

Registro de Auditorías  
Emisores  
Nº 5135

COMERCIO DEL  
MERCADO  
12 JUN. 1997  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 23256

**INFORME DE AUDITORIA**

que sobre las cuentas anuales del ejercicio 1996 de

**"INMOBILIARIA SANBOAL, S.A."**

emite

Don IGNACIO CASANOVAS PARELLA

Nº de protocolo  
0526269

Año 1997

CPA AUDITORES S.A.  
Muntaner 240-242, 2º 1º  
08021 Barcelona

## INFORME DE AUDITORIA

que sobre las cuentas anuales del ejercicio 1996 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, 26 de mayo de 1997

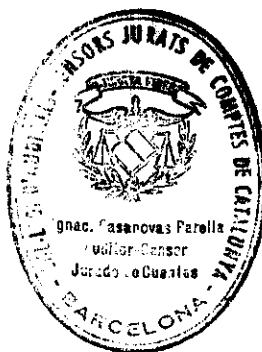
A los Accionistas de la Sociedad :  
**INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.**  
Dr. August Pi i Sunyer, 12, entlº  
08034 - BARCELONA

1. Hemos auditado las cuentas anuales de la sociedad "INMOBILIARIA SANBOAL, S.A." que comprenden el balance de situación al 31 de Diciembre de 1.996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1.996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio de 1.996. Con fecha 26 de abril de 1.996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1.995 en el que expresamos una opinión sin salvedades y con un párrafo de énfasis.
3. Conforme se explica en las notas 2, 4, 5, 6 y 7 de la memoria adjunta, la compañía se ha acogido a la actualización de balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, circunstancia que afecta a la comparabilidad con las cifras del ejercicio anterior.
4. La sociedad tiene contabilizado un crédito impositivo derivado de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores al auditado, por un importe de 94,34 millones de pesetas. La recuperación de este importe está condicionada a la obtención de beneficios futuros que permitan la compensación de dichas bases imponibles negativas dentro del plazo establecido legalmente.



5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera derivarse de lo indicado en el párrafo 4, las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad "INMOBILIARIA SANBOAL, S.A." al 31 de diciembre de 1996 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, excepto por el cambio, con el que estamos de acuerdo, consistente en la actualización de balances practicada respecto de los elementos patrimoniales pertinentes, fiscalmente no amortizados e integrantes del balance cerrado a 31 de diciembre de 1996, y que se encontraban a esta fecha en estado de uso y utilización, conforme se explica en las notas 5 y 6 de la memoria, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Barcelona, a veintiséis de mayo de 1997



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

**INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.**

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 1996**

---

**CONTENIDO:**

- . Balance de Situación
- . Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- . Memoria



**INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.**  
**Balance de situacion abreviado, cerrado a 31 de diciembre de 1.996**  
**(antes de la distribución del Resultado)**

**A C T I V O**

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	-	-
B) INMOVILIZADO	<b>1.972.933.411</b>	<b>1.672.295.469</b>
I. Gastos de establecimiento	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales	58.657	166.472
III. Inmovilizaciones materiales	1.659.534.049	1.314.403.460
IV. Inmovilizaciones financieras	313.340.705	357.725.537
V. Acciones propias	-	-
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	-
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	<b>683.576</b>
D) ACTIVO CIRCULANTE	<b>450.846.918</b>	<b>202.313.165</b>
I. Accionistas desembolsos exigidos	-	-
II. Existencias	292.464.668	-
III. Deudores	119.767.100	115.209.482
IV. Inversiones financieras temporales	36.215.478	84.601.990
V. Acciones propias a corto plazo	-	-
VI. Tesorería	106.759	116.948
VII. Ajustes por periodificación	2.292.913	2.384.745
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C + D)</b>	<b><u>2.423.780.329</u></b>	<b><u>1.875.292.210</u></b>



P A S I V O

	1996	1995
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>1.370.374.712</b>	<b>773.191.954</b>
I. Capital suscrito	300.990.000	300.990.000
II. Prima de emisión	-	-
III. Reserva de revalorización	570.297.378	-
IV. Reservas	650.727.511	650.727.511
V. Resultados de ejercicios anteriores	178.525.557-	167.957.093-
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	26.885.380	10.568.464-
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-
VIII. Acciones propias para reducción de capital	-	-
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	-	-
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	-	-
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>712.459.337</b>	<b>881.792.469</b>
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>340.946.280</b>	<b>220.307.787</b>
<b>F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO</b>	-	-
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)</b>	<b>2.423.780.329</b>	<b>1.875.292.210</b>



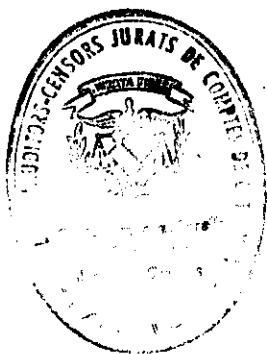
**INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.**  
**Cuenta de Resultados abreviada, correspondiente al ejercicio 1996**

	1996	1995		1996	1995
<b>A) GASTOS</b>			<b>B) INGRESOS</b>		
1. Consumos explotación	-	-	1. Ingresos explotación	243.172.666	237.718.824
2. Gastos de personal	59.786.361	59.369.045	a) Importe neto de la cifra de negocios	234.896.548	229.727.476
a) Sueldos y salarios	46.703.645	46.953.084	b) Otros ingresos de explotación	8.276.118	7.991.348
b) Cargas sociales	13.082.716	12.415.961			
3. Dotaciones amort.inmov.	31.559.922	30.685.557			
4. Variación prov.tráfico y perd.cred.incobrables	7.530.416	5.002.982			
5. Otros gastos explotac.	62.081.785	62.768.142			
<b>I. BENEFICIOS EXPLOTACION (B1-A1-A2-A3-A4-A5)</b>	<b>82.214.182</b>	<b>79.893.098</b>	<b>I. PERDIDAS DE EXPLOTACION (A1+A2+A3+A4+A5-B1)</b>	-	-
6. Gastos financ. y asimi.	103.144.363	104.288.475	2. Ingresos financieros	52.378.365	8.182.977
a) Por deudas empr.gru.	-	-	a) En empresas grupo	-	-
b) Por deudas empr.aso.	-	-	b) En empresas asocia.	-	-
c) Por otras deudas	103.144.363	104.145.606	c) Otros	3.667.288	8.182.977
d) Pérdidas invers.fin.	-	142.869	d) Benef.inver.financ.	48.711.077	-
7. Variación prov.invers.	4.164.520	262.523	3. Diferencias positivas de cambio	-	-
8. Difer. neg. de cambio	-	-	<b>II. RDOS.FINANCIEROS NEGATIV. (A6+A7+A8-B2-B3)</b>	<b>54.930.518</b>	<b>96.368.021</b>
<b>II. RDOS. FINANC. POSITIVOS (B2+B3-A6-A7-A8)</b>	-	-	<b>III. PERDIDAS ACTIV.ORDINARIAS (B1+B11-A1-A11)</b>	-	<b>16.474.923</b>
<b>III. BENEF. ACTIV. ORDINARIAS (A1+A11-B1-B11)</b>	<b>27.283.664</b>	-	4. Benef.enajenación inmov inmaterial, material y cartera de control	840.000	250.000
9. Variación provis.inmov. inmaterial, material y cartera de control	-	-	5. Benef.operac. acciones y obligaciones propias	-	-
10. Pérdidas inmov.inmat. mat. y cartera control	15.600	-	6. Subvenciones cap.transf al rdto. ejercicio	-	-
11. Pérdidas operaciones acciones y obligaciones	-	-	7. Ingresos extraordin.	-	999
12. Gastos extraordinarios	-	14.075	8. Ingresos y beneficios otros ejercicios	-	50.814
13. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	1.222.684	71.990	<b>IV. RDOS. EXTRAORDINARIOS NEG. (A9+A10+A11+A12+A13-B4-B5 -B6-B7-B8)</b>	<b>398.284</b>	-
<b>IV. RDOS. EXTRAORDINARIOS POS. (B4+B5+B6+B7+B8-A10-A11 -A12-A13)</b>	-	<b>215.748</b>			



	1996	1995
V. BENEFICIOS ANTES IMPUEST. (AIII+AIV-BIII-BIV)	26.885.380	-
14. Impuesto sobre Sociad.	-	5.690.711-
15. Otros impuestos	-	-
VI. RDO. EJERCICIO (BENEF.) (AV-A14-A15)	26.885.380	-

	1996	1995
V. PERDIDAS ANTES IMPUESTOS (BIII+BIV-AIII-AIV)	-	16.259.175
VI. RDO. EJERCICIO (PERDID.) (BV+A145+A156)	-	10.568.464



**"INMOBILIARIA SANBOAL, S.A."**  
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de 1996

---

**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 PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES.**

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

Las cuentas anuales se obtienen 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 contenidos en los documentos que componen estas cuentas anuales, balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria, están expresados en pesetas, salvo indicación contraria.

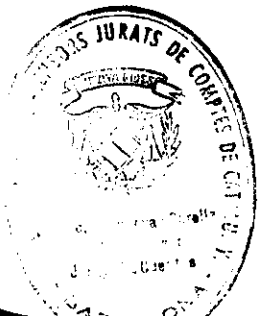
b) **Comparación de la información.**

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios de 1995 y 1996 que se incluyen en las presentes cuentas anuales, están adaptados al modelo establecido en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, no habiendo sido necesario realizar ninguna adaptación de los importes del ejercicio precedente para facilitar la comparación.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio de 1996, las cuales incorporan la actualización de balances de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio, conforme se explica en las notas 4, 5, 6 y 7 de esta memoria. Dicha actualización debe tomarse en consideración a efectos de comparar los estados contables de 1995 y 1996.

c) **Elementos recogidos en varias partidas.**

No existen, en las presentes cuentas anuales, elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.



### 3.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración de la Sociedad presentará a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 1996
Pérdidas y Ganancias (beneficio)	26.885.380
Remanente	-
Reservas voluntarias	-
Reservas	-
<b>TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL DISTRIBUCION</b>	<b>26.885.380</b>
Distribución a	Ejercicio 1996
Reserva legal	-
Reservas especiales	-
Reservas voluntarias	-
Otras reservas	-
Remanente	-
Dividendos	-
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	26.885.380
<b>TOTAL DISTRIBUCION = TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>26.885.380</b>

No existen limitaciones legales ni estatutarias a la distribución de dividendos.

### 4.- NORMAS DE VALORACION.

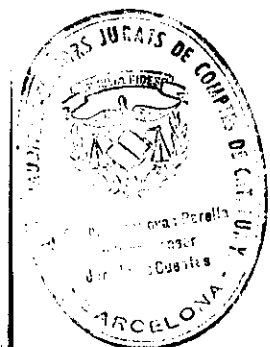
Los principios y prácticas de contabilidad más significativos aplicados en la formulación y preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior:

#### a) Inmovilizaciones inmateriales.

##### **Aplicaciones Informáticas.**

Se incluyen bajo este concepto los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos únicamente en los casos que se prevé que su utilización abarcará varios ejercicios. Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

Su amortización se realiza de forma lineal en un periodo de 4 años desde el momento en que se inicia el uso de la aplicación informática correspondiente.



b) **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.

Conforme se especifica en la nota 7 de esta memoria, la Compañía se ha acogido a la actualización de balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio, y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

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.

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	10-15
Equipos para procesos de información	25

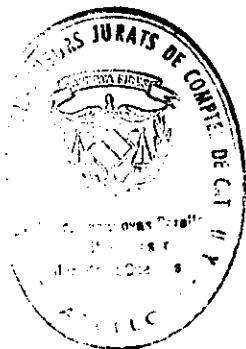
(1) Excluido el valor del suelo

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 31 de Diciembre de 1.994 se han ejecutado las opciones de compra de los contratos, importes que no han sido amortizados, por considerarse el valor de los terrenos.

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.





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

Los créditos figuran en el balance por el importe dispuesto.

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

Los créditos figuran en el balance por el importe dispuesto.

**f) Impuesto sobre beneficios.**

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio recoge el gasto por el Impuesto de Sociedades, en cuyo cálculo se contempla la cuota del Impuesto sobre sociedades devengada en el ejercicio, el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierten en periodos subsiguientes, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota a que tiene derecho la compañía. El gasto por impuesto de sociedades del ejercicio ha sido cero al haberse producido la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores de las que la empresa no tenía contabilizado el correspondiente crédito fiscal.

**g) Ingresos y gastos.**

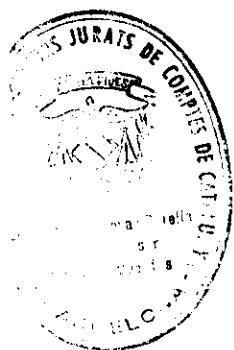
Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan, y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

Los 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.- ACTIVO INMOVILIZADO.**

El análisis que muestra la evolución de las partidas que componen el activo inmovilizado, según el esquema de balance abreviado, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y provisiones se detalla a continuación.



ANALISIS DEL MOVIMIENTO EN EL EJERCICIO DEL ACTIVO INMOVILIZADO

CONCEPTO	I. GASTOS ESTABLECIMIENTO	II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES	III. INMOVILIZADO MATERIAL	IV. INMOVILIZADO FINANCIERO	V. ACCIONES PROPIAS
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO		431.258	1.873.856.010	366.885.721	
(+) Entradas			142.062.779	815.200	
(+) Actualización R.D. Ley 7/1996			569.941.334		
(-) Salidas			(77.135.251)	(41.039.512)	
(+) Transferencias de inmovilizado a existencias			(274.470.561)		
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO		431.258	2.234.254.311	326.665.409	
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO EJERCICIO		264.786	559.452.550		
(+) Dotaciones		107.815	31.452.107		
(-) Reducción por bajas			(16.184.395)		
(+) Traspasos					
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE EJERCICIO		372.601	574.720.262		
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO				9.160.184	
(+) Dotación de provisiones				7.627.730	
(-) Aplicación y baja de provisiones				(3.463.210)	
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO				13.324.704	
G) IMPORTE (NETO) AL CIERRE DEL EJERCICIO		58.657	1.659.534.049	313.340.705	

La Compañía se ha acogido a la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

La actualización se ha practicado respecto de los elementos patrimoniales pertinentes, fiscalmente no amortizados e integrantes del balance cerrado a 31/12/1996 y que se encontraban, a esta fecha, en estado de uso y utilización.

Se han utilizado los coeficientes fijados en la tabla de actualización que tienen el carácter de máximos.

En los elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero dichos coeficientes se han aplicado sobre el valor de contado del bien y sobre las cuotas fiscalmente deducibles, en la parte correspondiente a recuperación del coste.

No se ha realizado ningún tipo de reducción por la forma de financiación al ser el coeficiente de fondos propios sobre pasivo total menos derechos de crédito y tesorería superior a 0,4.



Este coeficiente se ha calculado tomando las magnitudes del ejercicio 1996 y los cinco años anteriores.

El saldo de la cuenta Reserva de Revalorización Real Decreto ley 7/1996 de 7 de junio no se ha integrado en la base imponible para el cálculo del Impuesto s/Sociedades. Esta reserva será indisponible hasta que sea comprobada por la Inspección de Tributos o transcurra el plazo de tres años para hacerlo.

El importe de las actualizaciones netas acumuladas al cierre del ejercicio, realizadas al amparo del R.D. Ley 7/1996 de 7 de junio, por lo que respecta al inmovilizado material ascienden a 569.941.334 ptas, presentando el siguiente detalle:

	<u>Importe</u>
- Inmuebles para arrendamiento	558.548.656
- Inmuebles para uso propio	5.223.468
- Utillaje	254.625
- Otras instalaciones	664.379
- Mobiliario	977.522
- Equipos proceso información	119.977
- Inmovilizado en curso	<u>4.152.707</u>
	<u><u>569.941.334</u></u>

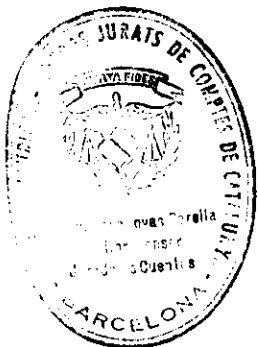
#### 6. EXISTENCIAS.

Al 31 de Diciembre de 1996 la sociedad no tiene compromisos firmes de compra ni de venta.

Las incorporaciones a existencias procedentes del inmovilizado presentan el siguiente detalle:

	De terrenos y solares	De viviendas adquiridas	Total ejerc. 1996
Incorporaciones a existencias	224.470.561	50.000.000	274.470.561

Desglose de la variación y del saldo final de existencias de terrenos y de edificios construidos.



	Terrenos y solares	viviendas adquiridas	Total
Existencia 1/1/96	0	0	0
Variación de existencias	224.470.561	50.000.000	274.470.561
Actualización RDL 7/96	17.994.107		17.994.107
Existencia 31/12/96	242.470.668	50.000.000	292.464.668

De acuerdo con el apartado 1 c) del artículo 2 del RD 2607/1996 de 20 de diciembre de Normas para la actualización de balances se han actualizado los solares y terrenos incluidos en el epígrafe de existencias.

### 7.- CAPITAL SOCIAL.

El Capital Social al 31 de Diciembre de 1996 está compuesto por 601.980 acciones ordinarias de 500 pesetas de valor nominal cada una encontrándose desembolsadas en la forma siguiente:

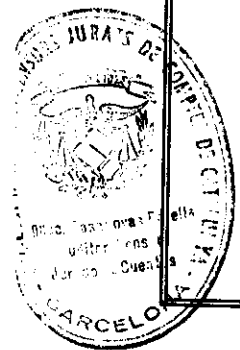
- Acciones nº 1 al 601.980: Cien por cien desembolsadas

El movimiento de las distintas cuentas que componen el epígrafe de fondos propios durante el ejercicio 1996 ha sido el que se indica en la página siguiente.

El desglose de la cuenta de "Reservas de Revalorización" RDL 7/96 es el siguiente:

	<u>Importe</u>
Inmovilizado Material	569.941.334
Terrenos y solares	17.994.107
Impuesto a liquidar	<u>(17.638.063)</u>
Sdo. cta. Res. Rev. 31.12.96	<u>570.297.378</u>





a) Estado de movimientos de los fondos propios	Capital suscrito	Reserva revalorización	Reserva legal	Otras reservas	Resultados negativ. de ejercicios anteriores	Pérdidas y ganancias (B° o pérdida)	Total Fondos Propios
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1996	300.990.000		118.433.566	532.293.945	(167.957.093)	(10.568.464)	773.191.954
(+/-) Distribución resultado ejercicio anterior							0
(+*) Actualización RD Ley 7/1996		587.935.441 (1)					587.935.441
(-) Resultado del ejercicio 1996							26.885.380
(+*) Conversión de obligaciones en acciones							
(+/-) Régimen transitorio							
(+*) Otros aumentos							
(-) Otras disminuciones		(17.638.063) (2)					(17.638.063)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996	300.990.000	570.297.378	118.433.566	532.293.945	(178.525.557)	26.885.380	1.370.374.712

(1) Aumento como consecuencia de haberse acogido a la Actualización de Balances explicada en la nota 5.

(2) Disminución por gravamen 3% Res. Actualización de Balances.

## 8.- DEUDAS.

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

Vencimientos de deudas no comerciales a 31 de Diciembre de 1996						
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	211.865.404	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	479.524.219
Acreeedores por arrend. fin. a largo pl.	-	-	-	-	-	-
Deudas por intereses	22.166.071	-	-	-	-	-
- Desemb. pend. sobre acciones no exig.	-	-	-	-	-	-
- Otras deudas no comerciales	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	32.446.572	-	-	-	-	-
Deudas repres. por efectos a pagar	-	-	-	-	-	-
Otras deudas	28.407.980	-	-	-	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	3.654.674	-	-	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-	32.935.118

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

Pólizas de crédito a 31 de Diciembre de 1996				
Entidades de crédito		Pólizas de crédito		
		Disponible	Dispuesto	Límite
La Caixa		75.227.044	891.389.623	966.666.667
Vtc. 30.06.97	166.666.667			
Vto. 30.06.03	500.000.000 (1)			
Vto. 30.06.02	300.000.000 (1)			
TOTALES	966.666.667	75.227.044	891.389.623	966.666.667

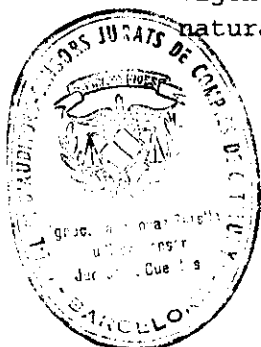
(1) Estas pólizas tienen como garantía hipotecaria un inmueble situado en la c/ Enrique Granados que está incluido en el inmovilizado de la empresa.

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 31 de Diciembre de 1996	
Importe	22.166.071

## 9.- EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS.

La empresa posee diversas participaciones en otras sociedades que merecen la calificación de empresas del grupo o asociadas de acuerdo con la legislación vigente. Se omite la información requerida en este punto, dado que por su naturaleza puede acarrear graves perjuicios a las empresas a que se refiere.



## 10.- GASTOS.

El desglose de la partida 2.b "Cargas Sociales" y 4. "Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

Detalle de pérdidas y ganancias	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
1. Cargas sociales		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa.	13.082.716	12.415.961
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	-	-
c) Otras cargas sociales	-	-
2. Variación de provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables		
a) Fallidos	-	-
b) Variación de la provisión de existencias	-	-
c) Variación de la provisión para insolvencias de tráfico	7.530.446	5.002.982
d) Variación de la provisión para otras operaciones de tráfico	-	-

## 11.- OTRA INFORMACION.

### 11.1. 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 31 de diciembre de 1996 han sido las siguientes:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Sueldos	13.418.650
Dietas	-
Otras remuneraciones	-
Participaciones estatutarias	-
Total	<u>13.418.650</u>

### 11.2. 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.

### 11.3. 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.



Las presentes cuentas anuales de la empresa "INMOBILIARIA SANBOAL, S.A.", constan de 16 folios de papel común, numerados correlativamente del 1 al 16.

Mataro, 31 de Marzo de 1997.

