emisión de un total de 6.890.127 acciones nuevas con una prima de 300 y 600 Pts., respectivamente, y con los mismos derechos políticos y económicos a partir del día siguiente a las fechas mencionadas.

Al 31 de diciembre de 1993, estaban admitidas a cotización en el Mercado Continuo de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones de la Sociedad.

La composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 1993, según las notificaciones recibidas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, es la siguiente:

(% de participación)	Directa	Indirecta	Total
LAGUN-ARO, E.P.S.V.	47,8	-	47,8
Valentín Bascuñana García	0,4	7,0	7,4
Otros participantes inferiores al 5%	44,8	-	44,8
TOTAL	93,0	7,0	100,0

A 31 de diciembre de 1993 MAX CENTER LEISA, S.A., filial participada directamente al 78% por FILO, S.A., poseía 2.500 acciones de esta última Sociedad, por importe neto de 5 Millones de Pts., equivalentes al 0,02% de su capital social.

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.

Prima de emisión

Recoge las primas de emisión correspondientes a las ampliaciones de capital realizadas en 1993. El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo, una vez cubierta la reserva legal.

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse 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 en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

15. ACREEDORES A LARGO PLAZO

La composición de las deudas no comerciales a largo plazo de la Sociedad al 31 de diciembre de 1993, es la siguiente:

a) Deudas con entidades de crédito:

	1992	Variación	1993
Deudas con entid.credito		700.000	700.000
Acree.d.arendm.financiero	464.047	(117.835)	346.212
TOTAL (en miles de pesetas)	464.047	582.165	1.046.212

El saldo de "deudas con entidades de crédito" corresponde a un crédito de Caja Postal que vence en el año 2001.

El saldo de "Acreedores por arrendamiento financiero a l/p" se ha reclasificado dentro del epigrafe "Deudas con entidades de crédito" como consecuencia del desarrollo que ha hecho el ICAC sobre el Plan General de Contabilidad de 1990.

b) Otras acreedores

	1992	Variación	1993
Efectos a pagar a l/p	223.356	(110.516)	112.840
Fianzas y depós.recib.l/p	350	(350)	-
Admones.Públicas a l/p	95.660	50.286	145.946
TOTAL (en miles de pesetas)	319.366	(60.580)	258.786

Los vencimientos a largo plazo de los efectos a pagar son los siguientes:

	1992	Variación	1993
A dos años	110.516	2.324	112.840
A tres años	112.840	(112.840)	-
TOTAL (en miles de pesetas)	223.356	(110.516)	112.840

El saldo de Administraciones Públicas a l/p surge de la adaptación a la normativa del ICAC que desarrolla el Plan General de Contabilidad de 1990, y que refleja aquellos saldos con la Administración Pública que revertirán en periodos de tiempo superiores a 12 meses. En estos saldos están incluidas las deudas por aplazamiento de impuestos y los impuestos diferidos derivados de los contratos de arrendamiento financiero cuyo periodo de aplicación es superior a 12 meses.

c) Desembolsos pendiente sobre acciones no exigidos

	1992	Variación	1993
Desemb.pdtes. emp.asociadas	-	133.000	133.000
TOTAL (en miles de pesetas)	-	133.000	133.000

Corresponde a la sociedad inmobiliaria Mireia-S, S.A. La fecha de pago no está determinada.

16. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este ítem al 31 de Diciembre de 1993, es la siguiente:

a) Deudas con entidades de crédito

	1992	Variación	1993
Préstamos y otras deudas	2.481.501	1.298.564	3.780.065
Deudas por intereses	29.323	1.702	31.025
Acreed. arrendam. financiero	229.961	(168.916)	61.045
TOTAL (en miles de pesetas)	2.740.785	1.131.350	3.872.135

El saldo de la partida de Préstamos y otras deudas corresponde a 13 líneas de crédito que la Sociedad tiene contratadas con diferentes entidades de crédito. Los intereses de los préstamos y créditos bancarios y de los efectos descontados oscilan entre el 9,25% y el 12%, siendo el coste medio efectivo a 31 de diciembre de 1993 del 9,74%.

b) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

	1992	Variación	1993
Deudas con empresas grupo	20.160	370.999	391.159
Deudas con emp. asociadas	542	(542)	-
TOTAL (en miles de pesetas)	20.702	370.457	391.159

Consisten, principalmente en préstamos obtenidos de empresas del Grupo que devengan un interés anual del 10%.

c) Acreedores comerciales

	1992	Variación	1993
Anticipos recibidos	-	28.775	28.775
Deudas compras/prest.serv.	973.995	(795.428)	178.567
Efectos a pagar	319.309	(204.718)	114.591
TOTAL (en miles de pesetas)	1.293.304	(971.371)	321.933

d) Otras deudas no comerciales a corto plazo

El detalle de este epígrafe al cierre del ejercicio es el siguiente:

	1992	Variación	1993
Administraciones Públicas			
por IVA	70	122	192
por retenciones	19.637	4.632	24.269
Imp.s/Sdades.	2.249	5.321	7.570
Imp.s/bº diferido	-	5.686	5.686
Seguridad Social	2.264	501	2.765
Otras deudas	7.914	(3.127)	4.787
Depósitos y fianzas recib.	6.277	(5.792)	485
TOTAL (en miles de pesetas)	38.411	7.343	45.754

17. SITUACIÓN FISCAL

El impuesto sobre beneficios, se calcula en base al resultado contable obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto. El ajuste entre resultado económico y fiscal es el siguiente:

(En miles de pesetas)	1992	1993
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	397.548	456.094
Diferencias permanentes	31.107	54.000
Resultado contable ajustado	428.655	510.093
Diferencias temporales	(3.365)	(203.147)
Base imponible (resultado fiscal)	425.290	306.946
Cuota al 35%	148.852	107.431
Deducciones por inversiones y creación de empleo	(2.189)	(604)
Otras deducciones y bonificaciones	(37.309)	-
Cuota líquida	109.354	106.827
Retenciones y pagos a cuenta	(215.894)	(99.257)
Impuesto s/Sdades. a devolver/ingresar	(106.540)	7.570

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades de FILO,S.A. se calcula como sigue:

	1992	1993
Resultado contable ajustado por 35%	150.029	178.533
Deducciones y bonificaciones	(39.498)	(604)
Gasto del ejercicio (en miles de pesetas)	110.531	177.929

Se encuentran abiertos a inspección, para los ejercicios contables correspondientes a los años 1988 hasta 1993, las declaraciones relativas al Impuesto sobre Sociedades y al resto de los impuestos aplicables a la Sociedad.

Como consecuencia de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, pasivos adicionales podrían surgir como resultado de una inspección. En todo caso, la Dirección considera que estos pasivos adicionales, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

La cantidad que figura en el Balance de situación en el epígrafe "Impuesto sobre sociedades" 169.432 Miles de Pts., está calculada como la diferencia entre el gasto calculado anteriormente 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.

La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco años los activos fijos afectos a la deducción por inversiones.

Al 31 de diciembre de 1993 la Sociedad no dispone de deducciones por inversiones, por creación de empleo o bases imponibles negativas pendientes de aplicar, después del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1993.

18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 1993, la Sociedad tiene cedidos avales a terceros con entidades de crédito, organismos públicos, etc., según el siguiente detalle:

Conceptos	Millones de Pts.
A Empresas del Grupo	1.600
A Empresas asociadas	1.050
Otros	111
TOTAL	2.761

Las operaciones avaladas a empresas del Grupo corresponden a garantías de pólizas de crédito formalizadas por las mismas.

A principios de abril de 1994 estaba cancelado el saldo correspondiente a empresas asociadas.

La Dirección de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al cierre del Ejercicio 1993 que pudieran originarse por los avales prestados no serían significativos.

19. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Durante el presente ejercicio la Sociedad ha registrado retribuciones devengadas por su Consejo de Administración por 7 Millones de Pts. correspondientes a dietas y 10 Millones de Pts. a remuneraciones estatutarias del Consejo.

Las dietas están establecidas según las tareas y cometidos desempeñados, al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales.

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

20. INGRESOS Y GASTOS

a) Transacciones con empresas del grupo:

(En miles de pesetas)	Empresas Grupo	Empresas Asociadas
Prestación de servicios	122.452	328.200
Arrendamiento	2.802	600
Venta inmobiliaria	-	670.000
Gastos financieros	12.320	-
Ingresos financieros	296.047	840

b) Importe neto de la cifra de negocios:

	1992	Variación	1993
Ventas inmobiliarias	5.472.012	(4.305.195)	1.166.817
Prestaciones de servicios	581.830	127.741	709.571
Arrendamientos	-	6.868	6.868
TOTAL	6.053.842	(4.170.586)	1.883.256

(en miles de pesetas)

Las ventas inmobiliarias corresponden, por un lado, a la entrega progresiva de la obra en curso del edificio Neo (sede social de FECSA) que FILO, S.A. ha realizado por encargo de la sociedad Neo Barna, S.C.P. Esta entrega, realizada contra pago, provoca una disminución de las existencias por el mismo importe, ya que la operación se realiza sin ningún margen; y por otro a la venta de un solar en La Moraleja a una empresa asociada, que lo va a promover.

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.

c) Aprovisionamientos

	1992	Variación	1993
Terrenos y solares	18.750	45.882	64.632
Obras en curso	3.821.110	(3.394.194)	426.916
TOTAL	3.839.860	(3.348.312)	491.548

(en miles de pesetas)

El decremento del saldo de Obras en curso corresponde a las menores certificaciones de obra y demás gastos de construcción asociados al edificio Neo, que F.I.L.O. S.A. promovió por encargo y cuyas existencias ha terminado de traspasar mediante una venta sin margen a la sociedad propietaria del mismo, dado que durante 1993 se ha finalizado esta construcción.

d) Gastos de personal

	1992	Variación	1993
Sueldos y salarios y asim.	125.184	14.766	139.950
Cargas Sociales	20.553	3.344	23.897
TOTAL <small>(en miles de pesetas)</small>	145.737	18.110	163.847

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1993 y 1992, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

Categorías	1992	1993
Titulados superiores	10	9
Titulados grado medio	3	5
Personal administrativo	10	10
TOTAL <small>(en miles de pesetas)</small>	23	24

e) Servicios exteriores

El detalle del epígrafe "Servicios exteriores" es el siguiente:

	1992	Variación	1993
Arrendamientos y cánones	6.498	1.386	7.884
Reparaciones y conservación	4.730	(1.337)	3.393
Serv.de profes.independ.	40.023	(7.839)	32.184
Primas de seguros	4.025	(2)	4.023
Serv.bancarios y simil.	12	209	221
Publicid.propag.y rrpp	8.561	1.318	9.879
Suministros	8.474	1.806	10.280
Gastos varios	132.266	(96.869)	35.397
Gastos comunidad	4.281	506	4.787
Gastos de viaje	20.058	5.727	25.785
Material de Oficina	2.937	(109)	2.828
TOTAL <small>(en miles de pesetas)</small>	231.865	(95.204)	136.661

f) Variación provisiones de tráfico

	1992	Variación	1993
Variac.provis. de tráfico	2.690	(1.871)	819
TOTAL <small>(en miles de pesetas)</small>	2.690	(1.871)	819

Se trata de dotaciones por clientes dudoso cobro.

INFORME DE GESTIÓN DE FILO, S.A.

El año 1993 ha sido un ejercicio especialmente activo en FILO, S.A. en lo referente a movimientos accionariales. En febrero de 1993, Lagun-Aro, E.P.S.V. decidió lanzar una OPA amistosa para incrementar su participación en la compañía hasta el 45% desde un 24,9% inicial.

Posteriormente FILO, S.A. elevó sus recursos propios hasta 14.719 Millones de Pts. en sucesivas ampliaciones de capital. Estas ampliaciones se llevaron a cabo con el objeto de dotar a la compañía de recursos financieros suficientes para afrontar el proyecto MAX CENTER con garantías. Este proyecto se articula a través de la filial MAX CENTER LEISA, S.A., para lo cual FILO, S.A. realizó una ampliación de capital de 1.650 Millones de Pts., elevando su participación hasta el 80,8%.

Dado que FILO, S.A. se configura como una sociedad Holding, su actividad es muy limitada a nivel social. Por ello, para una mejor comprensión de la evolución de los negocios, nos remitimos al informe de gestión consolidado.

CUADROS DE FINANCIACIÓN

En el "Cuadro de Financiación" adjunto se describen los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 1993 y 1992, así como su aplicación o empleo y el efecto que han producido tales operaciones sobre el capital circulante.

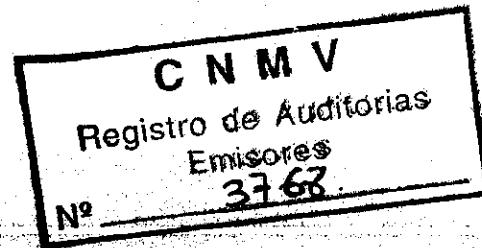
CUADRO DE FINANCIACIÓN DE FILO, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1993

(Miles de pesetas)

APLICACIONES			ORÍGENES		
	1993	1992		1993	1992
2. Gastos de establecimiento	243.885	25.306	1. Recursos procedentes de las operac.	643.204	990.670
3. Adquisiciones de inmovilizado	7.807.925	765.604	2. Aportaciones de accionistas	6.732.651	
a) Inmovilizado inmaterial	2.275	138.418	a) Ampliaciones de capital	3.445.064	
b) Inmovilizado material	5.390	17.504	c) Prima de emisión	3.287.588	
c) Inmovilizado financiero	7.800.260	609.682	4. Deudas a largo plazo	833.000	39.234
c1) Empresas del grupo	7.279.436	550.848	a) Empréstitos y otros pasiv.anál.	700.000	
c2) Empresas asociadas	519.999	55.400	c) De empresas asociadas	133.000	
c3) Otras inversiones financier.	824	3.434	e) De proveedores inmoviliz.y otros		39.234
6. Dividendos	249.730		5. Enajenación de inmovilizado	95.588	60.000
7. Canc./traspaso a c/p de deuda a l/p	228.700	1.739.502	a) Inmovilizado material	588	50.000
a) Empréstitos y otros pasiv.anál.	117.835	292.231	c) Inmovilizado financiero	95.000	10.000
d) De otras deudas	110.866	1.447.270	c1) Empresas del grupo	95.000	10.000
9. Gts.a distribuir en varios ejercic.	230.102		7. Traspaso a c/p inmovil.financiero	3.278	
			c) Otras inversiones	3.278	
			8. Gastos a distribuir en var.ejerc.	53.835	
TOTAL APLICACIONES	8.760.342	2.530.412	TOTAL ORIGENES	8.361.555	1.089.904
			DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE	398.787	1.440.509

(Miles de pesetas)

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	EJERCICIO '93		EJERCICIO '92	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
2. Existencias		615.286		1.439.017
3. Deudores	2.657.010		112.146	
4. Acreedores		536.688	1.028.052	
5. Inversiones financieras temporales		1.928.393		965.224
6. Acciones propias	23.788			
7. Tesorería	11.012			186.393
8. Ajustes por periodificación		10.231	9.926	
TOTAL	2.691.811	3.090.598	1.150.125	2.590.634
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	398.787		1.440.509	



FILO, S.A. Y SOCIEDADES FILIALES
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 1993

(En miles de pesetas)

ACTIVO	1993	1992
A) SOCIOS EXTERNOS POR DESEMBO EXIG.		1.000.000
B) INMOVILIZADO	10.972.538	8.464.892
I. Gastos de establecimiento	845.094	403.229
II. Inmovilizado Inmaterial	3.172.729	3.354.362
1. Bienes y derechos inmateriales	3.269.630	3.461.493
2. Amortización acum. Inmóv. Inmater.	-96.901	-107.131
III. Inmovilizado Material	3.064.965	2.603.102
1. Terrenos y construcciones	2.087.463	2.129.745
2. Instalaciones técnicas y maquin.	631.682	419.070
3. Otro inmovilizado	594.682	206.053
5. Amortización acum. Inmov. Material	-248.862	-151.766
IV. Inmovilizado Financiero	3.889.273	2.104.199
1. Participaciones puestas en equiv.	2.987.653	692.741
2. Créditos a Sdades puestas en equiv.	120.000	
3. Cartera de valores a largo plazo	527.565	1.259.495
4. Otros créditos	254.056	165.057
5. Provisiones Cartera valores l/p		-13.094
VI. Deudores por operac. de tráfico a l/p	475	
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	1.314.467	1.217.497
1. De sociedades consol. Integ. Global	1.110.536	914.175
2. De sociedades puestas en equival.	203.931	303.322
D) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCI.	1.893.084	1.776.724
E) ACTIVO CIRCULANTE	20.195.072	14.636.654
II. Existencias	13.776.389	9.043.875
III. Deudores	2.476.170	2.092.538
1. Clientes por vtas y prest. servic.	673.969	363.140
3. Otros deudores	1.950.118	1.724.649
4. Provisiones	-147.917	-5.251
IV. Inversiones financieras temporales	3.375.679	2.725.743
1. Cartera de valores a corto plazo	2.993.261	1.079.512
2. Créditos a empresas en equival.		477.052
3. Otros créditos	383.920	1.183.126
4. Provisiones	-1.502	-13.947
V. Acciones de la Sdad dominante a c/p	27.289	
VI. Tesorería	489.876	708.353
VII. Ajustes por periodificación	49.669	66.145
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D + E)	34.375.161	27.095.767

(En miles de pesetas)

PASIVO

	1993	1992
A) FONDOS PROPIOS	14.548.701	7.790.184
I. Capital suscrito	6.266.693	2.821.629
II. Prima de emisión	3.287.588	1.128.652
III. Otras reservas de la Sdad.dominante	4.878.141	3.679.300
1. Reservas distribuibles	4.264.023	3.215.379
2. Reservas no distribuibles	514.118	460.173
3. Resultados de ejercicios anter.		3.748
V. Reservas en Sociedades Integ.Glob.	-181.135	-403.330
VI. Reservas en Sdades puest.en equiv.	-2.320	1.174
IV. Pérd.y Gananc.atribuib.Sdad.domin.	302.234	644.440
1. Pérdidas y Ganancias consolidadas	292.716	659.837
2. Pérd.y Gananc.atribuib.minoría(-)	9.518	4.603
IX. Dividendo entregado a cuenta ejerc.	-2.500	-81.681
B) SOCIOS EXTERNOS	2.248.220	4.642.698
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDAC.	718.891	397.705
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	8.321.615	5.723.408
II. Deudas con entidades de crédito	6.719.367	4.509.635
III. Deudas con Sdades puestas en equiv.	751.750	
IV. Otros acreedores	850.498	1.213.773
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	8.537.734	8.541.772
II. Deudas con entidades de crédito	6.604.242	3.663.706
III. Deudas con Sdades puestas en equiv.	4.706	287.772
IV. Acreedores comerciales	1.405.968	4.240.348
V. Otras deudas no comerciales	510.642	348.306
VI. Provisiones operaciones tráfico	7.192	
VII. Ajustes por periodificación	4.984	1.640
TOTAL PASIVO (A + B + C + F + G)	34.375.161	27.095.767



FILO, S. A. Y SOCIEDADES FILIALES
 CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A 1993 Y 1992
 (En miles de pesetas)

DEBE

	1993	1992
A) GASTOS		
1. Reducción stock pdtos.termin./curso		2.654.195
2. Consumos y otros gastos externos	6.251.360	7.357.856
3. Gastos de personal	448.068	324.170
a) Sueldos y salarios y asimilados	368.925	267.215
b) Cargas sociales	79.143	56.955
4. Dotaciones amortizaciones inmovil.	116.745	295.528
5. Variación provisiones tráfico	154.024	210.950
6. Otros gastos de explotación	421.739	492.951
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN (B1 + B2 + B4 - A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6)	241.787	795.141
7. Gastos financieros	923.650	803.328
8. Pérdidas de inversiones financieras	5.644	34.110
9. Variación provis.invers.financieras	333	22.743
12. Participac.en pérdidas de Sdad.equiv.	11.291	10.278
13. Amortización Fdo Comercio Consolid.	72.121	64.684
III. BENEFICIO DE LAS ACTIVID. ORDINARIAS (A1 - BII - A12 - A13 + B11)		467.585
14. Pérdidas procedentes del Inmovilizado	14.197	284
16. Pérdidas enajenac.partic.Sdad I.G.	218.996	8.727
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	227.099	79.221
IV. RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO (B12 + B13 + B17 - A14 - A16 - A19)	881.391	356.298
V. Bº CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS (AIII + AIV - BIII)	542.349	823.883
20. Impuesto sobre beneficios	238.717	168.507
21. Otros impuestos	10.916	15.539
VI. RTDO.CONSOLIDADO EJERCICIO (Bº) (AV - A20 - A21)	292.716	639.837
VII. RTDO.EJERC.ATRIB.SDAD.DOMINANTE(Bº) (AV1 + B18)	302.234	644.440

(En miles de pesetas)

HABER

	1993	1992
B) INGRESOS		
1. Importe neto de la cifra de negocio	5.604.883	12.108.951
2. Aum.de exist.de prod.term.y en curso	2.027.190	
4. Otros ingresos de explotación	1.650	21.840
5. Ingresos por participac.en capital		1.164
6. Otros ingresos financieros	390.847	353.058
7. Beneficios de inversion.financieras	11.130	222.332
8. Diferencias positivas de cambio	1.872	672
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS (A7 + A8 + A9 - B5 - B6 - B7 - B8)	525.778	280.955
11. Reversión diferenc.negat.de consolidación	28.361	28.361
III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDAD.ORDINARIAS (BH - AI - A11 + A12 + A13)	339.042	
12. Beneficios procedentes del inmovilizado	7.513	14.377
13. Beneficios enajenac.partic.Int. global	86.116	2.818
17. Ingresos o beneficios extraordinarios	1.248.054	427.335
18. Result.atrib.Socios extern. (Pérdidas)	9.518	4.603

FILO, S. A. Y SOCIEDADES FILIALES, QUE COMPONEN EL GRUPO FILO

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992

La presentación de las cuentas anuales consolidadas, se ha realizado en base al Real Decreto 1815/1991 de 20 de Diciembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuestos en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de Diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad.

1. ANTECEDENTES Y NATURALEZA DEL GRUPO

FILO, S.A. se constituyó en Barcelona, el día 5 de enero de 1970 y tiene su domicilio social en dicha capital, Avenida Diagonal, 523.

FILO, S.A. y Sociedades dependientes, en adelante GRUPO FILO, tienen como objeto social y principal actividad el desarrollo de toda clase de actividades inmobiliarias, principalmente el arrendamiento de inmuebles para hoteles y oficinas, gestión de todo tipo de proyectos inmobiliarios, la promoción y venta de pisos y terrenos, desarrollos de centros comerciales, aparcamientos, oficinas, hoteles, etc. Tiene también una división en el sector de la distribución.

2. SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las Sociedades dependientes incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

(En millones de Ptas.)

Sociedades dependientes	Importe Neto	Porcentaje	Sociedad
XYLON, S.A.	739	100,00	FILO, S.A.
GRUPO MAX CENTER LEISA	6.469	78,15	FILO, S.A.
	216	2,67	XYLON, S.A.
	6.685	80,82	
GRUPO FILO INMUEBLES	3.563	100,00	FILO, S.A.
CONGER, S.A.	78	100,00	FILO, S.A.
CUMRA, S.A.	10	100,00	FILO, S.A.
AGEINSA	15	50,00	FILO, S.A.
APARCAM.DE CATALUÑA, S.A.	352	50,00	FILO, S.A.
GRUPO DISTRICORP	710	75,00	FILO, S.A.

Las anteriores sociedades tienen la configuración de "dependientes" de acuerdo con el apartado a) del artículo segundo del Real Decreto 1815/1991, de 20 de Diciembre.

Dichas 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.

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

Sociedades	% Participación
SARATOV, S.A.	100,00
TIBLISI, S.A.	100,00
SUMINISTROS PAMER, S.A.	100,00
IXONAX, S.A.	99,90
TEREVAL, S.A.	100,00
INMOLOR, S.A.	100,00
LAGUN-ARÓ INMUEBLES, S.A.	49,50

Las empresas dependientes y asociadas del subgrupo FILO INMUEBLES son las siguientes:

Sociedades	% Participación
NAFONT, S.A.	100,00
TAIGON, S.A.	100,00
PROMOTORA GOLF DEL VALLES, S.A.	100,00
ALDEF, S.A.	100,00
RIONTER, S.A.	100,00
GUTAN, S.A.	100,00
ENSANCHE DE POLINYA, S.A.	99,75
LARDEA, S.A.	97,25
EPCROS, S.A.	50,00
RESIDENCIAL JARDINES PEDRALBES, S.A.	95,01
ASTRID RESIDENCIAL, S.A.	100,00
LIGTFOOD, S.A.	100,00

3. SOCIEDADES ASOCIADAS

Las sociedades que tienen la configuración de "asociadas" de acuerdo con el apartado a) del artículo quinto del Real Decreto 1815/1991, de 20 de Diciembre, son las siguientes:

Sociedad	Actividad	% Part.
AYORIX, S.A.	Inmobiliaria	49,00
MIREIA-5, S.A.	Inmobiliaria	49,99
HOSPITALET CENTRO, S.C.P.	Centros Comerciales	25,00
LAGUN-ARÓ INTERCOOP, S.A.	Gestión Centros Comerciales	34,00

4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

4.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de FILO, S.A. y de sus sociedades del Grupo (que se detallan en las notas 2 y 3) e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con la sociedad dominante.

Dichas cuentas anuales han sido efectuadas conforme lo establecido en las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre, el Plan General de Contabilidad, el Texto Redundido de la Ley de Sociedades Anónimas y el Código de Comercio, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados del Grupo.

Las Cuentas Anuales están constituidas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la presente Memoria, cuyo conjunto forma una unidad. Todas ellas se presentan, salvo indicación en contrario y para una mejor comprensión, en Miles de pesetas.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores de FILO, S.A. y las cuentas anuales individuales de FILO, S.A. y de las sociedades del Grupo que se incluyen en el perímetro de la consolidación, están pendientes de aprobación por las correspondientes Juntas Generales de Accionistas, si bien la Dirección de las mencionadas sociedades estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1992 fueron aprobadas en las respectivas Juntas Generales de Accionistas.

4.2. Principios de consolidación

La definición del Grupo de Sociedades de FILO, S.A. se ha efectuado de acuerdo con el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión (art.2), y mediante la aplicación del procedimiento de puesta en equivalencia en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tienen la mayoría de votos. 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.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal correspondiente a la incorporación de las reservas acumuladas y beneficios no distribuidos de las sociedades dependientes consolidadas a la contabilidad de la dominante, y que se estima que no se realizarán transferencias de reservas no sujetas a tributación en origen, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad dependiente.

Todas las cuentas y transacciones importantes entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

4.3. Principios contables

El balance consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, se han confeccionado siguiendo los principios contables de prudencia, empresa en funcionamiento, registro, precio de adquisición, devengo, correlación de ingresos y gastos, no compensación, uniformidad e importancia relativa que determinan las normas mercantiles vigentes, aclarando en la presente Memoria todos los apartados que, por su naturaleza o importancia relativa, merecen una explicación complementaria.

4.4. Comparación de la información

El Grupo Filo consolidó como tal por primera vez en el ejercicio de 1991, y en aplicación de las normas de consolidación aprobadas por el R.D. 1815/1991, considera como fecha de primera consolidación el 1 de enero de 1991, para las sociedades filiales que ya pertenecían al grupo a esa fecha.

Se han realizado algunas modificaciones en la estructura del Balance de Situación Consolidado y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, con objeto de adaptarse a la normativa del ICAC que desarrolla el Plan General Contable y que ha sido publicada en 1993. Por lo que los estados financieros del ejercicio 1992 difieren ligeramente en su presentación de los aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad matriz para dicho ejercicio. Las variaciones se refieren a reclasificaciones en las cuentas que recogen los contratos de arrendamiento financiero y las que afectan a la Administración Pública a largo y corto plazo.

El ejercicio social de todas las compañías incluidas en el perímetro de consolidación finaliza el 31 de diciembre de 1992.

4.5. Variaciones del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 1993 se ha incorporado al perímetro de la consolidación MIREIA-5, S.A. como empresa asociada (Nota 3).

Asimismo, han dejado de formar parte del perímetro de consolidación las sociedades dependientes PROMOCIONES FILO, S.A. y SKALA KOSMO, S.A.

Adicionalmente se han incrementado las participaciones de GRUPO MAX CENTER LEISA, en un 21,59 %, APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A., en un 24 %, y ha disminuido la participación de AGEINSA, S.A., en un 16,66 %.

5. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, han sido las siguientes:

5.1. Fondo de Comercio de Consolidación

El balance de situación consolidado adjunto incluye un fondo de comercio neto de amortizaciones de 1.314 Millones de Pts., originado por la diferencia positiva de consolidación (neta de imputaciones realizadas a activos), surgida entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la sociedad dominante en el capital de la sociedad dependiente y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente, atribuible a dicha participación en la fecha de la primera consolidación.

Como fecha de primera consolidación para las sociedades filiales pertenecientes al Grupo Filo antes del 1 de enero de 1991, se considera dicha fecha; y para las sociedades filiales que entran a formar parte del Grupo posteriormente, la fecha en la que se produce su incorporación (fecha de adquisición de la participación).

El Fondo de Comercio se inscribe en una rúbrica especial en el Activo del Balance de Situación Consolidado. Dicho fondo se amortiza linealmente en un período de 10 años, toda vez que éste es el período estimado durante el que dicho fondo contribuirá a la obtención de beneficios en el Grupo. El importe cargado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en concepto de amortización ascendió a 72 Millones de Pts.

5.2. Diferencia negativa de consolidación

La diferencia negativa de consolidación se produce en la fecha de primera consolidación, y su importe es la diferencia negativa entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la sociedad dominante en el capital de la sociedad dependiente, y el valor de la parte proporcional de los Fondos Propios de la mencionada sociedad dependiente, atribuible a dicha participación en la fecha de primera consolidación.

La diferencia negativa de consolidación se presenta en el correspondiente capítulo del pasivo del balance de situación consolidado, y se imputa a resultados cuando está basada, con referencia a la fecha de primera consolidación, en la evolución desfavorable de los resultados de la sociedad que la originó.

El importe abonado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en concepto de reversión de las diferencias negativas de consolidación ascendió a 28 Millones de Pts.

5.3. Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

• Créditos y débitos recíprocos

Se han eliminado en el proceso de consolidación todos los créditos y débitos recíprocos de las sociedades dependientes consolidadas. Los créditos y débitos de las sociedades asociadas puestas en equivalencia figuran en epígrafes específicos en el Balance de Situación Consolidado.

• Gastos e ingresos

Las transacciones que incluyan gastos e ingresos recíprocos de las sociedades dependientes consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.

- Eliminación de resultados por operaciones internas

Los resultados producidos por las operaciones internas entre sociedades del Grupo se eliminan y difieren, hasta su realización frente a terceros ajenos al Grupo.

- Eliminación de dividendos

Se consideran dividendos internos los registrados como ingresos del ejercicio de una sociedad del Grupo que hayan sido distribuidos por otra perteneciente al mismo.

5.4. Homogeneización

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación así como a las sociedades asociadas, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

5.5. 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.

Estos gastos se amortizan como máximo en cinco años, habiéndose cambiado el criterio de amortización, no siendo lineal. Los importes correspondientes a la amortización practicada en el ejercicio se recogen en el epígrafe "Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1993, por el concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha sido de 17.663 Miles de Pts.

5.6. Inmovilizaciones Inmateriales

El inmovilizado inmaterial se valora a su coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

- 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.
- 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 periodo 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 de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales contratados en régimen de arrendamiento financiero, se registran por el valor de contado del bien en el momento de la adquisición. La amortización de estos derechos se realiza linealmente durante la vida útil del bien arrendado. En el pasivo se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento más el importe de la opción de compra. La diferencia inicial entre la deuda total y el valor de contado del bien, equivalente al gasto financiero de la operación, se contabiliza como gasto a distribuir en varios ejercicios y se imputa a resultados durante la duración del contrato 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.

El importe cargado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio 1993 asciende a 54.850 Miles de Pts.

5.7. Inmovilizaciones Materiales

El inmovilizado material se ha valorado a coste de adquisición.

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

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Dichas vidas útiles difieren de las del ejercicio 1992, por adaptación a la Orden Ministerial de 12 de Mayo de 1993 que aprobó las nuevas tablas de amortización.

Del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1993 por importe de 116.745 Miles de Pts., por el concepto de amortización del inmovilizado, 44.230 Miles de Pts., corresponden a la amortización del inmovilizado material.

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.

Como inmovilizado en curso se incluyen todos los costes incurridos en promociones inmobiliarias destinadas al alquiler, tales como gastos producidos directamente en la construcción (materiales, subcontratistas, etc.) y otros gastos correspondientes a la promoción (honorarios de arquitectos, proyectos, licencias, etc.), así como la correspondiente repercusión del solar.

Los gastos financieros directamente relacionados con la construcción del inmovilizado material, se reflejan como parte del coste de construcción hasta la finalización de la obra.

5.8. Valores negociables y otras inversiones financieras análogas

Exceptuando las inversiones que se presentan valoradas a su puesta en equivalencia, según se indica en la nota 4.2, el resto de las inversiones en valores negociables, tanto si se trata de valores de renta fija como variable, y si son a corto o a largo plazo, se reflejan en los Estados Financieros Consolidados a su coste de adquisición o a su valor de mercado, si fuese inferior. Para los valores negociables admitidos a cotización en un mercado secundario organizado, que no son sociedades del Grupo o asociadas, se considera valor de mercado el inferior de la cotización media del último trimestre o la cotización del día de cierre del balance.

Para el resto de valores se ha considerado el valor teórico contable que corresponda a las participaciones en capital.

Las minusvalías entre el coste y valor de mercado o teórico contable al cierre del ejercicio se registran en el epígrafe "Provisiones" del apartado "Inmovilizaciones Financieras" e "Inversiones Financieras Temporales" del Balance de Situación Consolidado adjunto.

Dentro de la partida "Otros créditos" de Inversiones Financieras Temporales se incluyen imposiciones a corto plazo que devengan intereses de mercado y que provienen de situaciones puntuales de tesorería.

5.9. Gastos a distribuir en varios ejercicios

Comprende, principalmente, gastos de formalización de deudas y gastos financieros diferidos de los contratos de arrendamiento financiero, y se amortizan financieramente en proporción al capital vivo que los originan. Se muestran por su valor neto deducida la amortización acumulada.

5.10. Acciones de la Sociedad dominante

Las acciones de la sociedad dominante se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total satisfecho por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación.

5.11. Existencias

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

- Mercaderías: al coste de adquisición, que no excede del de mercado. El precio de coste 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 coste de construcción que incluye el coste de los proyectos, el coste del solar, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas.
- Solares y adaptación de terrenos: se encuentran valorados a su precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra y los gastos financieros aplicables. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar los costes de urbanización, proyectos y planeamiento.

Cuando se produce depreciación de existencias por pérdidas de valor reversibles, se dotan las correspondientes provisiones.

5.12. Deudas

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.

Las deudas se valoran por su valor de reembolso. La diferencia entre este valor y la cantidad recibida figura en el epígrafe de "Gastos por intereses diferidos" del apartado "Gastos a distribuir en varios ejercicios" del Activo del Balance Consolidado adjunto.

5.13. Deudores

Los saldos a cobrar de clientes y otros deudores se clasifican, en su caso, de dudoso cobro cuando se considera su recuperación problemática o se estima reducida la probabilidad de cobro, en función de la solvencia del deudor.

El efecto neto de las otaciones y recuperaciones del ejercicio 1993 supuso una pérdida de 154.024 Miles de Pts.

5.14. Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes, con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Las diferencias temporales no afectan al impuesto como gasto, a efectos de este cálculo, registrándose estas diferencias en las cuentas de impuesto sobre beneficios anticipado o impuesto sobre beneficios diferido, según su naturaleza.

Las deducciones de la cuota por incentivos fiscales y las bonificaciones del Impuesto sobre Sociedades, aplicadas en la declaración de dicho tributo, minoran el gasto devengado por Impuesto sobre Sociedades.

A partir de 1991 se consideran como diferencias temporales susceptibles de ser registradas, aquellas que corresponden a impuestos diferidos, no obstante siguiendo un criterio de prudencia valorativa sólo se contabilizan las diferencias que suponen una anticipación de impuestos, cuando se tiene certeza de su recuperación, considerando el resto como diferencias permanentes.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por este concepto en el ejercicio 1993 ha sido de 238.717 Miles de Pts.

5.15. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a resultados atendiendo a la fecha del devengo, con independencia de la fecha en que se cobren o paguen.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, las Sociedades contabilizan los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, mientras que las pérdidas, incluso las eventuales, las contabilizan en cuanto se conocen.

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 cuando se encuentran sustancialmente terminados. Los importes correspondientes a aquellos contratos de venta formalizados para los que no se ha completado la construcción de las unidades objeto de venta, se registran como "Compromisos contraídos con clientes" en el pasivo de los balances de situación.

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, los cuales son 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.

6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Los movimientos de 1993 habidos en las cuentas incluídas en gastos de establecimiento han sido los siguientes:

	1992	Variación	1993
Gastos de Constitución	26.502	(812)	25.690
Gastos de primer establec.	14.713	50.388	65.101
Gastos ampliación de capital	318.775	381.362	700.137
Otros gastos establecimiento	43.239	10.927	54.166
TOTAL	403.229	441.865	845.094

(en miles de pesetas)

Los incrementos más importantes de 1993 corresponden fundamentalmente a los gastos incurridos, en la sociedad matriz y en la cabecera del Grupo Max Center Leisa, como consecuencia de las ampliaciones del capital social que tuvieron lugar durante el ejercicio.

7. INMOVILIZADO INMATERIAL

Los movimientos de 1993 habidos en las cuentas incluidas en este apartado han sido los siguientes:

	1992	Variación	1993
Concesiones administrativas	15.935	5.237	21.172
Propiedad industrial	135.953	124	136.077
Fondo de comercio	13.617	-	13.617
Derechos de traspaso	143.975	7.992	151.967
Aplicaciones informáticas	6.650	7.242	13.892
D's/bienes en leasing	2.571.384	(206.411)	2.364.973
Opciones de compra	430.270	(6.046)	424.224
Anticipos para inmov.inmat.	143.708	-	143.708
Amortizaciones	(107.131)	10.230	(96.901)
TOTAL	3.354.361	(181.632)	3.172.729

(en miles de pesetas)

La reducción en el saldo de "Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero" se debe a la finalización de dos de los tres contratos de leasing que tenía la matriz FILO, S.A. y sobre los cuales se ha ejercido la opción de compra, pasando a ocupar parte del inmovilizado material. Esta explicación es extensiva para el descenso de la "Amortización acumulada".

El saldo de propiedad industrial, derechos de traspaso y fondo de comercio, corresponden fundamentalmente al GRUPO DISTRICORP.

8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos durante los ejercicios 1993 y 1992, en las diferentes cuentas del inmovilizado material en explotación y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

	1992	Variación	1993
Terrenos y construcciones	2.129.745	(42.282)	2.087.463
Instalaciones	418.244	212.743	630.987
Maquinaria	826	(131)	695
Otras instalaciones	40.646	67.134	107.780
Mobiliario	114.513	304.426	418.939
Equipos para proc.de infor.	36.340	12.337	48.677
Elementos de transporte	-	461	461
Otro inmovilizado material	14.554	4.270	18.824
Amortizaciones	(151.766)	(97.096)	(248.862)
TOTAL	2.603.102	461.862	3.064.964

(en miles de pesetas)

Entre los incrementos del inmovilizado material se incluye un importe de 323.410 Miles de Pts. correspondiente al traspaso de inmovilizado inmaterial de los contratos de leasing finalizados y mencionados en la Nota 10.

Las inmovilizaciones materiales del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1993 y 1992 proceden fundamentalmente del GRUPO MAX CENTER LEISA, grupo formado por sociedades inmobiliarias que se dedican fundamentalmente a la explotación de inmuebles por medio de su arrendamiento a terceros. Entre ellas destaca la filial SUMINISTROS PAMER, S.A. que posee un hotel en Sevilla.

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

9. PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Los movimientos existentes en este epígrafe del Balance de Situación Consolidado adjunto durante los ejercicios 1993 y 1992 han sido los siguientes:

(En miles de Ptas.)

	1992	1993
Saldo inicial	354.172	692.741
Adiciones	390.549	2.983.670
Reducciones	(51.980)	(688.758)
Saldo final	692.741	2.987.653

El detalle de las sociedades que componen el importe de adiciones corresponde a:

Sociedad	Importe	Concepto
Ayorix, S.A.	25.063	Incorporación como asociada
Mireia-5, S.A.	344.851	Adquisición participación
Hospitalet Centro, S.C.P.	20.259	Incremento capital social
Lagun-Aro Intercoop, S.A.	320	Incremento resultados
GRUPO MAX CENTER LEISA Lagun-Aro Inmuebles, S.A.	2.593.177	Adquisición participación
TOTAL (en miles de pesetas)	2.983.670	

El detalle de las sociedades que componen el importe de reducciones corresponde a:

Sociedad	Importe	Concepto
Aparcamientos de Cataluña, S.A.	58.667	Incremento participación y traspaso a dependiente
GRUPO MAX CENTER LEISA Isonax, S.A.	386.579	Idem anterior
Neobarna, S.C.P.	243.510	Salida del perímetro de consolidación
TOTAL (en miles de pesetas)	688.758	

10. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Exceptuando las "Participaciones en sociedades puestas en equivalencia", que han sido tratadas en la nota 9, el resto del saldo que componen las inmobilizaciones financieras está formado por 120 Millones de Pts. de "Créditos a sociedades puestas en equivalencia", 528 Millones de Pts. de "Cartera de valores a l/p" y 254 Millones de Pts. de "Otros créditos".

El movimiento de estas cuentas a lo largo del ejercicio, ha sido el siguiente:

(En miles de Pts.)

	1992	1993
Créditos a Sdades. en equival.		
Saldo inicial	—	—
Adiciones	—	120.000
Saldo final	—	120.000
Cartera de valores a l/p		
Saldo inicial	28.020	1.259.495
Adiciones	1.239.016	381.062
Reducciones	(8.441)	(1.112.991)
Saldo final	1.259.495	527.566
Otros créditos		
Saldo Inicial	523.214	165.057
Adiciones	2.996	98.538
Reducciones	(361.153)	(9.539)
Saldo final	165.057	254.056
Provisiones		
Saldo inicial	(2.102)	(13.094)
Adiciones	(13.094)	—
Reducciones	2.102	13.094
Saldo final	(13.094)	—

El saldo de "Créditos a sociedades puestas en equivalencia" corresponde a la deuda pendiente de cobro a largo plazo de la sociedad MIREJA-5, S.A. con la matriz FILO, S.A. por la venta de un solar en la Moraleja.

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 importe de reducciones de "Cartera de valores a l/p" se debe fundamentalmente al traspaso a sociedad en equivalencia de la filial del GRUPO MAX CENTER LEISA Lagun-Aro Inmuebles, S.A. y el traspaso a corto plazo de la participación en la sociedad Cumra, S.C.P.

El saldo de la partida de otros créditos corresponde fundamentalmente a créditos a largo plazo por enajenación de existencias del GRUPO FILO INMUEBLES que compensan en parte la deuda del pasivo. Dentro del importe de 254.056 Miles de Pts. también se incluye un saldo de 59.355 Miles de Pts. de "Administraciones Públicas a l/p" que corresponde a impuestos anticipados pendientes de aplicación y cuya reversión se espera sea a más de 12 meses.

II. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN

Los movimientos habidos durante los ejercicios 1993 y 1992 en este capítulo del Balance de Situación Consolidado adjunto han sido los siguientes:

	1992	Variación	1993
De Sdades. Integrac. Global	978.859	253.071	1.221.930
De Sdades puestas Equival.	303.322	(99.391)	203.931
Amortización	(64.684)	(56.710)	(121.394)
TOTAL	1.217.497	96.970	1.304.467

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

Sociedad	Fondo de Comercio	Amortización Acumulada	Neto Final
XYLON S.A.	24.495	(4.899)	19.596
CUMRA S.A.	1.109	(222)	887
APARCAM DE CATALUNA S.A.	2.136	—	2.136
GRUPO FIEO INMUEBLES	745.823	(52.089)	693.734
GRUPO MAX CENTER LEISA	529.476	(62.143)	467.333
GRUPO DISTRICORP	60.220	(2.041)	58.179
AYORIX S.A.	72.470	—	72.470
HOSPITALET CENTRO S.C.P.	132	—	132
TOTAL	1.435.861	(121.394)	1.314.467

(En miles de Ptas.)

12. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de "Gastos a distribuir en varios ejercicios", ha sido el siguiente:

	1992	Variación	1993
Gtos de formalizac.deudas	18.018	4.672	22.690
Intereses diferidos Hacienda	—	92.917	92.917
Intereses diferidos leasing	1.497.439	(342.691)	1.154.748
Intereses diferidos préstamos	261.268	139.915	401.183
Otros gastos amortizables	—	221.547	221.547
TOTAL	1.776.725	116.360	1.893.085

(En miles de Ptas.)

La partida de intereses diferidos hacienda corresponde a aplazamientos autorizados por la Administración para el pago de impuestos. La disminución de la partida de intereses diferidos leasing se debe a la amortización de la parte de los intereses que han vencido en 1993, habiéndose rebajado la deuda del pasivo por este concepto en la misma cuantía.

El resto de intereses diferidos y otros gastos amortizables se deben gastos financieros de préstamos hipotecarios y a la periodificación de gastos de sociedades promotoras de viviendas y de centros comerciales y cuya amortización empezará a realizarse en cuanto éstos se vendan o se exploten en régimen de arrendamiento.

13. EXISTENCIAS

Los movimientos habidos en este grupo de cuentas durante los ejercicios 1993 y 1992, han sido los siguientes:

	1992	Variación	1993
Mercaderías comerciales	261.135	357.047	618.182
Productos terminados	1.425.599	(42.674)	1.382.925
Obras en curso	4.614.035	2.835.572	7.449.607
Terrenos y solares	2.911.006	1.549.169	4.460.175
Provisiones depreciación	(167.900)	33.400	(134.500)
TOTAL (En miles de Ptas.)	9.043.875	4.732.514	13.776.389

Los incrementos en Obras en curso corresponden fundamentalmente a las incorporaciones en el perímetro de consolidación de sociedades dependientes que están promocionando aparcamientos, centros comerciales y un edificio residencial. Este motivo se hace extensivo para explicar el incremento de Terrenos y solares.

Existen productos terminados obras en curso correspondientes a promociones inmobiliarias del grupo Filo 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 1993.

14. DEUDORES

Este capítulo se desglosa como sigue:

	1992	Variación	1993
Clientes	353.787	(194.206)	159.581
Clientes, efectos a cobrar	4.808	2.332	7.140
Clientes, empres. asociadas	4.123	343.058	347.181
Clientes dudoso cobro	422	159.646	160.068
Deudores	1.035.539	(312.140)	723.399
Deudores, efectos a cobrar	3.278	819	4.097
Deudores, empres. asociadas	492	(492)	-
Deudores dudoso cobro	2.308	-	2.308
Anticipos remuneraciones	5.283	(5.283)	-
Administraciones públicas	687.750	532.563	1.220.313
Provisiones	(5.251)	(142.666)	(147.917)
TOTAL (En miles de Ptas.)	2.092.539	383.631	2.476.170

Los saldos de "Clientes, empresas asociadas" y "Deudores, empresas asociadas", de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1993 y 1992, representan las deudas que las sociedades consolidadas por puesta en equivalencia mantienen con el Grupo a dichas fechas.

El incremento de clientes dudoso cobro, es debido al impago por parte del grupo hotelero que explota el Hotel Sevilla a la sociedad propietaria de dicho hotel, por esta razón dicha sociedad se ha visto obligada, en virtud del principio de prudencia, a dotar el saldo no cobrado, ya que éste se ha reclamado judicialmente.

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	1992	Variación	1993
H.P. deudora	403.006	685.421	1.088.427
Organismo S.S. deudor	37	1	38
H.P. retenc. y pagos a eta.		1.908	1.908
Impt. s/b. antic. y comp. pérdid.	79.580	35.956	115.536
Otras deudas con Admones. P.	205.127	(190.723)	14.404
TOTAL	687.750	532.563	1.220.313
(En miles de Ptas.)			

15. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

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

(En miles de Ptas.)

	1992	1993
Cartera de valores a c/p		
Saldo Inicial	465.970	1.079.512
Adiciones	675.032	2.289.788
Reducciones	(61.490)	(376.039)
Saldo final	1.079.512	2.993.261
Créditos a empresas en equival.		
Saldo Inicial	464.724	477.052
Adiciones	12.328	-
Reducciones	-	(477.052)
Saldo final	477.052	-
Otros créditos		
Saldo Inicial	855.048	1.183.126
Adiciones	843.558	223.894
Reducciones	(515.480)	(1.023.100)
Saldo final	1.183.126	383.920
Provisiones		
Saldo Inicial	(17.691)	(13.947)
Adiciones	(6.859)	(1.197)
Reducciones	10.603	13.642
Saldo final	(13.947)	(1.502)

El incremento en cartera de valores a largo plazo se debe fundamentalmente a la toma de participación en la sociedad Planigesa (activos Revilla), a las ampliaciones de capital en las sociedades Azac, S.A. (Centro de Formación de Madrid) y Cumra, S.C.P. (propietaria del Hotel Apolo) y a la reclasificación a corto plazo desde Inmovilizado Financiero de la participación en Neobarna, S.C.P.. Además en esta cuenta se incluyen colocaciones puntuales de tesorería.

La disminución de créditos a empresas en equivalencia se corresponde con la capitalización de préstamos en dichas sociedades.

"Otros créditos" recoge préstamos concedidos a empresas fuera del Grupo, que desarrollan proyectos inmobiliarios.

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 1993 es representativo de 19.736 acciones de FILO, S.A. equivalente al 0,12 %, y han sido adquiridas por las siguientes sociedades:

	N.º acciones	Valor en Libros	Precio medio
FILO, S.A.	17.236	23.788	1.380
MAX CENTER LEISA, S.A.	2.500	3.500	1.400
TOTAL	19.736	27.288	1.383 Pts.

(En miles de Pts.)

El saldo de la cuenta "Reservas para acciones propias", incluido en el epígrafe "Reservas no distribuibles" ascendía al cierre del ejercicio a 23.788 Miles de Pts., correspondientes a la autocartera de FILO, S.A..

17. FONDOS PROPIOS

Los movimientos habidos en las cuentas de "Fondos Propios Consolidados" durante los ejercicios 1993 y 1992 han sido los siguientes:

	1992	Variación	1993
Capital suscrito	2.821.629	3.445.064	6.266.693
Prima de emisión	1.128.652	2.158.936	3.287.588
Reserva voluntaria	3.215.379	1.148.644	4.364.023
Reserva legal	441.062	30.157	471.219
Reserva especial	19.111	-	19.111
Reserva acciones propias	-	23.788	23.788
Rtados. ejercicios anteriores	3.748	(3.748)	-
Reservas en Sdes. consolidadas	(403.330)	222.195	(181.135)
Reservas en Sdes. equivalencia	1.174	(3.494)	(2.320)
Pérd. y ganancias consolidadas	639.837	(347.121)	292.716
Pérd. y gananc. socios externos	4.603	4.915	9.518
Divid. a cuenta entregado ejercicio	(81.681)	79.181	(2.500)
TOTAL	7.790.184	6.758.517	14.548.701

(En miles de Pts.)

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

(En miles de Pts.)

	Importe
Reserva legal	471.219
Reserva para acciones propias	23.788
Reservas voluntarias	845.094

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.

Capital suscrito

El capital social de la Sociedad matriz está representado por 12.533.385 acciones ordinarias, al portador, de 500 Pts. de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Están admitidas a negociación la totalidad de las acciones de la Sociedad matriz en las bolsas españolas de Barcelona y Madrid y se contratan en el mercado continuo.

Con fechas 1 de Abril y 23 de Julio de 1993, la Sociedad matriz amplió el capital social en 1.411 y 2.034 Millones de Pts. nominales, respectivamente, y que fueron emitidas con una prima de 846 y 2.441 Millones de Pts., respectivamente.

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.

Prima de emisión de acciones

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" de la Sociedad matriz se ha originado como consecuencia de los aumentos de capital citados anteriormente, efectuados en 1993.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse 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.

Reservas voluntarias

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

Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio

Corresponde al dividendo entregado por una de las sociedades del Grupo Filo Inmuebles.

18. 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 dependientes. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjunta, en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos", representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

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

(En miles de Pts.)

	1992	1993
Saldo inicial	4.962.100	4.642.698
Aumentos	603	451.911
Disminuciones	(320.005)	(3.034.170)
Saldo final	4.642.698	2.060.439

La disminución corresponde fundamentalmente al incremento en la participación de MAX CENTER LBISA, S.A. y a la adquisición de la totalidad de ASTRID RESIDENCIAL, S.A.

19. DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

Los movimientos habidos durante los ejercicios 1993 y 1992 en este capítulo del Balance de Situación Consolidado adjunto, han sido los siguientes:

(En miles de Pts.)

	1992	Variación	1993
Difer. negativa consolidación	397.705	321.186	728.891

20. ACREEDORES A LARGO PLAZO

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

	1992	Variación	1993
Deudas con entidades de crédito a l/p			
Deudas con Entidades de Crédito	1.390.341	2.646.871	4.037.212
Acreeedores arrendamiento financiero	3.119.295	(437.140)	2.682.155
Deudas con Sdades. puesta equivalencia		751.750	751.750
Otros acreedores			
Administraciones Públicas a l/p	511.034	85.807	596.841
Deudas a l/p	10.000	112.176	113.176
Efectos a pagar a l/p	223.356	(110.516)	112.840
Fianzas recibidas a l/p	29.883	(2.242)	27.641
Desembolsos pendientes s/acciones	439.500	(439.500)	
TOTAL	5.723.409	2.598.206	8.321.615

(En miles de Pts.)

El incremento de las deudas con entidades de crédito corresponde, fundamentalmente, a la contratación de un préstamo bancario en Inmolor, S.A., la sociedad que promociona el centro comercial Max Center de Santander y de otro en la Sociedad matriz.

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

Las deudas con sociedades puestas en equivalencia corresponden a desembolsos pendientes no exigidos sobre la sociedad Mireia-5, S.A. que promueve un solar en la Moraleja y sobre Lagun-Aro Inmuebles, S.A. que promociona el centro comercial Max Center de Kareaga.

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" es como sigue:

	1992	Variación	1993
Deudas con entid. de crédito c/p	3.010.449	3.079.092	6.089.541
Intereses-Deudas con entid. crédito	43.359	16.093	59.452
Acreed. arrendam. financ. c/p	609.898	(154.649)	455.249
TOTAL (En miles de Ptas.)	3.663.706	2.940.536	6.604.242

El incremento de las deudas a corto plazo con entidades de crédito; se debe a la contratación de pólizas de crédito por parte de FILO, S.A., MAX CENTER LEISA, S.A. y FILO INMUEBLES, S.A., así como a la incorporación de las líneas de crédito de la sociedad ACSA e Isonax, S.A., que en 1992 no se reflejaban al consolidarse por puesta en equivalencia.

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

	1992	Variación	1993
Proveedores	1.035.852	(350.206)	685.646
Proveedores, efectos a pagar	977.674	(902.884)	74.790
Proveedores garantía obra	115.898	(59.342)	56.556
Acreedores prest. servicios	2.010.176	(1.623.648)	386.528
Acreedores, efectos a pagar	100.749	22.090	122.839
Cómpromisos contraid. client.	-	45.175	45.175
Anticipos de clientes	-	34.435	34.435
TOTAL (En miles de Ptas.)	4.240.349	(2.834.380)	1.405.969

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

	1992	Variación	1993
H.P. acreedor por conc. fisc.	222.510	84.375	306.885
Organismos S.S. acreedor	7.290	2.060	9.350
H.P. IVA repercutido	225	(225)	-
Impuesto s/bº diferido	-	5.742	5.742
TOTAL (En miles de Ptas.)	230.025	91.952	321.977

22. SITUACIÓN FISCAL

El cálculo del impuesto sobre Sociedades se realiza en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

El Grupo Filo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que resultan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

La mayoría de las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección fiscal los últimos cinco ejercicios. En opinión de los Administradores de las Sociedades no existen contingencias, de importe significativo, que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a inspección.

Algunas de las sociedades del Grupo tienen declaradas bases imponibles negativas que pueden compensar individualmente en los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se generaron.

FILO,S.A. y 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 1993, 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.

El epígrafe otros impuestos refleja el importe de las retenciones de capital mobiliario de algunas sociedades del grupo que tributan por transparencia fiscal.

23. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

La composición del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta durante los ejercicios 1993 y 1992 es la siguiente:

	1992	Variación	1993
Ventas inmobiliarias	10.051.373	(6.297.239)	3.754.134
Prestación de servicios	813.520	(157.558)	655.962
Ingresos arrendamientos	460.532	(126.110)	334.422
Ventas de comerciales	783.526	76.840	860.366
TOTAL	12.108.951	(6.504.067)	5.604.884

(En miles de Ptas.)

El decremento de las ventas inmobiliarias se debe a la menor entrega de obra sin margen realizada por parte de FILO,S.A. y su filial Cumra,S.A. de los dos edificios situados en Barcelona (Edificio Neo y Hotel Apolo) que el Grupo Filo ha promovido por encargo de las sociedades propietarias de los mismos.

Las prestaciones de servicios consisten en cánones de gestión que FILO,S.A. obtiene por gestionar inversiones, y los que se obtienen por la adscripción de las franquicias y sus cánones mensuales.

La disminución de "Ingresos por arrendamientos" se debe fundamentalmente a la no facturación a partir de octubre de los ingresos de alquiler del Hotel de Sevilla, tras el recurso judicial interpuesto para el cobro de las facturas debidas. Por otro lado los locales comerciales que existían en alquiler a empresas fuera del Grupo han pasado a alquilarse a la Sociedad Corre Corre,S.A., por lo que se eliminan en la consolidación.

b) Consumos y otros gastos externos

El detalle de los aprovisionamientos del grupo consolidado es el siguiente:

	1992	Variación	1993
Consumos inmobiliarios			
a) Obras en curso	5.689.766	(2.260.061)	3.429.705
b) Compra terrenos	1.058.813	940.029	1.998.842
Consumo de mercaderías			
a) Compra mercaderías	724.919	250.148	975.067
b) Compra otros aprov.	1.484	(1.139)	345
c) Devolución compras	(8.864)	8.864	
d) Rappels por compras	(108.262)	(44.337)	(152.599)
TOTAL	7.357.856	(1.106.496)	6.251.360

(En miles de Ptas.)

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

	1992	Variación	1993
Gtos. invest. y desarrollo	37	(37)	-
Arrendamientos y cánones	67.252	6.179	73.431
Reparaciones y conservación	8.865	6.975	15.840
Serv. prof. independientes	16.693	1.575	18.268
Transportes	11.426	(762)	10.664
Primas de seguros	9.331	2.973	12.304
Serv. bancarios y similares	252	430	682
Publicidad, propag. y irpp	70.203	(28.006)	42.197
Suministros	25.258	15.084	40.342
Otros servicios	261.080	(75.353)	185.727
Otras pérđ. gest. corriente	142	(142)	-
Tributos	22.311	(128)	22.183
TOTAL	492.950	(71.212)	421.738

(En miles de Ptas.)

c) Gastos de personal

El epígrafe de "Gastos de personal", que figura en la cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta, presenta el siguiente detalle:

	1992	Variación	1993
Sueldos y salarios	266.446	102.479	368.925
Otros gastos sociales	770	(770)	-
Seguridad Social empresa	56.955	22.188	79.143
TOTAL	324.171	123.897	448.068

(En miles de Ptas.)

El número medio de personas empleadas en 1993 distribuido por categorías ha sido el siguiente:

Categoría profesional	1993
Titulados superiores	20
Titulados medios	9
Personal administrativo	92
TOTAL	121

d) Variación de las provisiones de tráfico

	1992	Variación	1993
Provisión existencias	196.051	(196.051)	-
Provisión y pérđ. créđ. incobrables	14.899	139.125	154.024
TOTAL	210.950	(56.926)	154.024

(En miles de Ptas.)

e) Gastos Financieros

Su detalle es el siguiente:

	1992	Variación	1993
Intereses			
De deudas a/l/p	68.242	143.666	211.908
De deudas a c/p	339.774	38.284	378.058
Por dto. de efectos	3.749	915	4.664
Dto. s/vtas. pronto pago	1.000	(748)	252
De leasing	346.922	(75.345)	271.577
Otros gastos financieros	43.639	13.551	57.190
Pérdidas invers.financ.	34.110	(28.466)	5.644
Variae.provis.inver.financ.	22.743	(22.410)	333
TOTAL	860.179	69.447	929.626

(En miles de Ptas.)

24. Otras informaciones

El importe de las remuneraciones y gastos de representación del Consejo de Administración han sido de 17 Millones de Ptas.

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

INFORME DE GESTIÓN DEL GRUPO FILO CONSOLIDADO

A) Entorno económico-financiero

Durante 1993 España ha sufrido una de las recesiones más profundas de los últimos 30 años, con una caída del PIB de un 1%.

La Formación Bruta de Capital ha sido uno de los agregados que ha registrado una mayor caída (10,3%), lo cual repercute de una manera especialmente negativa en el sector inmobiliario. Asimismo, hay que destacar el fuerte retraimiento del consumo privado, que muestra tasas negativas por primera vez en muchos años.

El único dato ligeramente favorable ha sido el de la inflación que, aunque superando los objetivos del Gobierno, ha mostrado signos de moderación finalizando el año por debajo del 5%.

Este escenario económico tan adverso es común a la mayoría de países de nuestro entorno, circunstancia que ha posibilitado que se puedan producir, de forma coordinada en toda Europa, fuertes reducciones en los tipos de interés, que en España se han situado en los niveles más bajos de los últimos 30 años.

B) Evolución de los negocios del Grupo FILO

En este contexto, la actividad del Grupo Filo se ha caracterizado por un fuerte proceso inversor revitalizado tras el incremento de participación de Lagun-Aro, E.P.S.V. en la sociedad matriz FILO, S.A.. El volumen total de inversiones efectuadas en 1993 superó los 7.700 Millones de Ptas., cifra récord en la historia de la Compañía.

Este importante esfuerzo va fundamentalmente asociado al proyecto MAX CENTER y supone el inicio de la transformación del Grupo Filo en uno de los principales grupos inmobiliarios del país y líder en el sector de centros comerciales.

La inversión en centros comerciales representó la mayor parte de la nueva inversión en 1993 (70%). Este volumen se distribuye entre los tres centros que están actualmente en construcción:

MAX CENTER de Kareaga: situado dentro del área metropolitana del Gran Bilbao, es el mayor y más avanzado de los proyectos en curso. Supone una inversión total superior a los 12.000 Millones de Pts. El Centro Comercial es uno de los mayores de España, y cuenta con una superficie comercial total de 58.000 m² y un mercado potencial en su área de influencia de casi un millón de personas. Durante 1993 se han invertido en este proyecto 2.183 Millones de Pts., lo que ha permitido alcanzar el 85% de la inversión total del mismo. Paralelamente, se ha mantenido un buen ritmo en el proceso de comercialización.

MAX CENTER Santander: durante el año 1993 se finalizaron los estudios comerciales y de viabilidad de este Centro Comercial y, tras la adquisición del terreno, se inició la construcción del mismo. Este Max Center, de menor tamaño, tiene un mercado potencial superior a las 400.000 personas, y cuenta con una superficie comercial total de 41.000 m², con una inversión total prevista que supera los 8.000 Millones de Pts. La inversión realizada por el Grupo Filo durante el pasado año ascendió a más de 2.200 Millones de Pts.

Centro Comercial "La Farga": Situado en el corazón de L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), este Centro se enmarca dentro de un complejo de más de 80.000 m², que incluye oficinas y recinto ferial. El área de influencia se estima en 1,8 Millones de habitantes. La inversión total prevista asciende a 9.500 Millones de Pts. La apertura está prevista para Septiembre de 1995. El volumen de inversión realizado en 1993 ascendió a 988 Millones de Pts.

La división inmobiliaria ha sido la segunda demandante de inversión. Las principales partidas son el Centro de Formación de Madrid, casi 500 Millones de Pts. y la participación en Planigesa (530 Millones de Pts.). Otras obras como la finalización del hotel Apolo y la rehabilitación del edificio de Alcalá han supuesto inversiones de menor cuantía, que en conjunto no superan los 350 Millones de Pts.

La actividad en la división de aparcamientos ha sido intensa. Durante el año 1993 se han obtenido un total de 6 concesiones públicas para la explotación de parkings en diversos municipios de Cataluña y País Vasco. Los plazos de concesión oscilan entre los 50 y los 75 años, mientras que el total de plazas a desarrollar supera las 2.000 unidades, lo que supone triplicar el número actual de plazas en explotación. Las inversiones previstas se sitúan por encima de 2.500 Millones de Pts.

Durante el año 93 han entrado en explotación los aparcamientos del Hotel Apolo (en régimen de alquiler), Pl. A. Machado, en L'Hospitalet (Barcelona) y el parking de Manresa (Barcelona). Tras esta última inauguración, Acsa cuenta con 1.000 plazas en explotación.

La cadena de tiendas Corre Corre ha canalizado la mayor parte de la actividad en el área de distribución. La compañía ha experimentado una profunda reconversión que ha llevado a sustituir franquicias por tiendas propias, con lo que se ha conseguido expandir las ventas y márgenes de forma considerable. Las inversiones realizadas por la compañía ascienden a 450 Millones de Pts., centrándose básicamente en el desarrollo y adquisición de puntos de venta.

Resultados

La recesión que afecta al sector se ha dejado sentir en la actividad comercial, lo que ha propiciado una caída del 16% en los ingresos y un considerable estrechamiento de márgenes. El fuerte proceso inversor en el que está inmerso el Grupo y la falta de maduración de estas inversiones, ha hecho crecer los gastos financieros sin que existan contrapartidas en el nivel de ingresos de explotación. Esta situación hace caer el beneficio un 34% en relación al año anterior. Pensamos que aunque se trata de una caída importante está justificada en base a la crisis que sufre el sector y que debe ser fácilmente remontable en el momento en que las nuevas inversiones entren en explotación.

C) Evolución previsible del Grupo Filo

El Grupo Filo se encuentra inmerso en el proceso inversor más importante de su historia. Los periodos de madurez de estas inversiones, que en promedio se sitúan en torno a los tres años, hacen que las cuentas anuales se vean resentidas de forma importante.

Sin embargo, la progresiva entrada en explotación de las inversiones en curso tiende a configurar una nueva estructura de negocio, de carácter menos cíclico, articulada en torno a Centros Comerciales, Parkings y Distribución. Esta nueva estructura tendrá su reflejo en la cuenta de resultados, en la que tenderán a cobrar importancia los ingresos de carácter recurrente, mientras que los gastos de explotación y financieros tenderán a estabilizarse o disminuir de forma progresiva.