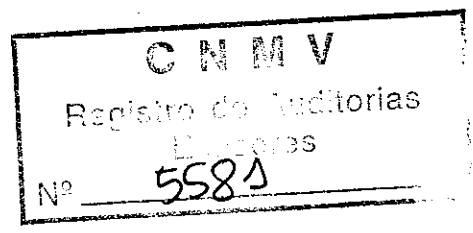
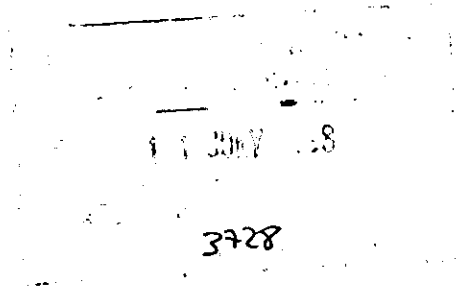


Nº Rep. Central = 199829315



FILO, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
31 de diciembre de 1997



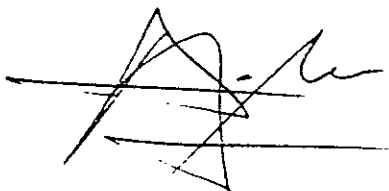
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de
Filo, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Filo, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997 y 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 tomadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 6 de junio de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Filo, S.A. al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de Filo, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Peat Marwick y Cia



José María de Hita Planella

1 de abril de 1998

KPMG Peat Marwick	
MEMBRE EXERCENT DEL	
COL·LEGI	
DE CENSORS	
JURATS DE COMPTES	
DE CATALUNYA	
1998	CC-03287
ANY	Nº
CÒPIA GRATUÏTA	

FILO, S.A.
Balances de Situación

31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresados en miles de pesetas)

	1997	1996	Pasivo	
Activo				
Inmovilizado			Fondos propios (nota 11)	
Gastos de establecimiento (nota 5)	631.545	471.785	Capital suscrito	4.230.017
Inmovilizaciones inmateriales (nota 6)	362.426	364.907	Prima de emisión	1.952.939
Inmovilizaciones materiales (nota 7)	92.985	100.104	Reservas	4.027.698
Inmovilizaciones financieras (nota 8)	7.701.437	8.516.142	Pérdida del ejercicio, según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	(2.481.903)
Total inmovilizado	8.788.393	9.452.938	Total fondos propios	7.728.751
Gastos a distribuir en varios ejercicios	21.837	41.685	Provisiones para riesgos y gastos (nota 12)	1.092.871
Activo circulante			Acreedores a largo plazo	
Deudores (nota 9)	515.378	546.499	Entidades de crédito (nota 13)	1.401.427
Inversiones financieras temporales (nota 10)	1.152.368	959.185	Otros acreedores (nota 14)	78.136
Acciones propias a corto plazo (nota 11)	-	412.500	Total acreedores a largo plazo	1.479.563
Tesorería	18.621	1.613	Acreedores a corto plazo	
Ajustes por periodificación	685	670	Entidades de crédito (nota 15)	69.606
Total activo circulante	1.687.052	1.920.467	Empresas del grupo y asociadas (nota 16)	4.014
Total activo	10.497.282	11.415.090	Acreedores comerciales (nota 17)	94.627
			Otras deudas no comerciales (nota 18)	27.850
			Total acreedores a corto plazo	196.097
			Total pasivo	10.497.282
				11.415.090

x DINA [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

FILO, S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresadas en miles de pesetas)

	Gastos		Ingresos	
	1997	1996	1997	1996
Gastos de explotación				
Aprovisionamientos	-	96.265	97.311	105.857
Gastos de personal (nota 20)	116.881	154.065	-	96.265
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (notas 5, 6 y 7)	147.149	143.994	152	214
Variaciones de las provisiones de tráfico (nota 9)	3.278	81.639	-	-
Otros gastos de explotación	172.204	380.773	-	-
Total gastos de explotación	439.512	856.736	97.463	202.336
Pérdidas de explotación			342.049	654.400
Ingresos financieros				
Por deudas con empresas del grupo (nota 23)	5.645	30.315	252	9
Por deudas con terceros y gastos asimilados	317.417	449.659	8.356	7.587
Pérdidas de inversiones financieras	-	2.625	220.827	92.483
Variación de las provisiones de inversiones financieras (nota 10)	(1.759)	478.745	-	-
Total ingresos financieros	321.303	961.344	229.435	100.079
Resultados financieros negativos			91.868	861.265
Pérdidas de las actividades ordinarias			433.917	1.515.665
Beneficios e ingresos extraordinarios (nota 21)				
Variación de las provisiones de inmovilizado material y la cartera de control	1.068.059	7.543.510	5.714	3.875
Pérdidas procedentes del inmovilizado	1.360	5	1.621	603
Pérdidas por operaciones con acciones propias	1.532	-	18.065	-
Gastos extraordinarios	1.000.314	198.539	-	-
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	1.177	96.266	-	-
Total gastos extraordinarios	2.072.442	7.838.320	25.400	4.478
Resultados extraordinarios negativos			2.047.042	7.833.842
Pérdidas antes de impuestos			2.480.959	9.349.507
Impuesto sobre Sociedades (nota 25)				
	944	(443)		
Resultado del ejercicio (pérdidas)			2.481.903	9.349.064

Impuesto sobre Sociedades (nota 25)

944 (443)

Resultado del ejercicio (pérdidas)

2.481.903 9.349.064

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

Handwritten signatures and initials:
 R, USM, E, J, AUA, 11/11, Bg

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 1997 y 1996

(1) Naturaleza y Actividades Principales

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

El objeto social de la Sociedad, según el artículo 2º de sus Estatutos, y sus actividades principales son los siguientes:

- (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 Sociedad podrá conceder o aceptar préstamos, con o sin interés, emitir obligaciones y realizar cualquier otro tipo de operaciones mercantiles o civiles autorizadas por la Ley.

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

Durante el ejercicio 1997, la actividad de la Sociedad ha consistido en actuar como cabecera del grupo de empresas que se detalla en la nota 8.

Las acciones de la Sociedad cotizan en la Bolsa española en el sistema de interconexión bursátil (mercado continuo).

(2) Bases de Presentación

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en la situación financiera del ejercicio 1997, así como la propuesta de distribución de resultados.

Las citadas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad.

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas del ejercicio 1997 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Como requiere la normativa contable, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación del ejercicio 1997 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales de 1996 aprobadas por los Accionistas en Junta de fecha 30 de junio de 1997. De acuerdo con lo permitido por esta normativa, la Sociedad ha optado por omitir en la memoria del ejercicio 1997 algunos de los datos comparativos del ejercicio 1996.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1997, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de pesetas			Total
	Base de reparto	Traspaso a reservas voluntarias	Distribución	
Prima de emisión	1.952.939	(1.952.939)	-	-
Reservas voluntarias	2.007.625	1.952.939	(2.481.903)	1.478.661
Pérdidas del ejercicio	(2.481.903)	-	2.481.903	-
	<u>1.478.661</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.478.661</u>

La aplicación de resultados correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1996, efectuada durante 1997, se presenta con el detalle del movimiento de fondos propios en el Anexo V de la nota 11.

(4) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en la legislación mercantil y por las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. Los principios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

x


FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento, que incluyen fundamentalmente los gastos incurridos en relación con las ampliaciones de capital efectuadas, se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método de dígitos crecientes sobre un período de cinco años.

(b) Inmovilizaciones inmateriales

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

- Las concesiones administrativas, que incluyen los costes incurridos para la obtención de las mismas, se presentan netas de su correspondiente amortización acumulada que se calcula linealmente en función del período de la concesión.
- El "software" adquirido por la Sociedad figura por los costes incurridos y se amortiza linealmente durante el período de 5 años en que está prevista su vida útil. 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 traspassa a los conceptos correspondientes del inmovilizado material.

(c) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes y las provisiones por depreciación específicas constituidas para cubrir posibles minusvalías con respecto a su valor de mercado.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "Aruty" and "147"]

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, según tablas recogidas en la Orden de 12 de mayo de 1993, durante los siguientes períodos de vida útil estimados:

	<u>Años de vida útil</u>
Edificios y otras construcciones	100
Instalaciones técnicas	20
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	20
Equipos para procesos de información	5
Otro inmovilizado	20

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

(d) Inmovilizaciones financieras

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad, las inversiones en sociedades del grupo y asociadas no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición. Con fecha 31 de marzo de 1998 se han formulado las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad al 31 de diciembre de 1997, que muestran unas pérdidas netas consolidadas atribuibles a la sociedad dominante de 2.309 millones de pesetas (8.619 millones de pesetas en 1996), y unos fondos propios de 7.664 millones de pesetas (5.021 millones de pesetas en 1996).

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos:

- Cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, obtenido de los balances de situación de dichas participadas al 31 de diciembre corregido, en su caso, por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de adquisición y que subsistan al cierre del ejercicio. Dichas participaciones corresponden en su mayor parte a participaciones accionariales en sociedades cuyos activos están constituidos fundamentalmente por solares e inmuebles.

x

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

- Para los títulos cotizados en Bolsa de renta fija o variable en los que la participación de la Sociedad no supera el 3% del capital, cuando el valor de mercado es inferior al de adquisición. Se entiende por valor de mercado el más bajo entre el valor de cotización del último trimestre o el del último día del ejercicio.

(e) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Incluyen gastos de formalización de préstamos recibidos y gastos por intereses diferidos de deudas contraídas, que se imputan a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas, de acuerdo con un método financiero.

(f) Clientes y efectos comerciales a cobrar

Se contabilizan por su valor nominal, dotándose aquellas provisiones para insolvencias que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

(g) Corto/largo plazo

En el balance de situación, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha del balance, y a largo plazo en el caso contrario.

(h) Inversiones financieras temporales

Estas inversiones se registran por su coste de adquisición o por el importe realmente entregado, según sea su naturaleza. Representan básicamente participaciones en empresas del grupo a corto plazo, préstamos a empresas del grupo o asociadas y participaciones no significativas en empresas relacionadas, fundamentalmente, con el sector inmobiliario.

La Sociedad realiza dotaciones a la provisión por depreciación de las inversiones cuyo coste excede a su valor teórico contable o cuando existen dudas de su recuperabilidad.

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

x

X

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(i) Provisiones para riesgos y gastos

Incluyen el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas procedentes, fundamentalmente, de enajenaciones a realizar de participaciones en 1998. Asimismo, se incluye el exceso de provisión necesaria sobre el coste de adquisición en aquellas participaciones cuyo valor teórico-contable es negativo al 31 de diciembre de 1997.

(j) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación.

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

(k) Ingresos y gastos

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

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

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

(l) Indemnizaciones por despido

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando prescinden de sus servicios.



FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

(5) Gastos de Establecimiento

El movimiento de este capítulo durante los ejercicios 1997 y 1996 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo a 31 de diciembre de 1995	602.603
Amortización	<u>(130.818)</u>
Saldo a 31 de diciembre de 1996	471.785
Adiciones	294.054
Amortización	<u>(134.294)</u>
Saldo a 31 de diciembre de 1997	<u><u>631.545</u></u>

Las adiciones del ejercicio 1997 corresponden a los gastos inherentes a la operación de reducción y ampliación de capital llevada a cabo durante este ejercicio (véase nota 11), e incluyen conceptos tales como impuestos, honorarios profesionales de asesores, comisiones, gastos de colocación de los títulos y otros gastos de características similares.

(6) Inmovilizaciones Inmateriales

La composición y movimiento de este capítulo del balance de situación adjunto durante los ejercicios 1997 y 1996, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

X

Sanchez *Arut*

By

kp

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

La Sociedad utiliza como sede social y oficinas centrales un inmueble adquirido mediante un contrato de arrendamiento financiero. Las condiciones más significativas del mencionado contrato son las siguientes:

Bien	Fecha del contrato	Número de cuotas mensuales	Miles de pesetas		
			Valor de contado	Importe de cada cuota	Opción de compra
Oficinas centrales	10/10/89	120	379.170	4.569	56.250
Amortización acumulada			<u>(30.765)</u>		
			<u>348.405</u>		

El resumen de los pasivos derivados de esta operación al 31 de diciembre es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Importe total de las operaciones	683.141	689.531
Pagos realizados		
En ejercicios anteriores	(475.188)	(405.194)
En el ejercicio	<u>(54.826)</u>	<u>(69.994)</u>
Acreedores por arrendamiento financiero	<u>153.127</u>	<u>214.343</u>

Estos pasivos se desglosan en:

	Miles de pesetas			
	1997		1996	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Principal	93.769	47.688	141.641	43.709
Intereses	<u>4.000</u>	<u>7.670</u>	<u>15.214</u>	<u>13.779</u>
Total	<u>97.769</u>	<u>55.358</u>	<u>156.855</u>	<u>57.488</u>
	(nota 13)	(nota 15)	(nota 13)	(nota 15)

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

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(7) Inmovilizaciones Materiales

El movimiento habido durante los ejercicios 1997 y 1996 en las diferentes cuentas del inmovilizado material se muestra en el Anexo II adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

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

(8) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante los ejercicios 1997 y 1996 se muestran en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

(a) Participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El detalle de las participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo se presenta en el Anexo IV adjunto, el cual forma una parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

Las adiciones de esta cuenta del balance de situación durante el ejercicio 1997 se deben a la ampliación de capital y a la aportación del socio para compensación de pérdidas llevada a cabo en Corre Corre, S.A. por importes de 200.000 y 97.953 miles de pesetas, respectivamente, y a la adquisición de nuevas participaciones por importe de 78.721 miles de pesetas en las sociedades Max Center Leisa, S.A. y Lainter, S.A.

A 31 de diciembre de 1997 y 1996 no existían desembolsos pendientes sobre acciones de ninguna participación.

Otra información relativa a las empresas del grupo y asociadas es la siguiente:

Max Center Leisa, S.A. tiene su domicilio social en Barcelona y es la sociedad cabecera de un grupo de empresas patrimoniales dedicadas al arrendamiento inmobiliario, principalmente de tres centros comerciales Max Center, un edificio de oficinas y una residencia en Madrid.

Viena Inmuebles, S.A. tiene su domicilio social en Barcelona y al igual que Max Center Leisa, S.A. es cabecera de un grupo de empresas dedicadas a la promoción de viviendas y locales.

Xylon, S.A. tiene su domicilio social en Barcelona y su actividad principal es la de tenencia de acciones en cartera.

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Corre Corre, S.A. tiene su domicilio social en Barcelona y su actividad principal es la distribución de ropa y calzado deportivo a través de una amplia red de tiendas propias y franquicias.

Aparcamientos de Cataluña, S.A. y Aldef, S.A. tienen su domicilio social en Barcelona y ambas tienen como actividad principal la promoción y explotación de parkings.

Mireia-5, S.A. tiene su domicilio social en Barcelona y durante 1997 ha enajenado el solar que poseía en La Moraleja (Madrid).

Lainter, S.A. tiene su domicilio social en Guipúzcoa y su actividad es la gestión de los centros comerciales Max Center.

El valor teórico de la participación en las anteriores sociedades resulta de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1997 y 1996, auditadas para Grupo Max Center Leisa, Grupo Viena Inmuebles, Corre Corre, S.A., Aparcamientos de Catalunya, S.A. y Lainter, S.A. y no auditadas para el resto.

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 1997, según sus cuentas anuales, es el siguiente:

Sociedad	Miles de pesetas			Total fondos propios
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	
Grupo Max Center Leisa	9.896.584	(1.003.841)	(275.495)	8.617.248
Grupo Viena Inmuebles	1.101.021	(6.710)	(587.763)	506.548
Xylon, S.A.	397.500	(8.929)	21.242	409.813
Corre Corre, S.A.	200.000	-	(550.900)	(350.900)
Aparcamientos de Cataluña, S.A.	1.550.000	(765.129)	(239.821)	545.050
Aldef, S.A.	139.630	(3.739)	(15.658)	120.233
Mireia-5, S.A.	800.000	(174.617)	(47.478)	577.905
Lainter, S.A.	10.000	26.321	208	36.529
	<u>14.094.735</u>	<u>(1.936.644)</u>	<u>(1.695.665)</u>	<u>10.462.426</u>

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad ha presentado las notificaciones requeridas a las sociedades participadas, directa o indirectamente, en más de un 10%.

X

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, 'Aude' in the center, 'By' on the right, and 'LT' further right. There is also a large, stylized signature on the far right edge.

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(b) Otros créditos a largo plazo

Corresponden a efectos a cobrar con vencimiento trimestral y cuyo último efecto tiene fecha 30 de diciembre del 2000.

(c) Administraciones públicas a largo plazo

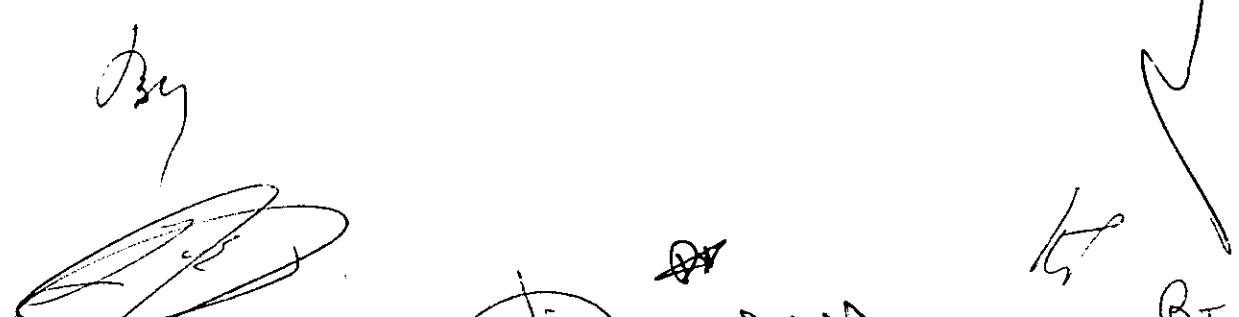
La totalidad de dicho saldo al 31 de diciembre de 1997 y 1996 corresponde a créditos fiscales por pérdidas a compensar cuyo plazo de realización se estima superior a un año.

(d) Provisiones sobre inmovilizaciones financieras

Corresponde en su totalidad a provisiones por depreciación de participaciones de empresas del grupo y asociadas y su movimiento durante los ejercicios 1997 y 1996 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Saldo al 1 de enero	(12.994.601)	(5.550.454)
Dotaciones netas (nota 21)	(1.068.059)	(7.444.358)
Aplicaciones	11.736	211
Traspos de provisiones para riesgos y gastos (nota 12)	(97.953)	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>(14.148.876)</u>	<u>(12.994.601)</u>

x *San Antz.*

By


FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(9) Deudores

El detalle de los deudores es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Clientes por ventas y prestación de servicios	690	795
Empresas del grupo, deudoras	31.999	13.565
Deudores varios	371.502	502.113
Administraciones públicas	119.951	115.512
	524.142	631.985
Menos, provisiones para insolvencias	(8.764)	(85.486)
	<u>515.378</u>	<u>546.499</u>

Los saldos deudores con Administraciones públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	72.092	37.526
Por Impuesto sobre Sociedades	47.859	77.986
	<u>119.951</u>	<u>115.512</u>

El movimiento de la provisión para insolvencias ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Saldo al 1 de enero	(85.486)	(3.847)
Dotaciones del ejercicio	(3.278)	(81.639)
Provisión aplicada a su finalidad	80.000	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>(8.764)</u>	<u>(85.486)</u>

x

Aut. Anti. by

lt

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(10) Inversiones Financieras Temporales

A continuación se presenta un detalle de las inversiones financieras temporales al 31 de diciembre:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Participaciones en empresas del grupo	333.067	333.067
Créditos a empresas del grupo	1.089.166	210.294
Créditos a empresas asociadas	-	15.690
Otras inversiones financieras temporales	124.830	883.452
Valores de renta fija	-	180.000
-Otros créditos	4.581	4.581
Intereses de imposiciones a plazo	-	1.326
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	11.410	3.131
Provisiones	(410.686)	(672.356)
	<u>1.152.368</u>	<u>959.185</u>

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo a corto plazo al 31 de diciembre de 1997 y 1996 es como sigue:

Sociedad	Porcentaje de participación	Miles de pesetas		
		Coste	Valor teórico	
			1997	1996
Berrimoda, S.A.	99,99	224.995	(182.933)	(162.429)
Hospitalet Center, S.L.	0,19	8.073	7.096	7.474
Conger, S.A.	99,99	99.999	101.543	97.861
		<u>333.067</u>	<u>(74.294)</u>	<u>(57.094)</u>

Berrimoda, S.A. tiene su domicilio social en Bilbao y su actividad principal es la distribución.

Hospitalet Center, S.L. tiene su domicilio social en Hospitalet de Llobregat (Barcelona) y su actividad principal es la promoción y explotación del centro comercial Max Center La Farga.

Conger, S.A. tiene su domicilio social en Barcelona y su actividad principal es la promoción inmobiliaria.

x

By

61

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

El valor teórico de la participación en las anteriores sociedades resulta de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1997 y 1996, auditadas en el caso de Hospitalet Center, S.L.

El detalle de los fondos propios de estas sociedades al 31 de diciembre de 1997, según sus cuentas anuales, es el siguiente:

Sociedad	Miles de pesetas			Total fondos propios
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	
Berrimoda, S.A.	165.000	(327.439)	(20.505)	(182.944)
Hospitalet Center, S.L.	4.184.700	(250.856)	(199.168)	3.734.676
Conger, S.A.	100.000	(2.138)	3.682	101.544
	<u>4.449.700</u>	<u>(580.433)</u>	<u>(215.991)</u>	<u>3.653.276</u>

Los créditos a empresas del grupo y asociadas han devengado durante el ejercicio 1997 un tipo de interés medio anual del 7,5%.

El movimiento de las provisiones durante el ejercicio 1997 es como sigue:

	Miles de pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1996	(672.356)
Dotaciones netas	1.759
Aplicaciones	271.411
Trasposos de provisiones para riesgos y gastos (nota 12)	(11.500)
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>(410.686)</u>

El saldo de provisiones al 31 de diciembre de 1997 y 1996 incluye 224.995 miles de pesetas correspondientes a la participación en Berrimoda, S.A.

(11) Fondos Propios

El movimiento de los fondos propios durante los ejercicios 1997 y 1996 se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

x *[Handwritten signatures and initials]*

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(a) Capital suscrito

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 1997 aprobó, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial, la reducción del capital social en 7.520.032 miles de pesetas mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones cuyo valor quedó fijado en 100 pesetas por acción (500 pesetas por acción al 31 de diciembre de 1996). Simultáneamente, se aprobó aumentar el capital social en 2.350.010 miles de pesetas mediante la emisión de 23.500.096 acciones privilegiadas de la clase B, de 100 pesetas de valor nominal cada una, estableciéndose una prima de emisión de 110 pesetas por acción.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 1997 el capital social está representado por:

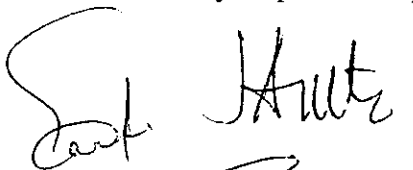
- 18.800.007 acciones ordinarias de la Clase A.
- 23.500.096 acciones privilegiadas de la Clase B.

Todas las acciones se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas al 31 de diciembre de 1997 y 1996 y están admitidas a cotización en el mercado continuo (las nuevas acciones de la Clase B han sido admitidas desde el 26 de enero de 1998).

Las nuevas acciones de la clase B o privilegiadas emitidas como resultado de la ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 1997 incorporan una serie de derechos económicos distintos y preferentes sobre las ordinarias de la Clase A. Dichos derechos son los siguientes:

- Las acciones integrantes de la Clase B, tienen derecho a un dividendo preferente, durante los ejercicios 2000 y 2001, consistente en percibir el 6% de la cantidad desembolsada en concepto de nominal y prima de emisión aportada, con cargo a beneficios distribuibles obtenidos durante los referidos ejercicios 2000 y 2001. Tal dividendo preferente, sometido con carácter general a las reglas de la Ley de Sociedades Anónimas, deberá en particular ser aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad que resuelva sobre la aplicación del resultado de dichos años, todo ello sin perjuicio de las reglas previstas por la referida Ley respecto al reparto de dividendos a cuenta, etc.

x



FILO, S.A.

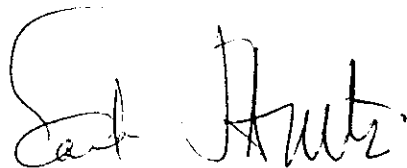
Memoria de las Cuentas Anuales

- Simultáneamente, las acciones preferentes tiene derecho a que los dividendos que perciben durante el conjunto de los cuatro ejercicios siguientes a su emisión, es decir, hasta el 31 de diciembre del 2001, sean en su conjunto, superiores a los dividendos percibidos por las acciones ordinarias en un determinado importe mínimo, todo ello en los términos de la modificación estatutaria aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 1997.
- Las nuevas acciones gozan también de un privilegio especial respecto de las ordinarias, consistente en el derecho a participar, en el plazo de dos años a contar desde el cierre del período de suscripción de las acciones privilegiadas, en la ampliación liberada que a tal efecto se acuerde, mediante la entrega gratuita de acciones de la Clase B, a la par, que se emitirán con cargo a una reserva especial constituida al efecto (véase apartado (d) de esta nota), en la cuantía que resulte de aplicar unos criterios basados en la realización de determinados activos (la enajenación de las participaciones en las sociedades Corre Corre, S.A. y Aparcamientos de Cataluña, S.A., y un inmueble propiedad de Viena Inmuebles, S.A. situado en el municipio de Marbella).

La composición del accionariado que posee un porcentaje igual o superior al 5% del capital suscrito de la Sociedad resultante de la ampliación de capital es el siguiente:

- LAGUN-ARO,E.P.S.V. con un 20,72%.
- BANKERS TRUST INTERNATIONAL PLC, con un 16,11%.
- BANKERS TRUST SV, S.A., con un 16,08%.

X



FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad poseía 759.984 acciones propias, que representaban el 4,04% del capital social. Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. El resumen de los movimientos de las acciones propias durante los ejercicios 1996 y 1997 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>	<u>Número de acciones</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1995	346.486	596.693
Enajenaciones	(26.558)	(42.825)
Adquisiciones	<u>92.572</u>	<u>206.116</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1996	412.500	759.984
Enajenaciones	<u>(412.500)</u>	<u>(759.984)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Al 31 de diciembre de 1996 la Sociedad tenía constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Durante el ejercicio 1997 se aplicó la reserva para acciones propias a compensar los resultados negativos del ejercicio 1996.

La Sociedad dotó al 31 de diciembre de 1996 una provisión por dichas acciones, que figura bajo el capítulo de provisión para riesgos y gastos del pasivo del balance de situación adjunto, por importe de 132.400 miles de pesetas. Durante el ejercicio 1997 se ha aplicado la provisión para riesgos y gastos como consecuencia de la enajenación de la autocartera (véase nota 12).

(b) Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia del aumento de capital social que se menciona en el apartado (a) de esta nota, tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

X

Est. Huetz

Bj

LP

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(c) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo ciertas condiciones se podrá destinar a incrementar el capital social en la parte de esta reserva que supere el 10% de la cifra de capital ya ampliada. Al 31 de diciembre de 1997 dicha reserva representaba el 4,4% del capital social.

(d) Reservas especiales

En el proceso de reducción y simultáneo aumento del capital social descrito en el apartado (a) de esta nota, la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 30 de Junio de 1997 acordó constituir las siguientes reservas especiales:

- Una reserva indisponible por importe de 1.200.000 miles de pesetas :

Dicha reserva se constituyó a los efectos del Artículo 167.3 de la Ley de Sociedades Anónimas y sólo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para una reducción del capital.

- Una reserva especial por importe de 632.072 miles de pesetas:

Dicha reserva se constituyó con cargo a la prima de emisión al objeto de garantizar uno de los privilegios que ostentan las nuevas acciones de la Clase B, tal y como se describe en el apartado (a) de esta nota. Transcurrido el plazo de dos años de duración del privilegio descrito, esta reserva en la cuantía que no se utilice para atender dicho privilegio, pasará a tener la consideración de reserva de libre disposición.

(e) Reservas voluntarias

La Sociedad no podrá repartir dividendos hasta que la reserva legal alcance el 10% del capital social, y únicamente en la cuantía en que las reservas voluntarias excedan el importe por el que, en este momento, figuren en el balance de situación los gastos de establecimiento.

x

Sal Junta.

31

4P

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(12) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1997 es como sigue:

	Miles de pesetas			Total
	Provisión para restitución patrimonial de subsidiarias	Provisión para acciones propias	Otras provisiones para riesgos y gastos	
Saldos al 31 de diciembre de 1996	153.419	132.400	50.000	335.819
Traspaso a inmovilizaciones financieras (nota 8(d))	-	-	-	-
Corre Corre, S.A.	(97.953)	-	-	(97.953)
Traspaso a inversiones financieras temporales (nota 10)	-	-	-	-
Berrimoda, S.A.	(11.500)	-	-	(11.500)
Dotación del ejercicio 1997	-	-	-	-
Corre Corre, S.A. (nota 21)	350.900	-	-	350.900
Berrimoda, S.A. (nota 21)	20.505	-	-	20.505
Aplicaciones por venta de cartera de acciones propias (nota 11(a))	-	(132.400)	-	(132.400)
Otras provisiones (nota 21)	-	-	627.500	627.500
Saldos al 31 de diciembre de 1997	<u>415.371</u>	<u>-</u>	<u>677.500</u>	<u>1.092.871</u>

Otras provisiones para riesgos y gastos incluye, fundamentalmente, dotaciones realizadas para cubrir pérdidas posibles en la enajenación de determinadas participadas.

(13) Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Préstamo bancario	450.000	400.000
Créditos dispuestos a largo plazo	853.658	-
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 6)	97.769	156.855
	<u>1.401.427</u>	<u>556.855</u>

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Tanto el préstamo como las pólizas de crédito tienen su vencimiento durante el ejercicio 1999, siendo sus tipos de interés los preferenciales de cada banco y, en general, sobre la base de MIBOR más un diferencial.

Los límites de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 1997 son de 2.990 millones de pesetas (1.475 millones de pesetas a corto plazo al 31 de diciembre de 1996).

(14) Otros Acreedores a Largo Plazo

La Sociedad incluye en este capítulo del balance de situación el impuesto diferido a largo plazo originado como consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable del contrato de arrendamiento financiero vigente (véanse notas 6 y 25).

(15) Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

El detalle de este capítulo es como sigue:

	Miles de pesetas		Porcentaje medio de interés	
	1997	1996	1997	1996
Préstamos bancarios	-	100.000	-	12,00%
Cuentas de crédito	-	2.900.000	-	Mibor + 0,55%
Créditos dispuestos	2.370	1.386.333	Mibor + 0,5% / 0,75%	Mibor + 0,55%
Deuda por intereses	11.878	28.398		
Arrendamiento financiero (nota 6)	55.358	57.488		
	<u>69.606</u>	<u>4.472.219</u>		

(16) Deudas a Corto Plazo con Empresas del Grupo y Asociadas

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Acreedores, empresas del grupo	4.014	774
Acreedores, empresas asociadas	-	2.773
Préstamos de empresas del grupo	-	322.945
Intereses de préstamos de empresas del grupo	-	17.489
	<u>4.014</u>	<u>343.981</u>

x

Handwritten signatures and initials:
 East, Harutz, [unclear], [unclear]

Handwritten mark: A large checkmark or signature on the right side of the page.

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(17) Acreeedores Comerciales

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Acreeedores por prestación de servicios	94.627	38.588
Acreeedores por efectos a pagar	-	280.000
	<u>94.627</u>	<u>318.588</u>

(18) Otras Deudas no Comerciales a Corto Plazo

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Administraciones públicas	13.024	35.126
Otras deudas	247	6.639
Remuneraciones pendientes de pago	14.400	2.000
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	179	178
	<u>27.850</u>	<u>43.943</u>

Los saldos acreeedores con Administraciones públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Hacienda Pública, acreeedora		
Por I.R.P.F.	7.828	6.771
Por I.R.C.	1.400	8.905
Por I.S.	-	15.743
Por Impuesto sobre Sociedades diferido (nota 25)	1.750	1.730
Seguridad Social	2.046	1.977
	<u>13.024</u>	<u>35.126</u>

X

Seal

J. Aruti

GA

GA

GA

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(19) Ventas Netas

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 1997 y 1996 por actividades, es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Ingresos por arrendamientos	11.714	14.301
Prestaciones de servicios	85.597	91.556
	<u>97.311</u>	<u>105.857</u>

La totalidad de los ingresos se han realizado en territorio nacional. Los ingresos obtenidos de empresas del grupo y asociadas se detallan en la nota 23.

(20) Gastos de Personal

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Sueldos, salarios y asimilados	96.128	91.728
Indemnizaciones	-	42.885
Cargas sociales	20.753	19.452
	<u>116.881</u>	<u>154.065</u>

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1997 y 1996, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	1997	1996
Titulados superiores	7	6
Titulados medios	2	-
Personal administrativo	8	9
	<u>17</u>	<u>15</u>

x

sm

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(21) Gastos Extraordinarios

Su detalle al 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

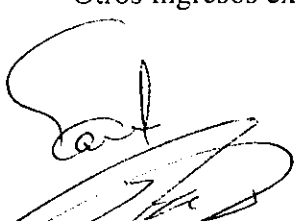
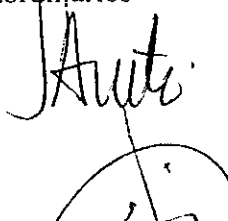
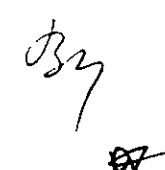
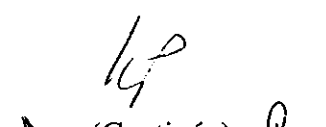
	<u>Miles de pesetas</u>
Variación de las provisiones del inmovilizado material y la cartera de control:	
Dotación neta a la provisión del inmovilizado financiero (nota 8(d))	1.068.059
Pérdidas procedentes del inmovilizado:	
Inmovilizado material	534
Inmovilizado financiero	826
	<u>1.360</u>
Pérdidas por operaciones con acciones propias	1.532
Gastos extraordinarios:	
Dotación a la provisión para riesgos y gastos (nota 12)	998.905
Otros gastos extraordinarios	1.409
	<u>1.000.314</u>
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	1.177
	<u><u>2.072.442</u></u>

(22) Beneficios e Ingresos Extraordinarios

Su detalle al 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	5.714
Otros ingresos y beneficios extraordinarios:	
Beneficios en operaciones con acciones propias	18.065
Otros ingresos extraordinarios	1.621
	<u>25.400</u>

x

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(23) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Las principales transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo y asociadas han sido las siguientes:

	Miles de pesetas		
	Grupo		Asociadas
	1997	1996	1996
Ingresos			
De arrendamientos	11.714	14.301	-
De prestaciones de servicios	77.630	81.393	-
Ingresos por intereses	30.683	82.838	336
	<u>120.027</u>	<u>178.532</u>	<u>336</u>
Gastos			
Gastos de explotación	29.644	457	20.234
Gastos por intereses	5.602	30.069	246
	<u>35.246</u>	<u>30.526</u>	<u>20.480</u>

(24) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración

Las remuneraciones devengadas por los miembros de Consejo de Administración durante los ejercicios 1997 y 1996 han sido 9 y 5,5 millones de pesetas, respectivamente, en concepto de dietas por asistencia a Consejos.

No existen concedidos créditos o anticipos, ni están contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con el conjunto de los miembros, antiguos y actuales, del Consejo de Administración.

(25) Situación Fiscal

La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversiones y creación de empleo.

x


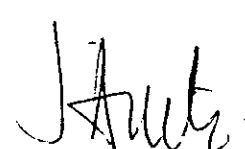
FILO, S.A.

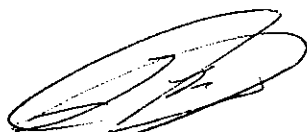
Memoria de las Cuentas Anuales

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio y el resultado fiscal estimado por la Sociedad:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(2.480.959)	(9.339.344)
Diferencias permanentes	<u>171.738</u>	<u>1.730.032</u>
Base contable del impuesto	(2.309.221)	(7.609.312)
Diferencias temporales		
Originadas en el ejercicio	(33.837)	(30.317)
Reversión de ejercicios anteriores	<u>4.969</u>	<u>(22.828)</u>
Base imponible fiscal	<u>(2.338.089)</u>	<u>(7.662.457)</u>
Retenciones y pagos a cuenta	<u>(16.836)</u>	<u>(31.023)</u>
Impuesto sobre Sociedades a devolver	<u>(16.836)</u>	<u>(31.023)</u>

Las diferencias permanentes se originan, principalmente, por la imputación de bases imponibles positivas de algunas participadas en régimen de transparencia fiscal, por diferencias entre la normativa contable y fiscal en relación a las dotaciones de cartera de valores y por la no deducibilidad de algunos gastos.

X  







FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

El detalle de las diferencias temporales en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales y de su correspondiente efecto impositivo acumulado, es como sigue:

	Miles de pesetas			
	Diferencia temporal		Efecto impositivo	
	1997	1996	1997	1996
Impuestos diferidos a largo plazo				
Operaciones de arrendamiento financiero	<u>223.246</u>	<u>194.436</u>	<u>78.136</u>	<u>68.052</u>
			(nota 14)	
Impuestos diferidos a corto plazo				
Operaciones de arrendamiento financiero	<u>5.000</u>	<u>4.942</u>	<u>1.750</u>	<u>1.730</u>
			(nota 18)	

El gasto del ejercicio 1997 por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	Miles de pesetas
Base contable por 35%	-
Impuestos diferidos del ejercicio :	
Incrementos	11.843
Reversiones	(1.739)
Retenciones y pagos a cuenta de sociedades en régimen de transparencia fiscal	<u>(9.160)</u>
	<u>944</u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1997, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1993, excepto para el Impuesto sobre Sociedades desde el 1 de enero de 1992. La Dirección de la Sociedad no espera que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

x

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades si, en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible, ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los siete ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales.

Conforme a las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades presentadas, la Sociedad dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Año de origen	Compensables hasta	Miles de pesetas
1995	2002	4.846.314
1996	2003	7.866.375
1997 (estimada)		2.338.089
		<u>15.050.778</u>

La Sociedad dispone de deducciones por inversiones pendientes de aplicar según el siguiente detalle:

Año de origen	Miles de pesetas	Aplicables hasta
1994	113.288	1999
1995	<u>395</u>	2000
	<u>113.683</u>	

x *Saez* *Hurtz*

By







(Continúa)



FILO, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales


(26) Garantías Comprometidas con Terceros

La Sociedad ha prestado avales ante entidades bancarias en los ejercicios de 1997 y 1996 por importe de 7.629 y 8.245 millones de pesetas, respectivamente, principalmente a favor de otras sociedades del Grupo.

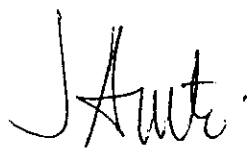
La Dirección de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al cierre del ejercicio 1997, que pudieran originarse por dichos avales, no serían significativos.

(27) Cuadros de Financiación

Los cuadros de financiación para los ejercicios terminados en 31 de diciembre de 1997 y 1996 se presentan en el anexo VI adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

x 

Barcelona a 31 de marzo de 1998













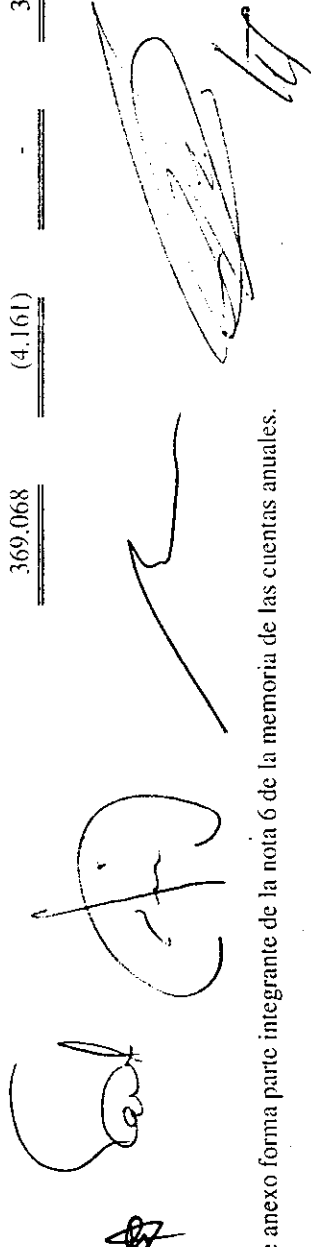
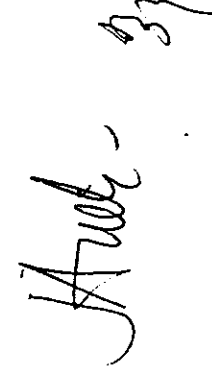




F.I.O. S.A.

Detalle y movimiento de las Inmovilizaciones Inmateriales
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresado en miles de pesetas)

	Saldos al 31/12/95	Altas	Trasposos	Saldos al 31/12/96	Altas	Trasposos	Saldos al 31/12/97
<u>Coste</u>							
Concesiones administrativas	13.091	-	-	13.091	-	-	13.091
Aplicaciones informáticas	10.321	317	-	10.638	1.654	-	12.292
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	379.170	-	-	379.170	-	-	379.170
Otro inmovilizado	12.530	-	-	12.530	-	-	12.530
	<u>415.112</u>	<u>317</u>	<u>-</u>	<u>415.429</u>	<u>1.654</u>	<u>-</u>	<u>417.083</u>
<u>Amortización acumulada</u>							
Concesiones administrativas	(1.208)	(290)	-	(1.498)	(290)	-	(1.788)
Aplicaciones informáticas	(6.841)	(1.538)	-	(8.379)	(1.196)	-	(9.575)
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(25.466)	(2.650)	-	(28.116)	(2.649)	-	(30.765)
Otro inmovilizado	(657)	-	(418)	(1.075)	-	(418)	(1.493)
	<u>(34.172)</u>	<u>(4.478)</u>	<u>(418)</u>	<u>(39.068)</u>	<u>(4.135)</u>	<u>(418)</u>	<u>(43.621)</u>
Menos, provisiones	<u>(11.872)</u>	<u>-</u>	<u>418</u>	<u>(11.454)</u>	<u>-</u>	<u>418</u>	<u>(11.036)</u>
	<u>369.068</u>	<u>(4.161)</u>	<u>-</u>	<u>364.907</u>	<u>(2.481)</u>	<u>-</u>	<u>362.426</u>

FILO, S.A.

Detalle y movimiento de las Inmovilizaciones Materiales para los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1997 y 1996

(Expresado en miles de pesetas)

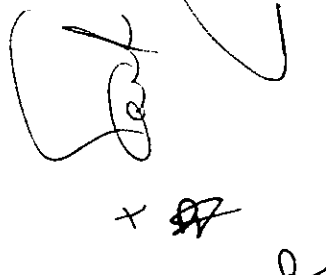
	Saldos al 31/12/95	Adiciones	Bajas	Saldos al 31/12/96	Adiciones	Bajas	Saldos al 31/12/97
<u>Coste</u>							
Otras instalaciones	84.769	906	-	85.675	-	-	85.675
Mobiliario	44.182	-	-	44.182	169	(3.151)	41.200
Equipos informáticos	25.711	811	-	26.522	2.325	(807)	28.040
Otro inmovilizado material	8.069	92	(238)	7.923	289	(362)	7.850
	162.731	1.809	(238)	164.302	2.783	(4.320)	162.765
<u>Amortización acumulada</u>							
Otras instalaciones	(24.052)	(3.974)	-	(28.026)	(4.001)	-	(32.027)
Mobiliario	(15.017)	(1.793)	-	(16.810)	(1.659)	1.236	(17.233)
Equipos informáticos	(11.565)	(2.642)	-	(14.207)	(2.776)	519	(16.464)
Otro inmovilizado material	(3.666)	(288)	-	(3.955)	(284)	183	(4.056)
	(54.300)	(8.698)	-	(62.998)	(8.720)	1.938	(69.780)
Menos, provisiones	-	(1.200)	-	(1.200)	-	1.200	-
	108.431	(8.089)	(238)	100.104	(5.937)	(1.182)	92.985

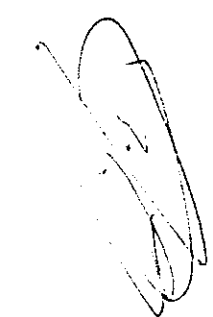
[Handwritten signatures and initials]


F.I.L.O., S.A.

Detalle y movimiento de las Inmovilizaciones Financieras
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresado en miles de pesetas)

	Saldos al 31/12/95	Altas	Bajas	Saldos al 31/12/96	Altas	Bajas	Trasposos	Saldos al 31/12/97
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	20.503.500	989.013	(1.395)	21.491.118	376.674	(32.937)	-	21.834.855
Cartera de valores a largo plazo	13.597	-	(13.597)	-	-	-	-	-
Otros créditos	13.111	-	(3.278)	9.833	-	-	(3.277)	6.556
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	1.283	-	(350)	933	-	(890)	-	43
Administraciones públicas a largo plazo	149.097	8.859	(149.097)	8.859	-	-	-	8.859
	20.680.588	997.872	(167.717)	21.510.743	376.674	(33.827)	(3.277)	21.850.313
Menos, provisiones	(5.550.454)	(7.444.358)	211	(12.994.601)	(1.068.059)	11.737	(97.953)	(14.148.876)
	15.130.134	(6.446.486)	(167.506)	8.516.142	(691.385)	(22.090)	(101.230)	7.701.437



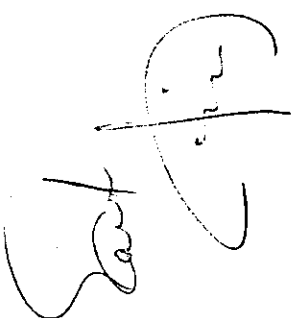
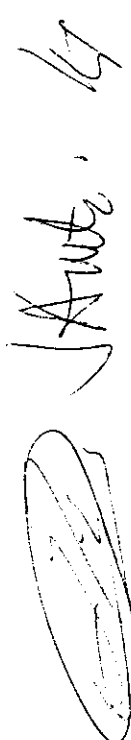





FILLO, S.A.

Detalle de las Participaciones en Empresas
del Grupo y Asociadas a Largo Plazo
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresado en miles de pesetas)

	Porcentaje de participación		Coste		Valor teórico	
	1997	1996	1997	1996	1997	1996
Empresas del grupo						
Grupo Max Center Leisa	67,56	66,96	10.215.416	10.176.830	5.822.062	5.954.456
Grupo Viena Inmuebles	100,00	100,00	7.176.230	7.176.232	506.548	1.090.965
Xylon, S.A.	99,99	99,99	749.988	749.988	409.813	388.570
Corre Corre, S.A.	100,00	100,00	1.755.453	1.457.500	(350.900)	(97.952)
Aparcamiento de Cataluña, S.A.	50,00	50,00	777.136	777.136	272.525	382.935
Aldel, S.A.	100,00	100,00	605.882	605.832	120.233	135.890
Ageinsa, S.A.	-	50,00	-	15.000	-	11.098
Mireia-5, S.A.	100,00	100,00	529.200	529.200	577.905	625.383
Lainter, S.A.	100,00	34,00	25.600	3.400	36.529	12.349
			<u>21.834.855</u>	<u>21.491.118</u>	<u>7.394.715</u>	<u>8.503.694</u>

FLO, S.A.

Detalle de los movimientos en las cuentas Fondos Propios para los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1997 y 1996

(Expresado en miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva acciones propias	Reservas especiales	Reserva voluntaria	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1995	9.400.039	-	499.885	346.486	19.111	10.390.038	-	(6.030.862)	14.624.697
Distribución del resultado: Trasposos	-	-	-	66.014	-	(6.096.876)	-	6.030.862	-
Resultado ejercicio 1996	-	-	-	-	-	-	-	(9.349.064)	(9.349.064)
Saldos al 31 de diciembre de 1996	9.400.039	-	499.885	412.500	19.111	4.293.162	-	(9.349.064)	5.275.633
Distribución del resultado: Trasposos	-	-	(499.885)	(412.500)	(19.111)	(4.293.162)	(4.124.406)	9.349.064	-
Reducción de capital	(7.520.032)	-	188.001	-	1.200.000	2.007.625	4.124.406	-	-
Ampliación capital	2.350.010	2.585.011	-	-	-	-	-	-	4.935.021
Traspaso	-	(632.072)	-	-	632.072	-	-	-	-
Resultado del ejercicio 1997	-	-	-	-	-	-	-	(2.481.903)	(2.481.903)
Resultado ejercicio 1997	4.230.017	1.952.939	188.001	-	1.832.072	2.007.625	-	(2.481.903)	7.728.751

FILO, S.A.

Cuadros de Financiación
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1997 y 1996
(Expresados en miles de pesetas)

Aplicaciones	1997		1996		Orígenes	
	1997	1996	1997	1996	1997	1996
Recursos aplicados en las operaciones						
Pérdidas del ejercicio, según cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas	2.481.903	9.349.064			4.935.021	-
Dotaciones netas a las amortizaciones y provisiones de inmovilizado	(1.215.208)	(7.589.551)			1.303.658	-
Donaciones a la provisión para riesgos y gastos	(998.905)	(335.819)				
Gastos derivados de intereses diferidos	(15.588)	(25.324)			650	238
Pérdidas en la enajenación del inmovilizado	(1.360)	(2.612)			26.976	19.749
Variación impuesto diferido	(10.104)	(8.881)				
Beneficios en la enajenación del inmovilizado	5.714	7.230				
Impuesto sobre beneficio anticipado	-	(140.239)				
Total recursos aplicados en las operaciones	246.452	1.253.868			3.277	3.918
Gastos de establecimiento y formalización de deudas	294.054	-				
Adquisiciones de inmovilizado	1.654	317				
Inmovilizaciones inmateriales	2.783	1.810				
Inmovilizaciones materiales	376.674	989.013				
Empresas del grupo	381.111	991.140				
Traspaso a corto plazo de provisiones para riesgos y gastos	11.500	-				
Aplicación por venta cartera de acciones propias	132.400	-				
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	454.826	156.538				
Empréstitos y otros pasivos análogos	20	15.640				
De otras deudas	454.846	172.178				
Total aplicaciones	1.520.363	2.417.186			6.269.582	23.905
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	4.749.219	-			-	2.393.281

Las variaciones en el capital circulante son las siguientes:

	1997		1996	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	-	-	-	96.265
Deudores	-	31.121	-	164.201
Acreedores	4.982.634	-	-	524.794
Inversiones financieras temporales	193.183	-	-	1.635.799
Acciones propias	-	412.500	66.014	-
Tesorería	17.008	-	-	38.584
Ajustes por periodificación	15	-	348	-
Total	5.192.840	443.621	66.362	2.459.643
Variación del capital circulante	4.749.219	-	-	2.393.281

RAM R

[Handwritten signature]

En cuanto al sector comercial, ha tenido un mejor comportamiento que otros sectores del mercado inmobiliario. Las rentas en las principales calles comerciales de Madrid pasaron de 13.500 pesetas en 1996 a 15.000 pesetas en 1997, y de 8.500 pesetas a 8.750 pesetas en centros comerciales. Aunque entre 1990 y 1996 se añadieron al mercado 500.000 m² de centros comerciales, la media por 1000 habitantes (112 m² en 1997) es todavía baja respecto a la media europea, por lo que existe un importante margen de crecimiento, que sin embargo, esta siendo contenido pues todas las comunidades españolas pretenden controlar el número, tamaño y tipo de nuevos proyectos. En algunos casos, se ha producido la prohibición total de nuevos desarrollos.

B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DE FILO. S.A.

El año 1997 podemos considerarlo como un año fundamental para la sociedad ya que de hecho puede marcar una nueva etapa cara al futuro. La ampliación de capital realizada, por importe de 4.935 millones de pesetas, totalmente cubierta y desembolsada, ha permitido la entrada como socios estratégicos tanto a Bankers Trust como a Ivanhoe, socio de carácter financiero el primero y con amplia presencia y experiencia en el sector de centros comerciales el segundo.

La incorporación de estos nuevos socios ha confirmado las líneas estratégicas de actuación ya formuladas el pasado año y que se resume en los siguientes puntos:

- Áreas estratégicas: Centros comerciales y promoción residencial
- Áreas no estratégicas: Distribución y aparcamientos
- Desinversión de todos los activos no estratégicos
- Aplazamiento de la deuda a corto plazo a dos años
- Simplificación de la estructura de las sociedades participadas a través de un proceso de venta y/o enajenación

El avance en el cumplimiento de este plan va a suponer un cambio sustancial en la estructura de la sociedad que debe permitir una importante mejora en todos los ámbitos de gestión.

x

By

6/

RT

C) RESULTADOS

Las pérdidas ordinarias de la sociedad se han situado en 434 millones de pesetas, lo cual supone una reducción de un 71% sobre las obtenidas en el ejercicio anterior, fruto tanto de una importante reducción en la estructura de gastos como por el descenso de los gastos financieros, los cuales se han visto beneficiados por la reducción de los tipos de interés del mercado y del nivel de endudamiento como consecuencia de la ampliación de capital ya comentada.

Los resultados extraordinarios se han situado en 2.047 millones de pesetas de pérdidas por efecto de las provisiones necesarias a efectuar en las participaciones financieras. Ello, no obstante, representa una reducción del 74% sobre las contabilizadas el ejercicio precedente.

Todo ello nos lleva a que los resultados del ejercicio se hayan situado en unas pérdidas de 2.482 millones de pesetas (74% menos que en el ejercicio anterior) si bien, teniendo en cuenta que es ésta una sociedad basada en la tenencia de participaciones financieras, la superación del Umbral de Rentabilidad debe producirse mediante la mejora de la rentabilidad de los negocios de sus participadas, lo cual no dudamos pueda producirse incluso en el ejercicio 1998.

D) OTROS ASUNTOS

La Sociedad poseía al 31 de diciembre de 1996, 759.984 acciones propias, que representaban el 4,04% del capital social. Dichas acciones han sido enajenadas durante el ejercicio 1997 en su totalidad, habiéndose obtenido un beneficio neto al cierre de este ejercicio, como resultado de estas operaciones, por importe de 16.533 miles de pesetas.

Barcelona, a 31 de marzo de 1998.

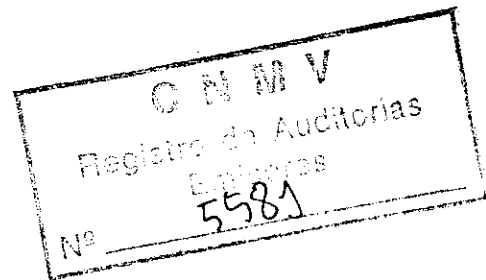
x *San Agustín*

Bj
2/1

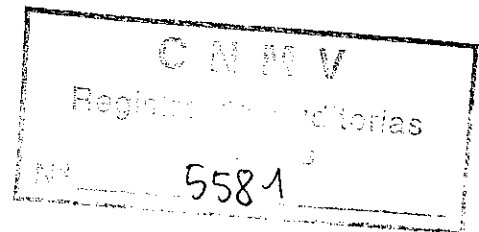
ls
~~PM~~ *PM Rt*

Nº Reg. Central: 199829315

3728



FILO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
31 de diciembre de 1997
(Junto con el Informe de auditoría)



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

A los Accionistas de
Filo, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Filo, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1997 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de Filo, S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas tomadas 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 consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Con fecha 6 de junio de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Filo, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados consolidados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

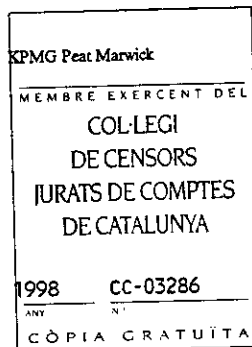
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1997 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de Filo, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 Filo, S.A. y sociedades dependientes.

Peat Marwick y Cia



José María de Hita Planella

1 de abril de 1998



FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances de Situación Consolidados al 31 de Diciembre de 1997 y 1996

(Cifras en Miles de Ptas)

ACTIVO	1.997	1.996
A) SOCIOS EXTER.POR DESEMB.NO EXIG.	-	8
B) INMOVILIZADO	27.972.257	29.818.554
I. Gastos de establecimiento	1.316.730	1.362.393
II. Inmovilizado Inmaterial	4.538.532	4.618.599
1. Bienes y derechos inmateriales	6.315.819	6.488.338
2. Provisiones y amortizaciones	(1.777.287)	(1.869.739)
III. Inmovilizado Material	21.488.095	23.219.684
1. Terrenos y construcciones	19.078.849	20.490.080
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	415.733	394.885
3. Otro inmovilizado	4.315.070	4.852.513
5. Provisiones y amortizaciones	(2.321.557)	(2.517.794)
IV. Inmovilizado Financiero	523.656	607.242
1. Participaciones puestas en equiv.		12.329
3. Cartera de valores a largo plazo	391.936	391.047
4. Otros créditos	322.767	394.913
5. Provisiones	(191.047)	(191.047)
VI. Deudores por operaciones de tráfico a l/p	105.244	10.636
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLID.	918.692	1.091.167
1. De sociedades consolidadas Integ.Global	918.692	1.091.167
D) GASTOS A DISTRIB.EN VARIOS EJERCI.	351.669	595.748
E) ACTIVO CIRCULANTE	7.327.013	8.620.415
II. Existencias	4.642.591	5.445.745
III. Deudores	1.607.089	1.640.139
1. Clientes por ventas y prestación de servic	838.315	461.751
3. Otros deudores	1.024.679	1.703.659
4. Provisiones	(253.905)	(525.271)
IV. Inversiones financieras temporales	834.330	863.503
1. Cartera de valores a corto plazo	186.898	1.317.977
2. Créditos a empresas en equivalencia		22.433
3. Otros créditos	717.214	36.554
4. Provisiones	(69.782)	(513.461)
V. Acciones de la Sdad dominante a c/p		412.500
VI. Tesorería	215.968	208.602
VII. Ajustes por periodificación	27.035	49.926
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D + E)	36.569.631	40.125.892

PASIVO	1.997	1.996
A) FONDOS PROPIOS	7.663.742	5.020.933
I. Capital suscrito	4.230.018	9.400.039
II. Prima de emisión	1.952.939	
III. Otras reservas de la Sdad.dominante	4.027.696	5.224.658
1. Reservas distribuibles	2.007.624	4.293.162
2. Reservas no distribuibles	2.020.072	931.496
V. Reservas en Sociedades Integr.Global	(237.690)	(992.789)
VI. Reservas en Sdades puest.en equiv.		8.287
IV. Pérd. y Gananc.atribuibles Sdad.domin.	(2.309.221)	(8.619.262)
1. Pérdidas y Ganancias consolidadas	(2.553.598)	(10.159.400)
2. Pérd.y Gananc.atribuibles a externos(-)	244.377	1.540.138
B) SOCIOS EXTERNOS	6.193.086	6.504.397
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACION	1.594	171.628
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	8.840	9.724
2. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	8.840	9.724
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	874.209	196.611
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	18.237.220	13.551.750
II. Deudas con entidades de crédito	17.583.050	13.014.264
IV. Otros acreedores	654.170	537.486
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.590.940	14.670.849
II. Deudas con entidades de crédito	1.415.989	11.637.731
III. Deudas con Sdades puestas en equiv.		49.645
IV. Acreedores comerciales	1.538.339	1.797.996
V. Otras deudas no comerciales	541.089	1.177.831
VI. Provisiones operaciones tráfico	6.848	7.570
VII. Ajustes por periodificación	88.675	76
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F + G)	36.569.631	40.125.892

X

Handwritten signatures and initials in the bottom left corner, including "K+M", "K+M", and "K+M".

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "K+", "K+", and "K+".

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas para los ejercicios anuales terminados en 31 de Diciembre de 1997 y 1996

(Cifras en Miles de Ptas)

DEBE	1.997	1.996
A) GASTOS	9.371.100	26.271.699
1. Reducción de exist.pdts.term./en curso	1.038.216	10.248.944
2. Consumos y otros gastos externos	1.527.314	2.698.230
3. Gastos de personal	695.534	630.358
a) Sueldos y salarios y asimilados	531.101	502.750
b) Cargas sociales	164.433	127.608
4. Dotaciones amortizaciones inmovilizado	919.481	1.000.439
5. Variación provisiones tráfico	457.045	1.256.901
6. Otros gastos de explotación	1.588.457	2.034.823

7. Gastos financieros	1.604.931	2.142.118
8. Pérdidas de inversiones financieras	2.559	7.095
9. Variación provisiones invers.financieras	3.530	485.515
10. Diferencias negativas de cambio	1	20.431

11. Amortizacion Fdo Comercio Consolidac.	158.505	1.642.606
---	---------	-----------

12. Pérdidas procedentes del Inmovilizado	212.459	387.204
13. Variación provisiones Inmov.Inm.Mater.	235.214	2.657.245
14. Pérdidas enajenac.partic.Sdad I.G.	2.577	104
15. Gastos y pérdidas extraordinarias	829.543	877.992
16. Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	36.499	21.631

17. Impuesto sobre beneficios	59.235	159.267
18. Otros impuestos		796

HABER	1.997	1.996
B) INGRESOS	7.061.879	17.652.437
1. Importe neto de la cifra de negoc.	5.493.567	6.981.338
2. Traspasos de existencias a inmovilizado	523.666	8.997.654
3. Otros ingresos de explotación	13.936	13.616

I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	194.878	1.877.087
(A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6 - B1 - B2 - B3)		

4. Ingresos por participac.en capital	252	20
5. Otros ingresos financieros	22.611	52.058
6. Beneficios de inversion.financieras	226.379	8.708
7. Diferencias positivas de cambio	13	769

II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	1.361.766	2.593.604
(A7 + A8 + A9 + A10 - B4 - B5 - B6 - B7)		

8. Participación en beneficios sdades en equiv.		662
9. Reversión diferenc. negativas de consolid.	171.805	28.523

III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDAD.ORDINARIAS	1.543.344	6.084.112
(B1 + B11 - A11 + A8 + A9)		

10. Beneficios procedentes del inmovilizado	231.804	1.013
11. Beneficios enajenac.partic.Integrac.global	18.475	3.959
12. Ingresos o beneficios extraordinarios	114.994	23.979

IV. RESULTADO EXTRAORDINARIO NEGATIVO	951.019	3.915.225
(A12 + A13 + A14 + A15 + A16 - B10 - B11 - B12)		

V. PÉRDIDA CONSOLIDADA ANTES DE IMPUESTOS	2.494.363	9.999.337
(B11 + B1V)		

VI. RTDO CONSOLIDADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	2.553.598	10.159.400
(BV + A17 + A18)		

13. Resultado atrib. a Socios externos (Pérdidas)	244.377	1.540.138
---	---------	-----------

VII. RTDO.EJERC.ATRIB.SDAD.DOMINANTE (PÉRDIDAS)	2.309.221	8.619.262
(BVII - B13)		

x
 M. E. A.
 A. A.

LP
 R+

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

I. Naturaleza, Actividades y Composición del Grupo

FILO, S.A. (la sociedad dominante) se constituyó como sociedad anónima en Barcelona el 5 de enero de 1970, por un período de tiempo indefinido. El domicilio social y fiscal está en Barcelona, Avenida Diagonal, 523 Planta 21. Al 31 de diciembre de 1997, sus accionistas principales son Lagun-Aro, E.P.S.V. con una participación del 20,72%, P.K.A. S/A con el 4,33%, Danske Invest con el 1,05%, Bankers Trust International, Plc con el 16,11% y Bankers Trust ,S.V., S.A. con el 16,08%. Las acciones de la Sociedad cotizan en el sistema de interconexión bursátil (mercado continuo).

La actividad principal de Filo y sus sociedades dependientes (en adelante Grupo Filo o el Grupo) consiste en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición y construcción de fincas urbanas, centros comerciales y parkings para su explotación en forma de arriendo o para su venta, así como la distribución, a través de su filial Corre Corre, S.A. La composición de su cifra de negocios se desglosa en la Nota 21.

Todas las sociedades filiales consolidadas tienen el ejercicio económico y fiscal coincidente con el año natural y de todas ellas, la única sociedad que cotiza en bolsa es Max Center Leisa, S.A., que lo hace en las Bolsas de Barcelona y Madrid.

Conforme a lo requerido por la Ley de Sociedades Anónimas, Filo, S.A. ha notificado a todas las sociedades su porcentaje de participación en capital cuando excede del 10%, así como a aquellas sociedades que cotizan en Bolsa y en las que participa en más de un 3% de su capital social.

El detalle de las sociedades dependientes de Filo que forman el grupo consolidable al 31 de diciembre de 1997 y 1996 es el siguiente:

[Handwritten signatures and initials]

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. At the top left is a large, stylized signature. To its right is another signature. Below these are several other marks, including a signature with a large loop, a signature that looks like '14', a signature with a small 'x' to its left, a signature with a small 'R+' below it, and a large, scribbled-out signature at the bottom center.

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

	% Participación						Domicilio Social
	1997			1996			
	Directa	Indirecta	Total	Directa	Indirecta	Total	
Sociedades Consolidadas por Integración Global							
Xylon,S.A.	99,99%	-	99,99%	99,99%	-	99,99%	Barcelona
Berrimoda,S.A.	100,00%	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	Vizcaya
Lainter,S.A.	100,00%	-	100,00%	-	-	0,00%	Guipuzcóa
Grupo Max-Center Leisa							
Max Center Leisa. S.A.	67,56%	-	67,56%	66,96%	0,07%	67,03%	Barcelona
Saratov, S.A.	-	67,49%	67,49%	-	66,89%	66,89%	Barcelona
Tiblisi, S.A.	-	67,55%	67,55%	-	66,95%	66,95%	Barcelona
Cecomax, S.A.	-	67,56%	67,56%	-	66,95%	66,95%	Bilbao
Isonax, S.A.	-	67,56%	67,56%	-	66,96%	66,96%	Barcelona
Hospitalet Center, S.L. (*)	0,19%	33,72%	33,91%	0,19%	33,45%	33,64%	Hospitalet Ll.
Inmolor, S.A. (*)	-	33,85%	33,85%	-	33,55%	33,55%	Santander
Grupo Viena Inmuebles							
Viena Inmuebles S.A.	100,00%	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	Barcelona
Rionter, S.A.	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	Barcelona
Ensanche de Polinyá, S.A.	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	Barcelona
Lardea, S.A.	-	100,00%	100,00%	-	99,38%	99,38%	Barcelona
Epcros, S.A. (*)	-	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	Barcelona
Residencial Jardines de Pedralbes, S.A.	-	98,32%	98,32%	-	98,32%	98,32%	Barcelona
Corre Corre,S.A.	100,00%	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	Barcelona
Aparcamientos de Cataluña,S.A. (*)	50,00%	-	50,00%	50,00%	-	50,00%	Barcelona
Aldef,S.A.	100,00%	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	Barcelona
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios,S.A. (*)	-	-	0,00%	50,00%	-	50,00%	Barcelona
Mireia-5,S.A	100,00%	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	Barcelona
Conger,S.A.	99,99%	-	99,99%	99,99%	-	99,99%	Barcelona
Sociedades Consolidadas por Puesta en equivalencia							
Lainter,S.A.	-	-	0,00%	34,00%	-	34,00%	Guipuzcoa

(*) Sociedades en las que se posee la mayoría de los derechos de voto o se ha nombrado a la mayoría de los miembros del órgano de administración.

La actividad principal y el domicilio de cada una de estas sociedades al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

- Xylon, S.A. tiene como actividad principal la de tenencia de valores. Su domicilio social es Avda. Diagonal, 523 Planta 21.
- Berrimoda, S.A. y Corre Corre, S.A. tienen como actividad principal la distribución. Corre Corre, S.A. distribuye ropa y calzado deportivo a través de una amplia red de tiendas propias y franquicias. Berrimoda, S.A. tiene su domicilio social en Barakaldo (Vizcaya), Barrio Kareaga, s/n, y Corre Corre, S.A. tiene su domicilio social en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), Travesía Industrial, 87.

x


FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

- Grupo Max Center Leisa, S.A., encabezada por Max Center Leisa, S.A. tiene como actividad principal la promoción y explotación en régimen de alquiler o venta de los centros comerciales Max Center, dos edificios de oficinas y una residencia en Madrid. De las sociedades que integran este Grupo, todas, incluida la sociedad dominante tienen su domicilio social en Avda. Diagonal, 523 Planta 21 (Barcelona), excepto Cecomax, S.A. que lo tiene en Barakaldo (Vizcaya), Barrio Kareaga, s/n; Hospitalet Center, S.L. en L'Hospitalet de Llobregat, Avda. Josep Tarradellas, s/n; e Inmolor, S.A. cuyo domicilio está en Maliaño (Cantabria), calle Alday, s/n.
- Grupo Viena Inmuebles, encabezada por Viena Inmuebles, S.A. tiene como actividad principal la promoción de viviendas y locales. El domicilio social de todas las sociedades que integran este Grupo, incluida la matriz, está en Barcelona, Avda. Diagonal, 523 Planta 21.
- Lainter, S.A. se ocupa de la gestión de los centros comerciales Max Center. Su domicilio social está en Aretxabaleta (Guipúzcoa), Polígono Basabe F-0, 2ª Planta.
- Aparcamientos de Cataluña, S.A. y Aldef, S.A. tienen como actividad principal la promoción y explotación de parkings. Ambas tienen su domicilio social en Barcelona, Avda. Diagonal, 523 Planta 21.
- Mireia-5,S.A. y Conger, S.A. tienen como actividad principal la promoción inmobiliaria. Ambas tienen su domicilio social en Barcelona, Avda. Diagonal, 523 Planta 21.

2. Bases de Presentación y Criterios de Consolidación

a) Imagen fiel:

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas del Grupo, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo del ejercicio 1997, de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad y las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas a probadas por el R.D. 1815/91 de 20 de diciembre.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad de Filo, S.A. y sus sociedades dependientes y están pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. Los Administradores de Filo, S.A. estiman que dichas cuentas consolidadas serán aprobadas sin variaciones. Las cuentas consolidadas comparativas del ejercicio 1996 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de 30 de Junio de 1997.

x
Mi Sal A Hult R+

FILO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Como requiere la normativa contable, el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados del ejercicio 1997 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996. De acuerdo con lo permitido por esta normativa, la Sociedad ha optado por omitir en la memoria consolidada del ejercicio 1997 algunos de los datos comparativos del ejercicio 1996.

b) Principios contables:

La sociedad dominante y las sociedades dependientes han elaborado su contabilidad de acuerdo a las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda y de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad a 31 de diciembre de 1994.

En consecuencia, los principios contables aplicados y las normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de este ejercicio 1996 son los establecidos en las citadas Normas de Adaptación.

No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

c) Criterios de consolidación:

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas se han seguido los criterios y formatos de presentación recogidos en las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas establecidos por el Real Decreto 1815/91, de 20 de diciembre.

La consolidación se ha efectuado en base a los siguientes métodos:

- Las sociedades dependientes en las que Filo, S.A. participa mayoritariamente, posee la mayoría de los derechos de voto o ha nombrado a la mayoría de los miembros del órgano de administración, se consolidan por el método de integración global.
- Las sociedades asociadas, donde la participación directa o indirecta de Filo, S.A. está entre el 20% y el 50% del capital social o en las que se ejerce una influencia significativa, se consolidan por el procedimiento de puesta en equivalencia.

El detalle de los fondos propios de las sociedades o subgrupos consolidados, junto con el porcentaje de la participación de Filo, S.A. es el siguiente:

x

KEA. S.A. S.A. S.A. S.A. S.A. S.A.

RT

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

	1997				1996			
	Miles de Ptas							
	% de participación	Capital suscrito	Reservas y Prima emisión	Resultados del ejercicio	% de participación	Capital suscrito	Reservas y Prima emisión	Resultados del ejercicio
Sociedades filiales que consolidan por el método de Integración Global								
Xylon, S.A.	99,99%	397.500	(8.929)	21.242	99,99%	750.000	(381.204)	19.775
Berrimoda, S.A.	100,00%	165.000	(327.439)	(20.505)	100,00%	165.000	(62.530)	(264.908)
Lainter, S.A.	100,00%	10.000	26.321	208	-	-	-	-
Grupo Max Center Leisa	67,56%	9.896.584	(1.003.841)	(275.495)	67,03%	9.896.584	2.344.783	(3.438.749)
Grupo Viena Inmuebles	100,00%	1.101.021	(6.710)	(587.764)	100,00%	6.606.125	(3.131.109)	(2.380.763)
Corre Corre, S.A.	100,00%	200.000	-	(550.900)	100,00%	1.000.000	(248.517)	(849.435)
Aparcamientos de Cataluña, S.A.	50,00%	1.550.000	(765.129)	(239.821)	50,00%	1.550.000	(180.565)	(603.564)
Aldef, S.A.	100,00%	139.630	(3.739)	(15.658)	100,00%	605.940	(29.025)	(441.024)
Conger, S.A.	99,99%	100.000	(2.138)	3.682	99,99%	100.000	(7.258)	5.120
Ases. y Gestión Int. Edificios, S.A.	-	-	-	-	50,00%	30.000	(5.262)	(2.541)
Mireia-5, S.A.	100,00%	800.000	(174.617)	(47.478)	100,00%	800.000	(171.500)	(3.117)
Sociedades filiales que consolidan por el método de Puesta en equivalencia								
Lainter, S.A.	-	-	-	-	34,00%	10.000	24.374	1.946

Las diferencias originadas en inversiones entre los precios de adquisición y el valor teórico-contable de las participaciones adquiridas, se han asignado de la siguiente forma:

- Diferencias positivas: se han imputado al epígrafe de "Fondo de comercio de consolidación" y se amortizan en el período en que dicho fondo contribuye a la obtención de ingresos para el Grupo, con un límite máximo de diez años, a partir de la fecha efectiva de la adquisición de la participación. En el ejercicio 1996, de acuerdo con el principio de prudencia se ha amortizado una parte significativa de los mismos.
- Diferencias negativas: se imputan al epígrafe de "Diferencia negativa de consolidación", en la medida en que corresponden a una provisión para riesgos y gastos para cubrir la evolución desfavorable estimada en el momento de la toma de participación, de los resultados de la sociedad consolidada.

Todos los saldos, transacciones y beneficios no realizados de importancia, por operaciones entre las sociedades consolidadas, han sido eliminados en el proceso de consolidación y la participación de terceros en el patrimonio neto consolidado del Grupo y en sus resultados se presentan en el epígrafe "Socios externos" de los balances de situación consolidados y en el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

Los principios y criterios contables utilizados por las sociedades dependientes se han homogeneizado con los aplicados por la sociedad dominante en la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

x

MM. Euf. (Euf)

Arutz. (Arutz)

R+

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

d) Comparación de la información:

Durante el ejercicio 1997 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Filo, S.A. ha adquirido el 66% de la sociedad Lainter, S.A., de la cual poseía al 31 de diciembre de 1996 el 34%. De esta forma, Lainter, S.A. consolidada en 1996 por el método puesta en equivalencia, se consolida a 31 de diciembre de 1997 por el método de integración global.
- Filo, S.A. ha vendido la participación del 50% que tenía en Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A. a 31 de diciembre de 1996, saliendo dicha sociedad del perímetro de consolidación de Grupo Filo.
- Viena Inmuebles, S.A. incrementó hasta el 100% su participación en la filial Lardea, S.A.

3. Distribución de Resultados de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de los resultados de la sociedad dominante para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1997, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Miles de pesetas				
	Base de reparto	Traspaso a reservas voluntarias	Distribución	Total
Prima de emisión	1.952.939	(1.952.939)	-	0
Reservas voluntarias	2.007.625	1.952.939	(2.481.903)	1.478.661
Pérdidas del ejercicio	(2.481.903)	-	2.481.903	0
TOTAL	1.478.661	0	0	1.478.661

4. Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en la legislación mercantil vigente y por las normas del Plan General de Contabilidad adaptado al Sector Inmobiliario.

Los principios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales consolidadas son los que se describen a continuación:

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

(a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento, que incluyen fundamentalmente los incurridos en relación con las ampliaciones de capital efectuadas y con la constitución de determinadas sociedades del Grupo, se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método de dígitos creciente sobre un período de cinco años.

(b) Inmovilizaciones inmateriales

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

- Las concesiones administrativas, que incluyen los costes incurridos para la obtención de las mismas, se presentan netas de su correspondiente amortización acumulada que se calcula linealmente a partir del inicio del período de concesión y hasta la fecha de finalización de la misma.

Las concesiones administrativas relativas a las plazas de aparcamiento destinadas a arrendamiento en régimen de rotación o de abonados incluyen, además de los costes para la obtención de las mismas, los costes relativos a su construcción.

Adicionalmente y para aquellas plazas de aparcamiento cuyos derechos de uso han sido vendidos por períodos de tiempo inferiores al total de la concesión, se incluye la parte proporcional de los costes de concesión administrativa y de la construcción de dichas plazas correspondientes al período de tiempo en el que la Sociedad recuperará el derecho de uso y no se amortizan. Una vez recuperado el derecho, en el caso de aquellas plazas que pasan a destinarse al alquiler, se inicia el período de amortización lineal hasta el final de la concesión, mientras que las plazas que vuelvan a destinarse a la venta se traspasan sus costes a existencias.

El Grupo realiza dotaciones a la provisión por depreciación de dichas concesiones en aquellos casos en que el valor neto contable excede a su valor de mercado o cuando existen dudas de su recuperabilidad.

- Los derechos de traspaso se valoran por su coste, amortizándose de forma sistemática en el período en que dura el contrato, como máximo en diez años.
- El "software" adquirido por la empresa figura por los costes incurridos y se amortiza linealmente durante el período de 5 años en que está prevista su vida útil. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

+ AMY · Sat · (i) · Aut · 68
R+

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

- 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 traspaasa a los conceptos correspondientes del inmovilizado material.

El Grupo realiza dotaciones a la provisión por depreciación de dichos derechos de uso en aquellos casos en que el valor neto contable excede a su valor de mercado o cuando existen dudas de su recuperabilidad.

- Las opciones de compra se contabilizan por el coste de adquisición.

(c) **Inmovilizaciones materiales**

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición o coste de construcción, incluyendo la correspondiente repercusión del solar y otros costes directamente imputables (todas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos del proyecto y dirección de obras), deducidas las amortizaciones y provisiones acumuladas correspondientes. Los gastos financieros directamente relacionados con la construcción del inmovilizado material se incluyen como parte del coste de construcción hasta la finalización de la obra, en la medida en que con esta incorporación no se supere el valor de mercado o de reposición, y se calculan en función de las necesidades de financiación de la misma.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se practica sobre los valores de coste, según el método lineal durante los siguientes períodos de vida útil económica estimados:

	Años de vida útil
Edificios y otras construcciones	100
Instalaciones técnicas y maquinaria	20
Otro inmovilizado	10 a 20

En aquellos casos en que la vida útil económica de los activos revertibles excede del período de la concesión, las sociedades del Grupo cubren dicho exceso mediante la constitución del respectivo fondo de reversión.

x
AM
S
L
R+
K

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Los costes de mejora que suponen un aumento en la vida útil se incorporan cada año como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas en el momento en que se producen.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando existen dudas sobre la recuperabilidad de su valor contable.

(d) Valores mobiliarios y otras inversiones financieras análogas

Las participaciones en sociedades consolidadas mediante el método de puesta en equivalencia figuran valoradas por el porcentaje que el Grupo posee en los fondos propios de cada sociedad.

Los valores mobiliarios de renta variable no consolidados por corresponder a participaciones accionariales inferiores al 20% figuran valorados a su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la compra.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios no consolidados cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas en el momento de la compra que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

Como valor de mercado de los títulos con cotización oficial se considera el menor entre la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio y la cotización oficial al cierre.

Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado al cierre del ejercicio se registran en la cuenta "Provisiones" del epígrafe "Inmovilizaciones Financieras" e "Inversiones financieras temporales", del balance de situación adjunto.

Los créditos no comerciales se registran por el importe entregado.

(e) Fondo de comercio de consolidación y diferencia negativa de consolidación

El fondo de comercio de consolidación que figura en el activo de las cuentas anuales consolidadas ha sido calculado por la diferencia positiva entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y el valor teórico contable de las mismas en la fecha de primera consolidación o a la fecha efectiva de compra en el caso de adquisiciones posteriores.

x
Ayer.    
RT

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Su amortización se realiza de forma lineal en un período de diez años, al ser las inversiones en el sector inmobiliario a largo plazo por su propia naturaleza. No obstante, se realizan dotaciones a la amortización del fondo de comercio de consolidación adicionales, en la medida en que se considere que las sociedades dependientes que lo generaron no van a contribuir a la obtención de ingresos suficientes para el grupo de sociedades, de acuerdo con el artículo 24, nº3 de las Normas para Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre.

Las diferencias negativas de consolidación que figuran en el pasivo de las cuentas anuales consolidadas corresponden a la diferencia negativa entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y el valor teórico contable de las mismas a la fecha de primera consolidación, o a la fecha efectiva de compra en el caso de adquisiciones posteriores.

(f) **Gastos a distribuir en varios ejercicios**

En este capítulo de los balances de situación consolidados adjuntos se incluyen los siguientes conceptos:

- Los gastos de formalización de deudas corresponden a costes de formalización de deudas a largo plazo. Se amortizan siguiendo un criterio financiero durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas.
- Los intereses de contratos de arrendamiento financiero, corresponden a las cargas financieras de dichos contratos, que se imputan a resultados según su correspondiente plan financiero.

(g) **Existencias**

Las existencias, constituidas principalmente por solares, promociones en curso e inmuebles terminados, aparcamientos y en menor medida mercaderías, destinados todos ellos a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución, según el siguiente detalle:

- Las mercaderías se valoran al coste de adquisición o al de mercado, el menor. El coste de adquisición comprende todos los gastos adicionales que se producen hasta su puesta en condiciones de venta y se determina sobre la base del precio medio ponderado.

x
Ayer
Sant
Cofy
Hurt
R+

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

- Las promociones en curso: se valoran sobre la base de los costes incurridos en las promociones inmobiliarias cuya construcción no ha finalizado. Estos costes incluyen los directamente aplicables a la construcción que hayan sido aprobados por los técnicos responsables de la dirección de obra, los gastos correspondientes a la promoción y los gastos financieros incurridos durante el período de construcción. Una vez iniciada la construcción se traspa al valor de los edificios y otras construcciones el valor de los solares sobre los que se ha construido.
- Los solares y terrenos se encuentran valorados a su precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar los costes de urbanización, proyecto y planeamiento hasta el momento de la finalización de dichas obras de acondicionamiento.
- Los inmuebles terminados, se valoran de acuerdo con el sistema de costes indicado anteriormente para las promociones en curso, o al precio de coste en el caso de adquisición de inmuebles ya construidos, incluyendo los costes directamente relacionados con la compra.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede de su valor de mercado.

(h) Clientes y efectos comerciales a cobrar

En los balances de situación consolidados adjuntos, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar figuran por su valor nominal.

Se dotan aquellas provisiones para insolvencias que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

(i) Clasificación de saldos según vencimiento

En los balances de situación consolidados, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha del balance, y a largo plazo en el caso contrario.

(j) Acciones de la sociedad dominante a corto plazo

Se presentan valoradas a su precio de adquisición, o al de mercado, si éste resultara inferior. En este último caso, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. A 31 de diciembre de 1997 ninguna sociedad del Grupo poseía acciones propias ni de la sociedad dominante.

x
LMA
Saf
[Signature]
[Signature]
Haut
R+

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

(k) Provisiones para riesgos y gastos

Las provisiones para riesgos y gastos incluyen:

- Provisión para responsabilidades, importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su cuantificación es realizada por los asesores jurídicos de la Sociedad, en función de las cantidades reclamadas y la situación de los litigios correspondientes. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en 1997 y 1996 por este concepto ha supuesto 791 y 50 Millones de Ptas., respectivamente.
- Fondo de reversión, correspondiente al derecho de uso de superficie del centro comercial Max Center La Farga, propiedad de Hospitalet Center, S.L. Se acumula en el pasivo del balance de situación consolidado a lo largo de la duración de la concesión sujeta a la reversión de dicho activo, hasta alcanzar, al término de la concesión, el valor neto contable del activo a revertir. Las dotaciones al fondo se efectúan en base lineal sobre el período de la concesión. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en 1997 y 1996 por este concepto ha supuesto 19 y 14 Millones de Ptas., respectivamente.

(l) Indemnizaciones por despido

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

(m) Impuesto sobre Sociedades

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

x
RAM

RAM

RAM

RAM

RAM

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada sociedad del Grupo se calcula sobre su resultado económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuesto sobre beneficios anticipado o diferido del balance de situación consolidado.

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

(n) Ingresos y gastos

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

Para el caso de las ventas inmobiliarias, se sigue el procedimiento de reconocer las ventas y sus correspondientes costes cuando los inmuebles se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos de terminación de obra no son significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra cuando, al menos, se ha incorporado el 80 por ciento de los costes de construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra.

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

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

5. Gastos de Establecimiento

Su detalle y movimiento es como sigue:

[Handwritten signatures and initials: "DWA", "Eart", "Hantz", "R+", and other scribbles]

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Miles de Ptas				
	Saldo a			Saldo a
	31.12.96	Adiciones	Amortización	31.12.97
Gastos de constitución	7.429	835	(2.828)	5.436
Gastos de primer establecimiento	409.433	23.015	(110.671)	321.777
Gastos de ampliación de capital	906.332	311.836	(257.913)	959.962
Otros gastos de establecimiento	39.199	-	(9.644)	29.555
Total	1.362.393	335.686	(381.056)	1.316.730

Los incrementos más importantes corresponden fundamentalmente, a los gastos por la ampliación de capital de Filo, S.A. (véase nota 14).

6. Inmovilizaciones Inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

Miles de Ptas							
Conceptos	Saldo a	Adiciones o	Entrada de	Salida de	Salidas o	Saldo a	
	31.12.96	dotaciones	Sdades	Sdades	Trasposos	bajas	31.12.97
Coste							
Concesiones administrativas	3.851.272	11.956	-	-	105.515	-	3.968.743
Propiedad industrial	294	-	8.957	(140)	-	-	9.111
Fondo de comercio	198.617	-	-	-	-	(198.617)	0
Derechos de traspaso	52.135	-	-	-	-	(9.374)	42.761
Aplicaciones informáticas	27.880	2.653	5.269	(876)	-	(341)	34.585
D°s/bienes en leasing	2.343.610	-	-	-	(84.552)	(10.969)	2.248.089
Otro inmovilizado	14.530	-	-	-	-	(2.000)	12.530
Total coste	6.488.338	14.609	14.226	(1.016)	20.963	(221.301)	6.315.819
Amortización acumulada							
Concesiones administrativas	(82.361)	(62.557)	-	-	-	(8)	(144.926)
Propiedad industrial	-	(1.804)	(3.508)	-	-	-	(5.312)
Fondo de comercio	(198.617)	-	-	-	-	198.617	0
Derechos de traspaso	(22.016)	(4.741)	-	-	-	5.588	(21.169)
Aplicaciones informáticas	(14.965)	(6.260)	(1.417)	363	-	53	(22.226)
D°s/bienes en leasing	(145.292)	(28.272)	-	-	18.376	(1.009)	(156.197)
Otro inmovilizado	(1.076)	-	-	-	(418)	-	(1.494)
Total Amortización acumulada	(464.327)	(103.634)	(4.925)	363	17.958	203.241	(351.324)
Provisión acumulada							
Concesiones administrativas	(557.958)	-	-	-	117.013	-	(440.945)
D°s/bienes en leasing	(836.000)	(137.982)	-	-	-	-	(973.982)
Otro inmovilizado	(11.454)	-	-	-	418	-	(11.036)
Total Provisión acumulada	(1.405.412)	(137.982)	0	0	117.431	0	(1.425.963)
TOTAL INMOVILIZADO NETO	4.618.599	(227.007)	9.301	(653)	156.352	(18.060)	4.538.532

x


FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Los traspasos en concesiones administrativas corresponden al valor remanente de plazas de parking que figuraban en existencias y que se han vendido durante el ejercicio 1997 por un periodo inferior al total de la concesión.

Los traspasos en el epígrafe de derechos sobre bienes en leasing son a inmovilizado material, al haber finalizado el contrato de arrendamiento financiero.

A 31 de diciembre de 1997, la partida "concesiones administrativas" recoge los derechos de explotación de los siguientes aparcamientos: unas plazas de parking de la sede social de Filo, S.A., cinco aparcamientos en Barcelona y provincia y dos en Zarautz (Guipúzcoa). Adicionalmente, también se incluye el derecho de uso de la superficie donde está construido el centro comercial Max Center La Farga. La partida "Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero" incluye principalmente dos edificios de oficinas: uno por importe de 379 Millones, sede social de Filo, S.A., y otro por importe de 1.730 Millones correspondiente a Max Center Leisa, S.A., explotado en régimen de alquiler. El resto (139 Millones de Ptas.) corresponde a contratos de arrendamiento financiero de Corre Corre, S.A. sobre las instalaciones de algunas tiendas.

El resumen de los pasivos derivados de estas operaciones al 31 de diciembre es como sigue:

	Miles de Ptas	
	1.997	1.996
Coste	2.248.089	2.343.610
Gastos financieros del ejercicio	82.994	140.411
Cuotas pendientes a l/p	1.118.968	1.527.020
Cuotas pendientes a c/p	374.819	407.711

Al cierre del ejercicio 1997, el Grupo ha registrado provisiones extraordinarias por depreciación del edificio adquirido en régimen de arrendamiento financiero correspondiente a Max Center Leisa, S.A., y a leasings varios de instalaciones correspondientes a Corre Corre, S.A. por importes de 90 y 48 Millones de Ptas. respectivamente, al objeto de adecuar el valor en libros de dichos activos a su valor de mercado, de acuerdo con los resultados de una tasación llevada a cabo por expertos independientes durante el mes de abril de 1997.

7. Inmovilizaciones Materiales

El detalle y movimiento del inmovilizado material durante 1997 es como sigue:

[Handwritten signatures and initials: RMY, Sant, (f), [Signature], [Signature], [Signature], RT, [Signature]]

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Conceptos	Miles de Ptas						Saldo a 31.12.97
	Saldo a 31.12.96	Entradas o dotaciones	Incorpor. Sdades	Salidas Sdades	Trasposos	Salidas o bajas	
<i>Coste</i>							
Terrenos	149.887	7.578	-	-	262.723	(148.983)	271.205
Solares edificados para arrendamiento	5.067.807	57.262	-	-	-	(57.819)	5.067.250
Locales para arrendamiento	118.421	-	-	-	-	(81.973)	36.448
Centros comerciales para arrendamiento	11.323.792	6.708	-	-	-	-	11.330.500
Parkings para arrendamiento	1.560.640	42.366	-	-	-	(37.471)	1.565.535
Edificios para arrendamiento	1.950.048	-	-	-	-	(1.335.290)	614.758
Otras construcciones	319.486	-	-	-	-	(126.333)	193.153
Instalaciones técnicas	294.361	-	-	-	46.777	(17.047)	324.091
Maquinaria	100.524	-	-	-	-	(8.882)	91.642
Otras instalaciones	4.108.333	1.430	8.416	(43)	-	(362.436)	3.755.700
Mobiliario	614.412	698	13.355	(464)	36.449	(218.600)	445.850
Equipos informáticos	80.561	3.138	8.015	(965)	2.509	-	93.258
Elementos de transporte	461	-	-	-	-	-	461
Otro inmovilizado material	48.745	158	819	(448)	-	(29.473)	19.801
Total coste	25.737.478	119.338	30.605	(1.920)	348.458	(2.424.307)	23.809.652
Amortización acumulada	(1.040.768)	(434.791)	(7.783)	534	(18.376)	290.990	(1.210.194)
Provisión acumulada	(1.477.026)	(97.232)	-	-	(224.882)	687.777	(1.111.363)
TOTAL INMOVILIZADO NETO	23.219.684	(412.685)	22.822	(1.386)	105.200	(1.445.540)	21.488.095

Los trasposos se deben, a solares que figuraban en 1996 como existencias y a instalaciones, mobiliario y equipos informáticos, adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero que han vencido durante 1997.

Las bajas son debidas, fundamentalmente, a la enajenación de dos locales propiedad de Max Center Leisa, S.A., un hotel en Sevilla propiedad de Isonax, S.A. (filial de Max Center Leisa, S.A.), y un terreno propiedad de Inmolor, S.A.- centro comercial Max Center de Santander – (filial de Max Center Leisa, S.A.). Los resultados de dichas enajenaciones figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el epígrafe “Beneficios procedentes del inmovilizado” y “Pérdidas procedentes del inmovilizado”.

A 31 de diciembre de 1997, la mayor parte del saldo de la partida “Solares edificados para arrendamiento” y “Otras instalaciones” y la totalidad de los saldos de “Centros comerciales para arrendamiento” y “Parkings para arrendamiento”, corresponden a los centros comerciales Max Center de Bilbao, Santander y L’Hospitalet de Llobregat (Barcelona).

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

Al cierre del ejercicio 1997 el Grupo ha registrado provisiones extraordinarias por depreciación de algunos inmovilizados materiales por importe de 97 Millones de Ptas., al objeto de adecuar el valor en libros de dichos inmovilizados a su valor de mercado.

x

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Al 31 de diciembre de 1997, los centros comerciales Max Center se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios, por un importe de 10.088 Millones de Ptas. El valor neto contable de los bienes hipotecados asciende a 20.164 Millones de Ptas.

Dichos centros comerciales pertenecen al Grupo Max Center Leisa y están en la actualidad explotados por sus respectivos titulares en régimen de arrendamiento.

Es política de las sociedades consolidadas formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 1997 los Administradores de la Sociedad dominante estiman que existe una cobertura suficiente.

8. Inmovilizaciones financieras

La composición y el movimiento del inmovilizado financiero durante el ejercicio 1997 se presentan a continuación:

Conceptos	Miles de Ptas				SalDOS al 31.12.97
	SalDOS al 31.12.96	Altas	Bajas	Traspasos	
Participaciones en equivalencia	12.329	-	-	(12.329)	0
Cartera de valores a l/p	391.047	889	-	=	391.936
Otros créditos	394.913	15.195	(13.744)	(73.597)	322.767
Total	798.289	16.084	(13.744)	(85.926)	714.703
Provisiones	(191.047)	-	-	-	(191.047)
TOTAL NETO	607.242	16.084	(13.744)	(85.926)	523.656

(a) Participaciones consolidadas mediante el método de puesta en equivalencia

La participación que figuraba en el balance de situación consolidado de Grupo Filo a 31 de diciembre de 1996 correspondía a la sociedad Lainter, S.A., de la que Filo poseía el 34%. En 1997 Filo, S.A. adquirió el 66% restante, alcanzando el 100% de participación y pasando a ser consolidada por el método de integración global.

[Handwritten signatures and initials: MM, S, J, R+]

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

(b) Otros créditos a largo plazo

Su detalle es como sigue:

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Creditos a l/p	12.816	24.413
Créditos a l/p por enajenación de inmovilizado	35.900	98.805
Fianzas constituidas a l/p	29.253	31.478
Fianzas de arrendam.depos.en Org.Oficiales	169.425	166.211
Depósitos constituidos a l/p	968	1.114
Impto s/beneficios anticipado a l/p	9.829	8.316
Crédito por pérdidas a compensar a l/p	64.576	64.576
TOTAL	322.767	394.913

9. Fondo de Comercio de Consolidación y Diferencia Negativa de Consolidación

El detalle y movimiento durante el ejercicio 1997 del fondo de comercio de consolidación y de la diferencia negativa de consolidación es como sigue:

Miles de Ptas	De Sociedades en Integración Global	
	Fondo de Comercio de Consolidación	Diferencia Negativa de Consolidación
Saldo neto final 1996	1.091.167	(171.628)
Incorporaciones	860	1.594
Reducciones	(14.830)	-
Amortización	(158.505)	171.628
Saldo neto final 1997	918.692	1.594

La incorporación en la diferencia negativa de consolidación de 1997 se ha originado por la adquisición de nuevas participaciones en una sociedad ya participada al 31 de diciembre de 1996, suponiendo un cambio en el método de consolidación utilizado para la misma.

El detalle por sociedad al 31 de diciembre de 1997 del fondo de comercio y de la diferencia negativa de consolidación es el siguiente:

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Miles de Ptas		
	Fondo de Comercio de Consolidación	Diferencia Negativa de Consolidación
Lainter,S.A.	-	1.594
Grupo Max-Center Leisa		
Cecomax,S.A.	535.861	-
Isonax,S.A.	382.832	-
Total	918.693	1.594

Durante el ejercicio 1997 se ha aplicado la totalidad de la diferencia negativa de consolidación generada en 1996 por el incremento de adquisición de Mireia 5, S.A., al considerar los Administradores de Filo, S.A. que no existen pasivos ocultos ni litigios en curso en dicha sociedad participada, que se encuentra ya sin ninguna actividad significativa.

10. Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios

El detalle y movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1997 es el siguiente:

Miles de Ptas				
	Saldo a 31.12.96	Adiciones	Amortizaciones	Saldo a 31.12.97
Gtos de formalización de deudas	16.849	25.077	(6.002)	35.924
Gtos por intereses diferidos Hacienda	2.922	-	(2.922)	0
Gtos por intereses diferidos leasing	479.658	-	(176.206)	303.452
Gtos por intereses diferidos préstamos	82.522	-	(80.395)	2.127
Otros gastos amortizables	13.797	-	(3.631)	10.166
Total	595.748	25.077	(269.156)	351.669

11. Existencias

El detalle de existencias es como sigue:

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

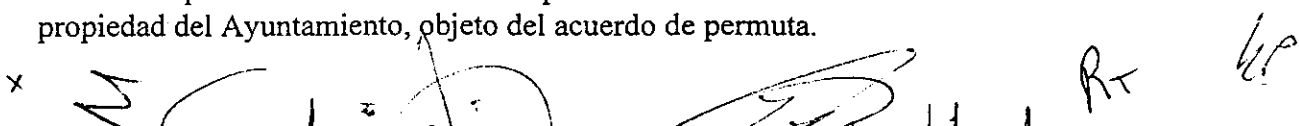
	Miles de Ptas	
	1997	1996
Viviendas adquiridas	-	347.278
Terrenos rústicos	-	216.522
Terrenos con calificación urbanística	1.608.033	1.911.703
Promociones en curso de edificios de viviendas	1.519.970	3.533.999
Promociones en curso de centros comerciales	102.980	-
Viviendas construidas	316.143	871.874
Locales construidos	25.794	62.379
Parkings construidos	839.067	1.097.316
Provisiones existencias inmobiliarias	(326.812)	(3.391.857)
Mercaderías comerciales	590.371	840.283
Embalajes	11.045	1.248
Provisiones existencias comerciales	(44.000)	(45.000)
Total	4.642.591	5.445.745

Al 31 de diciembre de 1997, parte de los inmuebles y promociones en curso se encuentran hipotecados en garantía de devolución de préstamos bancarios subrogables obtenidos para financiar la actividad específica de promoción. Dichos activos alcanzan un importe neto de 1.213 Millones de Ptas., y las hipotecas subrogables ascienden a 632 Millones de Ptas. concedidos por diversas entidades financieras.

Durante el ejercicio 1997, el Grupo ha dotado provisiones adicionales por depreciación de existencias por importe de 438 Millones de Ptas., por el exceso del valor contable de determinadas existencias sobre el valor de mercado. Adicionalmente, el Grupo ha aplicado provisiones a su finalidad por importe de 3.503 Millones de Ptas., fundamentalmente relacionadas con un solar propiedad de Viena Inmuebles, S.A. en el municipio de Marbella y ventas de inmuebles que estaban provisionados.

Al 31 de diciembre de 1997 algunas sociedades han recibido importes en concepto de señales en garantía de ventas futuras que ascienden a 1.650 millones de ptas.

Con fecha 23 de mayo de 1994 se suscribió un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Marbella y la sociedad del Grupo, Viena Inmuebles, S.A., mediante el cual, ambas entidades permutaban entre sí dos fincas, una propiedad de Viena Inmuebles, S.A. sobre la que había construido una estructura para la edificación de una residencia de ancianos y que el convenio mencionado le atribuye un valor de 2.000 millones de pesetas, y otra propiedad del Ayuntamiento de Marbella, gravada por una hipoteca a favor del Banco Hipotecario de España y que el convenio le atribuye un valor de 2.050 millones de pesetas. Dicho Convenio Urbanístico, que fue ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella el día 31 de mayo de 1994 y elevado a público mediante escritura de permuta de fecha 14 de octubre de 1994, incluía una condición suspensiva consistente en la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella que calificaba con unos parámetros urbanísticos determinados la finca propiedad del Ayuntamiento, objeto del acuerdo de permuta.



 x M [Signature] [Signature] RT 60

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Adicionalmente, el Ayuntamiento de Marbella se obligaba a cancelar la hipoteca que cargaba la finca de su propiedad.

A 31 de diciembre de 1997, y en cuanto se refiere a la calificación urbanística de la parcela permutada, ha sido calificada en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella.

En cuanto a la cancelación por el Ayuntamiento de la hipoteca que cargaba la finca de su propiedad, dicha carga ha sido cancelada finalmente por Viena Inmuebles, S.A. mediante la adjudicación de la finca en la subasta judicial correspondiente (véase nota 13). En consecuencia, y dado que se ha relevado al Ayuntamiento de una obligación que le correspondía, éste ha suscrito un nuevo acuerdo por el que reconoce adeudar a Viena Inmuebles, S.A. el coste que para ésta ha supuesto la cancelación de dicha hipoteca.

Dicha finca figura en el epígrafe de terrenos con calificación urbanística valorada al 31 de diciembre de 1997 en 600 Millones de Ptas., importe por el que le fue adjudicada en la subasta judicial y que, de acuerdo con la tasación realizada, durante el ejercicio 1997, por un experto independiente, no supera su valor de mercado.

12. Deudores

El detalle de los deudores a 31 de diciembre de 1997 es como sigue:

	Miles de Ptas	
	1.997	1.996
Anticipos a acreedores	6.637	5.546
Clientes	311.529	89.197
Clientes efectos a cobrar	273.643	130.989
Clientes dudoso cobro	244.506	236.020
Deudores	442.161	538.260
Deudores efectos a cobrar	7.375	4.887
Deudores dudoso cobro	5.486	215.771
Administraciones Públicas	569.657	944.740
Total	1.860.994	2.165.410
Provisiones para insolvencias	(253.905)	(525.271)
Total Deudores	1.607.089	1.640.139

Los saldos deudores con Administraciones públicas son los siguientes:

+
AM
Sof
(S)
R
J. Antz. 16
R+

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

X

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Hacienda Pública, deudor		
Por IVA	406.991	780.632
Por Impto s/Sdades	129.918	162.947
Por otros conceptos	5.000	-
H.P.IVA soportado	-	(1.163)
H.P.retenciones y pagos a cuenta	289	74
Crédito por pérdidas a compensar	5.924	5.924
H.P.IVA soportado no devengado	21.535	(3.674)
TOTAL	569.657	944.740

El movimiento de la provisión para insolvencias durante 1997 y 1996 ha sido la siguiente:

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Saldo al 1 de enero	(525.271)	(287.716)
Dotaciones del ejercicio	(65.222)	(243.860)
Cancelación de saldos provisionados	290.285	-
Recuperaciones de saldos provisionados	46.303	6.305
Saldo a 31 de diciembre	(253.905)	(525.271)

13. Inversiones Financieras Temporales

El detalle de las inversiones financieras temporales al 31 de diciembre de 1997 y 1996 es el siguiente:

	Miles de Ptas		Tipo de interés	
	1997	1996	1997	1996
Inv.financ.tempor.en acc.cotizac.oficial	5	5	-	-
Inv.financ.tempor.en acc.sin cotizac.ofic.	177.396	1.127.149	-	-
Valores de renta fija	9.497	189.497	-	6,4%
Intereses de renta fija	-	1.326	-	-
Créditos a empresas asociadas	-	21.500	-	9,00%
Intereses a c/p de créditos a empr.asoc.	-	933	-	-
Créditos a c/p	12.964	15.001	7,5%	9,00%
Intereses de imposiciones	12	19	-	-
Depósitos y fianzas const.a c/p	704.238	21.534	-	-
Provisiones	(69.782)	(513.461)	-	-

40

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Las inversiones financieras temporales en acciones sin cotización oficial representan participaciones no significativas en diversas sociedades. Los valores de renta fija recogen la inversión efectuada, básicamente y puntualmente, en deuda pública.

En el saldo de depósitos y fianzas constituidos a corto plazo del ejercicio 1997 se incluye el depósito efectuado en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº3 de Marbella por importe de 600 Millones de Ptas. correspondientes a la adjudicación a Viena Inmuebles, S.A. de un solar en dicha localidad (véase nota 11). Dicho importe se recuperará en una parte a través del propio Ayuntamiento de Marbella (503 Millones de Ptas.), siendo el resto recuperable del propio Juzgado, ya que Viena Inmuebles, S.A. ha sido reconocida en la subasta judicial como la legítima propietaria del citado solar antes de la propia adjudicación.

14. Fondos Propios

El detalle y movimiento de los fondos propios consolidados durante el ejercicio 1997 se muestra a continuación:

	Miles de Ptas						Saldo a 31.12.97
	Saldo a 31.12.96	Aumento	Otros movim.	Reducción	Trasposos	Distribuc. resultados	
Capital suscrito	9.400.039	-	-	(7.520.031)	(1.880.008)	-	0
Capital social clase A	-	-	-	-	1.880.008	-	1.880.008
Capital social clase B	-	2.350.010	-	-	-	-	2.350.010
Prima de emisión	-	2.585.010	-	-	(632.072)	-	1.952.938
Reserva legal	499.885	-	-	188.001	-	(499.885)	188.001
Reserva especial	19.111	-	-	-	-	(19.111)	0
Reserva especial indisponible	-	-	-	1.200.000	632.072	-	1.832.072
Reserva acciones propias	412.500	-	-	-	(412.500)	-	0
Reservas voluntarias	4.293.162	-	-	2.007.625	412.500	(4.705.663)	2.007.624
Resultados negativos ej. anter.	-	-	-	4.124.405	-	(4.124.405)	0
Reservas en Sdades cons.I.G.	(992.789)	-	17.010	-	8.287	729.802	(237.690)
Reservas en Sdades en equiv.	8.287	-	-	-	(8.287)	-	0
PyG Sdad dominante	(8.619.262)	-	-	(2.309.221)	-	8.619.262	(2.309.221)
TOTAL	5.020.933	4.935.020	17.010	(2.309.221)	0	0	7.663.742

(a) Capital suscrito

La Junta General de Accionistas de la sociedad dominante celebrada el 30 de junio de 1997, aprobó, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial, reducir el capital social en 7.520.031 miles de Ptas., mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones cuyo valor quedó fijado en 100 pesetas por acción (500 pesetas por acción al 31 de diciembre de 1996). Simultáneamente, se aprobó aumentar el capital social en 2.350.010 miles de Ptas., mediante la emisión de 23.500.096 acciones privilegiadas de la clase B, de 100 pesetas de valor nominal cada una, estableciéndose una prima de emisión de 100 pesetas por acción.

x

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

En consecuencia, al 31 de diciembre de 1997 el capital social está representado por:

- 18.800.007 acciones ordinarias de la Clase A.
- 23.500.096 acciones privilegiadas de la Clase B.

Todas las acciones se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas al 31 de diciembre de 1997 y 1996 y están admitidas a cotización en el mercado continuo (las nuevas acciones de la Clase B han sido admitidas desde el 26 de enero de 1998).

Las nuevas acciones de la clase B o privilegiadas emitidas como resultado de la ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 1997 incorporan una serie de derechos económicos distintos y preferentes sobre las ordinarias de la clase A. Dichos derechos son los siguientes:

- ✓ Las acciones integrantes de la Clase B, tienen derecho a un dividendo preferente, durante los ejercicios 2000 y 2001, consistente en percibir el 6% de la cantidad desembolsada en concepto de nominal y prima de emisión aportada, con cargo a beneficios distribuibles por la sociedad dominante obtenidos durante los referidos ejercicios 2000 y 2001. Tal dividendo preferente, sometido con carácter general a las reglas de la Ley de Sociedades Anónimas, deberá en particular ser aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad dominante que resuelva sobre la aplicación del resultado de dichos años, todo ello sin perjuicio de las reglas previstas por la referida Ley respecto a reparto de dividendos a cuenta, etc.
- ✓ Simultáneamente, las acciones preferentes tienen derecho a que los dividendos que perciban durante el conjunto de los cuatro ejercicios siguientes a su emisión, es decir, hasta el 31 de diciembre del año 2001, sean en su conjunto, superiores a los dividendos percibidos por las acciones ordinarias en un determinado importe mínimo, todo ello en los términos de la modificación estatutaria aprobada por la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante de 30 de junio de 1997.
- ✓ Las nuevas acciones gozan de un privilegio especial respecto de las ordinarias, consistente en el derecho a participar, en el plazo de dos años a contar desde el cierre del período de suscripción de las acciones privilegiadas, en la ampliación liberada, que a tal efecto se acuerde, mediante la entrega gratuita de acciones de la Clase B, a la par, que se emitirán con cargo a una reserva especial constituida al efecto (véase apartado (e)), en la cuantía que resulte de aplicar unos criterios basados en la realización de determinados activos (la enajenación de las sociedades Corre Corre, S.A. y Aparcamientos de Cataluña, S.A. y el activo de Marbella, propiedad de Viena Inmuebles, S.A.).

Los accionistas mayoritarios se muestran en la nota 1.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and initials 'JA' and '68' on the right.]

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Algunas de las sociedades del Grupo tienen accionistas que poseen, directamente o por medio de filiales, una participación igual o superior al 10% del capital de alguna de ellas según el siguiente detalle:

Sociedad	Accionista
Max-Center Leisa,S.A.	P.K.A., A/S
Aparcamientos de Cataluña,S.A.	FECSA
Aparcamientos de Cataluña,S.A.	Lagun-Aro, E.P.S.V.
Hospitalet Center	MBO La Farga,S.A.
Inmolor	MBO Camargo,S.A.

El Consejo de Administración de la sociedad dominante se encuentra facultado por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de Junio de 1995 para aumentar el capital social, conforme a lo dispuesto en el artículo 153,1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, en una o varias veces, hasta la mitad del capital que la Sociedad dominante tenía en el momento de la autorización (4.700.019.250 Ptas.), en la oportunidad, condiciones y cuantía que el Consejo de Administración decida, sin previa consulta a la Junta General de Accionistas, dentro de un plazo máximo de cinco años, así como para solicitar la admisión a negociación en los mercados secundarios de los correspondientes títulos que, en su caso, se emitan.

Al 31 de diciembre de 1996, la sociedad dominante poseía 759.984 acciones propias, que representaban el 4,04% del capital social. Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. El resumen de los movimiento de las acciones propias durante los ejercicios 1996 y 1997 es como sigue:

	Miles de Ptas.	Nº de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 1995	346.486	596.693
Enajenaciones	(26.558)	(42.825)
Adquisiciones	92.572	206.116
Saldo al 31 de diciembre de 1996	412.500	759.984
Enajenaciones	(412.500)	(759.984)
Saldo al 31 de diciembre de 1997	0	0

Al 31 de diciembre de 1996 la sociedad dominante tenía constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Durante el ejercicio 1997 se aplicó la reserva para acciones propias a compensar los resultados negativos del ejercicio 1996.

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

La sociedad dominante dotó al 31 de diciembre de 1996 una provisión por dichas acciones, que figura bajo el capítulo de provisión para riesgos y gastos del pasivo del balance de situación adjunto, por importe de 132.399 miles de Ptas. Durante el ejercicio 1997 se ha aplicado dicha provisión para riesgos y gastos como consecuencia de la enajenación de la autocartera (véase nota 16). En la enajenación de dichas acciones de la sociedad dominante se ha obtenido en el ejercicio 1997 un beneficio de 17 Millones de Ptas. (3 Millones de Ptas. en 1996), que figura registrado como resultados extraordinarios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(b) Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia del aumento de capital social efectuado en 1997, tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la sociedad dominante, incluyendo su conversión en capital social.

(c) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10 por ciento de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de una reserva legal hasta que alcance una cantidad igual al 20 por ciento del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo ciertas condiciones se podrá destinar a incrementar el capital social. La Sociedad dominante tiene dotada esta reserva en el 4,4%.

(d) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias de la sociedad dominante son de libre disposición, salvo por el importe de 632 Millones de Ptas. correspondiente a los gastos de establecimiento pendientes de amortizar de la sociedad dominante a 31 de diciembre de 1997.

(e) Reservas especiales

En el proceso de reducción y simultáneo aumento del capital social descrito en el apartado (a) de esta nota, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante de 30 de junio de 1997 acordó constituir las siguientes reservas especiales:

- Una reserva indisponible por importe de 1.200.000 miles de Ptas.:

Dicha reserva se constituyó a los efectos del artículo 167.3 de la Ley de Sociedades Anónimas y sólo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para una reducción del capital.

- Una reserva especial por importe de 632.072 miles de Ptas.:

+
RAM



Handy . 148

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Dicha reserva se constituyó con cargo a la prima de emisión al objeto de garantizar uno de los privilegios que ostentan las nuevas acciones de la clase B, tal y como se describe en el apartado (a) de esta nota. Transcurrido el plazo de dos años de duración del privilegio descrito y en la cuantía que no se utilice esta reserva para atenderlo, pasará a tener la consideración de reserva de libre disposición.

(f) Reservas en sociedades consolidadas por integración global y por puesta en equivalencia

El desglose, por sociedad, del epígrafe “Reservas en sociedades consolidadas por integración global” y “Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia” es el siguiente:

Miles de Ptas	Por Integración Global		Por puesta en equivalencia
	1997	1996	1996
Xylon,S.A.	-	5	-
Berrimoda,S.A.	-	1.533	-
Lainter,S.A.	8.949	-	8.287
Corre Corre,S.A.	(11.166)	(26.542)	-
Aparcamientos de Cataluña,S.A.	(13.849)	(20.198)	-
Aldef,S.A.	(1.110)	(578)	-
Mireia-5,S.A.	(70.362)	(1)	-
Grupo Viena Inmuebles	(89.144)	(528.448)	-
Grupo Max-Center Leisa	(61.008)	(418.560)	-
TOTAL	(237.690)	(992.789)	8.287

Los registros contables individuales de las sociedades incluyen reservas de disposición restringidas, tales como la Reserva legal y otras de cuya utilización está sujeta a determinadas normas legales.

(g) Resultado atribuible a la sociedad dominante

Su detalle por sociedades es el siguiente:

Handwritten signatures and initials: BM, East, (initials), (signature), Hubs, KP.

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Filo,S.A..	(1.049.504)	(1.524.988)
Xylon,S.A.	21.242	23.981
Berrimoda,S.A.	(20.504)	(287.971)
Lainter,S.A.	326	662
Corre Corre,S.A.	(546.503)	(1.087.416)
Aparcamientos de Cataluña,S.A.	(113.085)	(295.433)
Aldef,S.A.	(15.898)	(441.557)
Ageinsa	-	(1.270)
Conger,S.A.	3.682	5.120
Mireia-5,S.A.	119.068	15.388
Grupo Viena Inmuebles	(550.171)	(2.328.972)
Grupo Max-Center Leisa	(157.874)	(2.696.806)
TOTAL	(2.309.221)	(8.619.262)

15. Socios Externos

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1997 en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto han sido los siguientes:

	Miles de Ptas
Saldo al 1.01.97	6.504.397
Disminuciones	(300.213)
Baja sociedades	(11.098)
Saldo al 31.12.97	6.193.086

A continuación se muestra un detalle de la composición al 31 de diciembre de 1997 y 1996 de este capítulo del balance de situación consolidado:

Sociedad	Miles de Ptas							
	Capital social		Resultado atribuible		Capital social		Resultado atribuible	
	Reservas	Total	Total	Reservas	Total	Total		
	1997				1996			
Berrimoda,S.A.	10	(20)	(1)	(11)	1	6	(17)	(9)
Aparcamientos de Cataluña,S.A.	775.000	(392.065)	(110.410)	272.525	775.000	(90.283)	(301.782)	382.935
Ageinsa	-	-	-	0	15.000	(2.631)	(1.271)	11.098
Conger	1	0	0	1	-	-	-	0
Grupo Viena Inmuebles	44.000	(17.237)	1.793	28.556	47.000	(11.143)	(4.955)	30.901
Grupo Max-Center Leisa	6.454.002	(519.362)	(42.625)	5.892.015	6.499.108	812.414	(1.232.051)	6.079.471
Total	7.273.013	(928.684)	(151.243)	6.193.086	7.336.109	708.364	(1.540.076)	6.504.397

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

16. Provisiones para Riesgos y Gastos

El movimiento de las provisiones para riesgos y gastos durante el ejercicio 1997 se muestra a continuación:

	Miles de Ptas
Saldo al 31.12.96	196.611
Dotaciones	809.997
Aplicaciones	(132.399)
Saldo al 31.12.97	874.209

Del saldo de dotaciones, la partida más significativa es la que se ha realizado por parte de Filo, S.A., en un importe de 623 Millones de Ptas., para cubrir pérdidas posibles en la enajenación de determinadas participadas, el resto corresponden a provisiones por otros riesgos y a la dotación del fondo de reversión del centro comercial Max Center La Farga.

El detalle de las provisiones para riesgos y gastos en 1997 y 1996 es el siguiente:

Concepto	Miles de Ptas	
	1997	1996
Provisión para responsabilidades	841.000	50.000
Provisión para depreciación de autocartera	-	132.399
Fondo de reversión	33.209	14.212
Total	874.209	196.611

17. Deudas con Entidades de Crédito

El desglose de la partida de "Deudas con entidades de crédito a l/p" es el siguiente:

	1997	1996
Miles de Ptas		
Préstamos a l/p	6.644.330	11.645.885
Préstamos hipotecarios a l/p	10.087.500	10.698.336
Préstamos hipotecarios subrogables a l/p	631.696	188.807
Acreeedores por arrendamiento financiero	1.493.787	1.934.731
Subtotal	18.857.313	24.467.759
Intereses devengados	141.726	184.236
Total	18.999.039	24.651.995
Menos vencimientos a corto plazo	(1.415.989)	(11.637.731)
Total deuda a largo plazo	17.583.050	13.014.264

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

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

El desglose de la partida de "Deudas con entidades de crédito a c/p" es el siguiente:

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Préstamos bancarios a c/p	162.572	943.515
Préstamos hipotecarios a c/p	525.000	342.416
Préstamos hipotecarios subrogables a c/p	-	2.594
Cuentas de crédito	144.985	5.700.000
Créditos dispuestos	66.887	4.057.259
Deuda por intereses	141.726	184.236
Arrendamiento financiero	374.819	407.711
Total	1.415.989	11.637.731

Los límites de las cuentas de crédito y de las pólizas a nivel de Grupo ascienden a 9.225 Millones de Ptas. al 31 de diciembre de 1997 (11.125 Millones de Ptas. a 31 de diciembre de 1996).

Los préstamos con entidades de crédito en 1997 son en su mayoría pólizas mixtas de circulante que fueron renovadas durante dicho ejercicio por un periodo de dos años.

Las condiciones de los créditos bancarios son las preferenciales de cada banco y, en general, están instrumentadas en pólizas mixtas que permiten la disposición de los fondos al tipo preferencial o sobre la base del Mibor más un diferencial.

Los préstamos hipotecarios y los préstamos hipotecarios subrogables se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre inmovilizado y existencias, respectivamente (véase nota 7 y 11). En general, los tipos de interés están indexados al Mibor o al Libor más un diferencial.

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras es el siguiente:

Miles de Ptas	1997	1996
En 1997	-	11.637.731
En 1998	1.415.989	65.353
En 1999	6.403.947	246.429
En 2000	599.736	885.806
En 2001	308.135	1.309.576
En 2002	77.034	-
A más de cinco años	10.194.197	10.507.100
Total	18.999.039	24.651.995

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "BAM", "Ant", "Zin", "Aut", and "1/5".

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

18. Otros Acreedores a Largo Plazo

Este capítulo del balance de situación consolidado recoge el siguiente detalle:

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Fianzas de arrendatarios a l/p	370.761	310.942
Impuesto s/bº diferido a l/p	283.409	226.544
TOTAL	654.170	537.486

Los impuestos diferidos son originados por los contratos de arrendamiento financiero.

19. Acreedores Comerciales

Su detalle es el siguiente:

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Proveedores	513.448	751.438
Proveedores efectos a pagar	8.248	4.337
Contratistas	104.304	190.997
Contratistas efectos a pagar	190.031	14.127
Acreedores por prestación de servicios	457.620	266.150
Acreedores por efectos a pagar	2.665	338.712
Acreedores por operaciones en común	-	88.984
Compromisos contraídos por clientes	2.350	2.350
Anticipos de clientes	259.673	140.901
TOTAL	1.538.339	1.797.996

20. Otras Deudas no Comerciales a Corto Plazo

El detalle de otras deudas no comerciales a corto plazo es el siguiente:

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a small 'x' above a signature that appears to be 'SM'. Next to it is a large, stylized signature. In the center is another large signature. To the right is a signature that looks like 'JAwb'. Below these are several other scribbles and initials, including a large circular scribble and some smaller marks.

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Remuneraciones pendientes de pago	29.391	4.500
Hacienda Pública acreedora por		
IVA	285.376	146.628
Retenciones	75.168	161.348
Impto s/Sdades	21.152	24.785
Impto s/bºdiferido	80.797	79.262
Organismos S.S.acreedor	14.634	11.674
Otras deudas	1.928	655.430
Fianzas y depósitos recib.a c/p	32.643	94.204
TOTAL	541.089	1.177.831

21. Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe de la cifra de negocios de los ejercicios 1997 y 1996 por actividades, es como sigue:

En Miles de Ptas	1997	%/s/Total	1996	%/s/Total
Ventas inmobiliarias	903.898	16,45%	2.864.112	41,03%
Ventas comerciales	1.764.677	32,12%	1.722.965	24,68%
Ingresos de arrendamientos	2.677.995	48,75%	2.163.545	30,99%
Prestaciones de servicios	146.997	2,68%	230.716	3,30%
TOTAL	5.493.567	100,00%	6.981.338	100,00%

Durante los mencionados ejercicios, la totalidad de las ventas del Grupo se han producido en territorio nacional.

22. Consumos y Otros Gastos Externos

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 1997 y 1996 es la siguiente:

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Remuneraciones pendientes de pago	29.391	4.500
Hacienda Pública acreedora por		
IVA	285.376	146.628
Retenciones	75.168	161.348
Impto s/Sdades	21.152	24.785
Impto s/bºdiferido	80.797	79.262
Organismos S.S.acreedor	14.634	11.674
Otras deudas	1.928	655.430
Fianzas y depósitos recib.a c/p	32.643	94.204
TOTAL	541.089	1.177.831

21. Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe de la cifra de negocios de los ejercicios 1997 y 1996 por actividades, es como sigue:

En Miles de Ptas	1997	%s/Total	1996	%s/Total
Ventas inmobiliarias	903.898	16,45%	2.864.112	41,03%
Ventas comerciales	1.764.677	32,12%	1.722.965	24,68%
Ingresos de arrendamientos	2.677.995	48,75%	2.163.545	30,99%
Prestaciones de servicios	146.997	2,68%	230.716	3,30%
TOTAL	5.493.567	100,00%	6.981.338	100,00%

Durante los mencionados ejercicios, la totalidad de las ventas del Grupo se han producido en territorio nacional.

22. Consumos y Otros Gastos Externos

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 1997 y 1996 es la siguiente:

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Consumos inmobiliarios		
Compras de terrenos	291.310	139.887
Trasposos a inmovilizado	(587.374)	-
Viviendas en curso	684.130	98.424
Centros comerciales en curso	75.091	1.455.494
Parkings en curso	1.934	1.135
Consumos de mercaderías		
Compra de mercaderías	1.036.350	994.530
Compra de embalajes	25.873	8.760
Total consumos	1.527.314	2.698.230

23. Gastos de Personal

Su detalle es el siguiente:

Miles de Ptas	1997	1996
Sueldos y salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	516.806	435.157
Indemnizaciones	14.295	67.593
Cargas sociales		
Seguridad Social	- 141.495	123.145
Otros gastos sociales	22.938	4.463
TOTAL	695.534	630.358

El número medio de empleados del Grupo durante los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1997 y 1996, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

Categoría profesional	1997	1996
Titulados	40	12
Personal administrativo y otros	169	185
TOTAL	209	197

x
Ray
Sant
A
Hantz
LP

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

24. Variación de Provisiones de Tráfico

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 1997 y 1996 es el siguiente:

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Variación de provisiones de existencias	437.550	1.125.827
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	18.919	242.704
Variación de otras provisiones de tráfico	576	(111.630)
Total	457.045	1.256.901

25. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	Miles de Ptas	
	1997	1996
Resultados positivos		
De participaciones en capital	252	20
De valores de renta fija	8.706	13.418
De créditos a c/p	2.581	11.257
Otros ingresos financieros	11.324	27.383
Beneficios inversiones financieras	226.379	8.708
Diferencias positivas de cambio	13	769
Total	249.255	61.555
Menos resultado negativos		
Intereses de deudas a l/p y c/p	(1.414.481)	(1.924.482)
Otros gastos financieros	(43.463)	(18.423)
Intereses por descuento de efectos	(124)	(399)
Dto s/ventas por pronto pago	(381)	(256)
Comisiones por operaciones	(35.129)	(24.017)
Gastos devolución efectos	(1.305)	(1.668)
Gastos apertura de créditos	(27.054)	(32.462)
Gastos financieros de leasing	(82.994)	(140.411)
Pérdidas inversiones financieras	(2.559)	(7.095)
Variación provisiones inversiones financieras	(3.530)	(485.515)
Diferencias negativas de cambio	(1)	(20.431)
Total	(1.611.021)	(2.655.159)
Resultados financieros negativos netos	(1.361.766)	(2.593.604)

+ BM

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

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
 31 de diciembre de 1997

26. Resultados extraordinarios

El detalle de los gastos e ingresos extraordinarios de los ejercicios 1997 y 1996 es el siguiente:

	Miles de Ptas					
	Gastos		Ingresos		Resultados	
	1.997	1.996	1.997	1.996	1.997	1.996
Procedentes del Inmovilizado Inmaterial	36.519	92.550	-	-	(36.519)	(92.550)
Procedentes del Inmovilizado Material	175.940	294.654	231.804	1.013	55.864	(293.641)
Procedentes de particip.l/p en Empr.Grupo	2.577	104	18.475	3.959	15.898	3.855
Variación provisiones Inmovilizado Inmaterial	137.982	1.393.958	-	-	(137.982)	(1.393.958)
Variación provisiones Inmovilizado Material	97.232	1.263.287	-	-	(97.232)	(1.263.287)
Otros	866.042	899.623	114.994	23.979	(751.048)	(875.644)
TOTAL	1.316.292	3.944.176	365.273	28.951	(951.019)	(3.915.225)

Dentro de la partida de resultados procedentes de inmovilizado material del ejercicio 1997 figuran los resultados de enajenaciones de activos no estratégicos realizadas por el Grupo durante dicho ejercicio.

Dentro de la partida de otros gastos extraordinarios a 31 de diciembre de 1997 se incluyen, fundamentalmente, las provisiones para riesgos dotadas por la sociedad dominante (623 Millones de Ptas.) en previsión de las futuras enajenaciones de las participadas Aparcamientos de Cataluña, S.A. y Corre Corre, S.A., según el plan de desinversiones aprobado en 1997.

27. Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración

Las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante, durante los ejercicios 1997 y 1996, en concepto de dietas por asistencia a Consejos ascendieron a 9 y 5,5 Millones de Ptas. respectivamente.

Los miembros del Consejo de Administración no tienen la condición de empleados de la sociedad dominante. No existen anticipos o créditos concedidos a los Administradores de la sociedad dominante.

Al 31 de diciembre de 1997 ninguna sociedad del Grupo mantiene obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del órgano de administración, ni tiene asumidas obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

28. Situación Fiscal

Como se indica en la Nota 4 (i), el gasto por el Impuesto de Sociedades reflejado en las cuentas anuales consolidadas ha sido calculado como la suma de los gastos de las sociedades del Grupo.

Filo, S.A. y las sociedades dependientes tributan, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, sobre la base de los resultados individuales de cada sociedad. Para el resto de los impuestos, tasas y tributos a los que están sometidas las sociedades consolidadas la base liquidable se calcula asimismo individualmente. Los beneficios determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos en España a un gravamen del 35%. De la cuota resultante pueden practicarse determinadas deducciones por inversiones.

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

Siguiendo criterios de prudencia, el Grupo tan sólo reconoce contablemente impuestos anticipados en la medida que estén cubiertos los impuestos diferidos generados básicamente de los contratos de arrendamiento financiero.

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los siete ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación por parte de las autoridades fiscales de los ejercicios en que se produjeron.

La suma de las pérdidas pendientes de compensación de la sociedad dominante y de sus sociedades dependientes se detalla como sigue:

<u>Año de generación</u>	<u>En Millones de Ptas</u>	<u>Ultimo año de compensación</u>
1.991	148.756	1.998
1.992	251.514	1.999
1.993	1.194.118	2.000
1.994	1.230.395	2.001
1.995	9.883.871	2.002
1.996	14.656.892	2.003
1997 (estimado)	4.038.246	2.004
Total	31.403.792	

x RSM
Sant
Cin
Hautz. 40

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

Las sociedades dependientes Xylon, S.A., Saratov, S.A., Tbilisi, S.A., Cecomax, S.A., Conger, S.A. e Inmolor, S.A. tributan en el Impuesto sobre Sociedades en régimen de transparencia fiscal respecto de sus respectivas sociedades matrices. Tal como establece la normativa fiscal vigente a 31 de diciembre de 1997, dichas sociedades imputan a sus socios sus bases imponibles positivas, deducciones, incentivos fiscales y retenciones, en tanto que las bases imponibles negativas se compensan con beneficios futuros por las propias sociedades transparentes.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1997, los ejercicios abiertos a inspección en relación con los impuestos que les son de aplicación varían para las distintas sociedades del Grupo consolidado, si bien generalmente abarcan los cinco últimos ejercicios. Los Administradores de las sociedades del Grupo no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales que pudieran afectar significativamente a las cuentas anuales del Grupo tomadas en su conjunto.

29. Garantías Comprometidas con Terceros

Al 31 de diciembre de 1997 el Grupo tenía presentados avales por, aproximadamente, 3.775 Millones de Ptas. ante los Ayuntamientos adjudicatarios de las concesiones por explotación.

30. Acontecimientos Posteriores al Cierre del Ejercicio

Como se explica en la nota 1., a 31 de diciembre de 1997 Bankers Trust Sociedad de Valores, S.A. poseía el 16,08% de la sociedad dominante. Esta suscripción se realizó con carácter transitorio, para ser transmitidas a la entidad canadiense Ivanhoe, una vez obtenida por ésta la autorización administrativa correspondiente. Con fecha 20 de enero de 1998 la sociedad Ivanhoe España, S.A. adquirió dicha participación.

En el mes de febrero de 1998, una filial del Grupo Max Center Leisa enajenó la residencia para la tercera edad que poseía en Arturo Soria (Madrid), siguiendo con la política de desinversiones en activos no estratégicos del Grupo. El importe de esta enajenación asciende a 425 Millones de Ptas. siendo el resultado de esta transacción poco significativo a nivel consolidado.

Con relación a la finca sita en Marbella, propiedad de Viena Inmuebles, S.A., hay que resaltar las siguientes actuaciones que se han llevado a cabo hasta la fecha de aprobación de estas cuentas y que son las siguientes:

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "BY", "Hurt", and other illegible marks.]

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

- Como se explica en la nota 11, el Ayuntamiento de Marbella reconoció adeudar a Viena Inmuebles, S.A. el coste incurrido por ésta en la cancelación de la hipoteca sobre la finca permutada, por ser ésta una obligación a cargo del Ayuntamiento. El crédito nacido de tal reconocimiento de deuda por importe de 503 Millones de Ptas., ha sido transmitido, por ese mismo contravalor, a una empresa externa al Grupo Filo, en febrero de 1998.
- Además, Viena Inmuebles, S.A. ha vendido a empresas externas al Grupo el 50% de la finca permutada que se promocionará al mismo porcentaje, a través de su filial Lardea, S.A.
- El precio de venta (300 Millones de Ptas., por el 50% de la propiedad) se corresponde con una valoración de la citada finca realizada por un experto tasador independiente en diciembre de 1997.

Barcelona a 31 de marzo de 1998

x
RAM
AA

Saul

(C)

Ante
Luis

RAM

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

INFORME DE GESTION 1.997

A) ENTORNO ECONOMICO

El año pasado, la inflación rompió la base psicológica del 2%, la más baja conocida hasta la fecha; los tipos de interés se han reducido sustancialmente, el déficit público cumplió el mítico requisito de Masstrich (3% del PIB) y el nivel de deuda pública frente al PIB se redujo por primera vez desde 1989.

La positiva tendencia de crecimiento del PIB se mantuvo en 1997 (3,2% frente a 2,2% en 1996) y se muestra más firme que en el pasado, creciendo más que la inflación por primera vez desde la crisis del petróleo de 1973.

Las cuentas corrientes y fondos mantienen un importante excedente, debido sobre todo, a la aguda reducción del déficit comercial, producido por las buenas exportaciones e ingresos por turismo.

La peseta se ha mantenido próxima a su paridad central en el mecanismo de cambio del sistema Monetario Europeo (85,07 ptas./marco), cambio que, a juicio del Banco de España, debería ser el tipo de conversión con el Euro.

La demanda interna, tras un largo periodo de estancamiento, (2,5% en 1997 1,5% en 1996), ha sustituido al sector exterior como motor del crecimiento, estimulada por la mayor confianza de los consumidores que, a la vista de las mejores perspectivas de empleo y menores tipos de interés, se muestran más optimistas.

Debe destacarse también el crecimiento de la formación bruta del capital cuya importancia relativa en la formación del PIB paso de 0,7% en 1996 a 4,3% en 1997.

También la construcción desempeña un papel notable en la composición del PIB habiendo pasado de (2,3%) en 1996 a 1,2% en 1997. Esta recuperación se explica por el renovado interés en las inversiones inmobiliarias, y la reactivación del consumo. La caída de los tipos de interés, los bajos pero crecientes precios del mercado inmobiliario y la tendencia al alza de las rentas, han dado lugar a importantes adquisiciones con carácter inversor.

El bajo retorno de los activos de renta fija y el riesgo inherente a los valores están llevando a los inversores a buscar vehículos de inversión alternativos que ofrezcan retornos significativos con un nivel de riesgo aceptable.

Este optimismo del mercado inmobiliario se ha hecho notar también en las oficinas. Tanto en Madrid como en Barcelona las rentas han despegado por primera vez desde 1991 y edificios de reciente construcción muestran un índice de ocupación elevado.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'RAM', 'L...', 'Z...', 'A...', and '60']

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

En cuanto al sector comercial, ha tenido un mejor comportamiento que otros sectores del mercado inmobiliario. Las rentas en las principales calles comerciales de Madrid pasaron de 13.500 Ptas. en 1996 a 15.000 Ptas. en 1997, y de 8.500 Ptas. a 8.750 Ptas. en centros comerciales. Aunque entre 1990 y 1996 se añadieron al mercado 500.000 m2 de centros comerciales, la media por 1000 habitantes (112 m2 en 1997) es todavía baja respecto a la media europea por lo que existe un importante margen de crecimiento, que sin embargo esta siendo contenido pues todas las comunidades españolas pretenden controlar el número, tamaño y tipo de nuevos proyectos. En algunos casos se ha producido la prohibición total de nuevos desarrollos.

B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO FILO

El ejercicio 1997 podemos considerarlo como un año fundamental para el futuro del Grupo como consecuencia de las acciones desarrolladas.

En primer lugar hay que destacar el éxito de la ampliación de capital realizada en el ejercicio que ha permitido obtener fondos por importe de 4.935 Millones de Ptas., ampliación que fué cubierta en su totalidad y que ha significado la incorporación como nuevos accionistas a las entidades Bankers Trust e Ivanhoe, socios financiero y profesional respectivamente, lo que permitirá un adecuado desarrollo en la estrategia de negocios del Grupo. Esta ampliación fue realizada tras un drástico saneamiento del Grupo y simultáneamente a una reducción de capital aprobada por la pasada Junta General de Accionistas.

Por otro lado, la incorporación de estos nuevos inversores ha confirmado las líneas estratégicas de actuación ya formuladas el pasado ejercicio y de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Áreas estratégicas: Centros comerciales y Promoción residencial, limitándolo en ésta última al ámbito territorial de Cataluña.
- Áreas no estratégicas: Distribución y Aparcamientos, estando en ambos casos en avanzado proceso de negociación para la venta de las mismas.
- Desinversión de activos no estratégicos: Se ha producido un importante avance en este proceso, habiéndose desinvertidos por importes superiores a los 3.000 Millones de Ptas. y destacando, por su importancia relativa, la venta del Hotel Husa Sevilla.
- Renegociación del endeudamiento a corto plazo: Se ha llegado a un acuerdo con las entidades de crédito de prorrogar por dos años la mayor parte de la deuda del Grupo, que se situaba al 31 de diciembre de 1996 por encima de los 10.000 Millones de Ptas.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "RW", "Sant", "Zi", "Hurt", and "148"]

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 1997

- Simplificación de la estructura societaria: Se ha puesto en marcha un proceso de venta y/o liquidación de todas aquellas sociedades que contienen actividades no estratégicas o que simplemente van quedando vacías en el proceso de venta de activos no estratégicos.

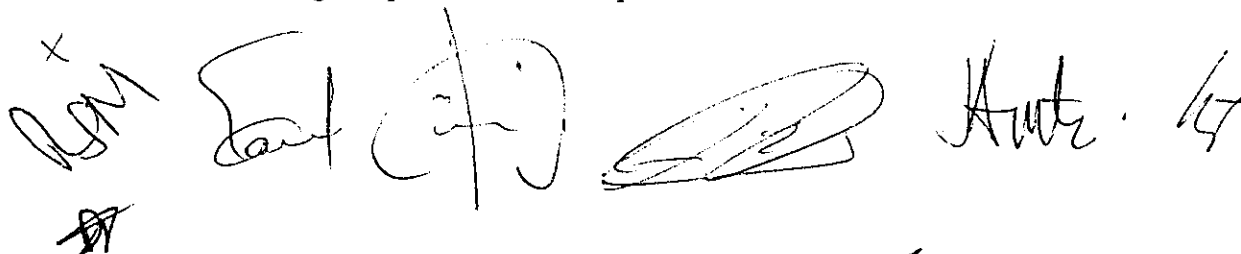
En cuanto a la evolución de los negocios considerados estratégicos, cabe destacar la favorable evolución de los tres centros comerciales Max Center, con un incremento en el volumen de negocio del 15% (teniendo en cuenta que el centro comercial Max Center La Farga se inauguró el 1 de abril de 1996, lo cual no hace sino confirmar las buenas expectativas que ya se vislumbraban en años anteriores.

Con relación al área de Promoción Residencial, cabe señalar que durante el ejercicio no se ha procedido a la entrega de promoción alguna, si bien hay cuatro promociones en proceso de construcción, de las que una, totalmente vendida, se efectuará su entrega a lo largo de 1998. La intensificación en el desarrollo de nuevas promociones deben permitir en los próximos ejercicios un importante incremento del margen operacional en el negocio del Grupo.

C) RESULTADOS

El ejercicio 1997 podemos considerarlo como de transición hacia la consolidación de las actividades estratégicas marcadas por el Consejo de Administración del Grupo. Si bien resultados han sido negativos en la cuantía de 2.309 Millones de Ptas. se han reducido las pérdidas en más de un 73% con relación al ejercicio anterior. Conviene destacar los siguientes aspectos:

- El resultado de explotación ha sido negativo en 195 Millones de Ptas. (1.877 Millones de Ptas. en 1996), teniendo en cuenta que no ha habido entrega de promociones residenciales y que está pendientes de culminar el proceso de reducción de la estructura del Grupo, cosa que reducirá los gastos estructurales.
- Los resultados financieros han sido negativos en 1.362 Millones de Ptas. (2.594 Millones de Ptas. en 1996), que van a continuar reduciéndose tanto por el efecto de la ampliación de capital realizada en octubre de 1997, como por la tendencia a la baja que tienen los tipos de interés en el mercado.
- Los resultados extraordinarios han sido negativos en 951 Millones de Ptas. (3.915 Millones de Ptas. en 1996) consecuencia de la revisión en la valoración de determinados activos no estratégicos para adecuarlos a precios de mercado estimados.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'RSM' with a small 'x' above it, followed by a large, stylized signature that looks like 'Eduardo', then another large signature that is mostly illegible, and finally a signature that looks like 'Arto' followed by the number '14'. There are also some smaller, less distinct marks and initials scattered around these main signatures.