



FILO, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
31 de diciembre de 1998
(Junto con el Informe de Auditoría)



Audidores

Edificio Masters
Pedro i Pons, 9 - 11
08034 Barcelona

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de
Filo, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Filo, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998 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.

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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 1 de abril de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1998 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 1998 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998 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 1998. 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.

KPMG AUDITORES, S.L.

José María de Hita Planella

26 de marzo de 1999



KPMG Auditores S.L.
KPMG Auditores S.L. es miembro de
KPMG International, Sociedad Suiza.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º 80782,
y en el Registro de Sociedades del Instituto de Auditores-Censores
Jurados de Cuentas con el n.º 10.
Reg. Mer. Madrid, T. 11.961, F. 84, Sec. B, H. M-188.007, Inscrp. 1.ª
N.I.F. B-78510153



**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN
DADES GENERALS D'IDENTIFICACIÓ**

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA / IDENTIFICACIÓ DE L'EMPRESA

NIF:

Denominación Social:

Domicilio Social:

Municipio:

Provincia:

Código Postal:

Teléfono:

ACTIVIDAD / ACTIVITAT

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL / PERSONAL

		199_ (2)	199_ (3)
Personal asalariado (cifra media del ejercicio)	FIJO		
Personal assalariat (xifra mitjana de l'exercici)	FIX (4)	17	17
	NO FIJO		
	NO FIX (5)	0	0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS / PRESENTACIÓ DE COMPTES

Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:

Data de tancament a la qual es refereixen els comptes:

Número de páginas presentadas al depósito:

Nombre de pàgines presentades al dipòsit:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios indique la causa:
En el cas de no haver consignat les xifres en algun dels exercicis, cal indicar-ne la causa:

UNIDADES / UNITATS

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:
Cal marcar amb una X la unitat en què l'empresa ha elaborat tots els documents que integren els seus comptes anuals:

Pesetas	<input type="text" value="999021"/>	<input type="checkbox"/>
Pessetes	<input type="text" value="999022"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miles de pesetas	<input type="text" value="999023"/>	<input type="checkbox"/>
Milers de pessetes		
Millones de pesetas		
Milions de pessetes		

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, aprobada por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre (BOE de 22.12.1992). / Segons les classes (quatre dígits) de la Classificació Nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre (BOE del 22.12.1992).
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.
- (3) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo tenga en cuenta los siguientes criterios: / Per calcular el nombre mitjà de personal fix cal tenir en compte els criteris següents:
- a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos al principio y a fin de ejercicio. / Si durant l'any no hi ha hagut moviments importants de plantilla, cal indicar aquí la semisuma del personal fix al principi i al final de l'exercici.
- b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce. / Si hi ha hagut moviments, cal sumar la plantilla de cada un dels mesos de l'any i dividir-la per dotze.
- c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada. / Si hi ha hagut una regulació temporal d'ocupació o de jornada, cal considerar com a fix el personal afectat, però només en la proporció que correspon a la fracció de l'any o jornada de l'any treballada efectivament.
- (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior): / Es pot calcular el nombre de personal no fix mitjà sumant el total de setmanes que han treballat els empleats no fixos i dividint per 52 setmanes. També es pot fer aquesta operació (equivalent a l'anterior):

nº de personas contratadas / nre. de persones contractades x $\frac{\text{nº medio de semanas trabajadas / nre. mitjà de setmanes treballades}}{52}$

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

BALANCE NORMAL
BALANÇ NORMAL

NIF A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL
FILO, S.A.

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

UNIDAD / UNITAT (1)

Pesetas Pessetes	999111	
Miles Milers	999112	X
Millones Milions	999113	

ACTIVO ACTIU	EJERCICIO ⁸ EXERCICI 199_(2)	EJERCICIO ⁷ EXERCICI 199_(3)	
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBOLSaments NO EXIGITS	110000	0	0
B) INMOBILIZADO IMMOBILITZAT	120000	9.405.858	8.788.395
I. Gastos de establecimiento Despeses d'establiment	121000	419.231	631.545
II. Inmovilizaciones inmateriales Immobilitzacions immateriales	122000	371.125	362.427
1. Gastos de investigación y desarrollo Despeses de recerca i desenvolupament	122010	0	0
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares Concessions, patents, llicències, marques i similars	122020	13.091	13.091
3. Fondo de comercio Fons de comerç	122030	0	0
4. Derechos de traspaso Drets de traspàs	122040	0	0
5. Aplicaciones informáticas Aplicacions informàtiques	122050	12.988	12.293
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero Drets sobre béns en règim d'arrendament financer	122060	379.170	379.170
7. Anticipos Acomptes	122070	24.530	12.530
8. Provisiones Provisions	122080	-10.618	-11.036
9. Amortizaciones Amortitzacions	122090	-48.036	-43.621
III. Inmovilizaciones materiales Immobilitzacions materials	123000	171.567	92.985
1. Terrenos y construcciones Terrenys i construccions	123010	54.941	0
2. Instalaciones técnicas y maquinaria Instal·lacions tècniques i maquinària	123020	0	0
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario Altres instal·lacions, utillatge i mobiliari	123030	153.647	126.875
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso Acomptes i immobilitzacions materials en curs	123040	0	0
5. Otro inmovilizado Altre immobilitzat	123050	42.852	35.890
6. Provisiones Provisions	123060	0	0
7. Amortizaciones Amortitzacions	123070	-79.873	-69.780
IV. Inmovilizaciones financieras Immobilitzacions financeres	124000	8.443.935	7.701.438
1. Participaciones en empresas del grupo Participacions en empreses del grup	124010	20.053.365	21.834.855
2. Créditos a empresas del grupo Crèdits a empreses del grup	124020	0	0
3. Participaciones en empresas asociadas Participacions en empreses associades	124030	0	0
4. Créditos a empresas asociadas Crèdits a empreses associades	124040	0	0
5. Cartera de valores a largo plazo Cartera de valors a llarg termini	124050	0	0
6. Otros créditos Altres crèdits	124060	40.996	6.556
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo Dipòsits i fiances constituïts a llarg termini	124070	543	43
8. Provisiones Provisions	124080	-11.659.828	-14.148.875
9. Administraciones Públicas a largo plazo Administracions públiques a llarg termini	124100	8.859	8.859
V. Acciones propias Accions pròpies	125000	0	0
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	126000	0	0

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

BALANCE NORMAL
BALANÇ NORMAL

B2

NIF
NIF

A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL
FILO, S.A.

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

ACTIVO
ACTIU

EJERCICIO⁸
EXERCICI 199_(1)

EJERCICIO⁷
EXERCICI 199_(2)

C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	130000	11.484	21.837
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	992.754	1.687.050
I. Accionistas por desembolsos exigidos Accionistes per desemborsaments exigits	141000	0	0
II. Existencias	142000	0	0
1. Comerciales Comercials	142010	0	0
2. Materias primas y otros aprovisionamientos Primeres matèries i altres aprovisionaments	142020	0	0
3. Productos en curso y semiterminados Productes en curs i semiacabats	142030	0	0
4. Productos terminados Productes acabats	142040	0	0
5. Subproductos residuos y materiales recuperados Subproductes, residus i materials recuperats	142050	0	0
6. Anticipos Acomptes	142060	0	0
7. Provisiones Provisions	142070	0	0
III. Deudores	143000	517.954	515.378
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios Clients per vendes i prestacions de serveis	143010	159	690
2. Empresas del grupo, deudores Empreses del grup, deutors	143020	22.999	31.999
3. Empresas asociadas, deudores Empreses associades, deutors	143030	0	0
4. Deudores varios Deutors diversos	143040	377.851	371.502
5. Personal Personal	143050	0	0
6. Administraciones Públicas Administracions públiques	143060	136.362	119.951
7. Provisiones Provisions	143070	-19.417	-8.764
IV. Inversiones financieras temporales Inversions financeres temporals	144000	462.389	1.152.367
1. Participaciones en empresas del grupo Participacions en empreses del grup	144010	333.067	333.067
2. Créditos a empresas del grupo Crèdits a empreses del grup	144020	366.510	1.089.165
3. Participaciones en empresas asociadas Participacions en empreses associades	144030	0	0
4. Créditos a empresas asociadas Crèdits a empreses associades	144040	0	0
5. Cartera de valores a corto plazo Cartera de valors a curt termini	144050	12.717	124.830
6. Otros créditos Altres crèdits	144060	87.081	4.581
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo Dipòsits i fiances constituïts a curt termini	144070	13.857	11.410
8. Provisiones Provisions	144080	-350.843	-410.686
V. Acciones propias a corto plazo Accions pròpies a curt termini	145000	0	0
VI. Tesorería Tresoreria	146000	11.817	18.621
VII. Ajustes por periodificación Ajustaments per periodització	147000	594	684
TOTAL GENERAL	100000	10.410.096	10.497.282
TOTAL GENERAL (A + B + C + D)	100000	10.410.096	10.497.282

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

BALANCE NORMAL
BALANÇ NORMAL

B3

NIF
NIF A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL
FILO, S.A.

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

PASIVO PASSIU		EJERCICIO ⁸ EXERCICI 199_(1)	EJERCICIO ⁷ EXERCICI 199_(2)
A) FONDOS PROPIOS FONS PROPIS			
I. Capital suscrito Capital subscrit	210000	7.664.270	7.728.751
II. Prima de emisión Prima d'emissió	211000	4.230.017	4.230.017
III. Reserva de revalorización Reserva de revaloració	212000	0	1.952.939
IV. Reservas Reserves	213000	0	0
1. Reserva legal Reserva legal	214000	3.498.734	4.027.698
2. Reservas para acciones propias Reserves per a accions pròpies	214010	188.001	188.001
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante Reserves per a accions de la societat dominant	214020	0	0
4. Reservas estatutarias Reserves estatutàries	214030	0	0
5. Otras reservas Altres reserves	214040	0	0
214050	3.310.733	3.839.697	
V. Resultados de ejercicios anteriores Resultats d'exercicis anteriors	215000	0	0
1. Remanente Romanent	215010	0	0
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores Resultats negatius d'exercicis anteriors	215020	0	0
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas Aportacions de socis per a compensació de pèrdues	215030	0	0
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida) Pèrdues i guanys (benefici o pèrdua)	216000	-64.481	-2.481.903
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio Dividend a compte lliurat en l'exercici	217000	0	0
VIII. Acciones propias para reducción de capital Accions pròpies per a reducció de capital	218000	0	0
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	220000	0	0
1. Subvenciones de capital Subvencions de capital	220010	0	0
2. Diferencias positivas de cambio Diferències positives de canvi	220020	0	0
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios Altres ingressos a distribuir en diversos exercicis	220030	0	0
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios Ingressos fiscals a distribuir en diversos exercicis	220050	0	0
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	230000	468.419	1.092.871
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares Provisions per a pensions i obligacions similars	230010	0	0
2. Provisiones para impuestos Provisions per a impostos	230020	0	0
3. Otras provisiones Altres provisions	230030	468.419	1.092.871
4. Fondo de reversión Fons de reversió	230040	0	0
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO CREDITORS A LLARG TERMINI	240000	89.592	1.479.564
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables Emissions d'obligacions i altres valors negociables	241000	0	0
1. Obligaciones no convertibles Obligacions no convertibles	241010	0	0
2. Obligaciones convertibles Obligacions convertibles	241020	0	0
3. Otras deudas representadas en valores negociables Altres deutes representats en valors negociables	241030	0	0

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

BALANCE NORMAL
BALANÇ NORMAL

B4

NIF
NIF A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL
FILO, S. A.

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

PASIVO
PASSIU

EJERCICIO⁸
EXERCICI 199__(1)

EJERCICIO⁷
EXERCICI 199__(2)

D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)
CREDITORS A LLARG TERMINI (Continuació)

II. Deudas con entidades de crédito
Deutes amb entitats de crèdit

242000	0	1.401.428	
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit	242010	0	1.303.659
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo Creditors per arrendament financer a llarg termini	242020	0	97.769

III. Deudas con empresas del grupo y asociadas
Deutes amb empreses del grup i associades

243000	0	0	
1. Deudas con empresas del grupo Deutes amb empreses del grup	243010	0	0
2. Deudas con empresas asociadas Deutes amb empreses associades	243020	0	0

IV. Otros acreedores
Altres creditors

244000	89.592	78.136	
1. Deudas representadas por efectos a pagar Deutes representats per efectes a pagar	244010	0	0
2. Otras deudas Altres deutes	244020	0	0
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini	244030	0	0
4. Administraciones Públicas a largo plazo Administracions públiques a llarg termini	244050	89.592	78.136

V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos
Desemborsaments pendents sobre accions no exigits

245000	0	0	
1. De empresas del grupo D'empreses del grup	245010	0	0
2. De empresas asociadas D'empreses associades	245020	0	0
3. De otras empresas D'altres empreses	245030	0	0

VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo
Creditors per operacions de tràfic a llarg termini

246000	0	0
--------	---	---

E) ACREEDORES A CORTO PLAZO

CREDITORS A CURT TERMINI

I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables
Emissions d'obligacions i altres valors negociables

250000	2.187.815	196.096	
251000	0	0	
1. Obligaciones no convertibles Obligacions no convertibles	251010	0	0
2. Obligaciones convertibles Obligacions convertibles	251020	0	0
3. Otras deudas representadas en valores negociables Altres deutes representats en valors negociables	251030	0	0
4. Intereses de obligaciones y otros valores Interessos d'obligacions i altres valors	251040	0	0

II. Deudas con entidades de crédito
Deutes amb entitats de crèdit

252000	2.109.742	69.605	
1. Préstamos y otras deudas Préstecs i altres deutes	252010	1.995.058	2.369
2. Deudas por intereses Deutes per interessos	252020	17.635	11.878
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo Creditors per arrendament financer a curt termini	252030	97.049	55.358

III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini

253000	4.885	4.014	
1. Deudas con empresas del grupo Deutes amb empreses del grup	253010	4.885	4.014
2. Deudas con empresas asociadas Deutes amb empreses associades	253020	0	0

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

BALANCE NORMAL
BALANÇ NORMAL

NIF A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL
FILO, S.A.

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

PASIVO
PASSIU

EJERCICIO⁸
EXERCICI 199_(1)

EJERCICIO⁷
EXERCICI 199_(2)

E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)
CREDITORS A CURT TERMINI (Continuació)

		EJERCICIO ⁸ EXERCICI 199_(1)	EJERCICIO ⁷ EXERCICI 199_(2)
IV. Acreedores comerciales Creditors comercials	254000	50.513	94.627
1. Anticipos recibidos por pedidos Acomptes rebuts per comandes	254010	0	0
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios Deutes per compres o prestacions de serveis	254020	50.513	94.627
3. Deudas representadas por efectos a pagar Deutes representats per efectes a pagar	254030	0	0
V. Otras deudas no comerciales Altres deutes no comercials	255000	22.675	27.850
1. Administraciones Públicas Administracions públiques	255010	13.058	13.024
2. Deudas representadas por efectos a pagar Deutes representats per efectes a pagar	255020	0	0
3. Otras deudas Altres deutes	255030	242	247
4. Remuneraciones pendientes de pago Remuneracions pendents de pagament	255040	9.196	14.400
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo Fiances i dipòsits rebuts a curt termini	255050	179	179
VI. Provisiones para operaciones de tráfico Provisions per a operacions de tràfic	256000	0	0
VII. Ajustes por periodificación Ajustaments per periodització	257000	0	0
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES A CURT TERMINI	260000	0	0
TOTAL GENERAL			
TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)	200000	10.410.096	10.497.282

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

(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

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

P1

NIF
NIF

A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL

FILO, S. A.

UNIDAD / UNITAT (1)

Pesetas Pessetes	999211	
Miles Milers	999212	X
Millones Milions	999213	

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

DEBE DEURE	EJERCICIO ⁸		EJERCICIO ⁷	
	EXERCICI 199_(2)		EXERCICI 199_(3)	
A) GASTOS DESPESES (A.1 a A.16)	300000	173.782	2.834.201	
A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación Reduïció d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	301000	0	0	
A.2. Aprovisionamientos Aprovisionaments	302000	0	0	
a) Consumo de mercaderías Consum de mercaderies	302010	0	0	
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles Consum de primeres matèries i altres matèries consumibles	302020	0	0	
c) Otros gastos externos Altres despeses externes	302030	0	0	
A.3. Gastos de personal Despeses de personal	303000	132.305	116.881	
a) Sueldos, salarios y asimilados Sous, salaris i assimilats	303010	114.016	96.128	
b) Cargas sociales Càrregues socials	303020	18.289	20.753	
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado Dotacions per a amortitzacions d'immobilitzat	304000	234.434	147.149	
A.5. Variación de las provisiones de tráfico Variació de les provisions de tràfic	305000	10.653	3.278	
a) Variación de provisiones de existencias Variació de provisions d'existències	305010	0	0	
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables Variació de provisions i pèrdues de crèdits incobrables	305020	10.653	3.278	
c) Variación de otras provisiones de tráfico Variació d'altres provisions de tràfic	305030	0	0	
A.6. Otros gastos de explotación Altres despeses d'explotació	306000	213.533	172.204	
a) Servicios exteriores Serveis exteriors	306010	210.676	169.040	
b) Tributos Tributs	306020	2.857	3.164	
c) Otros gastos de gestión corriente Altres despeses de gestió corrent	306030	0	0	
d) Dotación al fondo de reversión Dotació al fons de reversió	306040	0	0	
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN BENEFICIS D'EXPLORACIÓ (B.1 + B.2 + B.3 + B.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6)	301900	0	0	
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados Despeses financeres i despeses assimilades	307000	112.855	323.062	
a) Por deudas con empresas del grupo Per deutes amb empreses del grup	307010	248	5.645	
b) Por deudas con empresas asociadas Per deutes amb empreses associades	307020	0	0	
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados Per deutes amb tercers i despeses assimilades	307030	112.607	317.417	
d) Pérdidas de inversiones financieras Pèrdues d'inversions financeres	307040	0	0	
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras Variació de les provisions d'inversions financeres	308000	5.016	-1.759	
A.9. Diferencias negativas de cambio Diferències negatives de canvi	309000	15	0	
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS RESULTATS FINANCERS POSITIUS (B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9)	302900	0	0	

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

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

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

NIF
NIF

A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL
FILO, S.A.

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

DEBE DEURE	EJERCICIO ⁸ EXERCICI 199__ (1)	EJERCICIO ⁷ EXERCICI 199__ (2)
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES (A.I + A.II - B.I - B.II)	303900	0
A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Variació de les provisions d'immobilitzat immaterial, material i cartera de control	310000	-721.806
A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Pèrdues procedents de l'immobilitzat immaterial, material i cartera de control	311000	866
A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias Pèrdues per operacions amb accions i obligacions pròpies	312000	0
A.13. Gastos extraordinarios Despeses extraordinàries	313000	181.472
A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios Despeses i pèrdues d'altres exercicis	314000	84
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS (B.9+B.10+B.11+B.12+B.13-A.10-A.11-A.12-A.13-A.14)	304900	547.636
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV)	305900	0
A.15. Impuesto sobre Sociedades Impost sobre societats	315000	11.456
A.16. Otros impuestos Altres impostos	316000	-7.101
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS) (A.V-A.15-A.16)	306900	0

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

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

P3

NIF A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL
FILO, S.A.

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

HABER HAVER		EJERCICIO ⁸ EXERCICI 199__ (1)	EJERCICIO ⁷ EXERCICI 199__ (2)
B) INGRESOS			
INGRESSOS (B.1 a B.13)	400000	109.301	352.298
B.1. Importe neto de la cifra de negocios Import net de la xifra de negocis	401000	64.862	97.311
a) Ventas Vendes	401010	0	0
b) Prestaciones de servicios Prestacions de serveis	401020	64.862	97.311
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas Devolucions i ràpels sobre vendes	401030	0	0
B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación Augment d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	402000	0	0
B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado Treballs efectuats per l'empresa per a l'immobilitzat	403000	0	0
B.4. Otros ingresos de explotación Altres ingressos d'explotació	404000	0	152
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	404010	0	152
b) Subvenciones Subvencions	404020	0	0
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos Excés de provisions de riscos i despeses	404030	0	0
B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ (A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)	401900	526.063	342.049
B.5. Ingresos de participaciones en capital Ingressos de participacions en capital	405000	0	252
a) En empresas del grupo En empreses del grup	405010	0	0
b) En empresas asociadas En empreses associades	405020	0	0
c) En empresas fuera del grupo En empreses fora del grup	405030	0	252
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado Ingressos en altres valors negociables i de crèdits de l'actiu immobilitzat	406000	371	8.356
a) De empresas del grupo D'empreses del grup	406010	0	0
b) De empresas asociadas D'empreses associades	406020	0	0
c) De empresas fuera del grupo D'empreses fora del grup	406030	371	8.356
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados Altres interessos i ingressos assimilats	407000	35.816	220.827
a) De empresas del grupo D'empreses del grup	407010	28.470	30.683
b) De empresas asociadas D'empreses associades	407020	0	0
c) Otros intereses Altres interessos	407030	13	76
d) Beneficios en inversiones financieras Beneficis en inversions financeres	407040	7.333	190.068
B.8. Diferencias positivas de cambio Diferències positives de canvi	408000	0	0
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS RESULTATS FINANCERS NEGATIUS (A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)	402900	81.699	91.868

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL
COMpte DE PÉRDUES I GUANYS NORMAL**

NIF A08267593

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL
FILO, S.A.

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

HABER
HAVER

EJERCICIO⁸
EXERCICI 199__(1)

EJERCICIO⁷
EXERCICI 199__(2)

B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS PÉRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES (B.I + B.II - A.I - A.II)	403900	607.762	433.917
B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Beneficis en alienació d'immobilitzat immaterial, material i cartera de control	409000	900	23.779
B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias Beneficis per operacions amb accions i obligacions pròpies	410000	0	0
B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio Subvencions de capital transferides al resultat de l'exercici	411000	0	0
B.12. Ingresos extraordinarios Ingressos extraordinaris	412000	7.352	1.621
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios Ingressos i beneficis d'altres exercicis	413000	0	0
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS (A.10+A.11+A.12+A.13+A.14-B.9-B.10-B.11-B.12-B.13)	404900	0	2.047.042
B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS PÉRDUES ABANS D'IMPOSTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV)	405900	60.126	2.480.959
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) RESULTAT DE L'EXERCICI (PÉRDUES) (B.V+A.15+A.16)	406900	64.481	2.481.903

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

FILO, S.A.

Balances de Situación

31 de diciembre de 1998 y 1997

(Expresados en miles de pesetas)



	1998	1997		1998	1997
			<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	
Inmovilizado					
Gastos de establecimiento (nota 5)	419.231	631.545	Fondos propios (nota 11)		
Inmovilizaciones inmateriales (nota 6)	371.124	362.426	Capital suscrito	4.230.017	4.230.017
Inmovilizaciones materiales (nota 7)	171.567	92.985	Prima de emisión	-	1.952.939
Inmovilizaciones financieras (nota 8)	8.443.934	7.701.437	Reservas	3.498.734	4.027.698
Total inmovilizado	9.405.856	8.788.393	Pérdida del ejercicio, según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	(64.481)	(2.481.903)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	11.484	21.837	Total fondos propios	7.664.270	7.728.751
Activo circulante			Provisiones para riesgos y gastos (nota 12)	468.419	1.092.871
Deudores (nota 9)	517.955	515.378	Acreedores a largo plazo		
Inversiones financieras temporales (nota 10)	462.390	1.152.368	Entidades de crédito (nota 13)	-	1.401.427
Tesorería	11.818	18.621	Otros acreedores (nota 14)	89.592	78.136
Ajustes por periodificación	594	685	Total acreedores a largo plazo	89.592	1.479.563
Total activo circulante	992.757	1.687.052	Acreedores a corto plazo		
			Entidades de crédito (nota 15)	2.109.742	69.606
			Empresas del grupo y asociadas (nota 16)	4.885	4.014
			Acreedores comerciales (nota 17)	50.513	94.627
			Otras deudas no comerciales (nota 18)	22.676	27.850
			Total acreedores a corto plazo	2.187.816	196.097
			Total pasivo	10.410.097	10.497.282

FILO, S.A.

Avda Diagonal 523 - Planta 21

08029 BARCELONA

Tel.: 93 363 80 70

email: filo@filo.es

web: www.filo.es

Fax: 93 410 06 99

[Handwritten signatures and initials]

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 1998.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresadas en miles de pesetas)



	1998	1997	Ingresos
Gastos			
Gastos de explotación			
Gastos de personal (nota 20)	132.304	116.881	64.862
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (notas 5, 6 y 7)	234.433	147.149	97.300
Variaciones de las provisiones de tráfico (nota 9)	10.653	3.278	-
Otros gastos de explotación	213.534	172.204	-
Total gastos de explotación	590.924	439.512	64.862
Pérdidas de explotación			
Pérdidas de explotación	526.062	342.049	342.049
Ingresos financieros			
Ingresos de participaciones en capital	249	5.645	-
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	112.622	317.417	252
Otros intereses e ingresos asimilados (nota 23)	5.016	(1.759)	371
Total ingresos financieros	117.887	321.303	35.815
Total ingresos de explotación	607.763	433.917	607.763
Resultados financieros negativos	81.701	91.868	81.701
Pérdidas de las actividades ordinarias	607.763	433.917	607.763
Beneficios e ingresos extraordinarios (nota 22)			
Beneficios en enajenación de inmovilizado	900	5.714	900
Otros ingresos y beneficios extraordinarios	7.353	1.621	7.353
Beneficios por operaciones con acciones propias	-	18.065	-
Total beneficios extraordinarios	8.253	25.400	8.253
Resultados extraordinarios negativos	-	2.047.042	-
Pérdidas antes de impuestos	60.126	2.480.959	60.126
Impuesto sobre Sociedades (nota 26)	11.456	10.104	64.481
Otros impuestos (nota 26)	(7.101)	(9.160)	64.481
Resultados extraordinarios positivos	547.637	994	2.481.903
Total gastos extraordinarios	(539.384)	2.072.442	2.481.903
Resultados extraordinarios positivos	547.637	994	2.481.903

FILO, S.A.
Avda Diagonal: 523 - Pta 21
08029 BARCELONA
Tel.: 93 363 80 70
email: filo@filo.es
web: www.filo.es
Fax: 93 419 06 99

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 1998.

[Handwritten signatures and initials]

**Memoria de las Cuentas Anuales**

31 de diciembre de 1998

(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 1998, 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 1998, así como la propuesta de distribución de resultados.

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas del ejercicio 1998 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 1998 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales de 1997 aprobadas por los Accionistas en Junta de fecha 30 de junio de 1998. De acuerdo con lo



Memoria de las Cuentas Anuales

permitido por esta normativa, la Sociedad ha optado por omitir en la memoria del ejercicio 1998 algunos de los datos comparativos del ejercicio 1997.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1998, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de pesetas		
	Base de reparto	Aplicación	Total
Reservas voluntarias	362.983	(64.481)	298.502
Pérdidas del ejercicio	(64.481)	64.481	-
	<u>298.502</u>	<u>-</u>	<u>298.502</u>

La aplicación de resultados correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1997, efectuada durante 1998, 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 han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en la legislación mercantil y con 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:

(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 periodo de la concesión.
- El "software" adquirido por la Sociedad figura por los costes incurridos y se amortiza linealmente durante el periodo de 5 años en que está prevista su vida



Memoria de las Cuentas Anuales

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 traspasa 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, en su caso, las provisiones por depreciación específicas constituidas para cubrir posibles minusvalías con respecto a su valor de mercado.

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 24 de marzo de 1999 se han formulado las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad al 31 de diciembre de 1998, que muestran unos fondos propios a esa fecha superiores a los individuales de la Sociedad.



Memoria de las Cuentas Anuales

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.

(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.

(i) Provisiones para riesgos y gastos

Incluyen el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas procedentes, fundamentalmente, de enajenaciones de participaciones a realizar en 1999. Asimismo, se incluye la provisión necesaria sobre el coste de adquisición en aquellas participaciones cuyo valor teórico-contable es negativo al 31 de diciembre de 1998.



Memoria de las Cuentas Anuales

(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.

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 1998 y 1997 es el siguiente:



Memoria de las Cuentas Anuales

	<u>Miles de pesetas</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	631.545
Adiciones	7.833
Amortización	<u>(220.147)</u>
Saldo a 31 de diciembre de 1998	<u>419.231</u>

Las adiciones de los ejercicios 1997 y 1998 corresponden a los gastos inherentes a la operación de reducción y ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio 1997 (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 1998 y 1997, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la 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	4.533	56.250
Amortización acumulada			<u>(33.414)</u>		
			<u>345.756</u>		

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



Memoria de las Cuentas Anuales

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Importe total de las operaciones	682.181	683.141
Pagos realizados		
En ejercicios anteriores	(530.014)	(475.188)
En el ejercicio	(55.118)	(54.826)
Acreeedores por arrendamiento financiero	97.049	153.127

Estos pasivos se desglosan en:

	Miles de pesetas		
	1998	1997	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Principal	93.731	93.769	47.688
Intereses	3.318	4.000	7.670
Total	97.049	97.769	55.358
	(nota 15)	(nota 13)	(nota 15)

(7) Inmovilizaciones Materiales

El movimiento habido durante los ejercicios 1998 y 1997 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 1998 y 1997 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.

Durante el ejercicio 1998 la Sociedad ha transferido a un tercero la totalidad de sus acciones en Corre Corre, S.A. Con anterioridad a la venta de dichas acciones, la Sociedad procedió a sanear durante el ejercicio 1998 su situación patrimonial, a



Memoria de las Cuentas Anuales

través de la capitalización de un crédito participativo ya existente en el ejercicio anterior por importe de 500.000 miles de pesetas, y de la concesión de otro crédito participativo adicional por importe de 340.000 miles de pesetas. Dado que el precio de venta de las acciones ha sido de 40.000 miles de pesetas, el resultado de esta transacción se calcula como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Valor contable de la participación al 31 de diciembre de 1997:	
Coste de la inversión	1.755.453
Crédito participativo	500.000
Menos, provisión participaciones en empresas del grupo	(2.106.353)
Menos, provisión para riesgos y gastos (nota 12)	<u>(450.000)</u>
	(300.900)
Crédito participativo adicional concedido en 1998	<u>340.000</u>
Valor contable de la participación a la fecha de transmisión	<u>39.100</u>
Precio de venta	<u>40.000</u>
Beneficio de la operación (nota 22)	<u>900</u>

El resto de bajas de participaciones en empresas del grupo del ejercicio 1998 corresponden a la venta de participaciones en Max Center Leisa, S.A.

A 31 de diciembre de 1998 y 1997 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 y un edificio de oficinas.

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 residencial.

Xylon, S.A. tiene su domicilio social en Barcelona y su actividad principal es la de tenencia de acciones en cartera. Durante 1998 ha permanecido inactiva.



Memoria de las Cuentas Anuales

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 1998 ha permanecido inactiva.

Lainter, S.A. tiene su domicilio social en Bilbao 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 1998 y 1997, 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 1998, 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	(1.279.072)	40.185	8.657.697
Grupo Viena Inmuebles	1.101.021	(594.789)	772.893	1.279.125
Xylon, S.A.	397.500	12.313	16.676	426.489
Aparcamientos de Cataluña, S.	542.500	2.550	(100.783)	444.267
Aldef, S.A.	139.630	(19.397)	(44.316)	75.916
Mireia-5, S.A.	800.000	(222.094)	23.301	601.207
Lainter, S.A.	10.000	26.529	(1.460)	35.069
	<u>12.887.235</u>	<u>(2.073.960)</u>	<u>706.496</u>	<u>11.519.771</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%.

(b) Otros créditos a largo plazo

Corresponde a préstamos efectuados por la Sociedad a entidades no vinculadas con el Grupo por 30.000 miles de pesetas y 10.625 miles de pesetas, con vencimientos de fecha 25 de enero del 2000 y 15 de enero del 2001, respectivamente.

(c) Administraciones públicas a largo plazo

La totalidad de dicho saldo al 31 de diciembre de 1998 y 1997 corresponde a créditos fiscales por pérdidas a compensar cuyo plazo de realización se estima superior a un año.



Memoria de las Cuentas Anuales

(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 1998 y 1997 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Saldo al 1 de enero	(14.148.876)	(12.994.601)
Dotaciones netas (nota 21)	721.807	(1.068.059)
Aplicaciones	2.117.102	11.737
Trasposos de provisiones para riesgos y gastos (nota 12)	(350.900)	(97.953)
Otros trasposos	1.039	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>(11.659.828)</u>	<u>(14.148.876)</u>

(9) Deudores

El detalle de los deudores es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Clientes por ventas y prestación de servicios	160	690
Empresas del grupo, deudoras	22.999	31.999
Deudores varios	377.851	371.502
Administraciones públicas	136.362	119.951
	<u>537.372</u>	<u>524.142</u>
Menos, provisiones para insolvencias	<u>(19.417)</u>	<u>(8.764)</u>
	<u>517.955</u>	<u>515.378</u>

Los saldos deudores con Administraciones públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	104.969	72.092
Por Impuesto sobre Sociedades (nota 26)	31.393	47.859
	<u>136.362</u>	<u>119.951</u>



Memoria de las Cuentas Anuales

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

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Saldo al 1 de enero	(8.764)	(85.486)
Dotaciones del ejercicio	(10.653)	(3.278)
Provisión aplicada a su finalidad	-	80.000
Saldo al 31 de diciembre	(19.417)	(8.764)

(10) Inversiones Financieras Temporales

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

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Participaciones en empresas del grupo	333.067	333.067
Créditos a empresas del grupo	366.510	1.089.166
Otras inversiones financieras temporales	12.717	124.830
Otros créditos	87.082	4.581
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	13.857	11.410
Provisiones	(350.843)	(410.686)
Total	462.390	1.152.368

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo a corto plazo al 31 de diciembre de 1998 y 1997 es como sigue:

Sociedad	Porcentaje de participación	Miles de pesetas		
		Coste	Valor teórico	
			1998	1997
Berrimoda, S.A.	99,99	224.995	(69.330)	(182.933)
Hospitalet Center, S.L.	0,19	8.073	6.938	7.096
Conger, S.A.	99,99	99.999	105.547	101.543
		333.067	43.155	(74.294)

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.



Memoria de las Cuentas Anuales

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

El valor teórico de la participación en las anteriores sociedades resulta de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1998 y 1997, auditadas en el caso de Hospitalet Center, S.L.

El detalle de los fondos propios de estas sociedades al 31 de diciembre de 1998, según sus cuentas anuales, es el siguiente:

Sociedad	Miles de pesetas			Total fondos propios
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	
Berrimoda, S.A.	165.000	(229.482)	(4.852)	(69.334)
Hospitalet Center, S.L.	4.184.700	(450.024)	(82.874)	3.651.802
Conger, S.A.	100.000	1.544	4.005	105.549
	<u>4.449.700</u>	<u>(677.962)</u>	<u>(83.721)</u>	<u>3.688.017</u>

Los créditos a empresas del grupo han devengado durante el ejercicio 1998 un tipo de interés medio anual del 5,5%.

El movimiento de las provisiones durante el ejercicio 1998 es como sigue:

	Miles de pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1997	(410.686)
Dotaciones netas	(157)
Cancelaciones	60.000
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>(350.843)</u>

El saldo de provisiones al 31 de diciembre de 1998 y 1997 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 1998 y 1997 se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.



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 1998 y 1997 el capital social está representado por:

- 18.800.077 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, están totalmente suscritas y desembolsadas al 31 de diciembre de 1998 y 1997 y 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.
- 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.



Memoria de las Cuentas Anuales

- 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). Al 31 de diciembre de 1998, la Sociedad ha enajenado las participaciones en la Sociedad Corre Corre, S.A..

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:

Lagon - Aro E.P.S.V.:	20,71%
Bankers Trust International Plc:	16,11%
Ivanhoe Inc.:	16,08%
P.K.A. S/A:	4,33%

(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. En la distribución de resultados del ejercicio 1997 aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1998 se acordó traspasar el saldo de prima de emisión a reservas voluntarias, y aplicar dicho saldo para compensar las pérdidas del ejercicio 1997.

(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 1998 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 :



Memoria de las Cuentas Anuales

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. Dicha reserva ha sido incrementada en 1.115.678 miles de pesetas como consecuencia del acuerdo tomado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 25 de noviembre de 1998, y ratificado por la Junta General Extraordinaria de 16 de diciembre de 1998. Dicho incremento se aprobó hacerlo disminuyendo en ese mismo saldo las Reservas voluntarias.

(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.

(12) Provisiones para Riesgos y Gastos

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1998 es como sigue:

	Miles de pesetas		
	Provisión para restitución patrimonial de subsidiarias	Otras provisiones para riesgo y gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1997	415.371	677.500	1.092.871
Dotación del ejercicio 1998			
Otras provisiones (nota 21)	-	175.000	175.000
Berrimoda, S.A.	4.859	-	4.859
Aplicaciones por venta de acciones (nota 8(a) y (d))	(350.900)	(450.000)	(800.900)
Cancelación de provisión	-	(3.411)	(3.411)
Saldos al 31 de diciembre de 1998	<u>69.330</u>	<u>399.089</u>	<u>468.419</u>

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



Memoria de las Cuentas Anuales

(13) Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

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

(14) Otros Acreeedores 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 26).

(15) Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

El detalle de este capítulo es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>		<u>Porcentaje medio de interés</u>	
	1998	1997	1998	1997
Préstamos bancarios	700.000	-	Mibor + 0,5% / 0,6%	-
Créditos dispuestos	1.295.058	2.370	Mibor + 0,5% / 0,75%	Mibor + 0,5% / 0,75%
Deuda por intereses Arrendamiento financiero (nota 6)	17.635 97.049	11.878 55.358		
	<u>2.109.742</u>	<u>69.606</u>		

Tanto los préstamos bancarios como los créditos dispuestos 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.

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

La totalidad de dicho saldo al 31 de diciembre de 1998 y 1997, corresponde a deudas a corto plazo con empresas del grupo.



Memoria de las Cuentas Anuales

(17) Acreeedores Comerciales

Corresponde en su totalidad al saldo de acreedores por prestación de servicios, por importe de 50.513 miles de pesetas al 31 de diciembre de 1998 (94.627 miles de pesetas al 31 de diciembre de 1997).

(18) Otras Deudas no Comerciales a Corto Plazo

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Administraciones públicas	13.058	13.024
Otras deudas	243	247
Remuneraciones pendientes de pago	9.196	14.400
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	179	179
	<u>22.676</u>	<u>27.850</u>

Los saldos acreedores con Administraciones públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Hacienda Pública, acreedora		
Por I.R.P.F.	9.059	7.828
Por I.R.C.	174	1.400
Por Impuesto sobre Sociedades diferido (nota 26)	1.750	1.750
Seguridad Social	2.075	2.046
	<u>13.058</u>	<u>13.024</u>

(19) Ventas Netas

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 1998 y 1997 por actividades, es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Ingresos por arrendamientos	2.250	11.714
Prestaciones de servicios	62.612	85.597
	<u>64.862</u>	<u>97.311</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.



Memoria de las Cuentas Anuales

(20) Gastos de Personal

Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1998	1997
Sueldos, salarios y asimilados	114.015	96.128
Cargas sociales	18.289	20.753
	<u>132.304</u>	<u>116.881</u>

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1998 y 1997, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	1998	1997
Titulados superiores	7	7
Titulados medios	3	2
Personal administrativo	<u>7</u>	<u>8</u>
	<u>17</u>	<u>17</u>

(21) Gastos Extraordinarios

Su detalle al 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

	Miles de pesetas
Variación de las provisiones del inmovilizado material y la cartera de control:	
Dotación neta a la provisión del inmovilizado financiero (nota 8(d))	(721.807)
Pérdidas procedentes del inmovilizado:	
Inmovilizado financiero	<u>866</u>
	(720.941)
Gastos extraordinarios:	
Dotación a la provisión para riesgos y gastos (nota 12)	175.000
Otros gastos extraordinarios	<u>6.473</u>
	181.473
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	<u>84</u>
	<u>(539.384)</u>



Memoria de las Cuentas Anuales

FILO, S.A.

Avda Diagonal, 523 - Planta 21

08029 BARCELONA

Tel.: 93 363 80 70

email: filo@filo.es

web: www.filo.es

Fax: 93 419 06 99

(22) Beneficios e Ingresos Extraordinarios

Su detalle al 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Beneficios en la enajenación de inmovilizado financiero (nota 8(a))	900
Otros ingresos y beneficios extraordinarios:	
Otros ingresos extraordinarios	7.353
	<u>8.253</u>

(23) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

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

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>Grupo</u>	
	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Ingresos		
De arrendamientos	2.250	11.714
De prestaciones de servicios	60.697	77.630
Ingresos por intereses	28.470	30.683
	<u>91.417</u>	<u>120.027</u>
Gastos		
Gastos de explotación	55.064	29.644
Gastos por intereses	249	5.062
	<u>55.313</u>	<u>35.246</u>

(24) Gastos Financieros por Deudas con Terceros y Gastos Asimilados

Su detalle es le siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Por deudas con entidades de crédito	103.083	286.657
Otros gastos financieros	11.524	30.760
Diferencias de cambio	15	-
	<u>112.622</u>	<u>317.417</u>



Memoria de las Cuentas Anuales

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

Las remuneraciones devengadas por los miembros de Consejo de Administración durante los ejercicios 1998 y 1997 han sido 8,8 y 9 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.

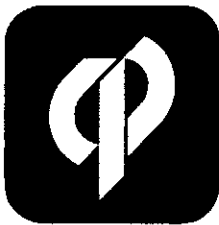
(26) Situación Fiscal

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.

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	
	1998	1997
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(60.126)	(2.480.959)
Diferencias permanentes	(1.065.853)	538.481
Base contable del impuesto	(1.125.979)	(1.942.478)
Diferencias temporales		
Originadas en el ejercicio	(37.732)	(33.837)
Reversión de ejercicios anteriores	5.000	4.969
Base imponible fiscal	(1.158.711)	(1.971.346)
Retenciones y pagos a cuenta	(14.556)	(16.836)
Impuesto sobre Sociedades a devolver	(14.556)	(16.836)

Las diferencias permanentes del ejercicio 1998 se originan, principalmente, por la consideración como gasto fiscalmente deducible de este ejercicio de algunas dotaciones de la cartera de valores de ejercicios anteriores de sociedades participadas que han sido enajenadas en 1998, parcialmente compensadas por la imputación de bases imponibles positivas de algunas participadas en régimen de transparencia fiscal y por la no deducibilidad de algunos gastos.



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	
	1998	1997	1998	1997
Impuestos diferidos a largo plazo				
Operaciones de arrendamiento financiero	<u>255.978</u>	<u>223.246</u>	<u>89.592</u>	<u>78.136</u>
			(nota 14)	
Impuestos diferidos a corto plazo				
Operaciones de arrendamiento financiero	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>	<u>1.750</u>	<u>1.750</u>
			(nota 18)	

El gasto del ejercicio 1998 por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	Miles de pesetas
Base contable por 35%	-
Impuestos diferidos del ejercicio :	
Incrementos	13.206
Reversiones	(1.750)
Retenciones y pagos a cuenta de sociedades en régimen de transparencia fiscal	<u>(7.101)</u>
	<u>4.355</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 cuatro años. A la fecha de formulación de estas cuentas, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1994. La Dirección de la Sociedad no espera que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

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 con las rentas positivas de los periodos impositivos que concluyan en los diez años inmediatos y sucesivos, 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.



Memoria de las Cuentas Anuales

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	2005	4.846.314
1996	2006	7.866.375
1997	2007	1.971.346
1998 (estimada)	2008	1.158.711
		<u>15.842.746</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>	

(27) Garantías Comprometidas con Terceros

La Sociedad ha prestado avales ante entidades bancarias en los ejercicios de 1998 y 1997 por importe de 5.029 y 7.629 millones de pesetas, respectivamente, principalmente a favor de otras sociedades del Grupo.

La Dirección de la Sociedad estima que los pasivos no provisionados al cierre del ejercicio 1998, que pudieran originarse por dichos avales, no serían significativos.

(28) Acontecimientos Posteriores al Cierre

Con fecha 22 de enero de 1999, la Sociedad ha adquirido a Max Center Leisa, S.A. el 100% de las acciones de Isonax. S.A., correspondiente a 197.684 acciones con valor nominal de 5.000 pesetas cada una.

El precio de compra de estas acciones se ha establecido en 1.350 millones de pesetas, siendo el valor neto contable de esta sociedad al 31 de diciembre de 1998 de 1.008 millones de pesetas.



Memoria de las Cuentas Anuales

Adicionalmente, en el mes de marzo de 1999 se ha presentado ante la CNMV el folleto para una ampliación de capital en la Sociedad, tal como se prevé acordar en la Junta general Extraordinaria de Accionistas que se celebrará el 26 de marzo de 1999. Esta ampliación supondrá un incremento en los fondos propios de la Sociedad de 9.406 millones de pesetas mediante la emisión de 44.788.417 acciones ordinarias al portador con un valor nominal de 100 pesetas cada una y una prima de emisión de 110 pesetas por acción. Por tanto, el capital social de la Sociedad se incrementará en 4.479 millones de pesetas y los 4.927 millones de pesetas restantes se destinarán a dotar una reserva de prima de emisión. Los compromisos de suscripción realizados por los accionistas actuales que componen el núcleo estable de la Sociedad garantizan que, en la nueva emisión, al menos el 57% de la misma sea suscrita por ellos. Se prevé que dicha ampliación se destine parcialmente a la financiación de un nuevo centro comercial sito en Zaragoza.

(29) Cuadros de Financiación

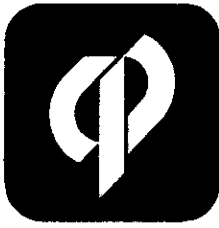
Los cuadros de financiación para los ejercicios terminados en 31 de diciembre de 1998 y 1997 se presentan en el anexo VI adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

(30) Efecto Año 2000

El Grupo Filo ha llevado a cabo un análisis de sus aplicaciones informáticas con el fin de determinar su adaptación al cambio de milenio. Como resultado de este análisis, se han obtenido de los proveedores de algunas de las aplicaciones, certificados que garantizan la adaptación a dicho cambio. En los cambios en los que no se ha obtenido certificado, se han realizado las pruebas suficientes para comprobar que no existirán incidencias significativas.

Adicionalmente, el Grupo Filo se encuentra en pleno proceso de inversión en el cambio de sus sistemas de información a través de la adquisición e implantación de una nueva aplicación informática integrada, con un coste estimado a nivel de todo el Grupo de unos 100 millones de pesetas. Esta nueva aplicación, además de cumplir con los requerimientos derivados del cambio de milenio, proporcionará una notable mejoría en los sistemas de información y de control del Grupo para el futuro, por lo que no se ha registrado ninguna provisión al respecto al cierre del ejercicio 1998.

Barcelona a 24 de marzo de 1999.



FILO, S.A.

Detalle y Movimiento de las Inmovilizaciones Inmateriales
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresado en miles de pesetas)

Coste	Saldos al 31/12/96		Traspasos		Saldos al 31/12/97	Altas		Traspasos	Saldos al 31/12/98
Concesiones administrativas	13.091	-	-	-	13.091	-	-	-	13.091
Aplicaciones informáticas	10.638	1.654	-	-	12.292	695	-	-	12.987
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	379.170	-	-	-	379.170	-	-	-	379.170
Otro inmovilizado	12.530	-	-	-	12.530	12.000	-	-	24.530
	<u>415.429</u>	<u>1.654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>417.083</u>	<u>12.695</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>429.778</u>
<u>Amortización acumulada</u>									
Concesiones administrativas	(1.498)	(290)	-	-	(1.788)	(290)	-	-	(2.078)
Aplicaciones informáticas	(8.379)	(1.196)	-	-	(9.575)	(1.058)	-	-	(10.633)
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(28.116)	(2.649)	-	-	(30.765)	(2.649)	-	-	(33.414)
Otro inmovilizado	(1.075)	-	(418)	-	(1.493)	-	(418)	-	(1.911)
	<u>(39.068)</u>	<u>(4.135)</u>	<u>(418)</u>	<u>(418)</u>	<u>(43.621)</u>	<u>(3.997)</u>	<u>(418)</u>	<u>(418)</u>	<u>(48.036)</u>
Menos, provisiones	(11.454)	-	418	-	(11.036)	-	418	-	(10.618)
	<u>364.907</u>	<u>(2.481)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>362.426</u>	<u>8.698</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>371.124</u>

FILO, S.A.

Avda Diagonal, 523 - Planta 21

08029 BARCELONA

Tel: 93 363 80 70

email: filo@filo.es

web: www.filo.es

Fax: 93 419 06 99

Este anexo forma parte integrante de la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 1998.



FILO, S.A.

Detalle y Movimiento de las Inmovilizaciones Materiales
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresado en miles de pesetas)

	Saldos al 31/12/96	Adiciones	Bajas	Saldos al 31/12/97	Adiciones	Bajas	Saldos al 31/12/98
Coste							
Inmuebles para arrendamiento	-	-	-	-	54.941	-	54.941
Otras instalaciones	85.675	-	-	85.675	12.594	-	98.269
Mobiliario	44.182	169	(3.151)	41.200	14.177	-	55.377
Equipos informáticos	26.522	2.325	(807)	28.040	2.607	(413)	30.234
Otro inmovilizado material	7.923	289	(362)	7.850	4.769	-	12.619
	164.302	2.783	(4.320)	162.765	89.088	(413)	251.440
Amortización acumulada							
Inmuebles para arrendamiento	-	-	-	-	(277)	-	(277)
Otras instalaciones	(28.026)	(4.001)	-	(32.027)	(4.668)	-	(36.695)
Mobiliario	(16.810)	(1.659)	1.236	(17.233)	(1.873)	-	(19.106)
Equipos informáticos	(14.207)	(2.776)	519	(16.464)	(3.079)	196	(19.347)
Otro inmovilizado material	(3.955)	(284)	183	(4.056)	(392)	-	(4.448)
	(62.998)	(8.720)	1.938	(69.780)	(10.289)	196	(79.873)
Menos, provisiones	(1.200)	-	1.200	-	-	-	-
	100.104	(5.937)	(1.182)	92.985	78.799	(217)	171.567

Este anexo forma parte integrante de la nota 7 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 1998.



FILO, S.A.

Detalle y Movimiento de las Inmovilizaciones Financieras
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresado en miles de pesetas)

	Saldos al 31/12/96	Altas	Bajas	Traspos	Saldos al 31/12/97	Altas	Bajas	Traspos	Saldos al 31/12/98
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	21.491.118	376.674	(32.937)	-	21.834.855	500.000	(2.280.451)	(1.039)	20.053.365
Otros créditos	9.833	-	-	(3.277)	6.556	123.125	-	(89.056)	40.625
Intereses de créditos a largo plazo	-	-	-	-	-	370	-	-	370
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	933	-	(890)	-	43	500	-	-	543
Administraciones públicas a largo plazo	8.859	-	-	-	8.859	-	-	-	8.859
	21.510.743	376.674	(33.827)	(3.277)	21.850.313	623.995	(2.280.451)	(90.095)	20.103.762
Menos, provisiones (nota 8(d))	<u>(12.994.601)</u>	<u>(1.068.059)</u>	<u>11.737</u>	<u>(97.953)</u>	<u>(14.148.876)</u>	<u>721.807</u>	<u>2.117.102</u>	<u>(349.861)</u>	<u>(11.659.828)</u>
	<u>8.516.142</u>	<u>(691.385)</u>	<u>(22.090)</u>	<u>(101.230)</u>	<u>7.701.437</u>	<u>1.345.802</u>	<u>(163.349)</u>	<u>(439.956)</u>	<u>8.443.934</u>

FILO, S.A.

Avda Diagonal, 523 - Planta 21


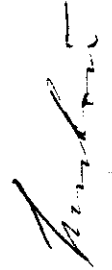
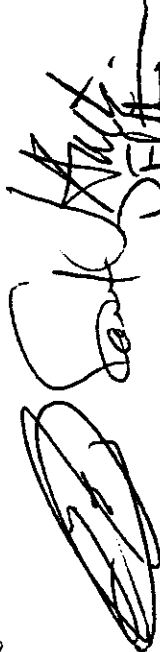
08029 BARCELONA

Tel.: 93 363 80 70

email: filo@filo.es

web: www.filo.es

Fax: 93 21 00 69

Este anexo forma parte integrante de la nota 8 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 1998.



FILO, 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 1998 y 1997
(Expresado en miles de pesetas)

	Porcentaje de participación		Coste		Valor teórico	
	1998	1997	1998	1997	1998	1997
Empresas del grupo						
Grupo Max Center Leisa	67,40	67,56	10.189.379	10.215.416	5.835.075	5.822.062
Grupo Viena Inmuebles	100,00	100,00	7.176.230	7.176.230	1.279.125	506.548
Xylon, S.A.	99,99	99,99	749.988	749.988	426.489	409.813
Corre Corre, S.A.	-	100,00	-	1.755.453	-	(350.900)
Aparcamiento de Cataluña, S.A.	50,00	50,00	777.136	777.136	222.133	272.525
Aldef, S.A.	100,00	100,00	605.832	605.832	75.916	120.233
Mireia-5, S.A.	100,00	100,00	529.200	529.200	601.207	577.905
Lainter, S.A.	100,00	100,00	25.600	25.600	35.069	36.529
			20.053.365	21.834.855	8.475.014	7.394.715

D. Filo

Este anexo forma parte integrante de la nota 8(a) de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 1998.

FILO, S.A.
Detalle de los Movimientos en las cuentas Fondos Propios
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1998 y 1997
(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 1996	9.400.039	-	499.885	412.500	19.111	4.293.162	-	(9.349.064)	5.275.633
Distribución del resultado:									
Traspos	-	-	(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)
Saldos al 31 de diciembre de 1997	4.230.017	1.952.939	188.001	-	1.832.072	2.007.625	-	(2.481.903)	7.728.751
Distribución del resultado:									
Traspos	-	(1.952.939)	-	-	-	(528.964)	-	2.481.903	-
Otros traspos	-	-	-	-	1.115.678	(1.115.678)	-	-	-
Resultado del ejercicio 1998	-	-	-	-	-	-	-	(64.481)	(64.481)
Saldos al 31 de diciembre de 1998	4.230.017	-	188.001	-	2.947.750	362.983	-	(64.481)	7.664.270

FILO, S.A.

Avda Diagonal, 523 - Planta 21

08029 BARCELONA

Tel.: 93 363 80 70

email: filo@filo

web: www.filo

Fax: 93 419 00 00

[Handwritten signatures and initials]

Este anexo forma parte integrante de la nota 11 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 1998.



FILO, S.A.

Cuadros de Financiación
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1998 y 1997
(Expresados en miles de pesetas)

Aplicaciones	1998	1997	Orígenes	1998	1997
Recursos aplicados en las operaciones					
Pérdidas del ejercicio, según cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas	64.481	2.481.903	Ampliación de capital y prima de emisión	-	4.935.021
Dotaciones netas a las amortizaciones y provisiones de inmobilizado	487.374	(1.215.208)	Deuda a largo plazo	-	1.303.658
Dotaciones a la provisión para riesgos y gastos	(176.448)	(998.905)	Enajenación de inmobilizado		
Gastos derivados de intereses diferidos	(9.393)	(15.588)	Inmovilizaciones materiales	217	650
Pérdidas en la enajenación del inmobilizado	(866)	(1.360)	Inmovilizaciones financieras	163.383	26.976
Variación impuesto diferido a largo plazo	(11.456)	(10.104)			
Beneficios en la enajenación del inmobilizado	900	5.714			
Total recursos aplicados en las operaciones	354.592	246.452	Traspaso a corto plazo de inmobilizaciones financieras		
Gastos de establecimiento y formalización de deudas	7.833	294.054	Otras inversiones financieras	89.056	3.277
Adquisiciones de inmobilizado	12.695	1.654	Gastos a distribuir en varios ejercicios	960	-
Inmovilizaciones inmateriales	89.088	2.783			
Inmovilizaciones materiales	500.000	376.674			
Inmovilizaciones financieras	123.995	-			
Empresas del grupo	725.778	381.111			
Otros	-	11.500			
Total aplicaciones	1.401.427	1.520.363			
Traspaso a corto plazo de provisiones para riesgos y gastos	450.000	132.400			
Aplicación de provisiones para riesgos y gastos	1.401.427	454.826			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	2.939.630	1.520.363			
Empréstitos y otros pasivos analogos					
De otras deudas					
Total aplicaciones	2.939.630	1.520.363			
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	-	4.749.219			
Total orígenes	253.616	6.269.582			
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)	2.686.014	-			

Las variaciones en el capital circulante son las siguientes:

	1998		1997	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Deudores	2.577	-	-	31.121
Acreedores	-	1.991.719	4.982.634	-
Inversiones financieras temporales	-	689.978	193.183	-
Acciones propias	-	-	-	412.500
Tesorería	-	6.803	17.008	-
Ajustes por periodificación	-	91	15	-
Total	2.577	2.688.591	5.192.840	443.621
Variación del capital circulante	2.686.014	4.749.219		

(Handwritten signatures and initials)

Este anexo forma parte integrante de la nota 29 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 1998.



A) ENTORNO ECONOMICO

El año pasado, la inflación se situó en el 1,4%, muy por debajo de las previsiones oficiales de principios de año. Este resultado es especialmente relevante, ya que se produce en un entorno de importante crecimiento económico.

En efecto, la tasa de crecimiento del PIB se situó en 1998 en el entorno del 3,8%, frente al 3,2% obtenido en 1997. La bondad del ciclo económico ha permitido que el empleo crezca en torno al 3,5%, lo que significa más de 450.000 nuevos empleos netos y alcanzar la tasa de desempleo más baja desde 1981, según el INEM (un 11% de la población activa).

La contrapartida del crecimiento económico ha sido el fuerte deterioro del saldo comercial, que restó siete décimas al PIB, a diferencia de 1997 en que la aportación de la balanza exterior fue positiva. Como consecuencia del deterioro en la balanza comercial, se redujo el superávit en la balanza de pagos, que se situó sólo ligeramente por encima de los 200.000 millones de pesetas.

El balance del sector público fue más positivo. El déficit de caja se situó en 1,11 billones de pesetas, un 46% menos que el año anterior. Esta cifra supone que el déficit supone menos de un 1,9% del PIB. Este dato es doblemente positivo si se considera que en 1998 el saldo primario de las cuentas del estado fue también positivo (en 2,2 billones de pesetas) y que la cifra de inversión fue superior a la del déficit público.

La peseta se ha mantenido muy estable a lo largo de todo el ejercicio 1998, en lógica coherencia con la inminente implantación del euro. Finalmente, el cambio se ha situado en 166,386 ptas/euro, de acuerdo con las expectativas.

En el análisis de la actividad económica, la demanda interna 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. El crecimiento de la demanda interna previsto para 1998 es un 4,3%, frente al 2,9% obtenido en 1997 y a la aportación negativa del sector exterior de un 0,5%.

Dentro de la demanda interna debe destacarse el crecimiento de la formación bruta del capital. En efecto, el crecimiento de la inversión fue de un 8,6% en 1998, frente a un 5,1% en 1997.

La construcción desempeña un papel notable en esta evolución, y ha crecido un 6,0% en 1998 frente al 1,3% experimentado 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.

Como ya sucedía en 1997, 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 en el número de viviendas iniciadas, que a mediados de 1998 se situaba en máximos históricos, cerca de las 350.000 viviendas. Por lo que respecta los centros comerciales, el dinamismo del sector se constata en el hecho de que las inversiones en nuevos centros comerciales ha superado en 1998 los 100.000 millones de ptas., situando la superficie bruta alquilable en 5,5 millones de metros cuadrados y el número de centros comerciales en 369.

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

El ejercicio 1998 podemos considerarlo como un año muy importante en la evolución de la Sociedad y se ha caracterizado básicamente por el cumplimiento del Plan de Negocio por la misma.

Filo, S.A, como sociedad holding de un grupo de empresas, ha profundizado, durante 1998 en el Plan de Negocio del Grupo, que prevé la concentración en las actividades de Centros comerciales y Promoción residencial, limitándolo en ésta última al ámbito territorial de Cataluña. En el resto de ámbitos, se ha proseguido con el Plan de desinversiones, en especial en el área de distribución, con la venta de Corre Corre.

C) RESULTADOS

El hito más importante alcanzado ha sido la importante reducción de las pérdidas, habiéndose situado en 64 millones de pesetas en 1998. Este dato refleja en gran medida la buena marcha de las sociedades participadas, muchas de las cuales han obtenido beneficios en 1998, confirmando el cumplimiento del Plan de Negocio del Grupo, que prevé una tendencia creciente de beneficios durante 1999.

Las recuperaciones en el resultado de la filiales se observan en los resultados extraordinarios, concretamente en el apartado de Variaciones de las provisiones que son 722 millones de pesetas de ingresos por recuperación, frente a la dotación de 1.068 millones de pesetas que se realizó en diciembre de 1997. Esto lleva a alcanzar unos resultados extraordinarios positivos de 548 millones de pesetas frente a los 2.047 millones de pesetas de diciembre de 1997.

Durante 1998 se han cumplido los objetivos marcados en el Plan de Negocio. De acuerdo con el mismo, durante 1999 se prevé continuar con la tendencia al alza de los beneficios en las filiales.

Barcelona, a 24 de marzo de 1999.



FILO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
31 de Diciembre de 1998
(Junto con el Informe de Auditoría)



Audidores

Edificio Masters
Pedro i Pons, 9 - 11
08034 Barcelona

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

A los Accionistas de
Filo, S.A.

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 1998 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.

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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Con fecha 1 de abril de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 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 1998 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.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1998 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 1998. 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.

KPMG AUDITORES, S.L.

José María de Hita Planella

26 de marzo de 1999



KPMG Auditores S.L.
KPMG Auditores S.L. es miembro de
KPMG International, Sociedad Suiza.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º 80702,
y en el Registro de Sociedades del Instituto de Auditores-Censores
Jurados de Cuentas con el n.º 10.
Reg. Mer. Madrid, T. 11.961, F. 04, Sec. 6, H. M-188.007, Inscrp. 1.ª
N.I.F. B-78510153





CLASE 8.^a



0E7768674

FILO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
31 de diciembre de 1998
(Junto con el Informe de auditoría)



0E7768672

CLASE 8ª

FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances de Situación Consolidados al 31 de Diciembre de 1998 y 1997

(Cifras en Miles de Ptas)

ACTIVO	1998	1997
B) INMOVILIZADO	27.511.375	27.972.257
<i>I. Gastos de establecimiento</i>	802.155	1.316.730
<i>II. Inmovilizado Inmaterial</i>	4.373.652	4.538.532
1. Bienes y derechos inmatrimales	6.125.923	6.315.819
2. Provisiones y amortizaciones	(1.752.271)	(1.777.287)
<i>III. Inmovilizado Material</i>	20.343.221	21.488.095
1. Terrenos y construcciones	18.225.596	19.078.849
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	85.570	415.733
3. Otro inmovilizado	3.775.673	4.315.070
5. Provisiones y amortizaciones	(1.743.618)	(2.321.557)
<i>IV. Inmovilizado Financiero</i>	1.024.246	523.656
1. Participaciones puestas en equiv.	795.982	
3. Cartera de valores a largo plazo		391.936
4. Otros créditos	228.264	322.767
5. Provisiones		(191.047)
<i>VI. Deudores por operaciones de tráfico a l/p</i>	968.101	105.244
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLID.	790.470	918.692
1. De sociedades consolidadas Integ. Global	790.470	918.692
D) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCI.	222.526	351.669
E) ACTIVO CIRCULANTE	7.135.277	7.327.013
<i>II. Existencias</i>	4.918.862	4.642.591
<i>III. Deudores</i>	1.798.713	1.607.089
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	779.370	836.315
3. Otros deudores	1.219.631	1.024.679
4. Provisiones	(200.288)	(253.905)
<i>IV. Inversiones financieras temporales</i>	336.677	834.330
1. Cartera de valores a corto plazo	107.959	186.898
3. Otros créditos	234.970	717.214
4. Provisiones	(6.252)	(69.782)
<i>VI. Tesorería</i>	74.662	215.968
<i>VII. Ajustes por periodificación</i>	6.363	27.035
TOTAL ACTIVO (B + C + D + E)	35.659.648	36.569.631

PASIVO	1998	1997
A) FONDOS PROPIOS	7.710.553	7.663.742
<i>I. Capital suscrito</i>	4.230.018	4.230.018
<i>II. Prima de emisión</i>		1.952.939
<i>III. Otras reservas de la Sdad. dominante</i>	3.498.733	4.027.696
1. Reservas distribuibles	362.982	2.007.624
2. Reservas no distribuibles	3.135.751	2.020.072
<i>V. Reservas en Sociedades Integr. Global</i>	(37.227)	(237.690)
<i>VI. Reservas en Sdades puest. en equiv.</i>	(397)	
<i>IV. Pérd. y Gananc. atribuibles Sdad. domin.</i>	19.426	(2.309.221)
1. Pérdidas y Ganancias consolidadas	7.384	(2.553.598)
2. Pérd. y Gananc. atribuibles a externos(-)	12.042	244.377
B) SOCIOS EXTERNOS	6.153.506	6.193.086
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACION	1.417	1.594
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		8.840
2. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios		8.840
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	713.690	874.209
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	11.727.222	18.237.220
<i>II. Deudas con entidades de crédito</i>	10.775.991	17.583.050
<i>III. Deudas con sociedades en equivalencia</i>	200.626	
<i>IV. Otros acreedores</i>	750.605	654.170
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	9.353.260	3.590.940
<i>II. Deudas con entidades de crédito</i>	7.261.632	1.415.989
<i>IV. Acreedores comerciales</i>	1.811.961	1.538.339
<i>V. Otras deudas no comerciales</i>	272.768	541.089
<i>VI. Provisiones operaciones tráfico</i>	6.780	6.848
<i>VII. Ajustes por periodificación</i>	119	88.675
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F + G)	35.659.648	36.569.631



OE5482009

CLASE 8ª**FILO,S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas para los ejercicios anuales terminados en 31 de Diciembre de 1998 y 1997

(Cifras en Miles de Ptas)

DEBE	1.998	1.997	HABER	1.998	1.997
A) GASTOS	8.845.962	9.371.100	B) INGRESOS	8.865.388	7.061.879
1. Reducción de exist.pdis.term./en curso		1.038.216	1. Importe neto de la cifra de negoc.	6.719.326	5.493.567
2. Consumos y otros gastos externos	4.565.358	1.527.314	2. Aumento de existencias de prod.term./en curso	1.108.248	
3. Gastos de personal	384.639	695.534	3. Traspasos de existencias a inmovilizado	792.943	523.666
a) Sueldos y salarios y asimilados	313.367	531.101	4. Otros ingresos de explotación	7.930	13.936
b) Cargas sociales	71.272	164.433			
4. Dotaciones amortizaciones inmovilizado	950.253	919.481			
5. Variación provisiones tráfico	68.379	457.045			
6. Otros gastos de explotación	1.212.340	1.588.457			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	1.447.478		I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN		194.878
(B1+B2+B3+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6)			(A1+A2+A3+A4+A5+A6-B1-B2-B3)		
7. Gastos financieros	983.131	1.604.931	5. Ingresos por participac.en capital		252
8. Pérdidas de inversiones financieras	777	2.559	6. Otros ingresos financieros	77.150	22.611
9. Variación provisiones invers.financieras		3.530	7. Beneficios de inversion.financieras	32.333	226.379
10. Diferencias negativas de cambio	16	1	8. Diferencias positivas de cambio		13
			II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	874.441	1.361.766
			(A7+A8+A9+A10-B5-B6-B7-B8)		
11. Participación en pérdidas en sociedades en equiv.	968		9. Reversión diferenc. negativas de consolid.	177	171.805
12. Amortización Fdo Comercio Consolidac.	128.222	158.505			
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDAD.ORDINARIAS	444.024		III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDAD.ORDINARIAS		1.543.344
(A1 - B11 - A11 - A12 + A9)			(B1 + B11 - A11 + A9)		
13. Pérdidas procedentes del inmovilizado	68.848	212.459	10. Beneficios procedentes del inmovilizado	502	231.804
14. Variación provisiones Inmov.Inm.Mater.	463	235.214	11. Beneficios enajenac.partic.Integrac.global	900	18.475
15. Pérdidas enajenac.partic.Sdad I.G.	3.561	2.577	12. Ingresos o beneficios extraordinarios	113.837	114.994
16. Gastos y pérdidas extraordinarios	354.970	829.543			
17. Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	52.931	36.499			
			IV. RESULTADO EXTRAORDINARIO NEGATIVO	365.534	951.019
			(A13+A14+A15+A16+A17-B10-B11-B12)		
V. BENEFICIO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	78.490		V. PÉRDIDA CONSOLIDADA ANTES DE IMPUESTOS		2.494.363
(A111 - B1V)			(B111+B1V)		
18. Impuesto sobre beneficios	71.106	59.235			
VI. RTDO CONSOLIDADO EJERCICIO (BENEFICIO)	7.384		VI. RTDO CONSOLIDADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)		2.553.598
(AV - A18)			(B1V + A18)		
			13. Resultado atrib. a Socios externos (Pérdidas)	12.042	244.377
VII. RTDO.EJERC.ATRIB.SDAD.DOMINANTE (BENEFICIOS)	19.426		VII. RTDO.EJERC.ATRIB.SDAD.DOMINANTE (PÉRDIDAS)		2.309.221
(AV7 + B13)			(B1V - B13)		



0E7768675

CLASE 8.^a

1. 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. Sus accionistas principales son Lagun-Aro, E.P.S.V. con una participación del 20,71%, P.K.A. S/A con el 4,33%, Danske Invest con el 1,05%, Bankers Trust International, Plc con el 16,11% y Ivanhoe Inc. 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.

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, S.A. que forman el grupo consolidable al 31 de diciembre de 1998 y 1997 es el siguiente:

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "Bk", "D.F. de", "Sant Andreu", and "Kushan A"]



0E7768676

CLASE 8ª

S.A. 1998

% Participación

	1998			1997			Domicilio Social
	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%	Barakaldo
Grupo Max-Center Leisa							
Max Center Leisa, S.A.	67,40%	-	67,40%	67,56%	-	67,56%	Barcelona
Saratov, S.A.	-	67,33%	67,33%	-	67,49%	67,49%	Barcelona
Tiblisi, S.A.	-	67,39%	67,39%	-	67,55%	67,55%	Barcelona
Cecomax, S.A.	-	67,40%	67,40%	-	67,56%	67,56%	Barakaldo
Isonax, S.A.	-	67,40%	67,40%	-	67,56%	67,56%	Barcelona
Hospitalet Center, S.L. (*)	0,19%	33,64%	33,83%	0,19%	33,72%	33,91%	Hospitalet L.I.
Inmolor, S.A. (*)	-	33,77%	33,77%	-	33,85%	33,85%	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.	-	49,50%	49,50%	-	100,00%	100,00%	Barcelona
Epcros, S.A. (*)	-	-	-	-	50,00%	50,00%	Barcelona
Residencial Jardines de Pedralbes, S.A.	-	98,88%	98,88%	-	98,32%	98,32%	Barcelona
Lainter, S.A.	100,00%	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	Bilbao
Corre Corre, S.A.	-	-	-	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
Conger, S.A.	99,99%	-	99,99%	99,99%	-	99,99%	Barcelona
Mireia-5, S.A.	100,00%	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	Barcelona

(*) 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 1998 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. tiene como actividad principal la distribución. Tiene su domicilio social en Barakaldo (Vizcaya), Barrio Kareaga, s/n.

D. B. [Handwritten signatures and initials]



OE7768677

CLASE 8ª

- 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 y un edificio de oficinas. 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 Bilbao (Vizcaya), calle Ibañez de Bilbao, 28, 7º A Módulo C.
- 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 1998, 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.

D. Bal D. All
[Handwritten signatures]



0E7768678

CLASE 8.^a
SATZ

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 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 1997 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de 30 de junio de 1998.

Como requiere la normativa contable, el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados del ejercicio 1998 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. De acuerdo con lo permitido por esta normativa, la Sociedad ha optado por omitir en la memoria consolidada del ejercicio 1998 algunos de los datos comparativos del ejercicio 1997.

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 1998 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 sobre la base de 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.

[Handwritten signatures and initials]



OE7768679

CLASE 8ª

- 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:

	1998				1997			
	% de participación	Capital suscrito	Reservas	Resultado del ejercicio	% de participación	Capital suscrito	Reservas	Resultado del ejercicio
Sociedades filiales que consolidan por el método de Integración Global								
Xylon, S.A.	99,99%	397.500	12.313	16.676	99,99%	397.500	(8.929)	21.242
Berrimoda, S.A.	100,00%	165.000	(229.483)	(4.852)	100,00%	165.000	(327.439)	(20.505)
Grupo Max Center Leisa	67,40%	9.896.584	(1.279.072)	40.185	67,56%	9.896.584	(1.003.841)	(275.495)
Grupo Viena Inmuebles	100,00%	1.101.021	(594.789)	772.893	100,00%	1.101.021	(6.710)	(587.764)
Lainter, S.A.	100,00%	10.000	26.529	(1.460)	100,00%	10.000	26.321	208
Corre Corre, S.A.	-	-	-	-	100,00%	200.000	-	(550.900)
Aparcamientos de Cataluña, S.A.	50,00%	542.500	2.550	(100.783)	50,00%	1.550.000	(765.129)	(239.821)
Aldef, S.A.	100,00%	139.630	(19.397)	(44.316)	100,00%	139.630	(3.739)	(15.658)
Conger, S.A.	99,99%	100.000	1.544	4.005	99,99%	100.000	(2.138)	3.682
Mireia-5, S.A.	100,00%	800.000	(222.094)	23.301	100,00%	800.000	(174.617)	(47.478)

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.
- 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.

5



0E7768680

CLASE 8.^a

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.

d) Comparación de la información:

Durante el ejercicio 1998 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Filo, S.A. enajenó en el 2º trimestre de 1998 la participación que tenía en la sociedad Corre Corre, S.A. De esta forma, dicha sociedad, de la cual se poseía el 100% en 1997, consolidándose por el método de Integración Global, ha dejado de formar parte en 1998 del perímetro de consolidación del Grupo. A los solos efectos de la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, se ha considerado la salida del perímetro de consolidación de esta sociedad en fecha 1 de enero de 1998. El efecto de considerar la salida del perímetro en la fecha de la venta de la citada participación no es significativo, tomando las cuentas anuales consolidadas en su conjunto.
- Viena Inmuebles, S.A., matriz del Grupo Viena Inmuebles vendió el 50,5% de su participación en Lardea, S.A., pasando ésta a integrarse en la consolidación de dicho grupo por Puesta en Equivalencia. Viena Inmuebles, S.A. poseía en 1997 el 100% de dicha Sociedad y se consolidaba por Integración Global.
- La sociedad Epcros, S.A., que era participada por Viena Inmuebles, S.A. en un 50%, ha sido disuelta en 1998, desapareciendo, por tanto, del perímetro de consolidación del Grupo Viena Inmuebles.

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 1998, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de pesetas		
	Base de reparto	Distribución	Total
Reservas voluntarias	362.983	(64.481)	298.502
Pérdidas del ejercicio	(64.481)	64.481	0
TOTAL	298.502	0	298.502

[Handwritten signatures and initials]

6



0E7768681

CLASE 8ª

~~SALIDA~~

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:

(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.

[Handwritten signatures and initials]



0E7768682

CLASE 8ª

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

El 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.

DFH
[Handwritten signatures and initials]



0E7768683

CLASE 8ª
SACED

(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.

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.

DAH
Luis...
[Handwritten signatures and initials]



0E7768684

CLASE 8.^a

(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 consolidado.

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.



0E7768685

CLASE 8ª

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 del balance de situación consolidado 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.

[Handwritten signatures and initials]



0E7768686

CLASE 8ª

- 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 traspasa 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 el balance de situación consolidado, 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) Provisiones para riesgos y gastos

Las provisiones para riesgos y gastos incluyen:

[Handwritten signatures and initials]



0E7768687

CLASE 8ª

- 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 1998 y 1997 por este concepto ha supuesto 324 y 791 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 1998 y 1997 por este concepto ha supuesto 19 Millones de Ptas. cada ejercicio.

(k) 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.

(l) Impuesto sobre Sociedades

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

[Handwritten signatures and initials]



0E7768688

CLASE 8ª

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

(m) 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]



OE7768689

CLASE 8.^a

	Miles de Ptas				Saldo a 31.12.98
	Saldo a 31.12.97	Adiciones	Salida de Sdades.	Amortización	
Gastos de constitución	5.436	-	-	(4.747)	689
Gastos de primer establecimiento	321.777	23.145	(26.625)	(136.761)	181.536
Gastos de ampliación de capital	959.962	5.592	(8.775)	(351.166)	605.613
Otros gastos de establecimiento	29.555	1.332	(7.457)	(9.113)	14.317
Total	1.316.730	30.069	(42.857)	(501.787)	802.155

6. Inmovilizaciones Inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

Conceptos	Miles de Ptas					Saldo a 31.12.98
	Saldo a 31.12.97	Adiciones o dotaciones	Salida de Sdades	Trasposos	Salidas o bajas	
Coste						
Concesiones administrativas	3.968.743	10.701	-	-	(18.226)	3.961.218
Propiedad industrial	9.111	-	-	-	(40)	9.071
Derechos de traspaso	42.761	-	(42.761)	-	-	0
Aplicaciones informáticas	34.585	879	(13.815)	-	-	21.649
D ^o s/bienes en leasing	2.248.089	-	(138.634)	-	-	2.109.455
Otro inmovilizado	12.530	12.000	-	-	-	24.530
Total coste	6.315.819	23.580	(195.210)	0	(18.266)	6.125.923
Amortización acumulada						
Concesiones administrativas	(144.926)	(62.771)	-	23	-	(207.674)
Propiedad industrial	(5.312)	(1.794)	-	-	-	(7.106)
Derechos de traspaso	(21.169)	-	21.169	-	-	0
Aplicaciones informáticas	(22.226)	(2.603)	8.255	(23)	-	(16.597)
D ^o s/bienes en leasing	(156.197)	(17.553)	20.884	-	-	(152.866)
Otro inmovilizado	(1.494)	-	-	(418)	-	(1.912)
Total Amortización acumulada	(351.324)	(84.721)	50.308	(418)	0	(386.155)
Provisión acumulada						
Concesiones administrativas	(440.945)	-	-	-	11.183	(429.762)
D ^o s/bienes en leasing	(973.982)	-	48.246	-	-	(925.736)
Otro inmovilizado	(11.036)	-	-	418	-	(10.618)
Total Provisión acumulada	(1.425.963)	0	48.246	418	11.183	(1.366.116)
TOTAL INMOVILIZADO NETO	4.538.532	(61.141)	(96.656)	0	(7.083)	4.373.652

[Handwritten signatures and initials]



0E7768691

CLASE 8ª

Miles de Ptas					
Conceptos	Saldo a 31.12.97	Entradas o dotaciones	Cambio perímetro	Salidas o bajas	Saldo a 31.12.98
Coste					
Terrenos	271.205	792.943	(792.943)	(904)	270.301
Solares edificadas para arrendamiento	5.067.250	-	-	(97.326)	4.969.924
Locales para arrendamiento	36.448	52.541	-	-	88.989
Centros comerciales para arrendamiento	11.330.500	3.356	-	-	11.333.856
Parkings para arrendamiento	1.565.535	10.721	-	(13.730)	1.562.526
Edificios para arrendamiento	614.758	-	-	(614.758)	0
Otras construcciones	193.153	-	(193.153)	-	0
Instalaciones técnicas	324.091	2.114	(324.091)	-	2.114
Maquinaria	91.642	-	-	(8.186)	83.456
Otras instalaciones	3.755.700	44.449	-	(217.012)	3.583.137
Mobiliario	445.850	22.648	(248.016)	(103.665)	116.817
Equipos informáticos	93.258	7.445	(44.034)	(4.230)	52.439
Elementos de transporte	461	4.725	-	-	5.186
Otro inmovilizado material	19.801	5.967	-	(7.674)	18.094
Total coste	23.809.652	946.909	(1.602.237)	(1.067.485)	22.086.839
Amortización acumulada	(1.210.194)	(363.743)	177.125	79.620	(1.317.192)
Provisión acumulada	(1.111.363)	-	196.913	488.024	(426.426)
TOTAL INMOVILIZADO NETO	21.488.095	583.166	(1.228.199)	(499.841)	20.343.221

Las entradas del epígrafe de terrenos, corresponden al traspaso de existencias (véase nota 23) relativo a un solar sin edificar que posea la sociedad Viena Inmuebles, S.A. en el municipio de Marbella (Málaga). Dicho solar fue aportado posteriormente en la ampliación de capital de la sociedad participada Lardea, S.A., filial de Viena Inmuebles, S.A.. Dado que en 1998 Viena Inmuebles, S.A. disminuyó su participación en Lardea, S.A. (que era del 100%) al 49,5 %, dicho solar no forma parte del saldo consolidado de terrenos de Grupo Filo, al consolidarse Lardea, S.A. por puesta en equivalencia al 31 de diciembre de 1998.

Las bajas son debidas, fundamentalmente, a la enajenación de una residencia para la tercera edad, propiedad de Isonax, S.A. (filial de Max Center Leisa, S.A.). Los resultados de las bajas figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" y "Pérdidas procedentes del inmovilizado".



0E7768692

CLASE 8.a

A 31 de diciembre de 1998, 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 Barakaldo, 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 31 de diciembre de 1998, los centros comerciales Max Center se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios, por un importe de 9.563 Millones de Ptas. El valor neto contable de los bienes hipotecados asciende a 19.854 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 1998 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 1998 se presentan a continuación:

Conceptos	Miles de Ptas					Saldos al 31.12.98
	Saldos al 31.12.97	Altas	Salidas perímetro	Bajas	Traspasos	
Participaciones en equivalencia	0	795.982	-	-	-	795.982
Cartera de valores a l/p	391.936	-	-	(391.936)	-	0
Otros créditos	322.767	46.843	(116.514)	(12.016)	(12.816)	228.264
Total	714.703	842.825	(116.514)	(403.952)	(12.816)	1.024.246
Provisiones	(191.047)	-	-	191.047	-	0
TOTAL NETO	523.656	842.825	(116.514)	(212.905)	(12.816)	1.024.246


18



OE7768693

CLASE 8.^a(a) Participaciones consolidadas mediante el método de puesta en equivalencia

La participación que figura en el balance de situación consolidado de Grupo Filo a 31 de diciembre de 1998 corresponde a la sociedad Lardea, S.A., de la que Viena Inmuebles, S.A. poseía en 1997 el 100%. En 1998 Viena Inmuebles, S.A. enajenó el 50,5% pasando a ser consolidada por el método de puesta en equivalencia.

(b) Otros créditos a largo plazo

Su detalle es como sigue:

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Creditos a l/p	40.996	12.816
Créditos a l/p por enajenación de inmovilizado	-	35.900
Fianzas constituidas a l/p	2.974	29.253
Fianzas de arrendam.depos.en Org.Oficiales	159.365	169.425
Depósitos constituidos a l/p	2.119	968
Impto s/beneficios anticipado a l/p	-	9.829
Crédito por pérdidas a compensar a l/p	22.810	64.576
TOTAL	228.264	322.767

9. Deudores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo

El saldo de este capítulo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1998 corresponde a saldos pendientes de cobro a l/p por la venta de determinados solares enajenados durante el ejercicio, correspondientes básicamente al Grupo Viena Inmuebles. Su movimiento durante el ejercicio 1998 es como sigue:

Conceptos	Miles de Ptas			Saldos al 31.12.98
	Saldos al 31.12.97	Altas	Traspasos	
Clientes a l/p	99.593	892.510	(27.371)	964.732
Efectos ciales en cartera a l/p	5.651	-	(2.282)	3.369
Total	105.244	892.510	(29.653)	968.101



0E7768694

CLASE 8ª

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

El detalle y movimiento durante el ejercicio 1998 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 1997	918.692	1.594
Amortización/reversión	(128.222)	(177)
Saldo neto final 1998	790.470	1.417

El detalle por sociedad al 31 de diciembre de 1998 del fondo de comercio y de la diferencia negativa de consolidación es el siguiente:

	Miles de Ptas	
	Fondo de Comercio de Consolidación	Diferencia Negativa de Consolidación
Lainter,S.A.	-	1.417
Grupo Max-Center Leisa		
Cecomax,S.A.	462.328	-
Isonax,S.A.	328.142	-
Total	790.470	1.417

11. Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios

El detalle y movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

	Miles de Ptas			
	Saldo a 31.12.97	Salidas del perímetro	Amortizaciones	Saldo a 31.12.98
Gtos de formalización de deudas	38.050	-	(12.611)	25.439
Gtos por intereses diferidos leasing	303.452	(2.774)	(111.758)	188.920
Otros gastos amortizables	10.167	-	(2.000)	8.167
Total	351.669	(2.774)	(126.369)	222.526



OE7768695

CLASE 8.^a**12. Existencias**

El detalle de existencias es como sigue:

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Terrenos con calificación urbanística	1.463.906	2.292.628
Promociones en curso de edificios de viviendas	1.034.908	835.375
Promociones en curso de centros comerciales	1.887.186	102.980
Viviendas construidas	-	316.143
Locales construidos	17.029	25.794
Parkings construidos	586.141	839.067
Provisiones existencias terrenos	(64.168)	(64.168)
Provisiones existencias promociones terminadas	(88.982)	(262.644)
Mercaderías comerciales	83.006	590.371
Embalajes	-	11.045
Provisiones existencias comerciales	(164)	(44.000)
Total	4.918.862	4.642.591

Al 31 de diciembre de 1998, 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 720 Millones de Ptas., y las hipotecas subrogables ascienden a 551 Millones de Ptas. concedidos por diversas entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 1998 algunas sociedades han recibido importes en concepto de señales en garantía de ventas futuras que ascienden a 551 Millones de ptas.

Dentro del epígrafe de promociones en curso de centros comerciales se incluye la adquisición en octubre de 1998 de tres parcelas edificables destinadas a la construcción del centro comercial y de ocio Ría 21, por importe de 1.292 Millones de Ptas. Asimismo se incluyen las obras de ampliación del centro comercial de Valle Real.

El aumento de existencias de productos en curso y terminados del ejercicio 1998 se calcula como sigue:

[Handwritten signatures and initials] 21



0E7768696

CLASE 8ª

En Miles de Ptas.	
Existencias en curso y terminadas netas	
A 31 de diciembre de 1997	1.856.715
Traspaso de terrenos a obra en curso (véase Nota 23)	467.304
A 31 de diciembre de 1998	(3.436.282)
Otros movimientos	4.015
Total	(1.108.248)

13. Deudores

El detalle de los deudores a 31 de diciembre de 1998 es como sigue:

	Miles de Ptas	
	1.998	1.997
Anticipos a acreedores	7.730	6.637
Clientes	314.275	311.529
Clientes, efectos ciales descontados	227.200	-
Clientes efectos a cobrar	52.445	273.643
Clientes dudoso cobro	177.720	244.506
Deudores	360.527	442.161
Deudores efectos a cobrar	112.500	7.375
Deudores dudoso cobro	19.417	5.486
Administraciones Públicas	727.187	569.657
Total	1.999.001	1.860.994
<i>Provisiones para insolvencias</i>	<i>(200.288)</i>	<i>(253.905)</i>
Total Deudores	1.798.713	1.607.089

Los saldos deudores con Administraciones públicas son los siguientes:



OE7768697

CLASE 8ª

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Hacienda Pública, deudor		
Por IVA	520.452	406.991
Por Impto s/Sdades	194.855	129.918
Por otros conceptos	5.000	5.000
Organismos SS.	187	
H.P.retenciones y pagos a cuenta	-	289
Crédito por pérdidas a compensar	-	5.924
H.P.IVA soportado no devengado	6.693	21.535
TOTAL	727.187	569.657

El movimiento de la provisión para insolvencias durante 1998 y 1997 ha sido la siguiente:

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Saldo al 1 de enero	(253.905)	(525.271)
Dotaciones del ejercicio	(75.933)	(60.412)
Salida de Sdades.del perímetro de consolidación	113.367	-
Cancelación de saldos provisionados	3	285.391
Recuperaciones de saldos provisionados	16.180	46.387
Saldo a 31 de diciembre	(200.288)	(253.905)

14. Inversiones Financieras Temporales

El detalle de las inversiones financieras temporales al 31 de diciembre de 1998 y 1997 es el siguiente:

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Inv.financ.tempor.en acc.cotizac.oficial	5	5
Inv.financ.tempor.en acc.sin cotizac.ofic.	65.283	177.396
Valores de renta fija	42.250	9.497
Créditos a c/p	94.506	12.964
Intereses de imposiciones	420	12
Depósitos y fianzas const.a c/p	140.465	704.238
Provisiones	(6.252)	(69.782)
TOTAL	336.677	834.330

D.F. 23

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



OE7768698

CLASE 8ª

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.

15. Fondos Propios

El detalle y movimiento de los fondos propios consolidados durante el ejercicio 1998 se muestra a continuación:

	Miles de Ptas						Saldo a 31.12.98
	Saldo a 31.12.97	Aumento	Otros movim.	Salidas perímetro	Trasposos	Distribuc. resultados	
Capital social clase A	1.880.008	-	-	-	-	-	1.880.008
Capital social clase B	2.350.010	-	-	-	-	-	2.350.010
Prima de emisión	1.952.938	-	-	-	-	(1.952.938)	0
Reserva legal	188.001	-	-	-	-	-	188.001
Reserva especial indisponible	1.832.072	-	-	-	1.115.678	-	2.947.750
Reservas voluntarias	2.007.624	-	-	-	(1.115.678)	(528.964)	362.982
Reservas en Sdades cons.I.G.	(237.690)	-	16.219	11.166	397	172.681	(37.227)
Reservas en Sdades en equiv.	0	-	-	-	(397)	-	(397)
PyG Sdad dominante	(2.309.221)	19.426	-	-	-	2.309.221	19.426
TOTAL	7.663.742	19.426	16.219	11.166	0	0	7.710.553

(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 110 pesetas por acción.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 1998 el capital social está representado por:

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

[Handwritten signatures and initials]

24



0E7768699

CLASE 8ª

Todas las acciones se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas al 31 de diciembre de 1998 y 1997 y están admitidas a cotización en el mercado continuo.

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.). Al 31 de diciembre de 1998, Filo, S.A. había enajenado la participación en Corre Corre, S.A..

Los accionistas mayoritarios se muestran en la nota 1.

25



0E7768700

CLASE 8ª

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.

Al 31 de diciembre de 1998, la sociedad dominante no poseía acciones propias.

(b) Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia del aumento de capital social efectuado en 1997 fue destinada a la compensación parcial de las pérdidas de la Sociedad dominante del ejercicio 1997, previo traspaso a Reservas voluntarias.

(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 al 31 de diciembre de 1998 no son de libre disposición, al existir gastos de establecimiento pendientes de amortizar superiores al saldo de estas reservas.

(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:

[Handwritten signatures and initials]



0E7768701

CLASE 8ª

- 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.:

Dicha reserva se constituyó con cargo a la prima de emisión con el 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. Dicha reserva ha sido incrementada en 1.115.678 miles de Ptas. como consecuencia del acuerdo tomado por el Consejo de Administración de Filo, S.A. de fecha 25 de noviembre de 1998, y ratificado por la Junta General Extraordinaria de 16 de diciembre de 1998. Dicho incremento se aprobó hacerlo disminuyendo en ese mismo saldo las Reservas voluntarias.

(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
	1998	1997	1998
Berrimoda,S.A.	(4)	-	-
Lainter,S.A.	9.335	8.949	-
Corre Corre,S.A.	-	(11.166)	-
Aparcamientos de Cataluña,S.A.	(16.524)	(13.849)	-
Aldef,S.A.	(1.351)	(1.110)	-
Conger,S.A.	1.544	-	-
Mireia-5,S.A.	48.706	(70.362)	-
Grupo Viena Inmuebles	(52.904)	(89.144)	(397)
Grupo Max-Center Leisa	(26.029)	(61.008)	-
TOTAL	(37.227)	(237.690)	(397)

[Handwritten signatures and initials]



OE7768702

CLASE 8ª

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:

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Filo,S.A..	(781.271)	(1.049.504)
Xylon,S.A.	16.676	21.242
Berrimoda,S.A.	(4.852)	(20.504)
Lainter,S.A.	(1.283)	326
Corre Corre,S.A.	-	(546.503)
Aparcamientos de Cataluña,S.A.	(36.802)	(113.085)
Aldef,S.A.	(42.965)	(15.898)
Conger,S.A.	4.004	3.682
Mireia-5,S.A.	23.300	119.068
Grupo Viena Inmuebles	798.033	(550.171)
Grupo Max-Center Leisa	44.586	(157.874)
TOTAL	19.426	(2.309.221)

16. Socios Externos

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1998 en este capítulo del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Ptas
Saldo al 1.01.98	6.193.086
Disminuciones	(20.181)
Baja sociedades	(19.399)
Saldo al 31.12.98	6.153.506

A continuación se muestra un detalle de la composición al 31 de diciembre de 1998 y 1997 de este capítulo del balance de situación consolidado:

[Handwritten signatures and initials]



OE7768703

CLASE 8ª

Sociedad	Miles de Ptas							
	Capital social	Reservas	Resultado atribuible	Total	Capital social	Reservas	Resultado atribuible	Total
	1998				1997			
Berrimoda, S.A.	6	(12)	0	(6)	10	(20)	(1)	(11)
Aparcamientos de Cataluña, S.A.	271.250	1.275	(50.392)	222.133	775.000	(392.065)	(110.410)	272.525
Conger	1	0	0	1	1	0	0	1
Grupo Viena Inmuebles	6.000	(274)	228	5.954	44.000	(17.237)	1.793	28.556
Grupo Max-Center Leisa	6.470.370	(583.068)	38.122	5.925.424	6.454.002	(519.362)	(42.625)	5.892.015
Total	6.747.627	(582.079)	(12.042)	6.153.506	7.273.013	(928.684)	(151.243)	6.193.086

17. Provisiones para Riesgos y Gastos

El movimiento de las provisiones para riesgos y gastos durante el ejercicio 1998 se muestra a continuación:

	Miles de Ptas
Saldo al 31.12.97	874.209
Dotaciones	342.996
Salidas del perímetro de consolidación	(5.000)
Trasposos a dotaciones inmovilizado financiero	(12.637)
Aplicaciones	(485.878)
Saldo al 31.12.98	713.690

En el saldo de provisión para riesgos y gastos del ejercicio 1998 se incluyen provisiones por importe de 324 Millones para cubrir pérdidas posibles en la enajenación de una participada de Filo, S.A., 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 1998 y 1997 es el siguiente:

Concepto	Miles de Ptas	
	1998	1997
Provisión para responsabilidades	661.453	841.000
Fondo de reversión	52.237	33.209
Total	713.690	874.209

[Handwritten signatures and initials]



OE7768704

CLASE 8ª

18. Deudas con Entidades de Crédito

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

Miles de Ptas	1998	1997
Préstamos y créditos a l/p	6.026.756	6.644.330
Efectos llevados al descuento a l/p	695.232	-
Préstamos hipotecarios a l/p	9.562.500	10.087.500
Préstamos hipotecarios subrogables a l/p	551.041	631.696
Acreedores por arrendamiento financiero	1.098.489	1.493.787
Subtotal	17.934.018	18.857.313
Intereses devengados	103.605	141.726
Total	18.037.623	18.999.039
Menos vencimientos a corto plazo	(7.261.632)	(1.415.989)
Total deuda a largo plazo	10.775.991	17.583.050

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

Miles de Ptas	1998	1997
Préstamos bancarios a c/p	-	162.572
Préstamos hipotecarios a c/p	839.507	525.000
Cuentas de crédito	2.557.692	144.985
Créditos dispuestos	3.128.444	66.887
Efectos descontados a c/p	227.200	-
Deuda por intereses	103.605	141.726
Arrendamiento financiero	405.184	374.819
Total	7.261.632	1.415.989

Los límites de las cuentas de crédito y de las pólizas a nivel de Grupo ascienden a 8.380 Millones de Ptas. al 31 de diciembre de 1998 (9.225 Millones de Ptas. a 31 de diciembre de 1997).

Los préstamos con entidades de crédito en 1998 son en su mayoría pólizas mixtas de circulante.



OE7768706

CLASE 8.^a**20. Acreedores Comerciales**

Su detalle es el siguiente:

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Proveedores	428.602	513.448
Proveedores efectos a pagar	4.835	8.248
Contratistas	346.661	104.304
Contratistas efectos a pagar	49.194	190.031
Acreedores por prestación de servicios	428.937	457.620
Acreedores por efectos a pagar	-	2.665
Compromisos contraídos por clientes	2.350	2.350
Anticipos de clientes	551.382	259.673
TOTAL	1.811.961	1.538.339

21. Otras Deudas no Comerciales a Corto Plazo

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

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Remuneraciones pendientes de pago	22.502	29.391
Hacienda Pública acreedora por		
IVA	58.885	285.376
Retenciones	68.093	75.168
Impto s/Sdades	86.408	21.152
Impto s/bºdiferido	1.750	80.797
Organismos S.S. acreedor	7.482	14.634
Otras deudas	214	1.928
Fianzas y depósitos recib.a c/p	27.434	32.643
TOTAL	272.768	541.089

[Handwritten signatures and initials]

D. Felt
Ant. Arutz
32



OE7768708

CLASE 8ª

24. Gastos de Personal

Su detalle es el siguiente:

Miles de Ptas	1998	1997
Sueldos y salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	293.336	516.806
Indemnizaciones	20.031	14.295
Cargas sociales		
Seguridad Social	62.045	141.495
Otros gastos sociales	9.227	22.938
TOTAL	384.639	695.534

El número de empleados del Grupo al cierre de los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1998 y 1997, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

Categoría profesional	1998	1997
Titulados	24	40
Personal administrativo y otros	35	169
TOTAL	59	209

25. Variación de Provisiones de Tráfico

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 1998 y 1997 es el siguiente:

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Variación de provisiones de existencias	2.729	437.550
Variación de provisiones de clientes/deudores	59.753	14.025
Pérdidas de créditos incobrables	5.897	5.470
Total	68.379	457.045

[Handwritten signatures and initials]

D. F. [Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

34



OE7768709

CLASE 8.^a**26. Resultados Financieros**

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	Miles de Ptas	
	1998	1997
Resultados positivos		
De participaciones en capital	-	252
De valores de renta fija	1.861	8.706
De créditos a c/p	1.510	2.581
Otros ingresos financieros	73.779	11.324
Beneficios inversiones financieras	32.333	226.379
Diferencias positivas de cambio	-	13
Total	109.483	249.255
Menos resultado negativos		
Intereses de deudas a l/p y c/p	(823.254)	(1.414.481)
Otros gastos financieros	(15.129)	(43.463)
Intereses por descuento de efectos	-	(124)
Dto s/ventas por pronto pago	(69.962)	(381)
Comisiones por operaciones	(3.784)	(35.129)
Gastos devolución efectos	(733)	(1.305)
Gastos apertura de créditos	(21.198)	(27.054)
Gastos financieros de leasing	(49.071)	(82.994)
Pérdidas inversiones financieras	(777)	(2.559)
Variación provisiones inversiones financieras	-	(3.530)
Diferencias negativas de cambio	(16)	(1)
Total	(983.924)	(1.611.021)
Resultados financieros negativos netos	(874.441)	(1.361.766)

27. Resultados Extraordinarios

El detalle de los gastos e ingresos extraordinarios de los ejercicios 1998 y 1997 es el siguiente:



OE7768710

CLASE 8.^a

	Miles de Ptas					
	Gastos		Ingresos		Resultados	
	1.998	1.997	1.998	1.997	1.998	1.997
Procedentes del Inmovilizado Inmaterial	40	36.519	-	-	(40)	(36.519)
Procedentes del Inmovilizado Material	68.808	175.940	502	231.804	(68.306)	55.864
Procedentes de particip.l/p en Empr.Grupo	3.561	2.577	900	18.475	(2.661)	15.898
Variación provisiones Inmovilizado Inmaterial	463	137.982	-	-	(463)	(137.982)
Variación provisiones Inmovilizado Material	-	97.232	-	-	-	(97.232)
Otros	354.970	829.543	113.837	114.994	(241.133)	(714.549)
De ejercicios anteriores	52.931	36.499	-	-	(52.931)	(36.499)
TOTAL	480.773	1.316.292	115.239	365.273	(365.534)	(951.019)

Dentro de la partida de resultados procedentes de inmovilizado material del ejercicio 1998 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 1998 y 1997 se incluyen, fundamentalmente, las dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos.

28. 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 1998 y 1997, en concepto de dietas por asistencia a Consejos ascendieron a 8,8 y 9 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 1998 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.

[Handwritten signatures and initials]

36



0E6952629

CLASE 8.^a**29. 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 diez 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:

Año de generación	En Millones de Ptas	Ultimo año de compensación
1.992	190.523	2.002
1.993	973.124	2.003
1.994	1.075.902	2.004
1.995	9.022.594	2.005
1.996	13.843.769	2.006
1.997	3.596.277	2.007
1998 (estimado)	1.666.732	2.008
Total	30.368.921	



0E6952630

CLASE 8.ª

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 1998, 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 cuatro años. Al 31 de diciembre de 1998, 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 cuatro 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.

30. Garantías Comprometidas con Terceros

Al 31 de diciembre de 1998 el Grupo tenía presentados avales por, aproximadamente, 602 Millones de Ptas. (3.775 Millones de Ptas. en 1997) ante los Ayuntamientos adjudicatarios de las concesiones por explotación.

31. Acontecimientos Posteriores al Cierre del Ejercicio

En el mes de marzo de 1999 se ha presentado ante la CNMV el folleto para una ampliación de capital de Filo, S.A., tal como se prevé acordar en la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará el 26 de marzo de 1999. Esta ampliación supondrá un incremento en los Fondos Propios del Grupo de 9.406 Millones de Ptas., mediante la emisión de 44.788.417 acciones ordinarias al portador con un valor nominal de 100 pesetas y una prima de emisión de 110 pesetas la acción. Por tanto, el capital social de la Sociedad dominante se incrementará en 4.479 Millones de Ptas. y los 4.927 Millones de Ptas. restantes se destinarán a dotar una reserva de prima de emisión. Los compromisos de suscripción realizados por los accionistas actuales que componen el núcleo estable de la Sociedad dominante garantizan que, en la nueva emisión, al menos el 57% de la misma sea suscrita por éstos.



0E6952631

CLASE 8.ª

También hay que mencionar que en el mes de enero de 1999 Max Center Leisa, S.A., compró el edificio de oficinas que había adquirido en régimen de arrendamiento financiero y lo enajenó a terceros. El resultado consolidado de esta operación no es significativo, tomando las cuentas consolidadas en su conjunto.

En el mes de marzo de 1999 el Grupo ha adquirido un nuevo centro comercial sito en Zaragoza. Parte de la ampliación de capital que se prevé realizar, mencionada en el párrafo inicial de esta Nota, servirá para financiar esta nueva inversión. La sociedad que va a explotar dicho centro será Isonax, S.A., sociedad 100% de Max Center Leisa, S.A. a 31 de diciembre de 1998 y que ha sido comprada por Filo, S.A. en enero de 1999.

32. Efecto Año 2.000

El Grupo ha llevado a cabo un análisis de sus aplicaciones informáticas, con el fin de determinar su adaptación al cambio de milenio. Como resultado de este análisis, se han obtenido de los proveedores de algunas de las aplicaciones, certificados que garantizan la adaptación a dicho cambio. En los casos en los que no se ha obtenido certificado, se han realizado las pruebas suficientes para comprobar que no existirán incidencias significativas.

Adicionalmente el Grupo se encuentra en pleno proceso de cambio de sus sistemas de información a través de la adquisición e implantación de una nueva aplicación informática integrada, con un coste estimado a nivel Grupo de unos 100 Millones de Ptas. Esta nueva aplicación, además de cumplir con los requerimientos derivados del cambio de milenio, proporcionará una notable mejoría en los sistemas de información y de control del Grupo para el futuro, por lo que no se ha registrado ninguna provisión al respecto al cierre del ejercicio 1998.

Barcelona a 24 de marzo de 1999



CLASE 8.^a



0E5482006

INFORME DE GESTION 1.998

A) ENTORNO ECONOMICO

El año pasado, la inflación se situó en el 1,4%, muy por debajo de las previsiones oficiales de principios de año. Este resultado es espacialmente relevante, ya que se produce en un entorno de importante crecimiento económico.

En efecto, la tasa de crecimiento del PIB se situó en 1998 en el entorno del 3.8%, frente al 3.2% obtenido en 1997. La bondad del ciclo económico ha permitido que el empleo crezca en torno al 3.5%, lo que significa más de 450.000 nuevos empleos netos y alcanzar la tasa de desempleo más baja desde 1981, según el INEM (un 11% de la población activa).

La contrapartida del crecimiento económico ha sido el fuerte deterioro del saldo comercial, que restó siete décimas al PIB, a diferencia de 1997 en que la aportación de la balanza exterior fue positiva. Como consecuencia del deterioro en la balanza comercial, se redujo el superávit en la balanza de pagos, que se situó sólo ligeramente por encima de los 200.000 millones de ptas.

El balance del sector público fue más positivo. El déficit de caja se situó en 1.11 billones de pesetas, un 46% menos que el año anterior. Esta cifra supone que el déficit supone menos de un 1,9% del PIB. Este dato es doblemente positivo si se considera que en 1998 el saldo primario de las cuentas del estado fue también positivo (en 2,2 billones de pesetas) y que la cifra de inversión fue superior a la del déficit público.

La peseta se ha mantenido muy estable a lo largo de todo el ejercicio 1998, en lógica coherencia con la implantación del euro. Finalmente, el cambio se ha situado en 166,386 ptas./€, de acuerdo con las expectativas.

En el análisis de la actividad económica, la demanda interna 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. El crecimiento de la demanda interna previsto para 1998 es un 4.3%, frente al 2,9% obtenido en 1997 y a la aportación negativa del sector exterior de un 0,5%.



0E5482007

CLASE 8ª
ESTADO

Dentro de la demanda interna debe destacarse el crecimiento de la formación bruta del capital. En efecto, el crecimiento de la inversión fue de un 8,6% en 1998, frente a un 5,1% en 1997.

La construcción desempeña un papel notable en esta evolución, y ha crecido un 6.0% en 1998 frente al 1,3% experimentado 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.

Como ya sucedía en 1997, 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 en el número de viviendas iniciadas, que a mediados de 1998 se situaba en máximos históricos, cerca de las 350.000 viviendas. Por lo que respecta a los centros comerciales, el dinamismo del sector se constata en el hecho de que las inversiones en nuevos centros comerciales ha superado en 1998 los 100.000 millones de Ptas., situando la superficie bruta alquilable en 5,5 millones de metros cuadrados y el número de centros comerciales en 369.

B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO FILO

El ejercicio 1998 podemos considerarlo como un año muy importante en la evolución del Grupo, y se ha caracterizado básicamente por el cumplimiento del Plan de Negocio del mismo.

Los datos relativos al cierre del ejercicio confirman la tendencia al alza de la actividad del Grupo, con un incremento del importe neto de la cifra de negocios del 22% respecto al año anterior. Ese porcentaje sería todavía mayor si se considera que los datos del año anterior incluyen aspectos que no son extrapolables a la situación actual, en concreto la actividad de Corre Corre (enajenada durante 1998).

Por lo que respecta a las ventas inmobiliarias, que constituyen el -59% de los ingresos de este año, el incremento del volumen de negocios respecto al año anterior es del 335%. Este incremento tan relevante se debe a la buena coyuntura del sector y a la ejecución prevista del Plan de Negocio del Grupo.



0E5482008

CLASE 8.^a
XXXX

Por lo que respecta a los arrendamientos, que constituyen el 40% de los ingresos de este año se confirma el peso de este segmento de negocio, que está previsto que sea la actividad principal del Grupo en el futuro.

Durante 1998 se ha profundizado en el Plan de Negocio del Grupo, que prevé la concentración en las actividades de Centros comerciales y Promoción residencial, limitándolo en ésta última al ámbito territorial de Cataluña. En el resto de ámbitos, se ha proseguido con el Plan de desinversiones, en especial en el área de distribución, con la venta de Corre Corre.

C) RESULTADOS

El hito más importante alcanzado ha sido la vuelta a los beneficios en 1998, después del periodo de pérdidas por el que ha atravesado el Grupo en los últimos ejercicios. Finalmente, el beneficio consolidado se ha situado en 19 millones de Ptas. Este dato supone alcanzar el umbral de rentabilidad después de las pérdidas alcanzadas en el año anterior, de 2.309 millones de Ptas. y confirmar el cumplimiento del Plan de Negocio del Grupo, que prevé una tendencia creciente de beneficios durante 1999.

En el análisis del resultado es importante resaltar el buen comportamiento del beneficio ordinario, que en 1998 es de 444 millones de Ptas. Este dato supone un cambio sustancial respecto al resultado alcanzado en el mismo periodo del año anterior, en que se registraron pérdidas ordinarias por valor de 1.543 millones de Ptas. La mejora del beneficio ordinario es imputable por partes iguales a la mejora del beneficio de explotación, que pasa de 195 millones de Ptas. de pérdidas en 1997 a 1.447 millones de Ptas. de beneficio en 1998, y a la mejora en los gastos financieros, que se sitúan en 983 millones de Ptas. en 1998 frente a los 1.605 millones de Ptas. registrados en 1997.

Durante 1998 se han cumplido los objetivos marcados en el Plan de Negocio del Grupo. De acuerdo con el mismo, durante 1999 se prevé continuar con la tendencia al alza de los beneficios, en todos sus epígrafes, tanto en lo que respecta al beneficio final consolidado como a la actividad ordinaria del Grupo. En especial, se espera que en 1999, a diferencia de 1998, la aportación de los resultados extraordinarios no merme dicha actividad ordinaria y contribuya al fortalecimiento de la base de beneficios del Grupo y a su capitalización.

Barcelona a 24 de marzo de 1999