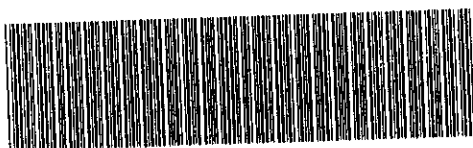


INFORME ESPECIAL DE AUDITORIA

que sobre los estados financieros
al 30 de Junio de 1.994 de

INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.



AE 3867A-0825944294

Nº de protocolo
1024207

Año 1.994

INFORME ESPECIAL DE AUDITORIA

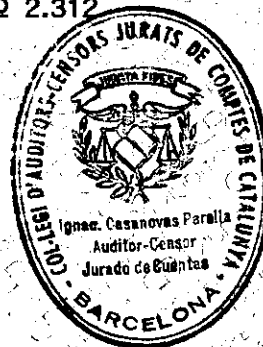
que sobre los estados financieros
al 30 de Junio de 1.994 de

INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.

emite

Don **IGNACIO CASANOVAS PARELLA**
Censor Jurado de Cuentas - Auditor
Muntaner, 240-242, 2º, 1ª
08021 Barcelona

Miembro numerario del Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas
Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas
ROAC nº 2.312



Barcelona, 24 de Octubre de 1.994

A los Accionistas de:
INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.
 Dr. August Pi i Sunyer, 12, entlo
 08034 - BARCELONA

1. El presente Informe Especial se emite, según el encargo recibido, con el objeto de verificar los estados financieros referidos a 30 de junio de 1.994, que serán sometidos a la Junta General de Accionistas que delibere sobre la fusión con las compañías participadas: Anuarios Bailly y Bailliere y Riera Reunidos, S.A., Lector, S.A., Inframed, S.A., Charogas, S.A., Inmobiliaria Buela, S.A. y Promociones Silvela, S.L.

2.- Hemos auditado los estados financieros de la Sociedad "INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.", que comprenden el balance de situación al 30 de Junio de 1.994, la cuenta de pérdidas y ganancias del período comprendido entre el primero de enero y el 30 de junio de 1.994 y las notas que los acompañan, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad que los han confeccionado con la finalidad de servir de base para la mencionada fusión. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados, 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 los estados antes mencionados y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

3.- De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras a 30 de junio de 1.994, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere a los estados al 30 de junio de 1.994, si bien las cuentas anuales del ejercicio 1.993 fueron auditadas en su momento habiendo emitido una opinión con salvedades sobre dichas cuentas.

4.- Según se indica en el apartado 8 de las Notas anexas a los estados financieros preparadas por los administradores, la sociedad tiene participaciones mayoritarias en diversas sociedades con las que constituye grupo consolidable. Dada la importancia de las operaciones realizadas con las empresas del grupo y el soporte financiero que otorga, los resultados de la sociedad "INMOBILIARIA SANBOAL, S.A." y su situación financiera,



deben evaluarse considerando su relación con el resto de sociedades que configuran el grupo.

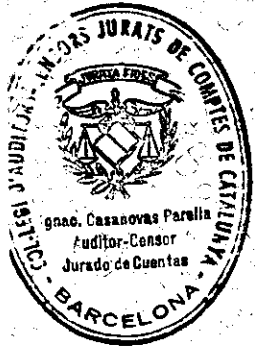
5.- Con fecha 20 de Julio de 1.994 se emitió informe complementario de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1.993 solicitado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En dicho informe se indicó, en referencia a la inversión de 40.000 acciones de Acuallau, S.A. lo siguiente; "De acuerdo con el valor teórico deducido del balance auditado cerrado con fecha 31 de Diciembre de 1.993, procedería dotar una provisión por depreciación de valores negociables de 20,8 millones de pesetas".

De acuerdo con lo establecido por la normativa contable, la pérdida generada en el período de 1.994 en la venta de 28.798 acciones de Acuallau, S.A. que asciende a 15,03 millones de pesetas, así como la provisión por depreciación de las 1.202 acciones restantes que asciende a 5,81 millones de pesetas, contabilizadas ambas en el período auditado, deberían considerarse como pérdidas de ejercicios anteriores.

6.- La sociedad ha optado por contabilizar los créditos impositivos derivados de las pérdidas experimentadas en los ejercicios 1.991, 1.993 y en el período de 01 de Enero a 30 de Junio de 1.994, por importe de 56,21, 16,05 y 3,85 millones de pesetas respectivamente, y que figuran reflejados en el apartado "D)III.1 Administraciones Públicas" del activo del balance.

La recuperación de estos importes está condicionada a que la compañía obtenga beneficios suficientes en los próximos ejercicios que permitan su compensación en los plazos establecidos legalmente.

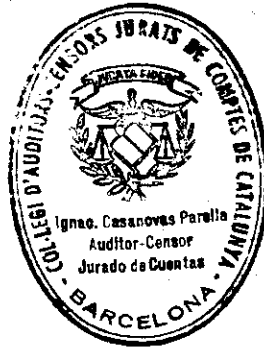
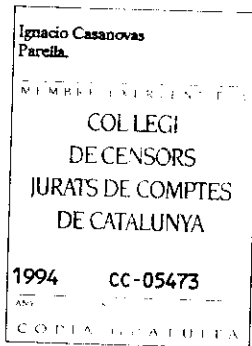
7.- En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 6 y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el apartado 6, los estados financieros junto con las notas que los acompañan, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad "INMOBILIARIA SANBOAL, S.A." al 30 de Junio de 1.994 y de los resultados de sus operaciones durante el período 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.

8.- Este Informe Especial ha sido preparado a su solicitud, con el objeto mencionado en el párrafo 1., por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Barcelona, a veinticuatro de Octubre de 1.994



Ignacio Casanovas Parella
 Auditor - Censor Jurado de Cuentas
 ROAC nº 2.312

**INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.
ESTADOS FINANCIEROS REFERIDOS
A 30 DE JUNIO DE 1.994**

**A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL
ARTICULO 239 DEL T.R.L.S.A.**

CONTENIDO:

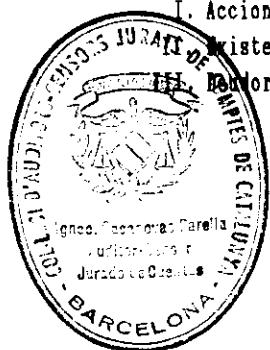
- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Notas al Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias



INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.

**Balance de situación, cerrado a 30 de Junio de 1.994
a efectos de lo previsto en el artículo 239 del TRLSA**

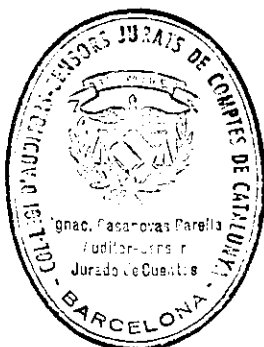
	<u>ACTIVO</u>	
	30 Junio	31 Diciem.
	<u>1.994</u>	<u>1.993</u>
A) Accionistas por desembolsos no exigidos	-	-
TOTAL A	-	-
B) Inmovilizado		
I. Gastos de establecimiento	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales	-	-
III. Inmovilizaciones materiales		
1. Terrenos y construcciones	969.196.557	975.564.330
3. Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	4.969.827	3.865.235
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	33.118.789	30.768.194
5. Otro inmovilizado	13.465.321	13.465.321
7. Amortizaciones	(444.239.060)	(439.681.042)
IV. Inmovilizaciones financieras		
1. Participaciones en empresas del grupo	1.186.088.557	303.326.188
5. Cartera de valores a largo plazo	13.468.400	42.266.400
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	9.050.000	9.050.000
8. Provisiones	(5.810.781)	(31.453.398)
V. Acciones propias		-
TOTAL B	<u>1.779.307.610</u>	<u>907.171.228</u>
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	1.370.959	-
TOTAL C	<u>1.370.959</u>	-
D) Activo circulante		
I. Accionistas por desembolsos exigidos		-
II. Existencias		-
III. Deudores		-



1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12.517.889	11.430.019
4. Deudores varios	28.211.136	173.668
6. Administraciones Públicas	76.359.604	78.270.087
7. Provisiones	(6.531.270)	(3.433.284)
IV. Inversiones financieras temporales		
2. Créditos a empresas del grupo	28.000.000	28.000.000
6. Otros créditos	3.941.666	2.393.110
V. Acciones propias a corto plazo		-
VI. Tesorería	90.331	61.165
VII. Ajustes por periodificación	2.287.119	1.139.174
TOTAL D	144.876.475	118.033.939
TOTAL GENERAL (A+B+C+D)	1.925.555.044	1.025.205.167

P A S I V O

	30 Junio <u>1.994</u>	31 Diciem. <u>1.993</u>
A) Fondos propios		
I. Capital suscrito	300.990.000	300.990.000
II. Prima de emisión		-
III. Reserva de revalorización		-
IV. Reservas		
1. Reserva legal	118.433.566	118.433.566
5. Otras reservas	488.270.138	488.270.138
V. Resultados de ejercicios anteriores		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	(182.070.573)	(136.240.678)
VI. Pérdidas y ganancias (Beneficio o pérdida)	(10.036.559)	(45.829.895)
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		-
TOTAL A	715.586.572	725.623.131
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	-



TOTAL B	-	-
<hr/>		
C) Provisiones para riesgos y gastos	-	-
<hr/>		
TOTAL C	-	-
<hr/>		
D) Acreedores a largo plazo		
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	-	-
II. Deudas con entidades de crédito	879.709.552	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
IV. Otros acreedores		
2. Otras deudas	-	-
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	14.312.682	14.032.682
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos		-
<hr/>		
TOTAL D	894.022.234	14.032.682
<hr/>		
E) Acreedores a corto plazo		
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	-	-
II. Deudas con entidades de crédito		
1. Préstamos y otras deudas	-	221.970.480
2. Deudas por intereses	5.352.155	10.239.857
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
1. Deudas con empresas del grupo	284.794.527	-
IV. Acreedores comerciales		
1. Anticipos recibidos por pedidos	-	-
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	5.753.259	3.216.336
V. Otras deudas no comerciales		
1. Administraciones Públicas	7.980.761	12.147.377
2. Deudas representadas por efectos a pagar	-	34.424.991
3. Otras deudas	10.010.000	-
4. Remuneraciones pendientes de pago	2.055.536	3.550.313
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	-	-
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	-	-
VII. Ajustes por periodificación	-	-



TOTAL E

315.946.238

285.549.354

TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)

1.925.555.044

1.025.205.167



"INMOBILIARIA SANBOAL, S.A."

Cuenta de Pérdidas y Ganancias, al 30 de Junio de 1.994, anexa al Balance de fusión a efectos de lo previsto en el artículo 239 del TRLSA

	30 Junio	31 Diciemb.		30 Junio	31 Diciem.
	<u>1.994</u>	<u>1.993</u>		<u>1.994</u>	<u>1.993</u>
A) GASTOS			B) INGRESOS		
1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	-	1. Importe neto de la cifra de negocios		
2. Aprovisionamientos	-	-	b) Prestaciones de servicios	51.816.057	100.865.751
3. Gastos de personal			2. Aumento de las existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	-
a) Sueldos, salarios y asimilados	11.044.340	22.425.741	3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	-
b) Cargas sociales	3.177.417	5.952.051	4. Otros ingresos de explotación		
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	6.023.371	12.326.648	a) Ingresos accesorios	3.823.078	6.708.838
5. Variación de las provisiones de tráfico					
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	3.097.986	1.249.178			
6. Otros gastos de explotación					
a) Servicios exteriores	13.192.159	74.625.779			
b) Tributos	4.462.008	9.931.529			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION			I. PERDIDAS DE EXPLOTACION		
(B1+B2+B3+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6)	14.641.854	-	(A1+A2+A3+A4+A5+A6-B1-B2-B3-B4)	-	18.936.337
7. Gastos financieros y gastos asimilados			5. Ingresos de participaciones en capital	-	-
a) Por deudas con empresas del grupo	1.794.527	-	6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	-	-
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	17.795.354	40.718.402	7. Otros intereses e ingresos asimilados		
d) Pérdidas de inversiones financieras	15.038.244	-	a) De empresas del grupo	1.548.556	2.578.081
8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	676.582	c) Otros intereses	-	784.255
9. Diferencias negativas de cambio	-	-	8. Diferencias de cambio	-	-



II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS
(B5+B6+B7+B8-A7-A8-A9)

-	-
---	---

III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS
(A1+AII-BI-BII)

-	-
---	---

10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	4.348.650	-
11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	944.200
12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-
13. Gastos extraordinarios	200.000	20.535.323
14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	1.966.718

IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS
(B9+B10+B11+B12+B13-A10-A11-A12-A13-A14)

4.548.930	-
-----------	---

V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS
(AIII+AIV-BIII-BIV)

-	-
---	---

15. Impuesto sobre Sociedades	(3.852.226)	(16.053.076)
16. Otros Impuestos	-	-

II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS
(A7+A8+A9-B5-B6-B7-B8)

33.079.569	38.032.648
------------	------------

III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS
(B1+BII-AI-AII)

18.437.715	56.968.985
------------	------------

9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	9.097.580	17.751.880
10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-
11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	-	-
12. Ingresos extraordinarios	-	763.446
13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-	16.929

IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS
(A10+A11+A12+A13+A14-B9-B10-B11-B12-B13)

-	4.913.986
---	-----------

V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS
(BIII+BIV-AIII-AIV)

13.888.785	61.882.971
------------	------------

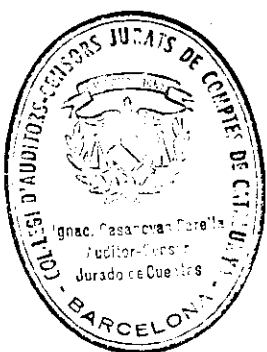


VI. RESULTADO DEL EJERCICIO
(BENEFICIOS)
(AV-A15-A16)

-	-
---	---

VI. RESULTADO DEL EJERCICIO
(PERDIDAS)
(DV+A15+A16)

10.036.559	45.829.895
------------	------------



"INMOBILIARIA SANBOAL, S.A."
**Notas al Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas
y Ganancias a 30 de Junio de 1.994**

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La actividad principal de la empresa, consiste en la adquisición, urbanización, edificación, explotación en cualquier forma y enajenación de inmuebles y derechos reales, así como la ejecución, por cuenta propia y ajena, de obras de todas clases. También constituye su objeto y actividad la participación en otras sociedades que tengan o no por objeto las anteriores actividades.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DEL BALANCE Y CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS.

a) **Alcance y contenido del balance de fusión.**

Los estados financieros de la compañía "Inmobiliaria Sanboal, S.A." que comprenden el Balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, y las notas que los acompañan al 30 de Junio de 1.994 se han redactado a efectos de proceder a la fusión por absorción de sus participadas al 100%, "Anuarios Bailly Bailliere y Riera Reunidos, S.A.", "Lector, S.A.", "Inframed, S.A.", "Charogas, S.A.", "Inmobiliaria Buela, S.A." y "Promociones Silvela, S.L.", de acuerdo con lo previsto en el artículo 239 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

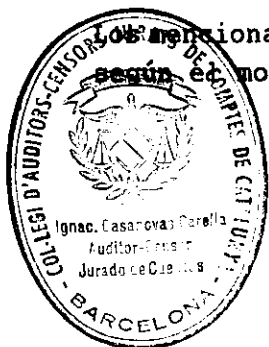
b) **Imagen fiel y principios contables.**

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se han obtenido de los registros contables de la Sociedad, y se han formulado de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia contable y con aplicación de los principios de contabilidad contenidos en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Los importes de los estados financieros y notas que los acompañan, están expresados en pesetas, salvo indicación contraria.

c) **Comparación de la información.**

Los mencionados estados financieros al 30 de Junio de 1.994, están presentados según el modelo establecido en el Plan General de Contabilidad.



Estos estados se presentan con los referidos a 31.12.93, no habiendo sido necesario realizar ninguna adaptación de importes para facilitar su comparación.

d) Elementos recogidos en varias partidas.

No existen elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.

3.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

Por tratarse de estados intermedios no procede la consideración de este apartado.

4.- NORMAS DE VALORACION.

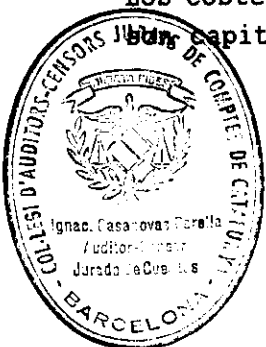
Los estados financieros se han redactado con la finalidad prevista en el artículo 239 del TRLSA, para la fusión por absorción de la sociedad "Inmobiliaria Sanboal, S.A." con sus participadas al 100%, "Anuarios Bailly Bailliere y Riera Reunidos, S.A.", "Lector, S.A.", "Inframed, S.A.", "Charogas, S.A.", "Inmobiliaria Buela, S.A." y "Promociones Silvela, S.L.". Dada la vinculación existente entre las compañías no ha procedido a modificar los valores contables de la participación de la matriz.

Los principios y prácticas de contabilidad más significativos aplicados en la formulación y preparación del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias son los que se describen a continuación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior:

a) Inmovilizaciones materiales.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material han sido contabilizados al precio de adquisición, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones legales que le son de aplicación.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento, se cargan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizadas como mayor valor del mismo.



En las construcciones se incluye el valor del terreno.

La amortización técnica se calcula sistemáticamente por el método lineal, durante el período de vida útil, aplicando los siguientes coeficientes de amortización:

<u>Grupo de elementos</u>	<u>% Amortización</u>
Construcciones	2 (1)
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	25
Elementos de transporte	20

(1) Excluido el valor del suelo.

Para el cálculo de la amortización de los inmuebles, se considera el precio de adquisición minorado en un 25% en concepto de valor de los terrenos. Este criterio no se aplica en los inmuebles adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, los cuales experimentaron una amortización acelerada, en función de las cuotas vencidas; en el período de Enero a 30 de Junio de 1.994 se han ejecutado las opciones de compra de los contratos, estos importes no han sido amortizados, por considerarse el valor de los terrenos.

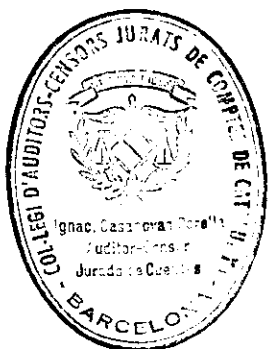
Además de los anteriores porcentajes, en caso de que se detecten factores identificativos de obsolescencia a que pudieran estar afectos los inmovilizados, se dotan las oportunas provisiones por depreciación.

No se ha producido en dichos bienes, la capitalización de intereses, diferencias de cambio, ni la incorporación de trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

No existen partidas del inmovilizado material que figuren en el activo por una cantidad fija.

b) Inmovilizaciones materiales en curso.

Los importes corresponden a los costes de proyecto básico, de ejecución y licencia de obras. Figura contabilizado a su precio de adquisición.



c) Bienes en régimen de arrendamiento financiero.

La sociedad adquirió con anterioridad al ejercicio 1.991 diversos elementos del inmovilizado material en régimen de arrendamiento financiero. Desde su inicio la sociedad registró como activos materiales el valor de adquisición de dichos bienes y como pasivos las cuotas derivadas de los contratos, si bien contabilizaban las cuotas ya vencidas como gastos totales del ejercicio.

En virtud de la facultad establecida en la disposición transitoria quinta, apartado a) del Real Decreto 1.643/1.990 de 20 de Diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, la sociedad no ha aplicado, para los bienes adquiridos con anterioridad a 1.991, los nuevos criterios de contabilización.

d) Inversiones financieras permanentes.

Las inversiones reflejadas en este epígrafe correspondientes a participaciones en el capital de empresas del grupo y otras compañías, se presentan en el balance de situación valorados a su precio de adquisición en el momento de la suscripción o compra, ó por el valor teórico contable que se obtiene del último balance disponible de la entidad emisora, si éste fuese inferior, mediante la dotación de las correspondientes provisiones.

En el presente período se ha procedido a efectuar la corrección valorativa de las acciones de la empresa "Acuallau, S.A." en concepto de pérdidas de ejercicios anteriores por el importe de 5.810.781 Ptas.

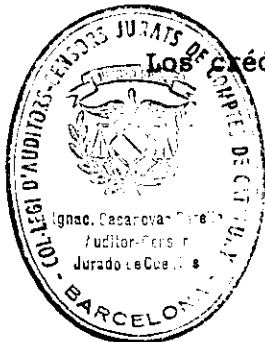
e) Créditos no comerciales.

Los créditos no comerciales, tanto a corto como a largo plazo, se registran por el importe entregado. La diferencia con el valor nominal se considera como ingreso por intereses en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

f) Deudas.

Las deudas, tanto a corto como a largo plazo se registran por su valor de reembolso. Los gastos por intereses que puedan generar se imputan a resultados en el momento del devengo y con independencia del momento de su pago, de acuerdo con un criterio financiero.

Los créditos figuran en el balance por el importe dispuesto.



g) Débitos y créditos por operaciones de tráfico.

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la empresa, tanto deudores como acreedores, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal.

Se practican las correcciones valorativas que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia.

h) Impuesto sobre beneficios.

El resultado del período ha sido negativo, la empresa ha optado por contabilizar el crédito fiscal derivado del presente período, con el fin de compensar en períodos futuros la mencionada pérdida.

i) Ingresos y gastos.

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de los estados financieros, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

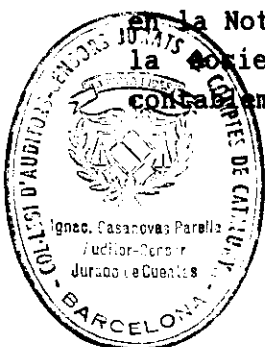
Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados, se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, que no obedecen a pronto pago. Estos últimos son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

5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.

No existen gastos de establecimiento en el balance de la Sociedad.

6.- INMOVILIZADO INMATERIAL.

No existe inmovilizado inmaterial en el balance de la sociedad. Según se indica en la Nota 4 c) los bienes en régimen de arrendamiento financiero que posee la Sociedad fueron adquiridos con anterioridad a 1.991 y registrados contablemente en las cuentas de inmovilizado material.



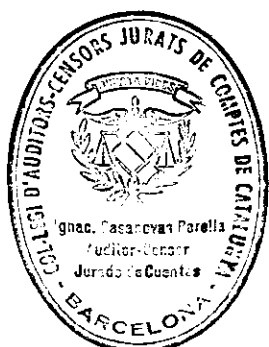
7.- INMOVILIZADO MATERIAL.

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

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales	Terrenos y construcciones por inversión directa	Terrenos y construcciones por compra en arrendamiento financiero	Otras instalaciones utillaje y mobiliario
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL PERIODO	740.769.095	234.795.235	3.865.235
(+) Entradas	-	-	1.104.592
(+) Aumento por transferencias o traspaso de otra cuenta	-	-	-
(+) Correcciones de valor por actualización	-	-	-
(-) Salidas y bajas	(6.367.773)	-	-
(-) Disminución por transferencias o traspaso a otras ctas.	-	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL PERIODO	734.401.322	234.795.235	4.969.827
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL PERIODO	230.147.493	195.308.864	1.943.502
(+) Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas)	5.555.767	-	193.261
(+) Aumento de la amortiz.acumul.por efecto de la actualiz.	-	-	-
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	(1.465.353)	-	-
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL PERIODO	234.237.907	195.308.864	2.136.763
E) PROVISIONES AL INICIO DEL PERIODO	-	-	-
(+) Dotación de provisiones	-	-	-
(-) Aplicación y baja de provisiones	-	-	-
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL PERIODO	-	-	-
b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados	2 % (1)	Criterio fiscal (2)	10 %

(1) Excluido el valor del suelo.

(2) El valor de la opción de compra no se amortiza por considerarse valor del suelo.

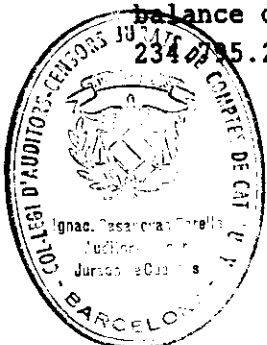


a) Estado de movimientos de las inmobilizaciones materiales (Continuación)	Anticipos e inmobi- lizaciones materia- les en curso	Otro inmobilizado	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL PERIODO	30.768.194	13.465.321	1.023.663.080
(+) Entradas	2.350.595	-	3.455.187
(+) Aumento por transferencias o traspaso de otra cuenta	-	-	-
(+) Correcciones de valor por actualización	-	-	-
(-) Salidas y bajas	-	-	(6.367.773)
(-) Disminuciones por transferenc. o traspaso a otras ctas.	-	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL PERIODO	33.118.789	13.465.321	1.020.750.494
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL PERIODO	-	12.281.183	439.681.042
(+) Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas)	-	274.343	6.023.371
(+) Aumento de la amortiz.acumul.por efecto de la actualiz.	-	-	-
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-	-	(1.465.353)
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL PERIODO	-	12.555.526	444.239.060
E) PROVISIONES AL INICIO DEL PERIODO	-	-	-
(+) Dotación de provisiones	-	-	-
(-) Aplicación y baja de provisiones	-	-	-
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL PERIODO	-	-	-
b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados	-	25 %	

Operaciones de arrendamiento financiero.

La empresa ha seguido contabilizando los contratos de arrendamiento financiero, que son anteriores a 1.991, basándose en la normativa fiscal, es decir, considerando la totalidad de las cuotas pagadas como gasto del ejercicio y reflejando en el activo el valor de adquisición del bien y en el pasivo los compromisos contraídos.

De acuerdo con los criterios de contabilización aplicados, se reflejan en el balance de situación los activos a precio de adquisición, por el importe de 255.235 Ptas., la amortización acumulada por 195.308.864, y el valor neto



contable de 39.486.371 Ptas. A 30 de Junio de 1.994, de haberse aplicado criterios económicos en su contabilización, el valor neto de los inmuebles sería de 212.776.676, por lo que se ha generado una reserva de 173.290.305

En el período no se han imputado gastos por amortización, considerándose el valor neto contable como valor del terreno. De haber contabilizado las citadas operaciones según criterios económicos, la amortización de dichos elementos hubiera sido de 1.760.964 ptas., por lo que la pérdida contable hubiera sido mayor en dicho importe.

El pasivo de estos contratos a 30 de Junio de 1.994, ha sido cancelado en su totalidad.

El detalle de los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero es el siguiente:

b) Bienes en régimen de arrendamiento financiero	Coste del bien en origen	Valor de la opción de compra	Duración contrato	Años transcurridos	Cuotas satisfechas		Importe cuotas pdtes a 30 de Junio de 1.994
					Ejercicios anteriores	De 010194 a 300694	
Terrenos y construcciones							
Inmueble calle Pi i Sunyer	60.000.000	9.000.000	7 años	7 años	80.753.780	9.000.000	-
Inmueble calle Valencia	129.795.235	18.675.000	6 años	6 años	174.000.000	18.675.000	-
Inmueble calle Córcega	45.000.000	6.750.000	7 años	7 años	63.822.245	6.750.000	-
TOTAL	234.795.235	34.425.000			318.576.025	34.425.000	

8.- INVERSIONES FINANCIERAS.

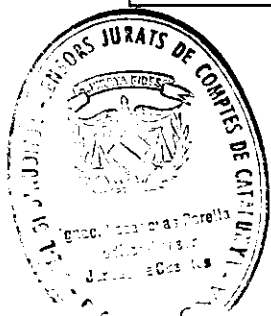
Los movimientos habidos durante el período en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido las siguientes:



a) Estado de movimientos de las innovilizaciones financieras	Participaciones en capital	Fianzas y depósitos constituidos	Inversiones en empresas del grupo y asociadas	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL PERIODO				
(+) Entradas	42.266.400	9.050.000	303.326.188	354.642.588
(+) Aumentos por transferencias entre partidas	-	-	913.200.769	913.200.769
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio	-	-	-	-
(-) Salidas y reducciones	(28.798.000)	-	(30.438.400)	(59.236.400)
(-) Disminuciones por transferencias entre partidas	-	-	-	-
(-) Traspasos por vencimiento a corto plazo	-	-	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL PERIODO	13.468.400	9.050.000	1.186.088.557	1.208.606.957
C) PROVISIONES AL INICIO DEL PERIODO	1.414.998	-	30.038.400	31.453.398
(+) Dotación de provisiones	5.810.781	-	-	5.810.781
(-) Aplicación y baja de provisiones	(1.414.998)	-	(30.038.400)	(31.453.398)
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL PERIODO	5.810.781	-	-	5.810.781

Los movimientos habidos durante el período en las diversas cuentas de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido las siguientes :

b) Estado de movimientos de las inversiones financieras temporales	Créditos	Créditos por intereses		Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL PERIODO	28.000.000	2.393.110		30.393.110
(+) Entradas	-	1.548.556		1.548.556
(+) Aumentos por transferencias entre partidas	-	-		-
(+) Traspasos por vencimiento a corto plazo	-	-		-
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio	-	-		-
(-) Salidas y reducciones	-	-		-
(-) Disminuciones por transferencias entre partidas	-	-		-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL PERIODO	28.000.000	3.941.666		31.941.666
C) PROVISIONES AL INICIO DEL PERIODO	-	-		-
(+) Dotación de provisiones	-	-		-
(-) Aplicación y baja de provisiones	-	-		-
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL PERIODO	-	-		-

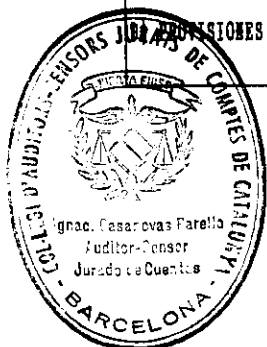


Los movimientos habidos durante el período en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras en empresas del grupo", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido las siguientes :

c) Inmovilizaciones financieras en empresas del grupo	Participaciones en capital			Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL PERIODO	303.326.188			303.326.188
(+) Entradas	913.200.769			913.200.769
(+) Aumentos por transferencias entre partidas	-			-
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio	-			-
(-) Salidas y reducciones	(30.438.400)			(30.438.400)
(-) Disminución por transferencias entre partidas	-			-
(-) Traspaso por vencimiento a corto plazo	-			-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL PERIODO	1.186.088.557			1.186.088.557
C) PROVISIONES AL INICIO DEL PERIODO	30.038.400			30.038.400
(+) Dotación de provisiones	-			-
(-) Aplicación y baja de provisiones	(30.038.400)			(30.038.400)
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL PERIODO	-			-

Los movimientos habidos durante el período en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras temporales en empresas del grupo", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido las siguientes :

c) Inmovilizaciones financieras temporales en empresas del grupo	Créditos	Créditos por intereses		Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL PERIODO	28.000.000	2.393.110		30.393.110
(+) Entradas	-	1.548.556		1.548.556
(+) Aumentos por transferencias entre partidas	-	-		-
(+) Traspaso por vencimiento a corto plazo	-	-		-
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio	-	-		-
(-) Salidas y reducciones	-	-		-
(-) Disminución por transferencias entre partidas	-	-		-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL PERIODO	28.000.000	3.941.666		31.941.666
C) PROVISIONES AL INICIO DEL PERIODO	-	-		-
(+) Dotación de provisiones	-	-		-
(-) Aplicación y baja de provisiones	-	-		-
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL PERIODO	-	-		-



Las empresas del grupo y la información relacionada con las mismas al 30 de Junio de 1.994 son las siguientes :

g) Informaciones sobre empresas del grupo y asociadas a 30 de Junio de 1.994					
N I P	DENOMINACION	DOMICILIO	Actividad CNAE	% Participación	
				Directa	Indirecta
D E L G R U P O	A-08000986	Anuarios Bailly Bailliere y Riera Reunidos, S.A.	Dr. August Pi i Sunyer, 12, ent19	100%	
	A-08224743	Lector, S.A.	Dr. August Pi i Sunyer, 12, ent19	100%	
	A-60053212	Inframed, S.A.	Dr. August Pi i Sunyer, 12, ent19	100%	
	A-58396771	Charogas, S.A.	Dr. August Pi i Sunyer, 12, ent19	100%	
	A-58400706	Inmobiliaria Buena, S.A.	Dr. August Pi i Sunyer, 12, ent19	100%	
	B-59834689	Promoc. Silveira, S.L.	Dr. August Pi i Sunyer, 12, ent19	100%	

g) Informaciones sobre empresas del grupo y asociadas a 30 de Junio de 1.994 (Continuación)									
N I P	Datos del último ejercicio				Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos en el período	Cotización		
	Capital	Reservas	Resultados				B	Cm	Cc
			Ordinarios	Extraordinar.					
A-08000986	386.500.000	108.132.966	(45.624.167)	-	394.843.369	-	No	-	-
A-08224743	200.000.000	51.254.895	9.575.233	-	270.067.500	-	No	-	-
A-60053212	90.000.000	3.059.914	(363.774)	-	92.711.072	-	No	-	-
A-58396771	53.000.000	229.591	70.940	-	53.278.316	-	No	-	-
A-58400706	300.000.000	48.017.598	10.080.991	-	348.087.000	-	No	-	-
B-59834689	25.650.000	87.180	(1.802.143)		27.101.300				

B : Indicación si cotiza en bolsa o no.

Cm : Cotización media del último trimestre del ejercicio.

Cc : Cotización al cierre del ejercicio



El vencimiento de los valores de renta fija es como sigue :

h) Vencimientos de inversiones financieras a 30 de Junio de 1.994						
Conceptos	Importe de los vencimientos por años					
	1	2	3	4	5	Más de 5
De empresas del grupo						
Valores de renta fija	-					
Créditos	28.000.000					
Créditos por intereses	3.941.666					
T O T A L E S	31.941.666					

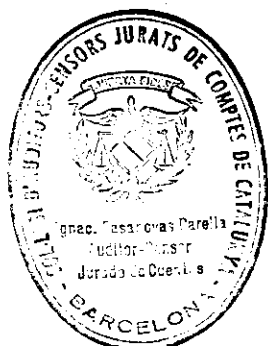
9.- EXISTENCIAS.

Dada la actividad de la compañía no requiere existencias.

10.- FONDOS PROPIOS.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" durante el período de 01 de Enero a 30 de Junio de 1.994.

a) Estado de movimientos de los fondos propios	Capital suscrito	Reserva legal	Otras reservas	Resultados negativos de ejerci. ante.
SALDO AL INICIO DEL PERIODO	300.990.000	118.433.566	488.270.138	(136.240.678)
(+/-) Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	(45.829.895)
(+) Aportaciones dinerarias y no dinerarias	-	-	-	-
(-) Reintegro a los accionistas	-	-	-	-
(+/-) Resultado del período	-	-	-	-
(+) Conversión de obligaciones en acciones	-	-	-	-
(+/-) Régimen transitorio	-	-	-	-
(+) Otros aumentos	-	-	-	-
(-) Otras disminuciones	-	-	-	-
SALDO AL CIERRE DEL PERIODO	300.990.000	118.433.566	488.270.138	(182.070.573)



a) Estado de movimientos de los fondos propios (Continuación)	Pérdidas y ganancias (BG o Pérdida)			Total Fondos propios
SALDO AL INICIO DEL PERIODO	(45.829.895)			725.623.131
(+/-) Distribución resultado ejercicio anterior	45.829.895			-
(+) Aportaciones dinerarias y no dinerarias	-			-
(-) Reintegro a los accionistas	-			-
(+/-) Resultado del período	(10.036.559)			(10.036.559)
(+) Conversión de obligaciones en acciones	-			-
(+/-) Régimen transitorio	-			-
(+) Otros aumentos	-			-
(-) Otras disminuciones	-			-
SALDO AL CIERRE DEL PERIODO	(10.036.559)			715.586.572

El capital social asciende a 300.990.000 pesetas nominales, y tiene la siguiente composición :

b) Capital suscrito a 30 de Junio de 1.994				
Clases de acciones	Número	Nominal	Desembolsos pendientes a la fecha de cierre	Fecha de exigibilidad de los desembolsos ptes.
Total capital suscrito a 30 de Junio de 1.994				
Acciones al portador ordinarias	601.980	500 Ptas.	-	-

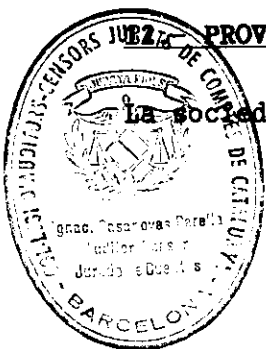
Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, no existiendo restricciones estatutarias a su transmisión. Las acciones de la compañía están admitidas a cotización en la Bolsa de Valores de Barcelona.

11.- SUBVENCIONES.

La sociedad no tiene subvenciones recibidas.

PROVISIONES PARA PENSIONES Y OBLIGACIONES SIMILARES.

La sociedad no realiza provisiones para pensiones y obligaciones similares.



13.- OTRAS PROVISIONES DEL GRUPO 1.

La sociedad no realiza provisiones del grupo 1.

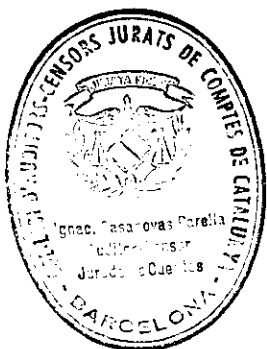
14.- DEUDAS NO COMERCIALES.

El desglose de la partida D.IV.2 del pasivo del balance "Otras deudas" y de las partidas E.III.1 y E.III.2 del pasivo del balance "Deudas con empresas del grupo" y "Deudas con empresas asociadas" es el siguiente:

a) Desglose de otras deudas a largo plazo (partida D.IV.2 del Pasivo) a 30 de Junio de 1.994	
Concepto	Importe
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	-
Proveedores de inmovilizado a largo plazo	-
Otras deudas a largo plazo	879.709.552
TOTALES	879.709.552

Concepto	b) Desglose de deudas con empresas del grupo y asociadas (partidas E.III.1 y E.III.2 del Pasivo) a 30 de Junio de 1994	
	Empresas del grupo	Empresas asociadas
	Importe	Importe
Préstamos a corto plazo	283.000.000	--
Otras deudas a corto plazo	--	--
Deudas a corto plazo por intereses	1.794.527	--
TOTALES	284.794.527	--

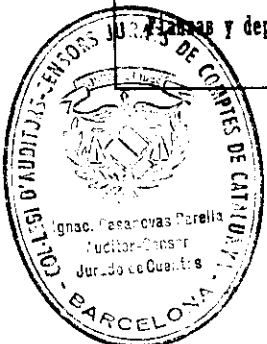
El vencimiento de las deudas no comerciales con empresas del grupo y asociadas a la fecha de cierre del balance es la siguiente:



c) Vencimientos de deudas no comerciales a 30 de Junio de 1.994						
Conceptos	Importe de los vencimientos por años					
	1	2	3	4	5	Más de 5
DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO						
- Deudas	284.794.527					
- Desemb.pend.sobre acciones no exig.	-					
DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS						
- Deudas	-					
- Desemb.pend.sobre acciones no exig.	-					

El vencimiento de las deudas no comerciales con otras empresas en la fecha de cierre del balance es la siguiente :

d) Vencimientos de deudas no comerciales a 30 de Junio de 1.994						
Conceptos	Importe de los vencimientos por años					
	1	2	3	4	5	Más de 5
DEUDAS CON OTRAS EMPRESAS						
- Emisiones de oblig.y otros val.negoc.	-	-	-	-	-	-
Obligaciones no convertibles	-	-	-	-	-	-
Obligaciones convertibles	-	-	-	-	-	-
Otras deudas rep.en valores negoc.	-	-	-	-	-	-
Intereses de oblig. y otros valores	-	-	-	-	-	-
- Deudas con entidades de crédito						
Préstamos y otras deudas	-	-	246.709.552	-	-	633.000.000
Acreedores por arrend.fin.a largo pl.	-	-	-	-	-	-
Deudas por intereses	5.352.155	-	-	-	-	-
- Desemb.pend.sobre acciones no exig.	-					
- Otras deudas no comerciales						
Administraciones Públicas	7.980.761	-	-	-	-	-
Deudas repres. por efectos a pagar	-	-	-	-	-	-
Otras deudas	10.010.000	-	-	-	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	2.055.536	-	-	-	-	-
Reservas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-	14.312.682



El importe de las pólizas de crédito concedidas a la empresa, con sus límites respectivos es el que se indica a continuación :

h) Pólizas de crédito a 30 de Junio de 1.994			
Entidades de crédito	Pólizas de crédito		
	Disponible	Dispuesto	Límite
La Caixa	270.290.448	879.709.552	1.150.000.000
Vto. 30.06.97	250.000.000		
Vto. 30.06.03	500.000.000		
Vto. 30.06.02	400.000.000		
TOTALES	1.150.000.000	879.709.552	1.150.000.000

El importe de los gastos financieros devengados y no pagados, son los que se indican a continuación:

i) Gastos financieros devengados y no pagados a 30 de Junio de 1.994	
Importe	7.156.682

15.- SITUACION FISCAL.

Conciliación del resultado con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades			
Resultado contable del ejercicio			(10.036.559)
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	
Diferencias permanentes			
. Impuesto cont. no deduc. fisc.	2.882.425		
. Impuesto s/ sociedades contab.		3.852.226	
Base imponible (resultado fiscal)			<u>(11.006.360)</u>

• La empresa tiene pendientes de inspección las declaraciones y periodos impositivos siguientes:



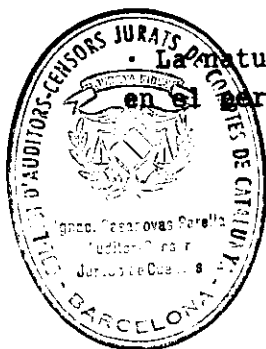
<u>Impuesto</u>	<u>Periodo</u>
• Licencia Fiscal	1.990-1.991
• I.A.E.	1.992-1.994
• Impuesto sociedades	1.990-1.994
• IVA	1.993-1.994
• IRPF	1.990-1.994

Las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por la autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en los estados financieros tomados en su conjunto.

• De acuerdo con la legislación fiscal las bases imponibles negativas de un ejercicio pueden compensarse con las bases imponibles positivas de los cinco próximos ejercicios. Las bases imponibles negativas compensables ascienden a 217.479.265 Pesetas:

<u>Periodo</u>	<u>Bases imponibles compensables</u>	<u>Expira en</u>
• Ejercicio 1.991	160.606.975	1.996
• Ejercicio 1.993	45.865.930	1.998
• Período 01.01.94 a 30.06.94	11.006.360	1.999
	217.479.265	

La naturaleza e importe de los incentivos fiscales pendientes y aplicados en el período son los siguientes:



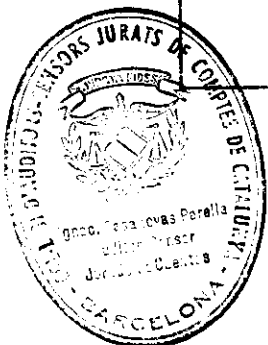
• Aplicados en el período	
- Inversiones	-
- Empleo	-
- Otros	-
	<hr/>
	-
	<hr/> <hr/>

• Aplicables en períodos posteriores	
- Inversiones	6.793.355
- Empleo	-
- Otros	-
	<hr/>
	6.793.355
	<hr/> <hr/>

16.- GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

• Las garantías y compromisos con terceros ascienden a 11.144 Miles de Pesetas.

	<u>Miles de pesetas</u>
• Incluidos en el pasivo del balance	-
• No incluidos en el pasivo del balance	11.144
	<hr/>
	11.144
	<hr/> <hr/>



La naturaleza de las garantías y compromisos es la siguiente :

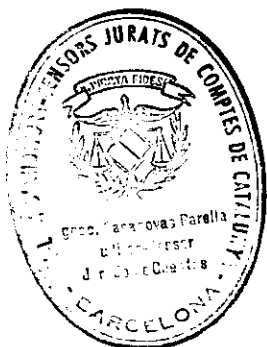
(Miles de Pesetas)			
	<u>Empresas del grupo</u>	<u>Empresas asociadas</u>	<u>Otros</u>
Incluidas en el pasivo del balance	-	-	-
	-	-	-
No incluidas en el pasivo del balance			
Aval Ayuntamiento Esplugas Llobregat	-	-	10.700
Aval a Armarios Bailly Bailliere y Riera Reunidos, S.A.	444	-	-
	444	-	10.700

17.- INGRESOS Y GASTOS.

La cifra de negocios procede del ejercicio de la actividad principal de la compañía (Nota 1 de la memoria) que se ha desarrollado íntegramente en el mercado nacional.

El número medio de personas empleadas en el curso del período, distribuido por categorías, es el siguiente :

f) Distribución del personal asalariado, según la Clasificación Nacional de Ocupaciones. (Cifra media del periodo)	1.994
Directores y gerentes de empresas	1
Profesionales, técnicos y similares	-
Personal de servicios administrativos y similares	5
Comerciantes, vendedores y similares	-
Resto personal asalariado	-
Total personal medio	6



18.- OTRA INFORMACION.

18.1. Sueldos, dietas y remuneraciones a los miembros del órgano de administración.

Las remuneraciones devengadas por los miembros del órgano de administración correspondientes al período de 01 de Enero a 30 de Junio de 1.994 han sido las siguientes:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Sueldos	2.332.000
Dietas	-
Otras remuneraciones	-
Participaciones estatutarias	-
TOTAL	<u>2.332.000</u>

18.2. Anticipos y créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración.

No existen anticipos ni créditos devengados a favor de los miembros del órgano de administración.

18.3. Obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida a los miembros del órgano de administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o de seguros de vida a favor de los miembros del órgano de administración.

18.4. Operaciones en las que existe garantía y activos afectos a las mismas.

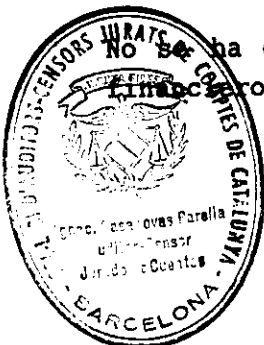
No existen operaciones con garantía.

19.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

No existen acontecimientos posteriores al cierre que incidan de forma significativa en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias a 30.06.94

20.- CUADRO DE FINANCIACION.

No se ha confeccionado el cuadro de financiación por tratarse de estados financieros intermedios.



El presente balance y cuenta de pérdidas y ganancias, con sus correspondientes notas, de la empresa "INMOBILIARIA SANBOAL, S.A." consta de 28 folios de papel común, numerados correlativamente del 1 al 28.

Barcelona, a 30 de Julio de 1.994

