

INTRODUCCIÓN

1. Antecedentes

FILO es un Grupo inmobiliario que desempeña como actividad principal la de explotación de centros comerciales y, de forma secundaria, la de desarrollo de promociones residenciales. Domiciliada en Barcelona, su evolución en los últimos años se ha caracterizado por una profunda transformación del Grupo que puede considerarse concluida con la realización de la ampliación de capital objeto del presente Folleto.

Tras un período de dificultades, durante el ejercicio 1997 Grupo Filo efectuó una disminución de capital por importe de 7.520 millones de pesetas y una ampliación simultánea de 2.350 millones. A raíz de ambas operaciones se alcanzó una estructura patrimonial más saneada a la vez que se daba entrada a un nuevo accionariado con capacidad financiera y de gestión. Asimismo, este año marca el comienzo de una etapa dirigida a la concentración de la actividad en dos áreas estratégicas: explotación de centros comerciales y desarrollo de promociones inmobiliarias. Ambas, junto con los ingresos derivados de la desinversión en activos no estratégicos, constituyen actualmente las tres principales fuentes de ingresos de la compañía.

Es destacable asimismo, que después de la etapa de dificultades vividas, el Grupo ha alcanzado de nuevo resultados positivos en todos los niveles de la cuenta de resultados.

2. Principales magnitudes de Grupo Filo

Millones de pesetas	1998	1997
Inmovilizado	27.511	27.972
Activo circulante	7.136	7.327
Fondo de maniobra de explotación	4.633	4.102
Fondo de maniobra neto	(2.217)	3.736
Total activo	35.660	36.570
Capital social	4.230	4.230
Recursos propios	7.711	7.664
Importe neto de la cifra de negocios	6.719	5.494
Cash flow de explotación	2.465	1.182
Resultado de explotación	1.447	(195)
Resultado financiero	(874)	(1.362)
Resultado extraordinario	(366)	(951)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	19	(2.307)

	Antes de la ampliación	Después de la ampliación
PER consolidado actual de Filo	980⁽¹⁾	1.636⁽²⁾

(1) *Calculado conforme a la siguiente fórmula. PER= precio/beneficio. Precio calculado conforme al cambio medio ponderado del precio de cierre de las acciones de la clase A y del de las acciones de la clase B correspondientes al 3 de mayo de 1999.*

(2) *Ratio calculado conforme al cambio medio ponderado del precio de cierre de las acciones de la clase A y del de las acciones de la clase B, asumiendo que el Mercado descontará el valor teórico del derecho que asciende a 81 pesetas (0,49 euros). (El cálculo del valor teórico del derecho figura en el epígrafe II.11.5. del Folleto).*

**FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO DE
AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE
FILO, S.A.**

(Verificado e inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 7 de mayo de 1999)

DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 24/1988, DE 28 DE JULIO, DEL MERCADO DE VALORES (REFORMADA POR LEY 37/1998, DE 16 DE NOVIEMBRE), EL REAL DECRETO 291/1992, DE 27 DE MARZO (MODIFICADO POR REAL DECRETO 2590/1998, DE 7 DE DICIEMBRE) Y LA ORDEN DE 12 DE JULIO DE 1993

MAYO 1999

ÍNDICE

- **INTRODUCCIÓN**
- **CAPITULO I**
PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO.
- **CAPITULO II**
LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA.
- **CAPÍTULO III**
EL EMISOR Y SU CAPITAL.
- **CAPÍTULO IV**
ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR.
- **CAPÍTULO V**
EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR.
- **CAPÍTULO VI**
LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR.
- **CAPÍTULO VII**
EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR.

ANEXOS

- **ANEXO I**
CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS AUDITADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 1998.
- **ANEXO II**
ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN QUE SE BASA LA AMPLIACIÓN.

CAPITULO I

PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.1. Personas que asumen la responsabilidad por el contenido del Folleto.

I.1.1. Identificación de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes, que asumen la responsabilidad del contenido del Folleto.

El Consejo de Administración de FILO, S.A., y en su nombre y representación, D. Adrián Orbea Celaya, con Documento Nacional de Identidad número 14.909.208, como Secretario del Consejo de Administración de FILO, S.A. (en adelante "FILO"), asume la responsabilidad del contenido de este Folleto.

I.1.2. Mención sobre la veracidad de los datos contenidos en el Folleto.

D. Adrián Orbea Celaya declara que los datos e informaciones comprendidos en el presente Folleto son conformes a la realidad y no existen omisiones susceptibles de alterar su alcance.

I.2. Organismos supervisores

I.2.1. Mención sobre la verificación e inscripción de la emisión en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El presente Folleto Informativo completo ha sido verificado e inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de mayo de 1999.

La verificación positiva y el consiguiente registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de suscripción de los valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la Entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

I.2.2. Informe del Banco de España o de la Dirección General de Seguros sobre el contenido del Folleto.

No procede por no tratarse de una sociedad sometida a la supervisión del Banco de España o de la Dirección General de Seguros.

I.3. Mención sobre la verificación o auditoría de los estados económico-financieros y de la información contenida en el Folleto.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de FILO correspondientes a los ejercicios 1996, 1997 y 1998 fueron auditadas por la firma KPMG Peat Marwick Auditores, S.L., con domicilio social en Barcelona, calle Pedro i Pons, nº 9 -11 (Edificio Masters) inscrita en el R.O.A.C. con el nº S0702.

El informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales individuales del ejercicio 1996 contiene las siguientes incertidumbres:

“.....

3. *El epígrafe de participaciones en empresas del grupo del balance de situación a 31 de diciembre de 1996 incluye la participación en la totalidad del capital social de la sociedad dependiente Viena Inmuebles, S.A. por un valor neto contable de 1.091 millones de pesetas. Con fecha 23 de mayo de 1994 se suscribió un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Marbella y Viena Inmuebles, S.A. mediante el cual, ambas entidades permutaban entre si dos fincas que fueron valoradas por un importe aproximado de 2.000 millones de pesetas cada una de ellas, y cuya escritura pública de permuta incluía determinadas condiciones suspensivas que no fueron asumidas en el plazo previsto y que siguen pendientes a la fecha de emisión de este informe. Dado que la finca inicial propiedad de Viena Inmuebles, S.A. objeto de la permuta, que se muestra bajo el capítulo de existencias del balance de situación de la mencionada sociedad por un valor neto contable al 31 de diciembre de 1996 de 950 millones de pesetas, ha sido ya objeto por parte del Ayuntamiento de determinadas actuaciones urbanísticas para uso público y viario, se ha iniciado un proceso de negociación con el Ayuntamiento que podría posibilitar la recuperación por parte de Viena Inmuebles, S.A., de la inversión inicial, y que según manifestaciones de los Administradores de Filo, S.A. debería permitir obtener una compensación mínima de 600 millones de pesetas. En base a la información disponible en la actualidad no es posible estimar el valor de recuperación del inmueble mencionado, ni la forma y el tiempo en que dicha compensación pudiera obtenerse ni, en consecuencia, la necesidad de efectuar una dotación adicional a la provisión por depreciación de la mencionada participación.*
4. *Según se muestra en las cuentas anuales adjuntas, Filo, S.A. ha incurrido en pérdidas significativas en 1996 y ejercicios anteriores, que han originado que los fondos propios sean inferiores a los dos tercios del capital social (véase la nota 12) y que el fondo de*

maniobra al 31 de diciembre de 1996 sea negativo. Las condiciones que se mencionan anteriormente son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará. En este sentido, los Administradores de Filo, S.A. han desarrollado determinadas alternativas estratégicas que comportarían o bien proponer en la próxima Junta General de Accionistas una ampliación del capital social de Filo, S.A. que posibilitaría la entrada en el accionariado de un nuevo socio financiero, o bien desarrollar un plan de enajenación de determinados activos inmobiliarios con plusvalías, pero que en cualquier caso pudieran permitir cubrir las necesidades de financiación a corto plazo y establecer unas nuevas líneas de gestión. ”

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio de 1996 contienen las mismas incertidumbres antes señaladas.

En relación con la primera de las incertidumbres recogidas en el Informe de auditoría, relativa al activo situado en Marbella, la sociedad titular de dichos derechos (Viena inmuebles, S.A.) ha continuado el proceso negociador con el Ayuntamiento de Marbella al que dicho informe se refiere y, como consecuencia del mismo, durante el año 1998 la Compañía se ha hecho titular registral de la finca permutada originalmente con el Ayuntamiento. Con posterioridad, y dentro del mismo ejercicio, se ha aportado dicha finca a una sociedad promotora, habiéndose iniciado la promoción de viviendas en la misma. A la fecha de redacción del presente Folleto Informativo, y como consecuencia de estas operaciones, los intereses de Viena Inmuebles, S.A. sobre dicha finca se limitan a la participación del 49,5% del capital social de la entidad promotora. Esta incertidumbre ya no consta en los Informes de Auditoría, individuales y consolidados, emitidos con posterioridad a 1996.

Respecto a la segunda incertidumbre contenida en el informe de auditoría, es decir, la capacidad de FILO para continuar su actividad dadas las pérdidas habidas entonces en la sociedad, hay que señalar que tal incertidumbre desapareció en virtud de las operaciones de reducción y ampliación del capital social de FILO, S.A., realizadas en septiembre de 1997 y que supusieron, por un lado, el restablecimiento del equilibrio entre capital y patrimonio y, por otro, fortalecimiento de la estructura financiera de la sociedad debilitada como consecuencia de dichas pérdidas.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales y consolidadas de los ejercicios 1997 y 1998 fueron emitidos sin objeción ni incertidumbre alguna, recogiendo una opinión favorable de las cuentas anuales a las que se refieren.

Se acompaña como Anexo I del presente Folleto Informativo las Cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio 1998.

3. Factores de riesgo

a) En relación con la actividad de la Sociedad

El Grupo Filo concentra su actividad en el sector inmobiliario y en concreto en la explotación de centros comerciales y en el desarrollo de promociones residenciales. En lo que respecta a la primera de ellas, la generación de ingresos se realiza principalmente mediante la percepción de rentas por alquiler instrumentadas mediante contratos a medio-largo plazo lo que determina una cierta estabilidad de los mismos, sujeta no obstante a la evolución de los niveles de consumo.

En lo que respecta a la actividad de promoción, su carácter es marcadamente más cíclico que el de la anterior, unido a la evolución del ciclo inmobiliario. No obstante, el objetivo del Grupo consiste en desarrollar la citada actividad de forma complementaria, para un determinado segmento del mercado (nivel medio), en determinadas áreas geográficas en las que la sociedad tiene una especial implantación (Cataluña) y sin mantener una reserva de suelo de importes significativos, mitigando de este modo el riesgo que inicialmente conllevaría.

b) En relación con la estructura financiero patrimonial

– Situación patrimonial

La realización de una disminución y ampliación de capital en el ejercicio 1997, así como la compensación de resultados negativos efectuada en el ejercicio 1998, han supuesto una considerable mejora de la estructura de fondos propios del Grupo, si bien éstos aún no alcanzan un volumen acorde con su nivel de actividad. Con el objetivo de reforzar la estructura patrimonial del Grupo se lleva a cabo la ampliación de capital objeto del presente folleto que permitirá, en el caso de que se suscriba en su totalidad, alcanzar un volumen de fondos propios por un importe total de 17.117 millones de pesetas, equivalentes al 197% del capital social.

– Endeudamiento

El volumen total de deuda del Grupo Filo ha experimentado un recorte del 25% desde 1996. No obstante, la estructura de plazos de la citada deuda muestra actualmente un elevado peso del corto plazo como consecuencia de la extensión de vencimientos a corto plazo (en una media de dos años) operada en 1997 para facilitar las labores de reestructuración del Grupo. Esto sitúa a la compañía en una posición de cierta tensión desde un punto de vista de liquidez, en el ejercicio 1999 en el que uno de los objetivos será el de lograr la refinanciación de esta deuda, que se iniciará una vez perfeccionada la ampliación de capital.

Asimismo, los nuevos proyectos que acometerá el Grupo en el sector de centros comerciales (compra de Grancasa y desarrollo del proyecto Ría 21) supondrán un incremento del endeudamiento a largo plazo, por

importe de 4.500 millones y 10.500 millones respectivamente, estos últimos en proceso de negociación.

No obstante, dado que la política de financiación del Grupo contempla una relación recursos propios vs ajenos (en concreto, 40% recursos propios vs 60% recursos ajenos) más saneada que la actualmente existente, la situación patrimonial del Grupo mejorará a futuro pasando el índice de apalancamiento del 246% actual al 198% futuro (sin incluir resultados de 1999).

Hay que señalar asimismo, que el endeudamiento actual, considerando la partida de socios externos, que en la práctica también se constituye como garantía de la deuda consolidada del grupo asciende a un 137%.

Existencia de acciones privilegiadas

El capital social de FILO está representado por dos clases de acciones, acciones ordinarias de la Clase A y acciones privilegiadas de la Clase B.

Las acciones que se emitirán en la ampliación de capital objeto del presente Folleto son acciones ordinarias de la Clase A y conferirán a su titular legítimo la condición de accionista, atribuyéndole los derechos reconocidos a las acciones ordinarias en la Ley y en los Estatutos Sociales de FILO y que se recogen en el capítulo II.

Las acciones de la Clase B son acciones privilegiadas, por lo que gozan de una serie de derechos especiales en adición a los derechos correspondientes a las acciones ordinarias que han sido objeto de determinadas modificaciones aprobadas por la JGA de 26 de marzo y recogidas en el Folleto Informativo de carácter reducido verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 27 de abril de 1999. Los citados privilegios, que se describen con detalle en el apartado II.9 del presente Folleto informativo, se resumen en los dos siguientes:

- Derecho a percibir un dividendo mínimo.
- Derecho a acudir a una ampliación de capital, recibiendo, bajo determinadas circunstancias, acciones privilegiadas gratuitas de la Sociedad.

A la fecha de verificación del presente Folleto Informativo no es posible determinar las acciones liberadas que, en su caso, emitiría la Sociedad, por lo que existe el riesgo de que en el futuro los accionistas de la Serie A puedan ver diluida su participación en la Sociedad.

c) Litigios

Los únicos pleitos, litigios o contenciosos relacionados con sociedades del Grupo FILO que pueden afectar de forma relevante al valor patrimonial de

la Sociedad, y que se describen con mayor detalle en el apartado IV.3.4. del Folleto, son los siguientes:

- Recurso Contencioso Administrativo contra sanción urbanística impuesta por el Ayuntamiento de Barakaldo (Bizkaia). La compañía actuante es Cecomax, S.A. y la cuantía del litigio asciende a 261 millones de pesetas. El proceso se encuentra en espera de sentencia. Aun cuando los administradores de la Compañía confían en un fallo favorable a la posición de Cecomax, S.A. (participada por FILO, S.A. en un 67,4%), no obstante, por razones de prudencia, han efectuado una provisión contable de 33 millones de pesetas.
- Diligencias previas en el Juzgado de Instrucción nº 11 de Sevilla que afectan a la compañía Isonax, S.A.(filial 100% de FILO, S.A.), como sucesora (por absorción) de la imputada "Suministros Pamer, S.A." y su anterior administrador, por presunto delito fiscal de éste. Como responsable civil subsidiaria, Isonax, S.A. podría resultar deudora de un máximo de 326 millones de pesetas. La Sociedad no ha efectuado provisión alguna por este asunto por estimar que no existe base alguna para que tal acusación prospere.

4. Características de la ampliación de capital

– Finalidad

Como se indica en el Informe de los Administradores justificativo de la ampliación de capital, el desarrollo de la Compañía, en especial en el campo de los Centros Comerciales, requiere disponer de liquidez para afrontar nuevas operaciones de desarrollo que, en este sector, alcanzan importes muy elevados. En particular, la compra del centro comercial Grancasa ha motivado la adopción de medidas para una nueva inyección de fondos propios a través de la presente ampliación de capital, a cuyo importe se le dará el siguiente destino:

- 7.000 Mns a la adquisición del centro comercial GRANCASA.
- 1.350 Mns al desarrollo de promociones de tipo residencial.
- Los restantes 1.056 Mns de pesetas, a reforma y ampliación de los centros comerciales ya existentes.
- Es necesario señalar no obstante, que la adquisición del centro comercial Grancasa se verá financiada mediante recursos propios y ajenos en una relación 40/60 respectivamente, lo que implicará para la compañía la necesidad de obtener financiación ajena por importe de 10.500 millones (véase página 2 de la presente introducción). Del precio de adquisición de GRANCASA fueron desembolsados 1.000 millones de pesetas en la fecha de la firma del contrato privado de compraventa, con el compromiso de efectuar el desembolso de los restantes 16.500 millones

de pesetas en que consiste el precio de compra, a más tardar, el 30 de junio de 1999.

– **Previsión de suscripción incompleta**

La presente ampliación no ha sido objeto de aseguramiento, por lo que cabe la posibilidad de suscripción incompleta de la misma.

– **Compromiso de los actuales accionistas**

Determinados accionistas de FILO han asumido los compromisos de suscripción que se detallan en el apartado II.5.4.

En cuanto al compromiso de IVANHOE de incrementar su participación en el capital social de FILO, se hace constar que la decisión de incrementar su participación en el capital social de la sociedad emisora no procede de ningún acuerdo adoptado por el Consejo de Administración o por la Junta General de accionistas de FILO, sino surge de la propia decisión del accionista de referencia manifestada a la Compañía. Dicho compromiso de suscripción consiste en suscribir, mediante el ejercicio de su derecho de suscripción preferente, las acciones correspondientes a su actual porcentaje de participación en el capital social de FILO, esto es, un 16,08%, lo que supone suscribir 7.201.977 nuevas acciones. Si tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente (primera vuelta), quedasen acciones sin suscribir, IVANHOE suscribirá, un 25% del número de acciones que sobre para la segunda vuelta, a la que se accederá sin adquirir derechos de suscripción preferente. La suscripción por IVANHOE del 25% de acciones en segunda vuelta tendrá lugar con carácter preferente a cualquier otro inversor que acuda a dicha segunda vuelta. En el caso de que IVANHOE solicitara en segunda vuelta un número mayor de acciones al indicado, al exceso se le daría el mismo tratamiento que al resto de las acciones solicitadas por otros inversores que acudan a la segunda vuelta.

A continuación se recoge la participación final de cada uno de los accionistas de FILO que han asumido un compromiso de suscripción, en el supuesto de que la ampliación de capital quedase íntegramente suscrita y la participación tomada por tales accionistas se limitase al compromiso mínimo recogido en el apartado II.5.4:

ACCIONISTA	PARTICIPACIÓN ACTUAL (%)	PARTICIPACIÓN RESULTANTE (%)
PKA A/S	4,33	4,33
DANSKE INVEST	1,05	1,05
LAGUN ARO, E.P.S.V.	20,72	13,07
BANKERS TRUST	16,11	14,69
IVANHOE	16,08	24,9 (*)
MINORITARIOS	41,71	41,96
TOTAL	100	100

(*) Participación de IVANHOE en el supuesto de que suscribiera el número máximo de acciones posible dentro de los límites indicados en el apartado II.5.4.

CAPITULO II

LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

II.1. Acuerdos sociales.

II.1.1. Mención relativa a su inclusión como Anexo.

Se incluyen como Anexo II y forman parte integrante del Folleto los acuerdos sociales de emisión, consistentes en:

- a) El adoptado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 26 de marzo de 1999 por el que se acuerda realizar la ampliación de capital mediante emisión de acciones nuevas que es objeto del presente Folleto Informativo.
- b) Los adoptados por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el día 15 de abril de 1999, en virtud de los cuales se detallan determinados aspectos formales de la ampliación de capital.

II.1.2. Acuerdos de modificación de valores producidos con posterioridad a la emisión, en caso de oferta pública de venta.

No procede.

II.1.3. Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa.

- a) Requisitos previos: la admisión a negociación en Bolsa de las acciones emitidas en la ampliación de capital objeto del presente Folleto tiene como requisitos previos los siguientes:
 - 1. Cierre de la ampliación de capital, otorgamiento de la correspondiente escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil, para la entrega y posible transmisibilidad de los valores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas.
 - 2. Depósito de la escritura pública en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y

Barcelona y práctica de la primera inscripción en el registro central a cargo del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

3. Verificación previa por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 32 de la Ley del Mercado de Valores y correspondiente desarrollo reglamentario, y acuerdo de admisión adoptado por las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona a solicitud de FILO.
- b) Acuerdos previos: la admisión a negociación se basa en el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de FILO de 26 de marzo de 1999. El contenido literal de los acuerdos de ampliación de capital y de admisión a cotización oficial de las acciones que se emitan, adoptados por la referida Junta General y por el Consejo de Administración de 15 de abril de 1999, se recogen como Anexo II del presente Folleto Informativo.

II.2. Autorización administrativa previa, en su caso, a la realización de la ampliación de capital.

De conformidad con la Disposición Adicional Primera del RD 671/1992 sobre Inversiones Extranjeras en España, las inversiones que efectúen los Gobiernos y Entidades de soberanía extranjera pertenecientes a Estados no comunitarios, bien directamente, bien a través de sociedades o entidades domiciliadas en la Comunidad Económica Europea, pero controladas directa o indirectamente por aquellos, necesitan autorización especial del Consejo de Ministros, salvo que en virtud de tratados internacionales suscritos y ratificados por España se encuentren liberalizadas.

La entidad IVANHOE goza de la condición de entidad de soberanía canadiense, por lo que de acuerdo con el derecho en vigor en el momento de verificarse el presente folleto, sería precisa la citada autorización.

Sin embargo, con fecha 4 de mayo de 1999, ha sido publicado el RD que modifica el régimen de las inversiones extranjeras en España, modificación que afecta, entre otros aspectos, al régimen de inversión de entidades de soberanía extranjera en España, suprimiéndose para casos como la emisión prevista en el presente folleto, la autorización del Consejo de Ministros.

El citado Real Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial del Estado por aplicación supletoria del artículo 2 del Código Civil, es decir, el 24 de mayo de 1999, fecha en la

cual, de conformidad con lo expresado en el apartado II.10.4 de este Folleto, todavía no se hará efectiva la inversión por la entidad de soberanía extranjera antes mencionada, por lo que cuando esta inversión tenga lugar (no antes del 24 de mayo), ya no estará supeditada a la autorización del Consejo de Ministros.

II.3. Evaluación del riesgo inherente a los valores o a su emisor efectuada por una entidad calificadora.

No se ha realizado evaluación del riesgo inherente a los valores por entidad calificadora.

II.4. Variaciones sobre el régimen legal típico de los valores emitidos previsto en las disposiciones legales aplicables.

En relación con las características de las acciones a emitir por FILO como consecuencia del aumento de capital objeto del presente Folleto Informativo no existen variaciones sobre el régimen legal típico previsto en las disposiciones legales aplicables a las Sociedades Anónimas.

II.5. Características de los valores.

II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación de su clase y serie.

Se ofrecen 44.788.417 acciones ordinarias al porta dor, pertenecientes a la Clase A, y formarán parte de la misma y única serie de acciones dentro de dicha Clase.

II.5.2. Forma de representación.

Las nuevas acciones quedarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A., con domicilio en Madrid, calle Orense, 34, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

II.5.3. Importe global de la emisión, con desglose entre ampliación de capital y prima de emisión.

Las acciones se emiten al precio de DOSCIENTAS DIEZ (210) pesetas (1,26 euros) por acción. Por tanto, el importe efectivo total de la emisión asciende a 9.405.567.570 pesetas (56.528.599,58 euros), de las que 4.478.841.700 pesetas (26.918.380,75 euros) se destinarán a aumentar la cifra de capital social y las restantes 4.926.725.870 pesetas (29.610.218,83 euros) se destinarán a dotar una reserva por prima de emisión.

II.5.4. Número de valores, numeración, proporción sobre el capital e importes nominal y efectivo de cada uno de ellos.

Se emiten y ponen en circulación 44.788.417 acciones de FILO, de 100 pesetas de valor nominal cada una, que representan el 105,9% del capital social actual de la emisora.

El tipo de emisión es de 210%, lo que supone un importe nominal de 100 pesetas por acción y un importe efectivo de 210 pesetas por acción. Este precio incorpora un descuento de aproximadamente un 55% respecto a la cotización de Filo (acciones A) del pasado 3 de mayo.

Dicho precio ha sido fijado por el Consejo de Administración de FILO con el objetivo de dotar de atractivo a la operación, y considerando los distintos factores que afectan a la valoración de la acción, entre los que destaca, como aspecto particular de esta sociedad, la eventual dilución que pueda derivarse de la aplicación de los privilegios que los Estatutos sociales otorgan a las acciones de la clase B.:

A continuación se recoge un cuadro de cómo la ampliación de capital afectará al PER ("price-earning ratio"):

	Antes de la ampliación		Después de la ampliación	
	Ptas.	Euros	Ptas.	Euros
Precio de la acción	441 ⁽¹⁾	2,65 ⁽¹⁾	360 ⁽²⁾	2,16 ⁽²⁾
Beneficio consolidado ejercicio 1998 (Mns.) ⁽³⁾	19	0,11	19	0,11
Número de acciones	42.300.173	42.300.173	87.088.590	87.088.590
Beneficio consolidado por acción	0,45	0,003	0,22	0,001
PER consolidado	980	980	1.636	1.636

⁽¹⁾ Cambio medio ponderado del precio de cierre de las acciones de la clase A y del de las acciones de la clase B correspondientes al 3 de mayo de 1999.

⁽²⁾ Cambio medio ponderado del precio de cierre de las acciones de la clase A y del de las acciones de la clase B, asumiendo que el Mercado descontará el valor teórico del derecho que asciende a 81 pesetas (0,49 euros). (El cálculo del valor teórico del derecho figura en el epígrafe II.11.5. del Folleto).

⁽³⁾ Beneficio consolidado del ejercicio 1998.

No obstante, dichos datos no reflejan el efecto positivo que la ampliación de capital pueda tener, tanto por el ahorro inicial de gastos financieros que implica como por el impacto que pueda tener en los resultados operativos de la Compañía el destino de los fondos de la ampliación y, en concreto, la adquisición de un nuevo centro comercial (Ver capítulo II. 16.1 y IV.5.3.)

La proporción que se ofrece es de 18 acciones nuevas por cada 17 acciones antiguas poseídas el día anterior al de inicio del período de suscripción preferente que se otorgue al efecto.

Con el fin de hacer posible dicha proporción, la Sociedad no venderá ni ejercitará los derechos correspondientes a las ocho acciones que posee en autocartera.

Determinados accionistas de FILO han asumido los siguientes compromisos mínimos de suscripción:

PENSIONSKASSERNES ADMINISTRATION A/S (en adelante "PKA A/S") suscribirá, como mínimo, las acciones correspondientes a su actual porcentaje de participación en el capital social de FILO, esto es, un 4,33%, lo que supone suscribir 1.939.338 nuevas acciones.

DANSKE INVEST ADMINISTRATION A/S (en adelante “ Danske Invest A/S”) suscribirá, como mínimo, las acciones correspondientes a su actual porcentaje de participación en el capital social de FILO, esto es, un 1,05%, lo que supone suscribir 470.278 nuevas acciones.

LAGUN ARO, ENTIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL VOLUNTARIA (en adelante “Lagun Aro, E.P.S.V.”) suscribirá, como mínimo, un número de acciones equivalente a 550 millones de pesetas, lo que supone suscribir 2.619.047 nuevas acciones.

BANKERS TRUST INTERNATIONAL, PLC. (en adelante “ Bankers Trust”) suscribirá, como mínimo, un número de acciones equivalente a 8 millones de dólares USA, al tipo de cambio correspondiente a la fecha de desembolso de la presente emisión, lo que supone suscribir (a un tipo de cambio actual de 157 pesetas/dólar) 5.980.952 nuevas acciones, siempre que la participación final de Bankers Trust en FILO no exceda del 19,9% del capital final de la Compañía tras la presente ampliación.

IVANHOE ESPAÑA, S.A. (en adelante “ Ivanhoe”) suscribirá, mediante el ejercicio de su derecho de suscripción preferente, las acciones correspondientes a su actual porcentaje de participación en el capital social de FILO, esto es, un 16,08%, lo que supone suscribir 7.201.977 nuevas acciones. Si tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente (primera vuelta), quedasen acciones sin suscribir, IVANHOE suscribirá, un 25% del número de acciones que sobre para la segunda vuelta, con carácter preferente a cualquier otro inversor que acuda a dicha segunda vuelta. (Ver apartado II.10.2 del Folleto). En el caso de que IVANHOE solicitara en segunda vuelta un número mayor de acciones al indicado, al exceso se le daría el mismo tratamiento que al resto de las acciones solicitadas por otros inversores que acudan a la segunda vuelta.

En todo caso, el importe a suscribir por IVANHOE no podrá ser superior al menor de los dos siguientes límites:

- 39 millones de dólares canadienses, al tipo de cambio correspondiente a la fecha de desembolso de la presente emisión, (lo que supondría la suscripción, de un máximo de 19.871.428 nuevas acciones, a un tipo de cambio actual de 107 pesetas/dólar canadiense).
- el 24,9% del capital final de la Compañía tras la presente ampliación (lo que supondría la suscripción de un máximo de 14.881.315 nuevas acciones, de suscribirse íntegramente la presente ampliación).

A continuación se recoge un cuadro en el que se detalla la participación final de cada uno de los accionistas de FILO que ha asumido un compromiso de suscripción, en el supuesto de que la ampliación de capital quedase íntegramente suscrita y de que cada uno de dichos accionistas suscribiera únicamente su compromiso de suscripción:

ACCIONISTA	PARTICIPACIÓN ACTUAL (%)	PARTICIPACIÓN RESULTANTE (%)
PKA A/S	4,33	4,33
DANSKE INVEST	1,05	1,05
LAGUN ARO, E.P.S.V.	20,72	13,07
BANKERS TRUST	16,11	14,69
IVANHOE	16,08	24,9 (*)
MINORITARIOS	41,71	41,96
TOTAL	100	100

(*) Participación de IVANHOE en el supuesto de que suscribiera el número máximo de acciones posible dentro de los límites antes indicados.

II.5.5. Comisiones y gastos de todo tipo que obligatoriamente haya de desembolsar el suscriptor.

La ampliación de capital será libre de gastos y comisiones para el suscriptor.

No obstante, los suscriptores soportarán las comisiones que sean cargadas, en su caso, por las entidades adheridas a través de las cuales canalicen sus órdenes de suscripción de las acciones que se emitan.

II.6. Existencia de comisiones por inscripción y mantenimiento de saldos a soportar por los inversores según tarifa en vigor del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

El Servicio de Compensación y Liquidación de Valores no cargará a los inversores comisiones por inscripción y mantenimiento, siendo los gastos de alta de la ampliación de capital en el registro del citado Servicio a cargo de la entidad emisora.

No obstante, se señala que los inversores soportarán las comisiones que, en su caso, las entidades adheridas repercutan en los mismos o que carguen en concepto de apertura, mantenimiento y gestión de depósito de acciones suscritas.

II.7. Ley de circulación de los valores, con especial mención de la existencia o no de restricciones a su libre transmisibilidad.

Las nuevas acciones emitidas serán libremente transmisibles, con arreglo a las reglas contenidas en el T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores, disposiciones que la desarrollan y Reglamento de Bolsas Oficiales de Comercio.

II.8. Mercados secundarios organizados, nacionales o extranjeros, respecto a los que exista el compromiso de solicitar la admisión a negociación de los valores, con indicación del plazo máximo en que se presentará la solicitud y demás documentos necesarios para la admisión.

Se solicitará la admisión a negociación de las acciones emitidas en la ampliación de capital objeto del presente Folleto en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, mediante su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). A tal fin, la Sociedad emisora se compromete a tener admitidas a cotización oficial las acciones procedentes de esta ampliación de capital en el plazo máximo de tres meses contados desde el cierre del periodo de suscripción que se otorgue al afecto.

En caso de incumplimiento de los plazos previstos para la admisión a negociación de las acciones, se harán públicos los motivos del retraso en los Boletines Oficiales de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera incurrir la sociedad emisora.

En relación con dicha admisión, se hace constar que la Sociedad emisora conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en las citadas Bolsas de Valores según la legislación vigente y los requerimientos actuales de sus organismos rectores, aceptando el emisor su cumplimiento.

II.9. Derechos y obligaciones de los tenedores de los valores que se ofrecen.

El capital social de FILO está representado por dos clases de acciones, acciones ordinarias de la Clase A, y acciones privilegiadas de la Clase B.

Todas las acciones que se ofrecen son acciones ordinarias de la Clase A y conferirán a su titular legítimo la condición de accionista, atribuyéndole los derechos reconocidos a las acciones ordinarias en la Ley y en los Estatutos Sociales de FILO y que se recogen en los apartados siguientes.

Las acciones de la Clase B son acciones privilegiadas, por lo que gozan de una serie de derechos especiales en adición a los derechos correspondientes a las acciones ordinarias. A título meramente informativo, se describirán en los apartados siguientes dichos privilegios, que se enumeran a continuación:

- Derecho a percibir un dividendo mínimo.
- Derecho a acudir a una ampliación de capital, recibiendo, bajo determinadas circunstancias, acciones privilegiadas gratuitas de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas de FILO, S.A., celebrada el 26 de marzo de 1999, acordó introducir determinadas modificaciones al artículo 4 de los Estatutos Sociales, en el que se recogen los privilegios inherentes a las acciones de la clase B. De acuerdo con la normativa vigente, dicho acuerdo fue objeto de votación separada de las acciones de la clase A y de las acciones de la clase B, contando con el voto a favor de ambas clases de acciones. Como consecuencia de dicha modificación, el 27 de abril de 1999 fue objeto de verificación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el Folleto Informativo reducido relativo a dicha modificación de valores en circulación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo (modificado por Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre).

Dicha modificación estatutaria se elevó a público en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Segismundo Verdaguer y Gómez, el 30 de marzo de 1999, con el nº 695 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 17 de abril de 1999.

II.9.1. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación. Existencia en su caso de derecho a percibir un dividendo mínimo. Forma de hacer efectivos los rendimientos que produzcan los valores, plazo y beneficiario de su prescripción.

Las nuevas acciones a emitir gozarán del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones

ordinarias de la Clase A que se encuentran en circulación, sin que tengan derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas acciones ordinarias.

La distribución de dividendos a los accionistas ordinarios se realizará en proporción al capital que hayan desembolsado. En el acuerdo de distribución de dividendos fijará la Junta General el momento y la forma del pago. La distribución entre los accionistas de cantidades a cuenta de dividendos sólo podrá acordarse por la Junta General o por los administradores, con las limitaciones y cumplimiento establecidos por la ley. El derecho al cobro de dividendos prescribirá en el plazo de cinco años previsto en el artículo 947 del Código de Comercio, siendo beneficiario la propia sociedad.

Las acciones privilegiadas integrantes de la Clase B, tienen derecho a un dividendo preferente, durante los ejercicios 2.000 y 2.001, consistente en percibir el 6% de la cantidad desembolsada en concepto de nominal y prima de emisión desembolsada en la suscripción de tales acciones, con cargo a los resultados positivos de cada ejercicio. Simultáneamente, las acciones preferentes, tienen derecho a que los dividendos que perciban durante el conjunto de los cuatro ejercicios siguientes a su emisión, esto es, hasta el 28 de octubre del año 2.001, sean, en su conjunto, superiores a los dividendos recibidos por las acciones ordinarias (o de clase A) en un determinado importe mínimo, tal como se recoge en el artículo 4 de los Estatutos Sociales, que a continuación se transcribe:

ARTÍCULO 4º.-

“.....

Las acciones de la clase B gozarán de los siguientes privilegios o derechos especiales:

a) *Derecho a percibir los dividendos preferentes que se describen a continuación:*

a(i) *Derecho a dividendo preferente, durante los ejercicios 2.000 y 2.001, consistente en percibir el 6% de la cantidad desembolsada en concepto de nominal y prima desembolsada en la suscripción de tales acciones, con cargo a los resultados*

positivos de cada ejercicio. Este dividendo preferente no será acumulativo sino únicamente prioritario en rango frente al ordinario, de tal forma que, una vez retribuido el dividendo preferente, las acciones de la clase B sólo tendrán derecho, en igualdad de condiciones que las ordinarias, a cualquier dividendo que se apruebe en la parte que exceda del 6% recibido por las acciones de la clase B.

Por otra parte, el presente dividendo preferente tampoco es acumulativo con respecto a los dividendos especiales que se recogen en los dos subapartados siguientes. De este modo, en el supuesto de que correspondiera repartir algún dividendo preferente en virtud de lo previsto por los epígrafes a)(ii) y a)(iii) siguientes, el derecho recogido en este apartado no será adicional con respecto de aquéllos, sino que se entenderá subsumido en los mismos. Esto es, el dividendo preferente recogido en el presente apartado tiene la consideración de importe mínimo que deben percibir las acciones preferentes, si bien, en el supuesto de que se devengue cualquiera de los dos dividendos siguientes, esta cantidad se computará a efectos de su cálculo.

a(ii) Simultáneamente, las acciones de la clase B gozarán del derecho preferente a que los dividendos que perciban durante los cuatro años siguientes a su emisión (esto es, entre el 28 de octubre de 1.997 e igual fecha del año 2.001) sean, en su conjunto, superiores a los dividendos recibidos por las acciones de la clase A, en al menos el importe resultante de la siguiente fórmula:

$$X = [(P \times W) - F]$$

Siendo:

X: El exceso de dividendos que deben recibir las acciones preferentes sobre las ordinarias, en el conjunto del plazo de 4 años, excluido el dividendo preferente previsto en el epígrafe a)(iii) siguiente.

P: El porcentaje que representen las acciones preferentes sobre el capital total resultante de la sociedad en el momento de materializarse las pérdidas extraordinarias a que se refiere el múltiplo W siguiente.

W: Pérdidas extraordinarias sufridas por la sociedad o sus filiales (actuales y que permanezcan) durante el plazo de 4 años, siguientes a la emisión, con origen o causa en años anteriores a la emisión, que no se hallen provisionadas en las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 1.996 o identificadas en el Informe de Auditoría de ese ejercicio.

F: Franquicia total de 200 millones de pesetas, de forma que si el total de las pérdidas extraordinarias indicadas no rebasa esa cifra en el cómputo de los cuatro años, no procederá el derecho aquí descrito. Por el contrario, de exceder dichas pérdidas extraordinarias sufridas tal importe, procederá el ajuste aquí previsto en su totalidad.

Finalmente, en caso de que transcurrido el plazo de 4 años no se hubiesen generado beneficios suficientes o no se hubiese, en definitiva, repartido a los accionistas preferentes dividendos con ese margen respecto a los ordinarios, las acciones preferentes tendrán derecho a cubrir la diferencia con la prima de emisión existente o cualesquiera otras reservas libres

a(iii) *En tercer lugar, las acciones de clase B gozan del derecho preferente a percibir un dividendo especial, que se devengará a favor de las mismas en el supuesto de que se produzcan retrasos en la fecha prevista para la apertura del Centro Comercial desarrollado en el Proyecto Ría 21. A estos efectos, se considera Proyecto Ría 21 el consistente en la construcción, puesta en marcha y explotación de un centro comercial en Bilbao (el " Centro Comercial"), dentro del Plan Especial de Reforma Interior*

de Abandoibarra, en virtud de la adjudicación al grupo Filo del citado proyecto así como de los terrenos precisos para ello.

Importe y devengo del presente dividendo especial:

En el supuesto de que se retrase la “Fecha de Apertura” del Centro Comercial respecto de la “Fecha Inicial” prevista, se devengará un dividendo especial por importe de 29.208.333 pesetas (175.545,62 Euros) por cada mes de retraso, en favor del conjunto de los accionistas titulares de acciones preferentes, hasta un máximo de cuarenta y ocho (48) mensualidades.

A estos efectos, se considera fecha inicialmente prevista para la apertura del Centro Comercial (“Fecha Inicial”) el día 31 de diciembre de 1.999; y, fecha efectiva de apertura (“Fecha de Apertura”), aquella en la que el referido Centro Comercial sea abierto al público, y se haya alquilado el 80% de la superficie bruta alquilable del centro.

En consecuencia, por cada mes de retraso que se produzca desde la Fecha Inicial hasta la efectiva apertura del Centro Comercial en los términos expuestos, se devengará en favor del conjunto de los accionistas titulares de acciones preferentes, un importe mensual de 29.208.333 pesetas (175.545,62 Euros). De esta forma, el presente dividendo especial podrá ascender hasta un máximo de 1.402 millones de pesetas, en el supuesto de que el Centro Comercial se abra finalmente el 31 de diciembre del año 2.003, o con posterioridad a dicha fecha.

Liquidación del presente dividendo especial:

Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas de la Sociedad en que hayan de aprobarse las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 1.999, 2.000, 2.001, 2.002 y 2.003, acordarán el reparto del dividendo especial devengado, en

su caso, por este concepto hasta el último día del mes inmediatamente anterior a la fecha de celebración de dicha Junta General o, en su caso, hasta la Fecha de Apertura.

En el supuesto de que la Fecha de Apertura no coincida con el último día de mes, el dividendo especial correspondiente a dicho último mes se calculará en proporción al número de días efectivamente transcurrido hasta la Fecha de Apertura.

En todo caso, el dividendo especial correspondiente será satisfecho por la Sociedad en un plazo no superior a dos meses a contar desde la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas que acuerde su reparto, ya sea con cargo al resultado de ejercicios anteriores, o bien con cargo a reservas libres o a la prima de emisión.

El dividendo especial previsto en el apartado a)(i) no es acumulativo sino que se compensará, en su caso, con el que resulte de lo previsto en los apartados a)(ii) y a)(iii) anteriores. Por contra, los dividendos especiales previstos en estos dos últimos epígrafes son autónomos y acumulativos entre sí. Asimismo, el dividendo especial previsto en el apartado a)(i) anterior no es acumulativo, como se ha expuesto, frente al ordinario, sino únicamente prioritario en rango frente al mismo. Por otra parte, los dividendos especiales regulados por los epígrafes a)(ii) y a)(iii) anteriores, sí tienen carácter acumulativo frente al ordinario.

En cualquier caso, el importe global máximo que podrá percibir el conjunto de las acciones preferentes de clase B por los dividendos especiales descritos en los apartados a)(i), a)(ii) y a)(iii) precedentes, no podrá exceder, en términos absolutos, del importe de la prima de emisión aportada en la suscripción de dichas acciones, es decir, de 2.585.010.560 pesetas. No se incluye en dicho límite el interés legal que devengarán los dividendos preferentes a que se refiere el epígrafe a)(iii) anterior, en caso de retrasos en su pago respecto de la fecha prevista para su distribución efectiva. A estos efectos, se empleará el tipo de

interés legal del dinero vigente en el momento en el que debió efectuarse el pago de las cantidades aplazadas.

Por último, transcurrido el momento fijado para el reparto efectivo del último dividendo preferente, de no haber beneficios, remanente o cualesquiera otras reservas libres para hacer frente, total o parcialmente, a cualquiera de los dividendos preferentes devengados conforme a lo expuesto en el presente apartado a), se extinguirá el derecho que asista a las acciones de clase B a percibir cualquier importe no recibido por tales conceptos.

II.9.2. Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 del T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas, las nuevas acciones que se emitan gozarán de derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones.

Gozarán asimismo del derecho de asignación gratuita reconocido por el T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas para el supuesto de realización de ampliaciones de capital con cargo a reservas de la Sociedad.

Por lo que respecta a las acciones de la clase B, éstas gozan de un privilegio especial respecto de las ordinarias, consistente en el derecho a participar en una ampliación de capital liberada que a tal efecto se acordará, a más tardar en la Junta General Ordinaria que apruebe las cuentas anuales del ejercicio 1999. Dicha ampliación de capital se instrumentalizará mediante la entrega gratuita de acciones de la clase B a la par, que se emitirán con cargo a la reserva especial constituida al efecto, en la cuantía que resulte de aplicar los criterios que se expresan en el propio artículo 4 apartado b) de los Estatutos Sociales.

A continuación se transcribe el apartado b) del artículo 4 de los Estatutos Sociales:

- b)** *“Derecho a participar en una ampliación de capital liberada que a tal efecto se acordará, a más tardar en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad que haya de aprobar las Cuentas Anuales del ejercicio 1.999, que se instrumentalizará mediante la entrega*

gratuita de acciones de la clase B a la par, que se emitirán con cargo a la reserva especial constituida al efecto, en la cuantía que resulte de aplicar los criterios que se expresan en el subapartado 1, y en el supuesto de que se materializasen diferencias en relación con las valoraciones estimadas, aplicando los criterios que se indican en el subapartado 2, y con referencia a los activos que a continuación se indican, con señalamiento de diferencias de valoración asignadas a los mismos:

ACTIVOS	SUPUESTO (A)	SUPUESTO (B)
	VALOR DE REALIZACIÓN MÍNIMO	DE VALOR DE REALIZACIÓN MÁXIMO
CORRE CORRE, S.A. (100% del capital social)	-458.901.694	415.914.603
APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A. (50% del capital social)	697.843.645	888.498.508
Derechos de VIENA INMUEBLES, S.A. sobre activo sito en Marbella	495.743.137	1.023.017.704
TOTALES	734.685.088	2.327.430.815

- 1.-** *La reserva especialmente constituida para atender el expresado derecho privilegiado de las acciones de la clase B, recogido en este apartado b), se constituye con un importe de 1.747.749.600 pesetas proveniente de la prima de emisión del aumento de capital que ha dado lugar a la creación de las acciones de la clase B. Transcurrido el plazo de duración del privilegio descrito, la reserva especialmente constituida, en la cuantía que no se utilice para atender dicho privilegio, pasará a tener la consideración de reserva de libre disposición.*

En caso de concurrir el supuesto A o un valor inferior, se emitirán acciones preferentes gratuitas en tal cantidad que el porcentaje total de acciones de la clase B se incremente desde el 55,56% hasta el 67,70%, es decir, se incremente en 12,14 puntos porcentuales respecto del resultado de sumar el importe nominal total de dicha nueva emisión y la cifra de 4.230.017.300

En caso de concurrir el supuesto B o un valor superior, no se deberán emitir acciones gratuitas.

Si el valor de realización global de los tres activos se situara entre el supuesto A y el B, la emisión de acciones gratuitas se realizaría proporcionalmente al resultado obtenido.

En el supuesto de que concurrieran los presupuestos para que las acciones de la clase B gozarán del privilegio anteriormente señalado, la Junta General de Accionistas deberá adoptar el acuerdo social de que se dan dichos presupuestos, con expresión de la cuantía de la ampliación de capital gratuita a cargo de la reserva especialmente constituida al efecto; asimismo se deberá adoptar el acuerdo social de distribuir dichas acciones de manera gratuita entre los accionistas de la clase B.

- 2.-** *Las valoraciones referidas anteriormente para los tres activos señalados, han sido realizadas tomando como criterios las proyecciones efectuadas sobre el flujo neto de caja, con la inclusión de los ingresos extraordinarios, después de gastos de explotación y antes de gastos financieros y amortizaciones y repagos de deudas, descontando los valores resultantes a una tasa de descuento del 15% anual. La valoración del valor de realización del conjunto de los tres activos se realizará conforme a los mismos criterios descontados a la fecha del 30 de junio de 1.997 a un tipo de descuento de mercado.*

En el supuesto de que transcurrido el plazo de dos años, no se hubiera transmitido o en su caso liquidado alguno de los citados tres activos, se considerará como valor de realización de éste, el señalado anteriormente en el supuesto A.

3.- *En el supuesto de que existieran discrepancias respecto del valor o del precio o de la prestación percibida por los derechos sobre los activos a los que se ha hecho referencia, dicha valoración será realizada con arreglo a los criterios expresados en la totalidad del subapartado 2 anterior, a petición de cualquier accionista de la clase B o del propio Consejo de Administración, por el experto que a tal efecto se designa y, en su caso, por los suplentes siguientes:*

➔ *Experto designado para la valoración de los derechos de VIENA INMUEBLES, S.A. sobre activo sito en Marbella:*

Richard Ellis

➔ *Expertos suplentes:*

Jones Lang Wootton

Healey & Baker

Chersterton

➔ *Experto designado para la valoración de CORRE CORRE, S.A. y APARCAMIENTOS DE CATALUÑA, S.A.:*

Ernst & Young Auditores

➔ *Expertos suplentes:*

Deloitte & Touche Auditores

Coopers & Lybrand, S.A. Auditores

Los expertos suplentes serán llamados a actuar en sustitución del experto designado por el mismo orden en que han sido relacionados.”

Como se puede apreciar el importe real de la emisión gratuita de acciones (que constituye uno de los derechos especiales de las acciones de clase B) variará graduándose en función de cual sea el valor de realización global de los Tres Activos señalados en el apartado b) del artículo 4º transcrito más arriba.

De los citados Tres Activos (Corre Corre, S.A., Aparcamientos de Cataluña, S.A., Activo en Marbella) solamente el primero de ellos ha sido vendido hasta la fecha. La transacción, efectuada el 25 de junio de 1998, incluye:

La venta de las acciones representativas del capital social por precio de 40.000.000 pesetas, ya abonado.

La concesión a Corre Corre, S.A. de un préstamo de 160 millones de pesetas, con amortizaciones mensuales y vencimiento definitivo en enero del año 2000. A 31 de marzo de 1999, queda pendiente un saldo de 105 millones de pesetas.

El mantenimiento del afianzamiento de FILO sobre la deuda a medio y largo plazo de la Compañía, que en el momento de la compraventa ascendía a 141 millones de pesetas. En conjunto consta de 11 operaciones de crédito a largo plazo y leasing con vencimiento final en noviembre del año 2000 y con un saldo vivo, a 31 de marzo de 1999, de 74 millones de pesetas.

El valor de la transacción a efectos de la futura emisión gratuita de acciones se calculará, conforme a lo dispuesto en los Estatutos Sociales, en base a los flujos netos de caja, con la inclusión de los ingresos extraordinarios, después de gastos de explotación y antes de gastos financieros, amortizaciones y repagos de deudas, descontando dichos valores a un tipo de descuento de mercado; dicha valoración deberá ser aprobada por el Consejo de Administración y sometida a aprobación de la Junta General conjuntamente con el valor de los otros dos activos (Aparcamientos

de Cataluña, S.A. y Viena Muebles, S.A.) que a su vez habrán sido valorados conforme a los mismos criterios.

En consecuencia, hasta tanto no se transmitan los otros dos activos de referencia, es decir, Aparcamientos de Cataluña, S.A. y derechos de Viena Inmuebles, S.A. sobre el activo sito en Marbella o bien transcurra el plazo de dos años sin que se produzca dicha transmisión, y se calcule el valor de realización global de los tres activos, no podrá determinarse si existe o no el derecho a la emisión gratuita de acciones B y en qué cuantía. En el caso de que la transmisión de estos dos activos no se produjera en el plazo de dos años a contar desde la fecha de la ejecución del acuerdo de ampliación de capital que dio lugar a la creación de acciones de la clase B, se considerará como valor de realización de los mismos el establecido en el supuesto A. (Valor mínimo asignado).

II.9.3. Derecho de asistir y votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales. Número mínimo, en su caso, de acciones que es preciso poseer para asistir a las Juntas Generales y limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitido por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

Las nuevas acciones gozarán del derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas y del derecho a impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que las demás acciones que componen el capital social de FILO, de acuerdo con el régimen general establecido en el T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas.

No existe limitación estatutaria alguna para el ejercicio del derecho de voto. Cada acción da derecho a la emisión de un voto.

En este sentido, el artículo 11 de los Estatutos Sociales de FILO establece lo siguiente:

“Artículo 11º.- ASISTENCIA A LAS JUNTAS. *Podrán asistir a las Juntas Generales los titulares de acciones representadas por anotaciones en cuenta que las tengan inscritas con cinco días de antelación en el Registro de Anotaciones en Cuenta, lo que se acreditará por certificación del mismo. Los accionistas, de no concurrir a la Junta personalmente, podrán hacerse representar en ella por otra persona física o jurídica, la delegación se efectuará necesariamente por escrito, especial para cada Junta y dirigida a la Administración social.*

Podrán acudir a las Juntas Generales, con voz y sin voto, los Directores y demás técnicos de la Empresa o personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, mediante invitación expresa del órgano de administración. Igualmente podrán asistir, sin necesidad de invitación, con voz y sin voto, los gerentes y apoderados. Los administradores deberán asistir a las Juntas Generales.”

II.9.4. Derecho de información.

Las nuevas acciones gozarán del derecho de información recogido con carácter general en el artículo 48.2.d) del T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas y con carácter particular en el artículo 112 del mismo texto legal, en los mismos términos que el resto de las acciones que componen el capital social de FILO. Gozarán asimismo de aquellas especialidades que en materia de derecho de información son recogidas en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de estatutos; ampliación y reducción del capital social; aprobación de las cuentas anuales; emisión de obligaciones convertibles o no en acciones; transformación, fusión y escisión; disolución y liquidación de la Sociedad y otros actos u operaciones societarias.

II.9.5. Obligatoriedad de prestaciones accesorias y, en general, todos los demás privilegios, facultades y deberes que implique la titularidad de las acciones.

Ni las acciones emitidas en la ampliación de capital social objeto del presente Folleto Informativo ni las restantes acciones emitidas por FILO llevan aparejada prestación accesorias alguna.

II.9.6. Fecha o fechas en que cada uno de los derechos u obligaciones anteriormente citados comenzará a regir para las nuevas acciones que se ofrecen.

Las acciones emitidas en la ampliación gozarán de los mismos derechos políticos que las actualmente en circulación a partir de su fecha de emisión. Todos los derechos económicos descritos en los apartados II.9.1. y 2. anteriores entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 1998. Se hace constar expresamente que la Compañía no ha distribuido ni distribuirá dividendos con cargo al ejercicio 1998,

como consecuencia de haber finalizado dicho ejercicio individual con pérdidas por importe de 64 millones de pesetas (Ver cuadro de resultados del apartado II.17.3 del Folleto).

II.10. Solicitudes de suscripción o adquisición.

II.10.1. Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen las acciones con indicación de las razones de su elección.

La ampliación de capital a que se refiere este Folleto podrá ser suscrita preferentemente por quienes sean accionistas de FILO el día inmediatamente anterior al del inicio del período de suscripción y por cualquier inversor que adquiera los correspondientes derechos de suscripción preferente.

Tendrán la consideración de accionistas de FILO quienes, al cierre del mercado del día inmediatamente anterior al del inicio del período de suscripción preferente, figuren como tales en los registros contables de las Entidades Adheridas.

Aquellas acciones que queden libres tras el ejercicio del derecho preferente serán ofrecidas en segunda vuelta a los titulares de derechos de suscripción preferente que los hayan ejercitado.

Determinados accionistas de FILO han asumido sendos compromisos de suscripción por los importes que se recogen en el apartado II.5.4. del Folleto.

En el caso de que tras la suscripción de acciones en primera y en segunda vuelta, quedasen acciones sin suscribir, el Consejo de Administración de FILO decidirá el destino de las mismas, comunicando de inmediato dicha decisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Se hace constar que la Junta General de Accionistas de 26 de marzo de 1999 que acordó realizar la presente ampliación de capital, ha previsto la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso, de darse este supuesto y si el Consejo de Administración no decidiese ofrecer el sobrante a ningún inversor para su suscripción, la ampliación de capital se declararía cerrada por el importe efectivamente suscrito y desembolsado.

II.10.2. Período de suscripción. Destino de las acciones no suscritas en el período de suscripción preferente, así como el colectivo en el cual vayan a ser colocadas dichas acciones.

- a) Suscripción de las acciones en ejercicio del derecho de suscripción preferente. Primera vuelta.

Los señores accionistas de FILO, S.A. así como aquellas personas que hayan adquirido derechos de suscripción preferente, podrán ejercitar los mismos durante el período de veintiún días a contar desde las 9:00 horas del día siguiente a aquél en que se publique el anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El periodo de suscripción preferente finalizará a las 17:00 horas del último día de dicho periodo.

b) Suscripción de acciones en segunda vuelta.

Durante el periodo de suscripción preferente, los titulares de derechos de suscripción preferente que hubieran solicitado su ejercicio, podrán solicitar, adicionalmente, la suscripción de acciones nuevas de FILO, en el importe que deseen y sin limitación alguna.

La solicitud de acciones en segunda vuelta por cada inversor quedará condicionada, en todo caso, al efectivo ejercicio de los derechos de suscripción preferente en primera vuelta.

Asimismo, la posibilidad de acceder a la suscripción de acciones en esta segunda vuelta queda sujeta a la existencia de acciones sobrantes tras el ejercicio por sus titulares de los derechos de suscripción preferente.

En cumplimiento del compromiso de suscripción asumido por el accionista IVANHOE, éste suscribirá el 25% del número de acciones que queden libres tras el ejercicio del derecho de suscripción preferente, con las limitaciones recogidas en el apartado II.5.4. del Folleto Informativo. En el caso de que IVANHOE solicitara en segunda vuelta un número mayor de acciones al indicado, al exceso se le daría el mismo tratamiento que al resto de las acciones solicitadas por otros inversores que acudan a la segunda vuelta.

c) Acciones sobrantes tras la primera y segunda vuelta.

El Consejo de Administración de FILO decidirá el destino de las acciones que sobren tras la primera y segunda vuelta, y en el caso de que decidiera ofrecerlas para su suscripción comunicará inmediatamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el colectivo de inversores a los que se ofrecerán las acciones para su suscripción y el periodo de suscripción.

II.10.3. Lugar y entidades ante las cuales puede tramitarse la suscripción.

- a) Suscripción de las acciones en ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Los titulares de derechos de suscripción preferente que deseen ejercitarlos deberán dirigir su solicitud, dentro del plazo fijado, a la Entidad Adherida correspondiente.

Las Entidades Adheridas deberán comunicar al Agente de Pagos de la emisión (A.B. ASESORES BURSÁTILES BOLSA, S.V.B., S.A.), no más tarde de las 19:00 horas del último día del periodo de suscripción preferente, las órdenes de suscripción en ejercicio del derecho preferente que hayan recibido.

No se admitirán aquellas comunicaciones de ejercicio de derechos de suscripción preferente transmitidas en fecha u hora posterior a la indicada, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pueda incurrir la entidad adherida infractora ante los titulares de órdenes de suscripción presentadas ante dicha entidad en plazo.

- b) Suscripción de acciones en segunda vuelta.

Quienes ejerciten sus derechos de suscripción preferente en el periodo indicado en la letra a) anterior podrán, en el mismo momento en que cursen la orden de ejercicio de dichos derechos, solicitar la suscripción adicional de acciones nuevas de FILO, en el importe que deseen, sin limitación alguna.

Las solicitudes deberán dirigirse a la Entidad Adherida correspondiente, que cursará las mismas al Agente de Pagos conjuntamente con las órdenes recibidas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, esto es, no más tarde de las 19:00 horas del último día del periodo de suscripción preferente.

No se admitirán aquellas comunicaciones transmitidas en fecha u hora posterior a la indicada, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pueda incurrir la entidad adherida infractora ante los titulares de órdenes de suscripción presentadas ante dicha entidad en plazo.

En el supuesto de que el número de acciones cuya suscripción adicional se solicite exceda del número de acciones que quede libre tras el ejercicio del derecho de suscripción preferente y tras la

suscripción por IVANHOE del 25% de dicho sobrante, el Agente de Pagos practicará un prorrateo el segundo día hábil siguiente al de finalización del periodo de suscripción preferente, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

El Agente de Pagos adjudicará las acciones sobrantes de manera proporcional al importe suscrito en primera vuelta por el peticionario, redondeándose por defecto las fracciones que resulten.

Las acciones sobrantes tras esta primera adjudicación, se asignarán, de una en una, entre las peticiones no atendidas íntegramente, ordenándose éstas de mayor a menor importe suscrito.

En caso de existir dos o más peticiones con igual número de acciones suscritas en primera vuelta, las mismas se ordenarán por orden alfabético, tomando como referencia el apellido del primer solicitante que figure en la orden, en caso de tratarse de una orden conjunta presentada por varias personas.

De ser necesario dicho prorrateo y realizarse el mismo, el Agente de Pagos comunicará el resultado del mismo y la adjudicación definitiva de acciones a las Entidades Adheridas y, en su caso, a aquellos inversores que hubieren presentado directamente sus solicitudes de suscripción al Agente de Pagos (en su condición de Entidad Adherida) el día hábil siguiente al de realización del prorrateo. A su vez, las Entidades Adheridas comunicarán el número de acciones adjudicadas a cada uno de los inversores que haya formulado sus solicitudes a través de dichas Entidades.

c) Acciones sobrantes tras la primera y segunda vuelta:

El Consejo de Administración comunicará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en su caso, el procedimiento de suscripción de las acciones sobrantes tras la primera y segunda vuelta.

II.10.4. Forma y fechas para hacer efectivo el desembolso.

La fecha de desembolso será el tercer día hábil siguiente al de finalización del periodo de suscripción preferente, que será además la Fecha de Emisión. En dicha fecha los inversores deberán realizar los desembolsos correspondientes a través de las Entidades Adheridas, ante las cuales hubieran presentado sus órdenes de suscripción.

II.10.5. Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción, período máximo de validez y posibilidad de su negociación.

No se entregarán resguardos provisionales, sino que los suscriptores recibirán los documentos acreditativos de la suscripción de las acciones. Se procederá a la posterior representación de los nuevos valores en anotaciones en cuenta por el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, quedando anotados los mismos en las cuentas abiertas a favor de las diferentes entidades adheridas al citado Servicio, todo ello de acuerdo con el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

II.11. Derechos preferentes de suscripción.

II.11.1. Indicación de sus diversos titulares.

Gozarán de derecho de suscripción preferente los accionistas de la Sociedad que lo sean al cierre del mercado del día inmediatamente anterior al del inicio del período de suscripción preferente, así como cualquier inversor que adquiera derechos de suscripción preferente en Bolsa.

La proporción es de 18 acciones nuevas por cada 17 derechos de suscripción preferente que se posean.

II.11.2. Mercados en los que pueden negociarse.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan en aplicación de lo dispuesto en el artículo 158.3. del T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas, y serán negociables, por tanto, en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

II.11.3. Información completa sobre los cupones o valores accesorios análogos destinados a facilitar el ejercicio o transmisión de los derechos de suscripción preferentes.

Con anterioridad al inicio del período de suscripción preferente, el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores procederá a

abonar los cupones de derechos en las cuentas de las correspondientes entidades adheridas, con objeto de facilitar el ejercicio o transmisión de los derechos de suscripción preferente.

Las Entidades Adheridas al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores procederán a emitir los correspondientes documentos acreditativos de la titularidad de derechos, en función de las acciones que tengan reconocidas en sus registros contables y depositadas por cuenta de sus titulares o por cuenta propia. Dichos documentos acreditativos tendrán como función básica facilitar a la Entidad Agente de la emisión la labor de control de legitimidad de ejercicio de derecho de suscripción preferente.

II.11.4. Información a incluir en el supuesto de que se haya excluido el derecho de suscripción preferente.

No procede por no existir exclusión del derecho de suscripción preferente.

II.11.5. Valor teórico del derecho de suscripción preferente.

Tomando como valor de la acción, previo a la ampliación, el de 469 pesetas (2,82 euros) por acción (cotización al cierre de la sesión del pasado día 3 de mayo de las acciones de la clase A) el valor teórico del derecho de suscripción preferente en la ampliación ascendería a 81 pesetas (0,49 euros), calculado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$VTD = \frac{NV1 \times (VAV1 - VAV2)}{NV1 + NV2} -$$

Donde:

- VTD = Valor teórico del derecho.
- VAV1 = Valor de la acción clase A previo a la ampliación (469 pesetas).
- VAV2 = Valor medio ponderado de las acciones de la clase A después de la ampliación, calculado en función de la siguiente fórmula:

$$VAV2 = \frac{VAV1 \times NV1 + VAN \times NN}{VAV1 + VAN}$$

Donde

NN= Número de acciones de nueva emisión de clase A (44.788.417 acciones)

VAN= precio de emisión de las acciones nuevas objeto de la ampliación, igual a 210 pesetas (1,26 euros)

- NV1 = Número de acciones clase A previo a la ampliación.
(18.800.077 acciones).
- NV2 = Número de acciones clase B previo a la ampliación
(23.500.096 acciones).

No obstante, los derechos de suscripción preferente serán libremente negociables en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

II.12. Colocación y adjudicación de las acciones.

II.12.1. Entidad o entidades que intervengan en la colocación o comercialización, con mención de sus diferentes cometidos y descripción concreta de los mismos. Importe global de las comisiones acordadas entre los diferentes colocadores y el emisor.

A.B. ASESORES BURSÁTILES BOLSA, S.V.B., S.A. y BANKERS TRUST, S.V., S.A. actuarán como Entidades Colocadoras de la emisión. A tal efecto, ambas entidades llevarán a cabo labores de promoción de la emisión entre su cartera de clientes, con el fin de lograr la completa suscripción de la emisión. Las Entidades Colocadoras pondrán a disposición de los inversores el Folleto Informativo de la presente ampliación de capital y un tríptico resumen con las condiciones básicas de la misma.

La comisión de colocación será del 1,60% sobre el importe efectivo desembolsado en la presente ampliación de capital por todos aquellos inversores que no sean aquellos accionistas de FILO que han asumido compromisos de suscripción. (Ver II.5.4 del Folleto).

A.B. ASESORES BURSÁTILES BOLSA, S.V.B., S.A. actuará como Agente de Pagos de la emisión, lo que incluye, entre otras funciones, la de recibir las órdenes de suscripción y los desembolsos

correspondientes a las acciones suscritas y entregar los mismos a la sociedad emisora, practicar las operaciones de prorrateo que sean necesarias para la efectiva adjudicación de las acciones, así como coordinar la operación en su conjunto ante los diversos organismos y entidades que hayan de intervenir en la misma.

La comisión pactada en concepto de agencia de pagos de la presente ampliación asciende a la cantidad fija de dos millones (2.000.000) de pesetas.

II.12.2. En caso de existir Entidad Directora de la emisión, reproducción de la declaración firmada por persona con representación suficiente de la misma.

No procede por no existir entidad directora de la emisión.

II.12.3. En caso de existir Entidades que aseguren la suscripción de la emisión, características de la relación o contrato de aseguramiento, con especial referencia a las garantías exigidas al emisor, tipos de riesgo asumidos, tipo de contraprestación a que se obligue el asegurador en caso de incumplimiento, así como aquellos otros elementos relevantes para que el inversor pueda formar juicio sobre la emisión.

La presente emisión no ha sido objeto de aseguramiento.

II.12.4. De preverse prorrateo para el caso de que los valores solicitados por los inversores superen total de los ofertados, determinación de su modalidad, fecha de su realización, forma de dar publicidad a sus resultados y, en su caso, devolución a los peticionarios de las cantidades satisfechas que excedan del importe de los valores adjudicados, así como las compensaciones por intereses que les correspondan.

En el supuesto de que el número de acciones cuya suscripción adicional se solicite exceda del número de acciones que quede libre tras el ejercicio del derecho de suscripción preferente y tras la suscripción por IVANHOE del 25% de dicho sobrante, el Agente de Pagos practicará un prorrateo el segundo día hábil siguiente al de finalización del periodo de suscripción preferente, de acuerdo con las reglas contenidas en el epígrafe II.10.3 del presente Folleto.

II.13. Terminación del proceso.

II.13.1. Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de que el aumento de capital no se suscriba íntegramente dentro del plazo fijado para ello o expresión del mandato contenido en el artículo 161.2. del T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas para el supuesto de que dicha previsión no hubiera sido acordada.

La Junta General de Accionistas de FILO, celebrada el 26 de marzo de 1999, adoptó, entre otros acuerdos, el siguiente:

"En el supuesto de que se produjera una suscripción incompleta del aumento de capital acordado, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas. "

II.13.2. Plazo y forma de entrega de los certificados definitivos de las acciones.

Dado que las nuevas acciones quedarán representadas en anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos.

De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero, tan pronto como la escritura de ampliación de capital, debidamente inscrita en el Registro Mercantil sea depositada en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona, y una vez que dichas acciones queden anotadas en el Registro Central a cargo del señalado Servicio, podrá obtenerse por las personas legitimadas los certificados de legitimación, expedidos por las correspondientes Entidades Adheridas.

II.14. Cálculo de los gastos legales, comisiones financieras y otros, de emisión, suscripción, puesta en circulación, admisión a negociación en un mercado secundario y demás conexos que sean por cuenta del emisor, con indicación del porcentaje que representan sobre el total efectivo de la emisión.

La estimación de los gastos de la emisión son los siguientes:

	Millones Pts.
- Pólizas y corretajes, Notaría y Registro	4,55

- I.T.P. y A.J.D., publicidad oficial y comercial	94,25
- Comisiones de Agencia, colocación y asesoramiento jurídico	87,49
- Tasas C.N.M.V.	0,63
TOTAL	186,92
Porcentaje sobre el importe efectivo de la emisión:	1,99%

La estimación de gastos de admisión es la siguiente:

	Millones Pts.
Tasas C.N.M.V.	0,13
Derechos de admisión Sociedad Rectora	0,22
TOTAL	0,35
Porcentaje sobre el importe efectivo de la emisión:	0,004%

II.15. Imposición personal sobre la renta derivada de los valores ofrecidos, distinguiendo entre suscriptores residentes y no residentes y con descripción de cada régimen fiscal. Posibles retenciones o pagos a cuenta, sujeto obligado a practicarlas, y deberes de tipo formal de cumplimiento obligatorio en relación con la inversión.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas (I.R.P.F.) y la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (I.S.), las características del actual régimen tributario de imposición personal de quienes suscriban o adquieran las acciones cuya emisión es objeto del presente Folleto es, básicamente, el siguiente:

a) Inversores residentes:

Los dividendos, primas de asistencia a Juntas que deriven de las acciones que se emitan, así como cualquier otra utilidad percibida por los inversores en su condición de accionistas, tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario.

En el caso de sujetos pasivos del I.R.P.F., se integrará en la base imponible del Impuesto el 140% del dividendo bruto percibido, originando el derecho a practicar una deducción en su cuota íntegra del 40% del dividendo bruto. No obstante, el rendimiento que se integre en la base imponible será del 100% cuando se

trate de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho siempre que,

con posterioridad a dicha fecha y dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

En el caso de sujetos pasivos del I.S., el importe bruto del rendimiento se integrará, asimismo, en la base imponible del I.S., generando el derecho a practicar en su cuota íntegra una deducción del 50% de la parte proporcional de dicha cuota que corresponda a la base imponible derivada de dichos rendimientos.

Esta deducción no será aplicable, entre otros supuestos, cuando los dividendos o participaciones en beneficios correspondan a acciones o participaciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho siempre que, con posterioridad a dicha fecha y dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

La deducción anterior será del 100% cuando los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, que se hubiera poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya, siempre que se cumplan los demás requisitos exigidos por el artículo 28 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Dichos rendimientos están sujetos a retención del 25 por 100 que deberá ser practicada, por la entidad emisora o la entidad pagadora que actúe por cuenta de ella, quien efectuará su ingreso en el Tesoro Público.

La transmisión de las acciones ofrecidas o cualquier otro supuesto de alteración patrimonial tendrán la consideración, tanto para los inversores personas físicas como jurídicas, de incremento o disminución de patrimonio, que se integrará, en los términos y condiciones establecidos legalmente, en la base imponible de su impuesto personal respectivo.

En el caso de que el inversor transmita los derechos de suscripción preferente de los que sea titular, el precio de venta del derecho disminuirá el coste de adquisición de las acciones de las que proceden.

b) Inversores no residentes:

Los inversores no residentes en España que no operen a través de establecimiento permanente, deberán tributar en España por los rendimientos que perciban derivados de su condición de accionista, así como por las plusvalías que pudieran obtener a través de la transmisión de las acciones o de cualquier otra operación que de acuerdo con la legislación española, pudiera generar un incremento patrimonial.

En el caso de que el inversor transmita los derechos de suscripción preferente de los que sea titular, el precio de venta del derecho disminuirá el coste de adquisición de las acciones de las que proceden.

El tipo de tributación de los rendimientos será el 25% de su importe bruto, que será objeto de retención, salvo en los casos excepcionados legalmente, por la entidad pagadora. Por su parte las plusvalías se gravarán al 35%.

Tratándose de inversores no residentes que operen en España a través de establecimiento permanente, su tratamiento fiscal será, en general, el descrito con anterioridad para los inversores residentes.

El tratamiento fiscal anteriormente descrito se entiende sin perjuicio de los que para casos concretos pudiera ser de aplicación en virtud de Tratados o Convenios internacionales o en virtud de normas que regulen las rentas obtenidas mediante países calificados como paraísos fiscales.

II.16. Finalidad de la operación.

II.16.1. Destino del importe neto de la emisión.

El destino de los fondos captados con la ampliación de capital objeto del presente folleto es coherente con la política de concentración de la actividad de Grupo FILO en la explotación de centros comerciales y desarrollo promocional (ésta con carácter secundario), siendo el destino de tales fondos el siguiente:

- 7.000 millones de pesetas a la adquisición del centro comercial GRANCASA. Del precio de adquisición de GRANCASA fueron desembolsados 1.000 millones de pesetas en la fecha de la firma del contrato privado de compraventa, con el compromiso de efectuar el desembolso de los restantes 16.500 millones de pesetas en que consiste el precio de compra, a más tardar, el 30 de junio de 1999.

- 1.350 millones de pesetas, a desarrollo de promociones de tipo residencial en Barcelona y su área metropolitana.
- Los restantes 1.056 millones de pesetas, a reforma y ampliación de los centros comerciales ya existentes.

En el capítulo IV.5.3. del presente Folleto Informativo se recogen con mayor detalle las inversiones proyectadas.

II.16.2. En caso de Oferta Pública de Venta, motivos y finalidad de la misma.

No procede.

II.17. Datos relativos a la negociación de las acciones del emisor previamente admitidas a negociación en Bolsa.

II.17.1. Número de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del Folleto Informativo.

FILO tiene un capital social de 4.230.017.300 pesetas representado por 42.300.173 acciones al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, de las que 18.800.077 acciones pertenecen a la clase A y 23.500.096 son acciones privilegiadas perteneciente a la clase B, todas ellas totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas ellas han sido transferidas en anotaciones en cuenta por el Servicio de compensación y Liquidación, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 116/92, de 14 de febrero, de representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

Asimismo, todas ellas se encuentran admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

La Junta General de Accionistas de FILO S.A. de fecha 26 de marzo de 1999 acordó, conforme a lo señalado en la Ley 46/1998 de Introducción del Euro, la redenominación en dicha unidad monetaria del capital Social, y el redondeo a 0,6 Euros del nominal de todas sus acciones (tanto ordinarias o de clase A como privilegiadas o de clase B), delegando en el Consejo de Administración la ejecución de tales acuerdos, que se llevarán a cabo simultáneamente a la

ampliación de capital que constituye el objeto del presente Folleto Informativo, que también se acordó en dicha Junta.

En el supuesto de que la ampliación de capital objeto de este Folleto quedase íntegramente suscrita, el importe de la reducción de capital, a efectos de redondear el valor nominal de las acciones al céntimo más próximo, será de 14.665.718 pesetas. El capital social final de FILO quedará fijado en 52.253.154 euros, dividido en 87.088.590 acciones, de 0,6 euros por acción.

II.17.2. Cuadro resumido que contiene la información correspondiente a los datos de la Bolsa nacional más representativa por el volumen de negociación de las acciones de la Sociedad (Mercado Continuo), referidos a los veinticuatro meses anteriores al último ejercicio cerrado y a los meses transcurridos del ejercicio corriente en el momento de elaboración del Folleto.

Los datos de cotización de las acciones de FILO en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de los ejercicios 1997, 1998 y 1999, son los que se detallan en los siguientes cuadros:

MERCADO CONTINUO

ACCIONES CLASE A

1997	Nº valores negociados	Días	Valores negociados por día Máximo	Valores negociados por día Mínimo	Cotizaciones (Pts.) Máximo	Cotizaciones (Pts.) mínimo
Enero	3.123.698	21	614.935	29.676	490	320
Febrero	1.654.262	20	188.556	22.228	468	370
Marzo	1.065.996	19	122.007	2.621	388	332
Abril	2.281.651	22	451.138	19.619	433	345
Mayo	4.491.954	21	618.429	11.635	546	404
Junio	5.373.320	21	789.358	55.942	570	437
Julio	3.373.789	23	554.576	2.220	588	500
Agosto	1.052.475	20	218.308	3.250	507	385
Septiembre	3.666.650	22	652.964	12.991	505	353
Octubre	3.126.313	23	308.322	40.208	495	349
Noviembre	1.080.315	20	123.173	20.108	431	391
Diciembre	1.297.460	20	187.220	16.560	455	400

Valores	Valores	Cotizaciones	Cotizaciones
---------	---------	--------------	--------------

1998	Nº valores negociados	Días	Valores negociados por día Máximo	Valores negociados por día Mínimo	Cotizaciones (Pts.) Máximo	Cotizaciones (Pts.) Mínimo
Enero	5.496.861	20	809.465	46.644	580	406
Febrero	5.637.777	20	866.039	114.147	694	529
Marzo	5.457.530	21	811.418	77.612	778	605
Abril	2.384.526	19	283.904	59.322	790	635
Mayo	1.192.758	20	484.539	10.095	690	589
Junio	948.805	21	84.164	9.385	630	507
Julio	1.077.945	23	169.313	5.129	608	525
Agosto	427.200	21	62.279	2.794	540	366
Septiembre	551.824	22	52.827	6.110	460	380
Octubre	1.042.882	21	169.190	7.036	500	360
Noviembre	2.775.057	21	545.166	9.694	622	463
Diciembre	1.049.527	21	126.346	20.854	595	488

1999	Nº valores negociados	Días	Valores negociados por día Máximo	Valores negociados por día Mínimo	Cotizaciones (Pts.) Máximo	Cotizaciones (Pts.) Mínimo
Enero	570.135	19	63.803	9.735	566	491
Febrero	585.761	20	126.800	2.350	554	501
Marzo	649.976	23	147.332	7.178	564	499
Abril	685.133	19	350.237	2.997	524	461

ACCIONES CLASE B

1998	Nº valores negociados	Días	Valores negociados por día Máximo	Valores negociados por día Mínimo	Cotizaciones (Pts.) Máximo	Cotizaciones (Pts.) Mínimo
Enero	1.349.024	5	452.408	92.092	507	400
Febrero	4.694.248	20	942.330	50.616	535	432
Marzo	4.607.315	21	632.967	58.964	597	511
Abril	1.205.558	19	144.243	20.890	595	474
Mayo	663.525	20	78.095	9.800	506	440
Junio	1.319.124	21	249.210	18.200	480	370
Julio	899.096	23	151.404	6.010	479	406
Agosto	587.731	21	135.093	529	424	308
Septiembre	861.368	22	133.150	13.835	365	257
Octubre	1.272.020	21	182.169	2.000	349	223
Noviembre	2.350.582	21	443.185	9.475	482	330
Diciembre	1.457.429	21	248.443	10.555	475	418

1999	Nº valores negociados	Días	Valores negociados por día Máximo	Valores negociados por día Mínimo	Cotizaciones (Pts.) Máximo	Cotizaciones (Pts.) Mínimo
------	-----------------------	------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	----------------------------

Enero	561.427	19	86.755	7.582	451	373
Febrero	622.043	20	105.081	5.750	434	389
Marzo	1.413.650	23	192.643	7.110	459	418
Abril	1.192.414	19	374.852	4.900	446	389

(Datos de cotización de la Bolsa de Madrid, tomados del S.I.B. el día 3 de mayo de 1999)

II.17.3. Resultado y dividendos por acción correspondientes a los tres últimos ejercicios.

	1996		1997		1998	
	Ptas.	Euros	Ptas.	Euros	Ptas.	Euros
Beneficio (Pérdidas) individual (Mns.)	(9.349,1)	(56,19)	(2.481,9)	(14,92)	(64)	(0,38)
Capital fin ejercicio (Mns.)	9.400	56,50	4.230	25,42	4.230	25,42
Número de acciones fin ejercicio (*)	18.800.077	18.800.077	42.300.173	42.300.173	42.300.173	42.300.173
Beneficio (Pérdidas) individual/acción	(497,29)	(2,99)	(58,67)	(0,35)	(1,51)	(0,01)
Beneficio (Pérdidas) consolidado (Mns.)	(8.619,3)	(51,80)	(2.309,2)	(13,88)	19	0,11
Beneficio (Pérdidas) consolidado/acción	(458,47)	(2,76)	(54,59)	(0,33)	0,45	0,003
PER individual	-	-	-	-	-	-
PER consolidado	-	-	-	-	-	-
Pay-out individual (por ciento)	-	-	-	-	-	-
Pay-Out consolidado (por ciento)	-	-	-	-	-	-
Dividendo (Mns.)	-	-	-	-	-	-
Dividendo bruto/acción	-	-	-	-	-	-

(*) En el ejercicio 1996, el valor nominal de las acciones era de 500 pesetas por acción, pasando a ser de 100 pesetas por acción en el ejercicio 1997, como consecuencia de la reducción de capital a que se refiere el apartado II.17.4 siguiente.

II.17.4. Ampliaciones de capital realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados y el ejercicio corriente; proporciones y condiciones; valor teórico del derecho de suscripción preferente y precios reales de este derecho: medio, máximo y mínimo.

Con fecha 30 de junio de 1997, la Junta General de Accionistas de FILO, acordó realizar una reducción y una simultánea ampliación de capital. La reducción de capital, que tuvo por finalidad la compensación de pérdidas, se realizó por un importe de 7.520.030.800 pesetas, mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 400 pesetas por acción. La ampliación de capital se realizó por un importe nominal de 2.350.009.600 pesetas, y se realizó

mediante la emisión de 23.500.096 acciones privilegiadas (clase B), al precio de 210 pesetas por acción. La ampliación quedó íntegramente suscrita.

II.17.5. En caso de que la Sociedad no tenga todas sus acciones admitidas a negociación en una Bolsa de Valores española, número de acciones, clase y valor nominal de las no admitidas en la fecha de elaboración del Folleto.

FILO tiene la totalidad de las acciones que componen su capital social en la fecha de elaboración del presente Folleto admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

II.17.6. Condiciones y resultado de Oferta Pública de Adquisición en el supuesto de que hubiera sido formulada sobre los valores emitidos por la Sociedad.

Las acciones de FILO, S.A. fueron objeto de Oferta Pública de adquisición por parte de LAGUN ARO, E.P.S.V., que fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el 17 de febrero de 1993. Esta Oferta, que tuvo carácter amistoso, fue lanzada sobre el 20% del capital de FILO, S.A. Como consecuencia de dicha Oferta, la participación de LAGUN ARO, E.P.S.V. pasó a representar el 44,81% del capital social de FILO, S.A.

Posteriormente y, en particular, tras la ampliación de capital realizada en 1997, en la que LAGUN ARO E.P.S.V. no ejerció sus derechos de suscripción preferente, su participación se ha reducido al 20,72% que detenta a la fecha de redacción del presente Folleto Informativo.

II.18. Diseño o asesoramiento de la operación que constituye el objeto del Folleto.

II.18.1. Enumeración de las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión u oferta de valores o en la tasación, valoración o evaluación de algún activo o pasivo de la Sociedad o de alguna información significativa contenida en el Folleto.

El diseño y asesoramiento de la ampliación ha sido realizado por A.B. Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. y BANKERS TRUST, S.V., S.A.

Asimismo, GARRIGUES & ANDERSEN ha intervenido como asesor legal de BANKERS TRUST.

II.18.2. Declaración del emisor sobre el conocimiento de la existencia de algún tipo de vinculación o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o en alguna entidad controlada por él.

BANKERS TRUST INTERNATIONAL, PLC., compañía que pertenece al mismo grupo que BANKERS TRUST, S.V., S.A. es accionista de FILO, S.A.

CAPÍTULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1. Identificación y objeto social.

III.1.1. Denominación completa.

FILO, S.A.

C.I.F.

A-08267593

Domicilio social

Avda. Diagonal, 523 Planta 21

08029 - BARCELONA

III.1.2. Objeto social.

De acuerdo con el artículo 2 de los Estatutos Sociales, "la Compañía tendrá por objeto la realización por cuenta propia o de terceros, de las siguientes actividades: la 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, así como la participación y suscripción de acciones y cuotas sociales en cualesquiera otras empresas y sociedades y el asesoramiento, promoción, mediación, financiación y gestión de toda clase de asuntos mercantiles. Para el desarrollo de este objeto social la compañía podrá conceder o aceptar préstamos, con o sin interés, emitir obligaciones y realizar cualquier otro tipo de operaciones mercantiles o civiles autorizadas por la Ley."

El C.N.A.E. de FILO es el 0070.

III.2. INFORMACIONES LEGALES

III.2.1. Constitución de la Sociedad y datos registrales.

FILO,S.A. fue constituida el 16 de Enero de 1970, mediante escritura otorgada ante el notario de Barcelona D. Carlos Font

Llopart bajo el número 30 de su protocolo. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 1.795 de la Sección 20 del Libro de Sociedades, folio 94, hoja número 16.670, libro 1.212, inscripción 10. La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido.

Los Estatutos Sociales pueden ser consultados en el domicilio social de FILO,S.A. Avda. Diagonal, 523 Planta 21 de Barcelona.

III.2.2. Forma jurídica y legislación especial que le sea de aplicación.

La compañía FILO, S.A. tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de Sociedad Anónima. En consecuencia está sujeta a la regulación establecida por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación concordante.

III.3. Informaciones sobre el capital.

III.3.1. Importe nominal del capital suscrito y del desembolsado hasta la fecha de redactar el folleto.

El capital social de FILO, S.A. es actualmente de CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DIECISIETE MIL TRESCIENTAS PESETAS (4.230.017.300 pesetas) y se encuentra totalmente desembolsado.

III.3.2. Indicación de los importes a liberar, plazos y forma en que debe tener lugar.

Como se ha indicado en el apartado anterior, el capital está totalmente desembolsado, por lo que no hay importes pendientes de liberar.

III.3.3. Clases y series de acciones, valores nominales, importes suscritos y desembolsados, y derechos políticos y económicos que conlleven.

El capital social está dividido en 42.300.173 acciones al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, de las que 18.800.077 son acciones ordinarias pertenecientes a la clase A y 23.500.096 son acciones privilegiadas pertenecientes a la clase B, todas ellas totalmente suscritas y desembolsadas.

Los derechos políticos y económicos tanto de las acciones de la clase A como los de la clase B, se encuentran recogidos con detalle en el apartado II.9 del presente Folleto Informativo, así como en el Folleto Informativo reducido relativo a la modificación de los privilegios correspondientes a las acciones de la clase B, que quedó inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 27 de abril de 1999.

Todas las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta cuya llevanza corresponde al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

La Junta General de Accionistas de FILO S.A. de fecha 26 de marzo de 1999 acordó, conforme a lo señalado en la Ley 46/1998 de Introducción del Euro, la redenominación en dicha unidad monetaria, del capital Social, y el redondeo a 0,6 Euros del nominal de todas sus acciones (tanto ordinarias o de clase A como privilegiadas o de clase B), delegando en el Consejo de Administración la ejecución de tales acuerdos, que se llevarán a cabo simultáneamente a la ampliación de capital que constituye el objeto del presente Folleto Informativo, que también se acordó en dicha Junta.

En el supuesto de que la ampliación de capital objeto de este Folleto quedase íntegramente suscrita, el importe de la reducción de capital a realizar, a efectos de redondear el valor nominal de las acciones al céntimo más próximo, será de 14.665.718 pesetas. El capital social final de FILO quedará fijado en 52.253.154 euros, dividido en 87.088.590 acciones, de 0,6 euros por acción.

III.3.4. Cuadro esquemático de la evolución del capital social en los últimos tres años y descripción sucinta de las operaciones de modificación, cualitativas y cuantitativas habidas en dicho plazo.

Con fecha 30 de junio de 1997, la junta General de accionistas de FILO, S.A. acordó reducir el capital social en la cifra de 7.520.030.800 pesetas, mediante la disminución del valor nominal de todas y cada una de las acciones en 400 pesetas por acción, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre la cifra de capital y el patrimonio social, disminuido como consecuencia de pérdidas. Simultáneamente a la reducción de capital, la referida Junta acordó ampliar el capital social en la cifra de 2.350.009.600 pesetas, mediante la emisión de 23.500.096 acciones privilegiadas, de 100 pesetas de valor nominal cada una, pasando a constituir su totalidad las acciones de la clase B. Las acciones se emitieron al precio de 210 pesetas por acción, quedando la emisión íntegramente suscrita y desembolsada.

III.3.5. Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con warrants".

La Sociedad no tiene emitidas obligaciones convertibles, canjeables o con warrants.

III.3.6. Títulos que representen las ventajas atribuidas a fundadores y promotores y bonos que disfrute.

No existen títulos que representen ventajas para fundadores o promotores, ni bonos de disfrute.

III.3.7. Capital autorizado: Fecha de la Junta General donde se concedió y fecha límite de su vigencia, cuantía total que se aprobó e importe utilizado.

La Junta General de Accionistas de FILO, S.A., celebrada el 22 de junio de 1995, delegó en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta la mitad de la cifra del capital social vigente a la fecha de la citada Junta, que era de 9.400.038.500 pesetas, en la oportunidad, cuantía y condiciones que en cada caso decida, sin previa consulta a la Junta General y que deberá realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años contados desde la fecha de la Junta.

A la fecha de redacción del presente Folleto, no se ha hecho uso de dicha autorización.

No existe autorización alguna al Consejo de Administración para la emisión de obligaciones convertibles o con warrants.

III.3.8. Condiciones a las que los Estatutos someten las modificaciones de capital.

El artículo 10 de los Estatutos Sociales establece los siguientes requisitos para modificar, entre otros extremos, el capital social de la FILO:

"Artículo 10º. Quorum.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados, los socios que representen, al menos, el 50% del capital

social con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el número de accionistas concurrentes a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente sobre la distribución de dividendos; distribución, pago o devolución a los accionistas del capital social; distribución de las reservas disponibles de la sociedad; la modificación del número de miembros del Consejo de Administración, así como la modificación de la retribución del Consejo de Administración; el nombramiento, renovación, revocación o sustitución de auditores; la modificación del objeto social; la emisión de obligaciones; la emisión de obligaciones convertibles o no, así como la conclusión de cualquier contrato o acuerdo que pueda dar lugar a la obtención de préstamos, valores o derechos que den derecho a su capitalización o transformación en capital social; el aumento o la disminución del capital social; la exclusión del derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital; la exclusión de socios; la transformación; la fusión; la escisión o la disolución de la sociedad, salvo en los casos que ello venga exigido por la Ley y, en general, sobre cualquier modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir a ella, en primera convocatoria, accionistas presentes o representados que representen, al menos, el 60% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 50% de dicho capital. Los acuerdos a que se refiere este párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable del 88% del capital presente o representado en la Junta en primera convocatoria; y se precisará el voto favorable del 84% del capital presente o representado en la Junta en segunda convocatoria.”

III.4. Número y valor nominal del total de las acciones adquiridas y conservadas en cartera por la propia sociedad o por persona interpuesta, incluyendo las poseídas a través de sociedades controladas por la emisora y la fracción de capital social que representan.

A 31 de diciembre de 1998, FILO, S.A. posee directamente 8 acciones propias. Durante el ejercicio 1998 no se han producido otras compras o ventas de acciones de FILO, S.A.

Autorizaciones otorgadas por la Junta General al órgano de administración de la sociedad, o a los órganos de administración de las filiales participadas en más del 50 por 100, para la adquisición derivativa de acciones propias.

La Junta General de Accionistas de FILO, S.A., celebrada el día 30 de junio de 1998, concedió autorización para la adquisición de

acciones propias por parte de la propia Sociedad o por sus filiales, con las siguientes limitaciones y requisitos:

- a) Modalidad de la adquisición: onerosa.
- b) El valor nominal de las acciones a adquirir no podrá ser superior al 5% del capital social.
- c) El número máximo de acciones a adquirir no podrá exceder del mencionado 5% del capital social.
- d) El precio máximo será de 1000 pesetas por acción.
- e) La duración de la autorización será de dieciocho meses.
- f) Se deberá crear y dotar una reserva especial en el pasivo del balance, con carácter de indisponible, y que deberá mantenerse como tal mientras las acciones que integran la autocartera no sean enajenadas o amortizadas. Esta reserva habrá de dotarse sin disminuir la cifra de capital social ni la reserva legal, con cargo a reservas. La cuantía de la dotación a efectuar, será por el equivalente al importe por las acciones propias o de la sociedad dominada computado en el activo.
- g) Las acciones adquiridas deberán estar íntegramente desembolsadas.

III.5. Beneficios y dividendos por acción de los tres últimos ejercicios, en su caso, ajustados.

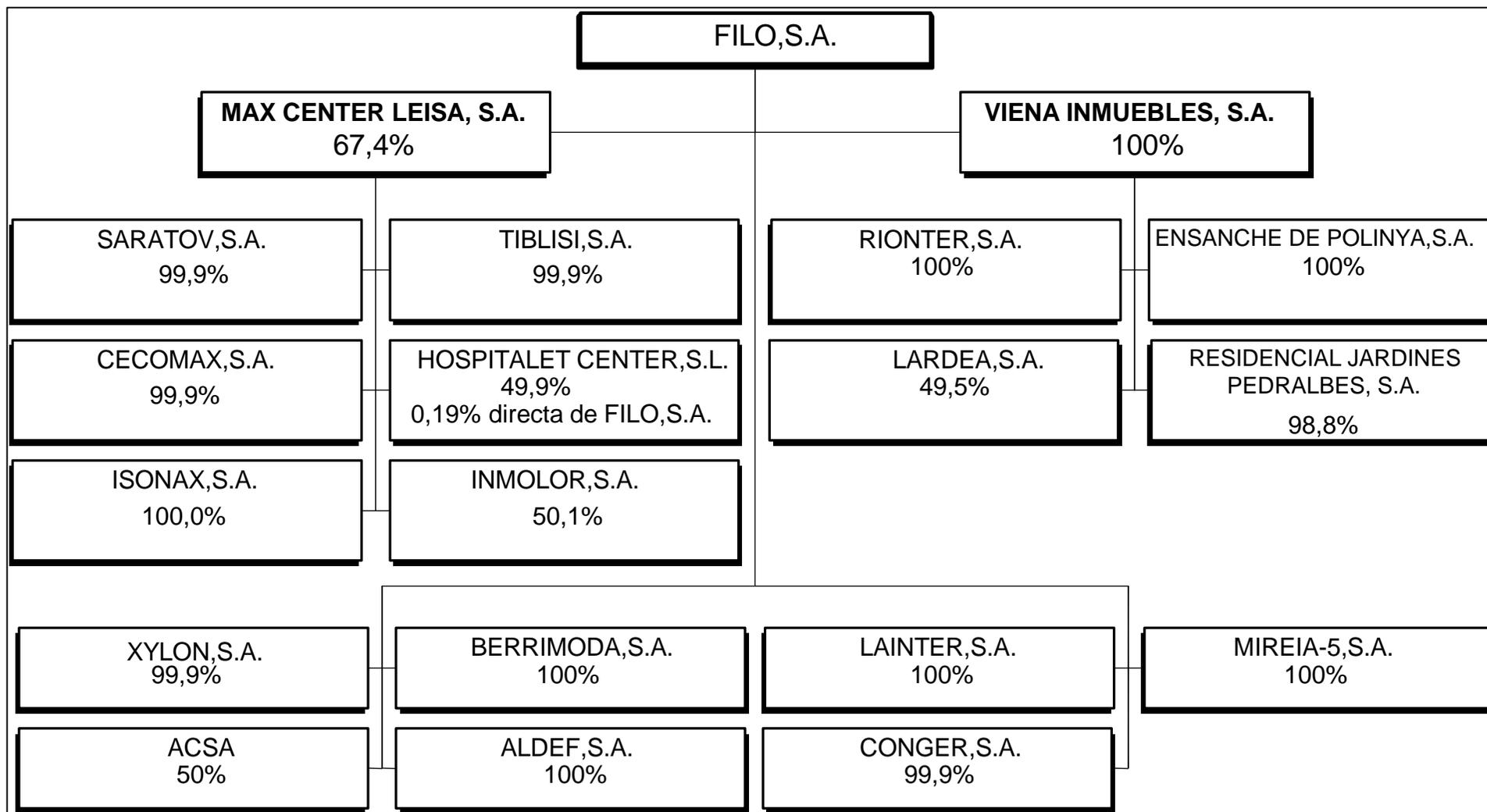
	1996		1997		1998	
	Ptas.	Euros	Ptas.	Euros	Ptas.	Euros
Beneficio (Pérdidas) individual (Mns.)	(9.349,1)	(56,19)	(2.481,9)	(14,92)	(64)	(0,38)
Capital fin ejercicio (Mns.)	9.400	56,50	4.230	25,42	4.230	25,42
Número de acciones fin ejercicio (*)	18.800.077	18.800.077	42.300.173	42.300.173	42.300.173	42.300.173
Beneficio (Pérdidas) individual/acción	(497,29)	(2,99)	(58,67)	(0,35)	(1,51)	(0,01)
Beneficio (Pérdidas) consolidado (Mns.)	(8.619,3)	(51,80)	(2.309,2)	(13,88)	19	0,11
Beneficio (Pérdidas) consolidado/acción	(458,47)	(2,76)	(54,59)	(0,33)	0,45	0,003
PER individual	-	-	-	-	-	-
PER consolidado	-	-	-	-	-	-
Pay-out individual (por ciento)	-	-	-	-	-	-
Pay-Out consolidado (por ciento)	-	-	-	-	-	-
Dividendo (Mns.)	-	-	-	-	-	-
Dividendo bruto/acción	-	-	-	-	-	-

(*) En el ejercicio 1996, el valor nominal de las acciones era de 500 pesetas por acción, pasando a ser de 100 pesetas por acción en el ejercicio 1997, como consecuencia de la reducción de capital a que se refiere el apartado II.17.4 del Folleto.

II.6. Grupo del que forma parte la sociedad y posición que ocupa en el mismo.

FILO, S.A. es la Sociedad dominante de un grupo de empresas dedicadas, como actividad principal, al sector inmobiliario.

La estructura de las principales empresas del grupo a 31 de diciembre de 1998 es la que se refleja en el siguiente cuadro:



Coste neto en libros y Fondos Propios de las participadas de Filo, S.A. a 31 de diciembre de 1998⁽¹⁾

31/12/98							
Miles de Ptas							
	% de participación	Coste neto en libros	Capital suscrito	Reservas	Resultados del ejercicio	Valor teórico participación	Dividendos distribuidos
Sociedades filiales que consolidan por el método de Integración Global							
Xylon, S.A.	99,99%	749.988	397.500	12.313	16.676	426.489	-
Berrimoda, S.A.	100,00%	0	165.000	(229.483)	(4.852)	(69.335)	-
Lainter, S.A.	100,00%	25.600	10.000	26.529	(1.460)	35.069	-
Aparcamientos de Cataluña, S.A.	50,00%	777.136	542.500	2.550	(100.783)	222.133	-
Aldef, S.A.	100,00%	605.832	139.630	(19.397)	(44.316)	75.917	-
Conger, S.A.	99,99%	99.999	100.000	1.544	4.005	105.538	-
Mireia-5, S.A.	100,00%	529.200	800.000	(222.094)	23.301	601.207	-
Grupo Max Center Leisa:	67,40%	10.189.379	9.896.584	(1.279.072)	40.185	5.835.288	
Max Center Leisa, S.A.	67,40%	5.835.075	9.896.584	(1.586.919)	(153.731)	5.497.100	-
Cecomax, S.A.	67,40%	5.317.449	5.250.000	140.584	303.853	3.724.819	168.000
Inmolor, S.A.	33,77%	1.152.299	2.300.000	133.179	48.757	838.150	-
Hospitalet Center, S.L.	33,83%	1.822.614	4.184.700	(450.024)	(82.577)	1.235.505	-
Isonax, S.A.	67,40%	1.008.424	988.420	(30.482)	50.486	679.678	-
Saratov, S.A.	67,33%	8.283	10.000	(1.693)	(16)	5.582	-
Tiblisi, S.A.	67,39%	8.677	10.000	(1.476)	153	5.847	-
Grupo Viena Inmuebles:	100,00%	7.176.230	1.101.021	(594.789)	772.893	1.279.125	
Viena Inmuebles, S.A.	100,00%	1.279.124	1.101.021	(563.494)	772.496	1.310.023	-
Ensanche de Polinya, S.A.	100,00%	30.876	10.000	12.312	8.564	30.876	-
Residencial Jardines de Pedralbes, S.A.	98,88%	524.786	535.000	(24.421)	20.159	524.794	-
Rionter, S.A.	100,00%	91	10.000	(7.969)	(1.940)	91	-
Lardea, S.A. ⁽²⁾	49,50%	795.982	1.610.000	0	(1.955)	795.982	

⁽¹⁾ La única variación producida en el Grupo Filo, desde el 31 de diciembre de 1998 hasta la fecha de redacción del presente Folleto, ha sido la venta por Max Center Leisa, S.A. a Filo, S.A. de la totalidad del capital social de la compañía Isonax, S.A., que se formalizó en enero de 1999. Isonax, S.A. se dedicará a gestionar el nuevo centro comercial GRANCASA.

⁽²⁾ Lardea, S.A. consolida por el método de puesta en equivalencia.

Los principales datos jurídicos de las sociedades que forman el Grupo Filo, a 31 de diciembre de 1998, quedan reflejados en los cuadros adjuntos.

Sociedad	Domicilio Social	Datos registrales	Actividad principal
Xylon, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona : Tomo 2656, libro 2036, sección 2 ^a , folio 141, hoja n ^o . 28229, ins. 1 ^a .	de Promoción Inmobiliaria.
Berrimoda, S.A.	Baracaldo (Vizcaya) Barrio Careaga s/n	R.M. de Vizcaya : Hoja n ^o . BI-5682- A, folio 212, tomo BI-757, ins. 1 ^a .	Distribución artículos moda y hogar.
Lainter, S.A.	Aretxabaleta (Guipúzcoa) Polígono Basabe F-0, 2 ^a planta.	R.M. de Guipúzcoa Tomo 733, libro de sociedades, folio 148, hoja n ^o . 8793, ins. 1 ^a .	Consultoría Inmobiliaria.
Aparcamientos de Cataluña, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona : Tomo 21239, folio 72, hoja n ^o . B- 18745, ins. 1 ^a .	Promoción y explotación de aparcamientos.

Sociedad	Domicilio Social	Datos registrales	Actividad principal
Aldef, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona : Tomo 8157, libro 7413, sección 2 ^a , folio 11, hoja 94338, ins. 1 ^a .	Promoción y explotación de aparcamientos.
Conger, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona : Tomo 23678, folio 152, hoja n ^o . B-57089, ins. 1 ^a .	Promoción Inmobiliaria.
Mireia-5, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona : Folio 39, Tomo 25971, hoja n ^o . B- 96007, ins. 1 ^a .	Promoción Inmobiliaria.
Max Center-Leisa, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona : Tomo 1540, archivo 975, sección 2 ^a , folio 116, hoja 12669, ins. 1 ^a .	Promoción Inmobiliaria.

Sociedad	Domicilio Social	Datos registrales	Actividad principal
Cecomax, S.A.	Barakaldo (Vizcaya), Barrio Kareaga s/n	R.M. Vizcaya Tomo BI-527, folio 42, hoja nº BI- 43221, ins. 1ª.	Explotación Centros Comerciales.
Inmolor, S.A.	Maliaño (Cantabria) Centro Comercial Valle Real, c/Alday, s/n	R.M. de Santander Tomo 511, sección general, folio 5, hoja nº 4.243, ins. 1ª.	Explotación Centros Comerciales
Hospitalet S.L.	Center, Hospitalet de Llobregat (Barcelona) Centro Comercial Max Center- La Farga, Avda. Josep Tarradellas, s/n.	R.M. de Barcelona Tomo 28.284, folio 135, hoja nº B- 134.304, ins 1ª.	Explotación Centros Comerciales
Isonax, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, plta. 21	R.M. de Barcelona Tomo 8.176, libro 7.432, sección 2ª, folio 141, hoja nº 94.828, ins. 1ª.	Promoción Inmobiliaria

Sociedad	Domicilio Social	Datos registrales	Actividad principal
Saratov, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523 pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona Tomo 22.466, folio 60, hoja n ^o B- 37.517, ins. 2 ^a .	Promoción Inmobiliaria
Tiblisi, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl.21 ^a	R.M. de Barcelona Tomo 20.964, folio 13, hoja n ^o B- 14.400, ins. 1 ^a	Promoción Inmobiliaria
Viena Inmuebles, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona: Tomo 2553, libro 1936, sección 2 ^a , folio 137, hoja n ^o . 27184, ins. 1 ^a .	Promoción Inmobiliaria.
Ensanche de Polinya, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona Tomo 3.877, libro 3.222, sección 2 ^a , folio 101, hoja n ^o 40.871, ins. 1 ^a	Promoción Inmobiliaria
R. Jardines de Pedralbes, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona Tomo 9.129, libro 8345, sección 2 ^a , folio 1, hoja n ^o 109.157, ins. 1 ^a	Promoción Inmobiliaria

Sociedad	Domicilio Social	Datos registrales	Actividad principal
Rionter, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^a	R.M. de Barcelona Tomo 9.103, libro 8.321, sección 2 ^a , folio 193, hoja n ^o 108.673, ins. 1 ^a	Promoción Inmobiliaria
Lardea, S.A.	Barcelona Avda. Diagonal, 523, pl. 21 ^o	R.M. de Barcelona Tomo: 28.994, folio: 145, hoja: 23.028, inscripción: 16 ^a	Promoción Inmobiliaria

CAPITULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1. ANTECEDENTES

FILO, S.A. se constituyó en 1970 como sociedad inmobiliaria-financiera, con domicilio social en Barcelona, aunque no sería hasta 1986 cuando se configura la actividad básica del Grupo Filo, dedicándose inicialmente a la promoción inmobiliaria, tanto de primera como de segunda residencia, en la región de Cataluña.

En la evolución de la sociedad desde 1991 podemos señalar como etapas más significativas las siguientes:

Etapa 1991-1993: Durante estos años el mercado inmobiliario pasa por una fuerte recesión y se inicia una importante crisis económica de ámbito nacional. Esta crisis supone para Grupo Filo el inicio de un período de recesión caracterizado por importantes pérdidas y deterioro de la estructura patrimonial generado por el incremento del endeudamiento bancario.

Etapa 1993-1998: En 1993 Lagun Aro EPSV lanza una OPA sobre la sociedad y adquiere una participación de aproximadamente el 46% del capital. Esta operación se enmarca dentro de una estrategia que persigue configurar a Filo como una de las principales promotoras de Centros Comerciales del país.

En 1995 el accionista mayoritario de la sociedad decide hacerse cargo de la gestión de la misma e inicia un proceso de saneamiento que se prolonga a lo largo de los ejercicios 96, 97 y 98. Como consecuencia del mismo, el Grupo Filo elaboró un Plan de Reestructuración que estableció como áreas de negocio estratégicas las de explotación de centros comerciales y la de promoción de viviendas.

Adicionalmente el reforzamiento de la participación de Lagun Aro E.P.S.V. primero, y la entrada de Bankers Trust e Ivanhoe (éste de la mano del anterior) después, marcan un proceso de capitalización de la sociedad acorde con la nueva estrategia de inversiones y desarrollo en el sector de centros comerciales.

Etapa 1998-en adelante: El Grupo Filo ha dado por terminado el proceso de saneamiento de la sociedad, concentrando su negocio en la actividad de arrendamiento de centros comerciales y, en menor medida, la promoción residencial concentrada en Cataluña, llevando a cabo de manera paralela un proceso de desinversión de los activos no estratégicos. Esta nueva estructura de negocio se caracteriza por aportar una mayor estabilidad de ingresos y una menor exposición al ciclo inmobiliario, aunque permite aprovechar en cierta medida las fases alcistas del mismo. Asimismo, permite simplificar sensiblemente la estructura administrativa del Grupo.

Como se ha mencionado anteriormente, en el ejercicio 1997 se realizó una ampliación de capital por un importe nominal de 2.350 millones de pesetas y que dio entrada a nuevos accionistas de referencia como Bankers Trust e Ivanhoe, éste último con una amplia experiencia en el desarrollo y explotación de centros comerciales en el ámbito internacional.

El siguiente cuadro detalla las principales magnitudes financieras del Grupo consolidado y su evolución a lo largo de los tres últimos años, y refleja el importante esfuerzo de saneamiento llevado a cabo por el Grupo.

Millones de pesetas ^(*)	1998	1997	1996
Ingresos por alquileres	2.483	2.214	1.784
Ventas inmobiliarias	2.690	904	2.864
Ingresos de activos no estratégicos	1.546	2.229	1.723
Ingresos por servicios	0	147	610
Resultado de explotación	1.447	(195)	(1.877)
Resultado neto atribuible	19	(2.309)	(8.619)
Capital Social	4.230	4.230	9.400
Recursos Propios	7.710	7.664	5.021
Endeudamiento Financiero	18.989	19.653	25.190
Fondo de Maniobra Neto	(2.217)	3.736	(6.464)
Activo inmovilizado neto	27.511	27.972	29.819

(*) *El desglose de la cifra de ingresos recogido es coherente con la nueva estrategia del Grupo y pretende mostrar las actuales tres fuentes de ingresos: ingresos por alquileres de centros comerciales, ingresos por promoción (y venta de suelo) así como ingresos derivados de activos no estratégicos. El criterio empleado es diferente al recogido en la memoria del Grupo y del empleado en el Folleto Informativo correspondiente a la ampliación efectuada en el ejercicio de 1997 impidiendo la comparación con las cifras allí recogidas.*

El proceso de reestructuración llevado a cabo ha supuesto la vuelta a los beneficios en el ejercicio de 1998, habiéndose definido una estructura de ingresos más acorde con la estructura de negocio diseñada para el futuro del Grupo: concentración en la explotación de centros comerciales y, en menor medida, en el negocio de promoción residencial en Cataluña, mercado en el que tradicionalmente se ha especializado la Sociedad.

Patrimonialmente, la evolución del Grupo recoge el saneamiento realizado, caracterizado por una reducción en el volumen de la deuda y una serie de movimientos en la cifra de capital social que han permitido la compensación de las pérdidas acumuladas (reducción de capital social por un importe de 7.520 millones de pesetas) y la capitalización posterior (ampliación de capital por un importe nominal de 2.350 millones de pesetas realizada en 1997). Una vez finalizado el período de saneamiento, la ampliación de capital objeto del presente folleto forma parte de una nueva etapa de la compañía, y se realiza con la siguiente finalidad:

- Financiación de la adquisición de un nuevo centro comercial.
- Adaptación y mejora de los distintos centros comerciales actualmente en explotación.
- Incremento de la actividad de promoción residencial.

IV.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR: NATURALEZA DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y NEGOCIOS DEL EMISOR

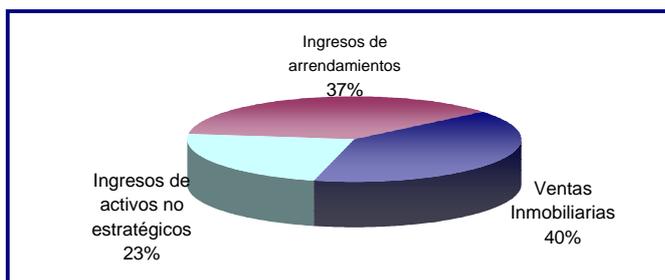
IV.2.1. Descripción de los principales grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad. Participación de cada uno de ellos en la cifra total de negocios de la sociedad.

La actividad del Grupo Filo durante los últimos cuatro ejercicios ha variado considerablemente como consecuencia de la definición de los negocios estratégicos, centrándose en la actualidad en dos actividades principales: centros comerciales y promoción residencial en la zona de Cataluña. De este modo, pasan a considerarse como negocios marginales la explotación de aparcamientos en propiedad y el sector de distribución. A continuación se muestra la aportación de cada una de estas actividades a la cifra de negocios consolidada del Grupo.

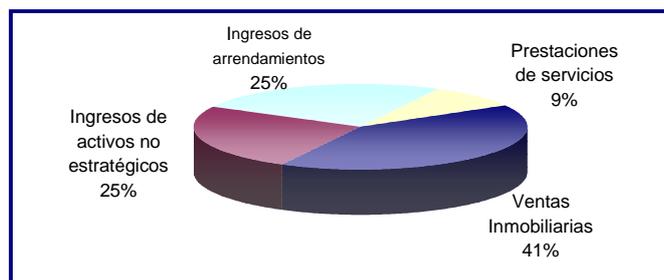
Area de negocio	1998		1997		1996	
	Mns Ptas.	%	Mns Ptas.	%	Mns Ptas.	%
Ingresos de arrendamientos	2.483	37%	2.214	40%	1.784	25%
Ventas Inmobiliarias ⁽¹⁾	2.690	40%	904	16%	2.864	41%
Ingresos de activos no estratégicos	1.546	23%	2.229	41%	1.723	25%
Prestaciones de servicios	0	0%	147	3%	610	9%
Total	6.719	100%	5.494	100%	6.981	100%

⁽¹⁾ La partida de ventas inmobiliarias incluye la venta de promociones y solares. Aquéllas se contabilizan cuando el inmueble se halla en condiciones de entrega material al cliente, momento que coincide con aquél en el que la sociedad hubiera incurrido en el 80% de los costes previstos excluido el suelo.

Ejercicio de 1998



Ejercicio de 1996



De los cuadros anteriores pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- Los ingresos de la división de centros comerciales han incrementado progresivamente su importancia representando en la actualidad más del 37% de los ingresos totales del ejercicio 1998, lo que refuerza la estabilidad de la cuenta de pérdidas y ganancias.

- El ejercicio 1998 ha sido el año de relanzamiento de la actividad en el área de promoción residencial, habiéndose iniciado en este ejercicio la compra de solares que supondrán la venta de viviendas en el bienio 1999-2001.
- En lo que respecta a los ingresos derivados de la desinversión en activos no estratégicos, durante el ejercicio de 1998 se ha realizado la enajenación de la actividad de distribución, estando previsto enajenar la actividad de aparcamientos durante el ejercicio de 1999.
- Potenciar las áreas de promoción residencial y centros comerciales abandonando el resto de actividades, y el desarrollo del plan de venta de activos no estratégicos, ha supuesto que el resultado de explotación de 1998 se sitúe en un beneficio de 1.447 millones de pesetas frente al resultado negativo del ejercicio 1997 (-195 millones de pesetas), la progresiva reducción del endeudamiento y la configuración de un mix de negocio más estable sin renunciar al incremento de la actividad en las fases alcistas del ciclo.

A continuación se analizan con detalle las principales líneas de actividad:

A) Centros Comerciales:

A través de su filial Max Center Leisa, S.A. el Grupo Filo participa en la actualidad en tres centros comerciales, situados en Barcelona, Bilbao y Santander. Estos centros son los activos principales del Grupo, tanto en términos de inversión como de generación de rentas, al tratarse de un área de carácter estratégico y de inversión preferente del Grupo. Adicionalmente, ha de añadirse el centro comercial Grancasa situado en Zaragoza y que será adquirido a finales del primer semestre (véase epígrafe IV.5.3).

Los datos básicos de los tres centros comerciales que actualmente están en explotación se resumen en el siguiente cuadro:

Sociedad	Participación ⁽¹⁾	Activo	Última tasación ⁽²⁾	V.N.C. a 31.12.98	Ingresos
Cecomax	67,4%	C.C. Kareaga	11.000	8.571	1.100
Inmolor	33,8%	C.C. Valle Real	5.420 ⁽⁴⁾	4.816 ⁽³⁾	558
Hospitalet Center	33,8%	C.C Hospitalet	6.715 ⁽⁴⁾	8.375	774
Total Centros Comerciales			23.135	21.762	2.432⁽⁵⁾

⁽¹⁾ Participación neta de FILO, S.A mantenida a través de Grupo Max Center Leisa, excepto un 0,19% de Hospitalet Center (Véase Capítulo III).

⁽²⁾ Richard Ellis, 1997.

⁽³⁾ Incluye la ampliación que se ha efectuado en el centro.

⁽⁴⁾ No incluye las mejoras (CC Hospitalet) y ampliación (CC Valle Real) efectuadas.

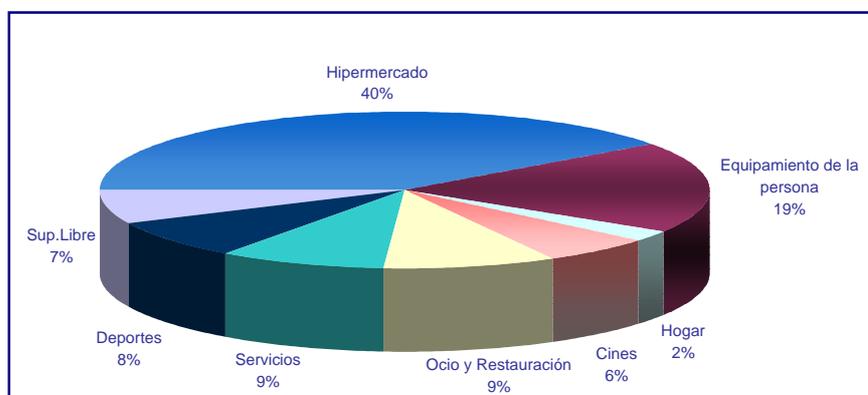
⁽⁵⁾ Datos en millones de pesetas. Al total recogido, habrían de añadirse 51 millones correspondientes a los ingresos de la sociedad gestora (Lainter, S.A.), alcanzando un total de ingresos por este concepto de 2.483 millones.

A continuación se describen los tres centros comerciales explotados por el Grupo por medio de las filiales de Max Center Leisa, S.A.:

(i) Max Center Kareaga:

Situado en las afueras de Bilbao, fue inaugurado en Mayo de 1994. Tiene una superficie construida de 144.155 m² , consta de dos plantas comerciales con una superficie de 46.400 m² y tres plantas de aparcamiento, dos subterráneas y una en cubierta, con un total de 3.100 Plazas. El centro cuenta con un total de 184 locales comerciales, que suponen una superficie bruta arrendable de 27.022 m². La tasa de ocupación del centro se situaba en el 93% a diciembre de 1998.

El centro cuenta con un buen mix comercial, tal como refleja el cuadro adjunto a 31 de diciembre de 1998:



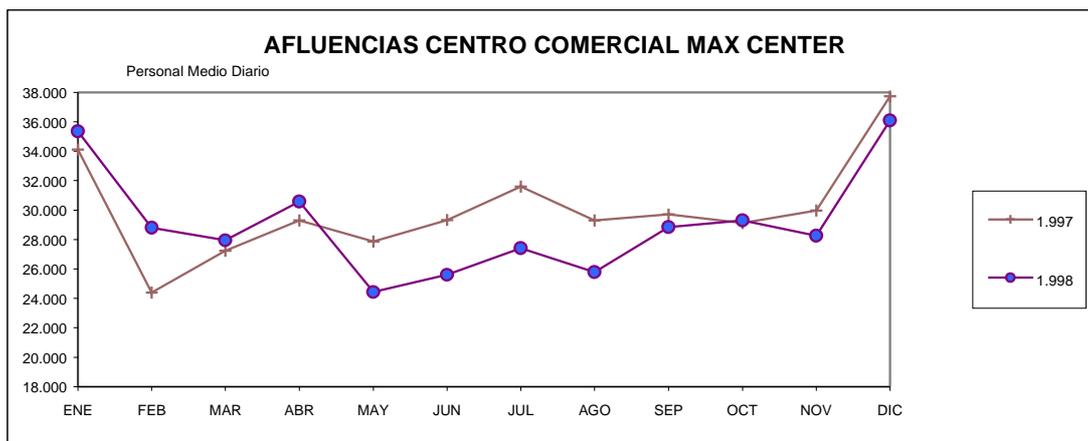
Eroski tiene un hipermercado en propiedad de 18.498 m² , que es la principal locomotora del centro. Otras marcas de prestigio son las siguientes:

Cines	<ul style="list-style-type: none">• Cadena Coliseo
Música	<ul style="list-style-type: none">• Discos Gong
Parque Infantil	<ul style="list-style-type: none">• Camelot
Restauración	<ul style="list-style-type: none">• Bocatta• Pizza Hut• Burger King• Etc.
Deportes	<ul style="list-style-type: none">• Decathlon
Moda	<ul style="list-style-type: none">• Zara• Pull & Bear• Massimo Dutti• Cortefiel Y Springfield• Benetton• Mango• Levis• Lacoste• Pro-Mod• Etc.
Otros	<ul style="list-style-type: none">• Disney• Sunglasshut• Interdiscount• Calcedonia• Etc.

Las tablas adjuntas muestran las estadísticas de afluencias y las características básicas de este centro comercial:

Período			Nº Vehículos Llegadas al Centro Com.	Numero Familias	Numero Personas		Personal Medio por Día
Año	Mes	Días			Total Mes	T.A.M. ^(*)	
1.997	Diciembre	31	313.325	417.767	1.169.748	10.957.862	37.734
1.998	Enero	31	293.773	391.332	1.095.730	10.995.799	35.346
	Febrero	28	215.654	288.076	806.613	11.119.357	28.808
	Marzo	31	243.647	309.432	866.410	11.141.119	27.949
	Abril	30	265.361	327.606	917.297	11.179.571	30.577
	Mayo	31	240.321	270.358	757.003	11.073.012	24.419
	Junio	30	222.400	274.263	767.937	10.961.172	25.598
	Julio	31	239.835	303.589	850.050	10.831.701	27.421
	Agosto	31	225.452	285.383	799.071	10.722.687	25.776
	Septiembre	30	237.519	309.028	865.279	10.697.140	28.843
	Octubre	31	254.829	324.210	907.788	10.702.331	29.283
	Noviembre	30	238.878	302.761	847.731	10.650.657	28.258
	Diciembre	31	303.263	399.556	1.118.757	10.599.666	36.089

(*) T.A.M. Total Anual Móvil



- Las principales magnitudes del centro a 31 de diciembre de 1998 se resumen en el siguiente cuadro:

Superficie Construida	144.155 m²
Año de Inauguración	1994
Ubicación	Bilbao
Superficie Bruta Arrendable ⁽¹⁾ (SBA)	27.022 m ²
Número de plazas de Parking	3.100
Número de Locales	184
% Ocupación (1998)	93%
Afluencia personas (ac. año)	10.599.666
Alquileres Totales (Renta anual contratada ⁽²⁾) ⁽¹⁾	866 Mns Pts
Alquileres/ m ²⁽¹⁾	3.058 Ptas/m ² /mes
Principales locales	Eroski, Zara, Bocatta, Decathlon, Pizza Hut, etc.

(1) Magnitudes correspondientes al Grupo.

(2) Corresponde a la renta anual teórica contratada.

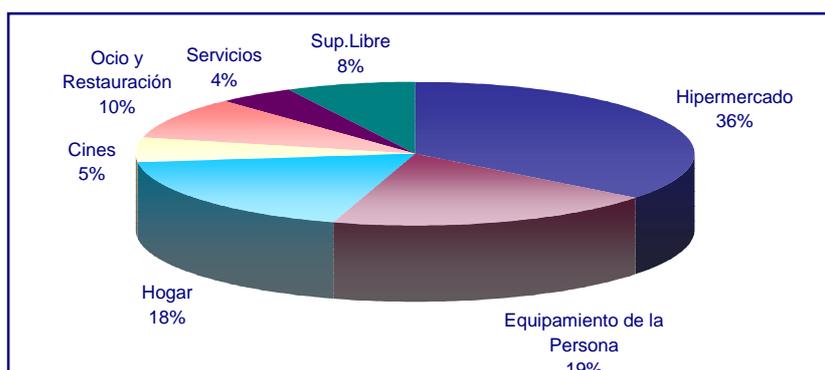
(ii) Max Center Valle Real:

Situado en Camargo, municipio limítrofe con Santander, al sureste de la ciudad, frente al aeropuerto de Parayas, en la autovía Santander- Bilbao.

El centro comercial está construido sobre una parcela de 131.292 m² con una superficie comercial de 51.675 m² entre los que se encuentran una galería comercial en dos plantas con una SBA de 17.843 m², un hipermercado de Eroski de 15.948 m² y una superficie mediana de bricolaje de Leroy Merlin con 6.256 m². En el centro se dispone de un aparcamiento con 2.800 plazas, todas en superficie.

En la actualidad ya se encuentra en explotación la ampliación efectuada en el Centro Comercial, que supuso agregar 7.849 m² de galería comercial y situa la SBA del Grupo en 24.728 m² distribuidos entre 112 locales. A finales de diciembre de 1998 el nivel de ocupación del centro era de 95%.

El gráfico adjunto muestra el mix comercial del centro a 31 de diciembre de 1998:



Las principales firmas comerciales establecidas en el Centro son:

Hipermercado	<ul style="list-style-type: none">• Eroski
Bricolaje	<ul style="list-style-type: none">• Leroy Merlin
Cines	<ul style="list-style-type: none">• Cadena Coliseo
Música	<ul style="list-style-type: none">• Discos Gong
Parque Infantil	<ul style="list-style-type: none">• Camelot
Realidad Virtual	<ul style="list-style-type: none">• Fun Park
Restauración	<ul style="list-style-type: none">• Bocatta• Burger King• Pizza Queen• Etc.
Deportes	<ul style="list-style-type: none">• Forum Sport• Corre Corre
Moda	<ul style="list-style-type: none">• Benetton• Mothercare• Pro-Mod

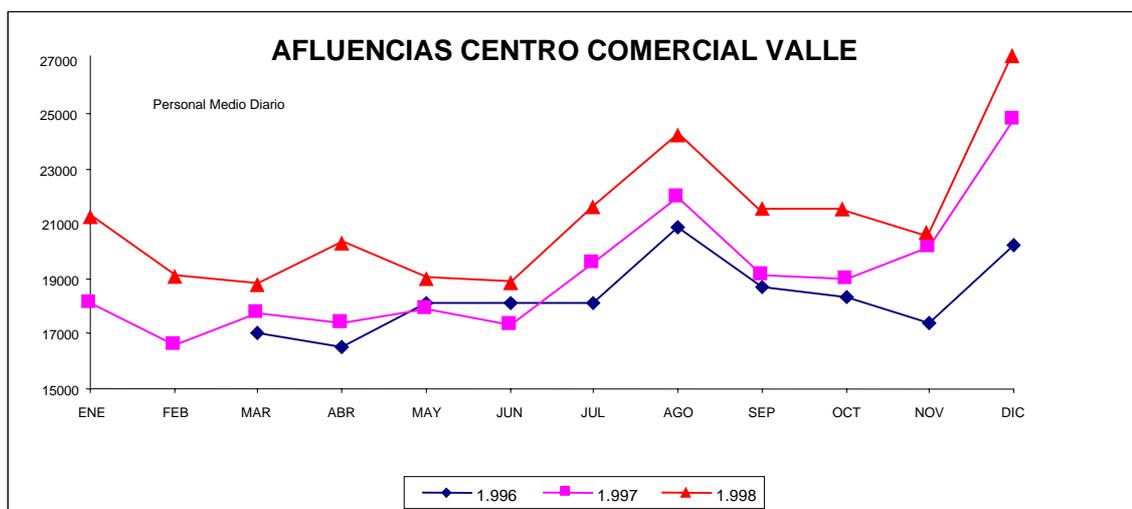
Otros

- Etam
- Grupo Zara
- Mango
- Etc.
- Interdiscount
- Calcedonia
- Etc.

Las tablas adjuntas presentan las estadísticas de afluencias y las características principales del centro:

Año	Período		Nº Vehículos Llegadas al Centro Comercial	Número de familias	Número Personas		Personal Medio por Día
	Mes	Días			Total mes	T.A.M. ^(*)	
1997	Septiembre	30	212.799	212.799	574.557	6.749.314	19.152
	Octubre	31	217.910	217.910	588.357	6.768.859	18.979
	Noviembre	30	224.235	224.235	605.434	6.852.315	20.181
	Diciembre	31	284.863	284.863	769.129	6.995.296	24.811
1998	Enero	31	243.404	243.404	657.191	7.091.884	21.200
	Febrero	28	197.493	197.493	533.231	7.159.980	19.044
	Marzo	31	215.846	215.846	582.784	7.193.314	18.799
	Abril	30	225.764	225.764	609.563	7.281.550	20.319
	Mayo	31	217.958	217.958	588.481	7.314.463	18.983
	Junio	30	209.489	209.489	565.619	7.361.339	18.854
	Julio	31	247.862	247.862	669.227	7.424.989	21.588
	Agosto	31	278.027	278.027	750.672	7.494.245	24.215
	Septiembre	30	242.408	242.408	654.502	7.574.190	21.817
	Octubre	31	250.641	250.641	676.731	7.662.564	21.830
	Noviembre	30	231.572	231.572	625.244	7.682.374	20.841
	Diciembre	31	315.220	315.220	851.094	7.764.339	27.455

(*) Tasa Anual Móvil



- Las principales magnitudes del centro a 31 de diciembre de 1998 se resumen en el siguiente cuadro:

	Antes de la ampliación	Después de la ampliación
Superficie construida	51.675 m²	59.524 m²
Año de inauguración	1994	
Ubicación	Santander	
Superficie Bruta Arrendable ⁽¹⁾	17.843 m ²	24.728 m ²
Número de plazas de parking	2.800	2.800
Número de locales	111	116 ⁽³⁾
%Ocupación	95,4%	
Afluencia persona (ac. Año)	7.557.990	
Alquileres Totales (Renta anual contratada ⁽²⁾) ⁽¹⁾	480 Mns Pts	601 Mns Pts
Alquileres/ m ² ⁽¹⁾	2.499 Ptas./m ² /mes	
Principales locales	Leroy Merlin, Cadena Coliseo, Eroski, etc.	

(1) Magnitudes correspondientes al Grupo.

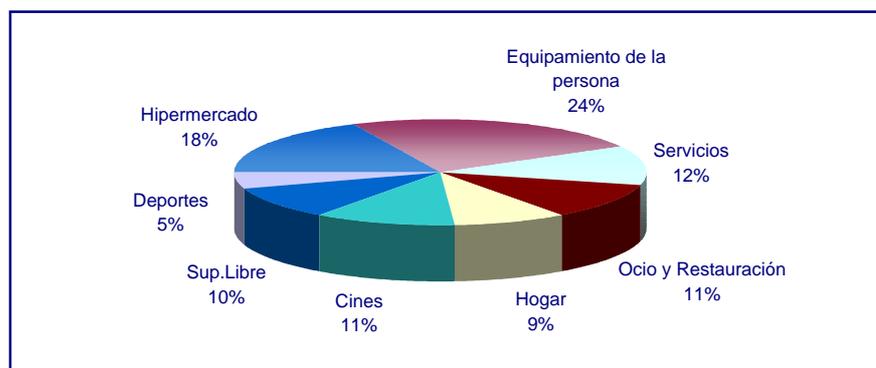
(2) Corresponde a la renta anual teórica contratada.

(3) La ampliación implica la creación de 7 nuevos locales de gran superficie y la desaparición de dos de los actuales.

(iii) Max Center La Farga

Está situado en el centro de L'Hospitalet del Llobregat, ciudad de 260.000 habitantes que está prácticamente unida a Barcelona. Fue inaugurado el 1 de Abril de 1.996. Consta de cuatro plantas comerciales y tres subterráneas de parking, con una superficie total construida de 88.078 m².

La superficie bruta arrendable (S.B.A) es de 18.565 m² distribuidos en 130 locales. El parking dispone de 1.148 plazas de aparcamiento. El porcentaje de ocupación a finales de diciembre de 1998 se sitúa en el 91%.



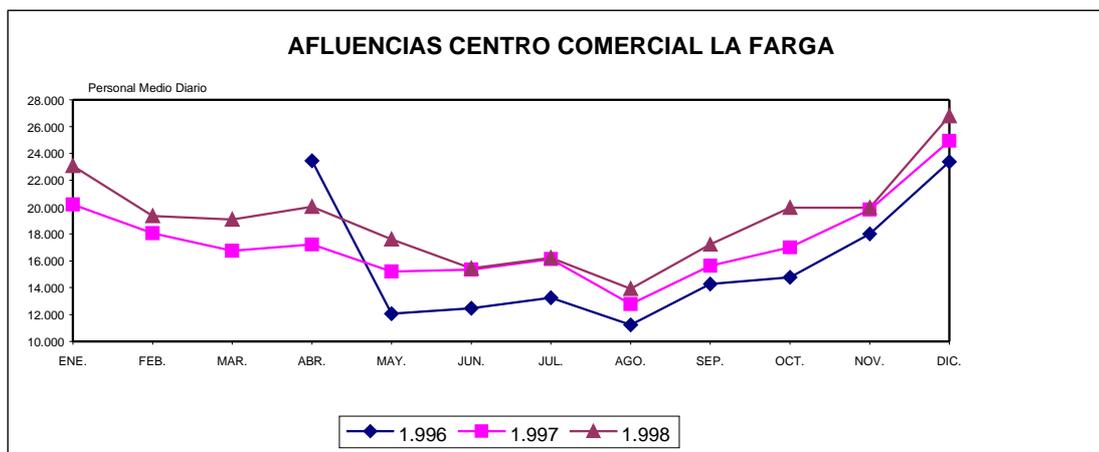
Los operadores de prestigio establecidos en el Centro son:

Supermercado	<ul style="list-style-type: none">• Caprabo
Cines	<ul style="list-style-type: none">• Cinesa (Grupo Paramount Universal)
Electrodomésticos	<ul style="list-style-type: none">• Elite
Música	<ul style="list-style-type: none">• Discos Gong
Ocio Infantil	<ul style="list-style-type: none">• Magic Land• Fun Park
Restauración	<ul style="list-style-type: none">• Bocatta• Burger King• Gino Ginelli• Jamaica• Etc.
Deportes	<ul style="list-style-type: none">• Intersport• Etc.
Moda	<ul style="list-style-type: none">• Pull & Bear• Kiddys Class• Springfield• Benetton• Lacoste• Etc.
Otros	<ul style="list-style-type: none">• Blockbuster

Las tablas adjuntas presentan las estadísticas de afluencias y sus principales características:

Periodo			Nº Vehiculos Entradas al Parking	Numero Familias	Numero Personas		Personal Medio por Dia
Año	Mes	Dias			Total Mes	T.A.M. ^(*)	
1.997	Diciembre	31	86.993	276.028	772.878	6.357.215	24.932
1.998	Enero	31	84.414	255.537	715.504	6.447.152	23.081
	Febrero	28	65.071	193.296	541.229	6.482.814	19.330
	Marzo	31	74.548	211.075	591.010	6.554.851	19.065
	Abril	30	76.594	214.794	601.423	6.639.974	20.047
	Mayo	31	72.395	194.853	545.589	6.714.034	17.600
	Junio	30	63.738	164.441	460.436	6.714.170	15.348
	Julio	31	65279 *	179.640	502.993	6.717.358	16.226
	Agosto	31	59703 *	154.164	431.658	6.753.021	13.924
	Septiembre	30	67966 *	184.448	516.454	6.800.843	17.215
	Octubre	31	82.575	220.930	618.604	6.892.521	19.955
	Noviembre	30	74.573	213.667	598.267	6.896.045	19.942
	Diciembre	31	95.438	296.566	830.386	6.953.553	26.787

(*) Total Anual Móvil



- Las principales magnitudes del centro a 31.12.98 se resumen en el siguiente cuadro:

Superficie construida	88.078 m²
Año de inauguración	1996
Ubicación	Barcelona
Superficie Bruta Arrendable ⁽¹⁾	18.565 m ²
Número de plazas de parking	1.148
Número de locales	130
%Ocupación	91%
Afluencia personas (ac. año)	6.953.553
Alquileres Totales (Renta anual contratada ⁽²⁾) ⁽¹⁾	539 Mns Pts
Alquiler/ m ² ⁽¹⁾	2.659 Ptas./m ² /mes
Principales locales	Caprabo, Cinesa, etc.

(1) Magnitudes correspondientes al Grupo.

(2) Corresponde a la renta anual teórica contratada.

B) Área de Promoción Residencial

A través de Viena Inmuebles, S.A., el Grupo Filo desarrolla su actividad en el negocio de la promoción residencial. Los ingresos derivados de esta actividad en 1998 ascienden a 2.690 millones de pesetas de los que 1.555 proceden de la venta de la promoción Mas Lluhí Fase 1, correspondiendo el resto a la venta de suelo.

A cierre del ejercicio 1998 el Grupo tiene en curso cinco proyectos de promoción residencial:

Mas Lluhí:(fase 2): Promoción residencial localizada en San Feliú de Llobregat, localidad situada a unos 12 Km de Barcelona. La promoción está formada por un total de 24 viviendas de semilujo, así como plazas de parkings y locales comerciales.

A 31 de diciembre de 1998 la obra estaba en construcción habiéndose finalizado en el mes de marzo. La comercialización ha resultado un éxito encontrándose vendida en un 100%.

Manzana 5 - Polinyá: Promoción residencial que consta de 75 viviendas. Está ubicada en la localidad de Polinyá, a 5 Km de Sabadell (Barcelona), en una zona totalmente nueva que dispone ya de todos los equipamientos necesarios: colegios, centros comerciales, transporte público, etc.

Se trata de una promoción de viviendas de tipo medio con un precio aproximado de venta de 13,5 millones de pesetas para el lote piso - parking.

Actualmente se encuentra en fase de construcción. Se estima que las obras se acabarán en Septiembre de 1.999. La comercialización ha resultado un éxito encontrándose vendida en un 100%.

C Tanger / Pg del Triomf: Promoción Residencial ubicada en la prolongación de la Diagonal. Consta de 28 Viviendas con un precio medio de 26,5 millones de pesetas y 450 m² de locales comerciales.

Las obras se iniciaron a finales del primer trimestre de 1999 hallándose vendida el 61% de la promoción.

Manzana 7- Polinyá: Promoción residencial que consta de 98 viviendas junto con plazas de parking y que está ubicada en la localidad de Polinyá. El precio medio de venta se sitúa en los 14,5 millones de pesetas.

Actualmente se encuentra en fase de redacción del proyecto básico. Se estima que las obras se iniciarán en mayo de 1999.

PP Riera Nova: Promoción residencial que consta de 56 viviendas, junto con plazas de parkings y locales comerciales. Está ubicada en la localidad de Molins de Rei (Barcelona).

Actualmente se encuentra en fase de redacción del proyecto básico. Se estima que las obras se iniciarán en Septiembre de 1999.

Además de las promociones en curso se están estudiando varios proyectos de diferente envergadura en Barcelona y su área Metropolitana. Filo se plantea como objetivo la construcción de unas **300 viviendas/año**. En este sentido está previsto realizar las necesarias adquisiciones de suelo para poder llevar a cabo estos desarrollos. En la actualidad se dispone de las siguientes reservas de suelo:

- Reserva de suelo en Polinyá: se trata de tres solares, dos de ellos con calificación urbana e industrial respectivamente y uno urbanizable no programado en el municipio de Polinyá. Esta reserva de suelo representa aproximadamente una superficie de 83.500 m², de los cuales 81.500 m² corresponden a suelo urbano y 2.000 m² a suelo destinado a zona industrial. Adicionalmente la sociedad cuenta con suelo destinado a promoción residencial en la poblaciones de Molins de Rei (Barcelona) con una superficie de 9.120 m² y Oleza de Monserrat (Barcelona) con una superficie de 3.510 m², que permitirán la construcción de 56 y 22 viviendas respectivamente.
- Solar zona de Pedralbes (zona noroeste de la ciudad de Barcelona): consiste en tres parcelas de 1.000 m² cada una , con una edificabilidad de 500m² por parcela y calificación de vivienda unifamiliar aislada en cada parcela.

C) Activos no estratégicos

(i) Aparcamientos

La actividad en el área de aparcamientos del grupo se canaliza a través de las sociedades Acsa (Aparcamientos de Cataluña, S.A.) y Aldef, que explotan 10 aparcamientos con un total de 2.853 plazas. Los aparcamientos en explotación son en propiedad, en concesión o en contratos de gestión.

El carácter intensivo en capital de este negocio, el elevado período de maduración de las inversiones y unas expectativas de rentabilidad sustancialmente inferiores a la de los centros comerciales, hacen que esta división adquiera un carácter no estratégico dentro de la cartera de negocio del Grupo por lo que es intención del mismo proceder a su venta a lo largo de 1999.

A continuación se muestran los valores contables de los aparcamientos que son objeto de explotación (datos en millones de pesetas):

Sociedad	Ingresos (Mns Pts)	Activo	Ultima Tasación ajustada	V.N.C. a 31.12.98
Aldef	43	Mossen Geis	28	21
		Pl. Libertad	109	105
		Trav. Corts	111	131
Acsa	409	Av. Paralelo 51	606	738
		Can Fabra	135	301
		ILC	18	38
		Manresa	402	451
		Munoa	395	420
		Fueros	132	227
Total Aparcamientos	452		1.936	2.432

(*) Richard Ellis (tasación extrapolada a las plazas en cartera a 31.12.98)

Acsa es la principal sociedad de este área. Está participada por Filo en un 50% y el resto del accionariado lo componen Fecsa, con un 30%, y Lagun Aro, con un 20%. La sociedad cuenta con siete aparcamientos en explotación (aunque sólo seis son propiedad de Grupo FILO) que suponen 2.348 plazas.

Nombre	Dirección	Nº plazas	Propiedad	Años	Fin concesión
Fueros	Pl. Fueros s/n Zarautz Guipúzcoa	148	concesión	75	30-sep-2070
Munoa	Mirador de la Munoa s/n Zarautz Guipúzcoa	265	concesión	75	30-jun-2070
Can Fabra	Segre s/n Barcelona	324	concesión	50	31-may-2045
Porxada	Ctra Vic s/n Manresa (Barcelona)	372	concesión	49	31-jul-2043
Tres Chimeneas	Av. Paralelo 51 Barcelona	610	concesión	50	26-feb-2043
Apolo	Av. Paralelo 57-59 Barcelona	222	Gestión	1	Prorrogable.
ILC	Av. Electricidad Hospitalet (BCN)	407	concesión	50	31-ene-2044
Total		2.348			

Con la excepción del parking Apolo, sobre el que Acsa ostenta un contrato de gestión, el resto de los aparcamientos tiene un uso mixto venta/rotación (ocupación horaria de las plazas)/abonados (alquiler de plazas). A 31 de diciembre de 1998 se habían vendido un total de 687 plazas.

Aldef es una sociedad participada al 100% por Filo. Actualmente explota 3 aparcamientos, todos en Cataluña, con un total de 505 plazas. Sus principales características son las siguientes:

Nombre	Dirección	Nº plazas	Propiedad	Años	Fin concesión
Mossen Geis	Pl. Mossen Geis Sabadell (BCN)	170	concesión	50	31-dic-2035
Camp Nou	Trav. de Las Corts 39-43 Barcelona	148	Propiedad	-	-
Libertad	Pl Libertad s/n Sabadell (BCN)	187	concesión	50	31-dic-2035
Total		505			

A 31 de diciembre de 1998 se habían vendido 105 plazas.

(ii) Distribución

Los intereses del Grupo en el sector de la distribución se han limitado principalmente a Corre Corre, S.A., sociedad 100% participada por FILO hasta junio de 1998.

El Grupo Filo decidió vender el 100% de su participación en Corre Corre, S.A. a finales de junio de 1998, dentro de su estrategia de desinversión en los negocios considerados como no estratégicos.

(iii) Otros activos no estratégicos

En el año 1997 se inició un plan de venta de activos no estratégicos que se prevé culminar en el ejercicio 1999. A continuación se recogen las principales magnitudes derivadas del proceso de desinversión llevado a cabo en 1998, los activos vendidos así como los pendientes de vender:

(Millones de Pesetas)	Ac. A 31.12.98 (activos vendidos)
Ingresos por ventas ⁽¹⁾	3.710
V.N.C. activos	3.570
Margen bruto	140
Tasación activos vendidos (Richard Ellis)	2.662

⁽¹⁾ La venta de activos que se engloban en el inmovilizado de la compañía afecta a la cuenta de resultados únicamente por la plusvalía o minusvalía generada en dicha venta y que se registra como resultado extraordinario.

Activos vendidos a 31.12.98:

Activo	Descripción
Alcalá 79	Edificio mixto de oficinas y viviendas situado en C/ Alcalá (Madrid)
Viviendas Llavaneras	Viviendas unifamiliares en Llavaneras (provincia Barcelona)
Son Lluís	Finca y vivienda unifamiliar situada en Andratx (Mallorca)
Torredembarra Parkings	Parkings de una promoción de viviendas plurifamiliares en Torredembarra (Tarragona)
Local Muntaner	Local comercial e C/ Muntaner (Barcelona)
Numancia	Local comercial en Santander
Terreno R.J.P. equipamientos	Terreno destinado a equipamientos situado en Pedralbes (Barcelona)
S. Mateo Bages	Finca rústica y vivienda unifamiliar situada en la provincia de Barcelona
Arturo Soria	Residencia para la tercera edad situada en Madrid
Hotel Sevilla	Hotel situado en Sevilla
Viladomat (local)	Local comercial en Barcelona
Conde Peñalver (local)	Local comercial en Madrid
Príncipe Vergara (local)	Local comercial en Madrid
Terreno anexo Valle Real	Finca adjunta al centro comercial Valle Real para la construcción de un hotel
Vallecas (local)	Local comercial en Madrid
Alcalá Henares (local)	Local comercial en Madrid
Participaciones financieras	Participaciones financieras en varias sociedades
Corre Corre	Sociedad dedicada a la distribución de ropa deportiva

Activos pendientes de venta a 31.12.98:

Activo	Descripción
Locales Polinya	3 Locales comerciales situados en Polinya
Plazas parking Polinya	Plazas de aparcamiento en edificio de viviendas plurifamiliares en Polinya
Plazas parking La Farga	Plazas de aparcamiento situadas en el centro comercial La Farga
Los Cisnes	Local comercial arrendado situado en Jerez de la Frontera (Cádiz)
La Moraleja ¹	Terreno destinado a equipamientos situado en La Moraleja (Madrid)
Terreno RJP	Terreno urbano situado en Pedralbes (Barcelona)
Calonge	Terreno rústico en la provincia de Barcelona
Fontrubí	Terreno rústico en la provincia de Barcelona
Querol	Terreno rústico en la provincia de Barcelona
Papiol	Terreno rústico en la provincia de Barcelona
Llavaneras ¹	Terreno urbano en Llavaneras (Barcelona)
Barberá del Valles	Terreno rústico en la provincia de Barcelona
Participación en Lardea	Participación financiera en la sociedad que desarrolla una promoción de viviendas en Marbella
Tres Cantos ¹	Edificio de oficinas alquilado situado en Tres Cantos (Madrid)
Terreno anexo a Valle Real	Terreno destinado a la construcción de una gasolinera junto al centro comercial Valle Real

¹ Activos enajenado en 1999.

La tasación conjunta de los activos inmobiliarios descritos más arriba asciende a 1.723 millones de pesetas (Richard Ellis, 1997).

Respecto a las participaciones mantenidas en sociedades no significativas, se recogen a continuación aquellas que en la actualidad se encuentran inactivas: Saratov, S.A., Tbilisi, S.A., Rionter, S.A., Xylon, S.A., Berrimoda, S.A., Mireia 5, S.A., Conger, S.A.

IV.2.2 Descripción de los principales inputs que conforman los costes de dichos productos, servicios o líneas de actividad y comentarios de las características más significativas de las fuentes de suministro.

La composición de los gastos de explotación del grupo y el margen de contribución por segmentos correspondiente a los tres últimos ejercicios se muestra a continuación:

a) **A nivel de Grupo Consolidado.**

Millones de ptas.	1998	%	1997	%	1996	%
Ingresos de explotación Totales: ⁽¹⁾	8.628	100%	6.032	100%	15.993	100%
Ingresos de explotación	6.727	78%	5.508	91%	6.995	44%
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	1.108	13%	-	-	-	-
Trasposos de existencias a inmovilizado	793	9%	524	9%	8.998	56%
Gastos de Explotación por naturaleza						
- Consumos y otros gastos externos	(4.565)	(53%)	(1.527)	(25%)	(2.698)	(17%)
- Otros gastos de explotación	(1.212)	(14%)	(1.588)	(26%)	(2.035)	(13%)
- Gastos de Personal	(385)	(4%)	(696)	(12%)	(630)	(4%)
- Amortizaciones	(950)	(11%)	(919)	(15%)	(1.000)	(6%)
- Variación provisiones circulante	(68)	(1%)	(457)	(8%)	(1.257)	(8%)
- Reducción de exist.pdts.term	-		(1.038)	(17%)	(10.249)	(64%)
Total de Gastos de Explotación	(7.180)	(83%)	(6.225)	(103%)	(17.869)	112%
Resultado de explotación	1.447	(17%)	(195)	(3%)	(1.877)	(12%)

⁽¹⁾ Únicamente la partida de Ingresos de Explotación corresponde a ingresos reales del Grupo de carácter operativo constituyendo el resto un mero ajuste contable.

Del análisis del cuadro anterior cabe señalar lo siguiente:

- La partida de ingresos de explotación experimenta un crecimiento del 22% en 1998 respecto de 1997 con una diferente estructura de negocio (véase epígrafe IV.2.1).
- La suma de gastos de explotación desciende considerablemente respecto a 1996, lo que ha permitido volver a obtener un resultado de explotación positivo en el ejercicio 1998.
- Por partidas destacan las de consumos, personal y provisiones:
 - La partida de consumos y otros gastos externos engloba los aprovisionamientos correspondientes a la actividad desarrollada por Filo, donde tradicionalmente han tenido un elevado peso el área de distribución junto con el coste de las promociones y centros comerciales en curso. A continuación se recoge la distribución de esta partida, donde destaca el montante alcanzado por compras de terrenos (219 millones en 1997), viviendas en curso (684 millones en 1997) y centros comerciales en curso (75 millones en 1997), que justifican el incremento experimentado respecto de 1997:

Millones de pesetas	1998
Compras de terrenos	1.363
Trasposos a obra en curso	(467)
Variación de existencias de terrenos	829
Viviendas en curso	1.056
Centros comerciales en curso	1.784
Parkings en curso	1
Variación de existencias de mercaderías	0
	4.565

- La partida de gastos de personal disminuye de forma considerable en el ejercicio 98; la razón de este descenso se encuentra en la disminución de la plantilla que integra el Grupo Filo, pasando de 209 empleados a 59 empleados a 31 de diciembre de 1998, al haberse vendido en este ejercicio la sociedad filial Corre Corre, S.A.
- Dado que es en 1998 cuando se da por finalizado el proceso de saneamiento de la sociedad, las dotaciones para provisiones disminuyen de forma considerable afectando positivamente a la reducción de los gastos de explotación.

b) Por segmentos de actividad.

Millones de pesetas	1998	%	1997	%	1996	%
Margen de contribución por segmentos						
- Alquileres	1.848	54%	2.043	73%	1.587	66%
- Ventas Inmobiliarias	1.097	32%	74	1%	84	1%
- Ingresos de activos no estratégicos	476	14%	553	20%	553	23%
- Prestación de servicios	0	0%	145	5%	182	8%
Margen de Contribución Total	3.420	100%	2.815	100%	2.406	100%

La distribución del margen de contribución por segmentos de actividad pone de manifiesto por un lado, la supremacía de la actividad de explotación de centros comerciales y por otro, el importante papel de la actividad de promoción en el ejercicio de su reanudación. Respecto a la cifra de alquileres, la diferencia entre el ejercicio 1998 y 1997 se debe fundamentalmente a la reclasificación como ingresos no estratégicos de los alquileres percibidos en la actividad de parkings.

Hay que señalar asimismo el decreciente peso de los ingresos derivados de activos no estratégicos que evidencia el proceso de desinversión iniciado.

La evolución esperada para los próximos años muestra una concentración del margen en las actividades de alquiler (centros comerciales) y ventas inmobiliarias (promoción residencial) y una paulatina desaparición de los ingresos no estratégicos.

IV.2.3. Principales centros comerciales, industriales o de servicios, en su caso, asociados a cada grupo o familias de productos servicios o líneas de actividad.

La sociedad tiene su domicilio social en Barcelona, en un inmueble que no es propiedad de la Sociedad y del que hace uso en régimen de arrendamiento financiero.

IV.2.4. Mercados de dichos grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad.

Como quedó reflejado en el epígrafe IV.2.1. referido a la actividad, las actividades principales de la Sociedad han sido tradicionalmente el sector de aparcamientos, el sector de distribución, la promoción residencial y la explotación de centros comerciales. No obstante, a lo largo de los últimos ejercicios la actividad de la Sociedad se ha centrado exclusivamente en el sector de los centros comerciales y el sector de la promoción residencial.

A) Mercado de centros comerciales.

Según Richard Ellis (Boletín del Mercado de Locales y Centros Comerciales. Mayo 1998) el mercado de centros comerciales ha sido “capaz de mantener un alto nivel cuando había crisis en otros mercados y ahora es cuando puede conceder sus mejores rendimientos” respaldado por la buena evolución y expectativas de las dos variables macroeconómicas que más influyen en el mismo: consumo privado y nivel de tipos de interés. A diferencia de otros sectores inmobiliarios, la cuenta de explotación de los centros comerciales depende en buena medida de los niveles de consumo por cuanto los alquileres recibidos se componen de un precio base más un variable en función de las ventas realizadas. Con niveles de renta disponible que se incrementaron en un 5,5% en 1998 y un incremento de las ventas en grandes superficies del 5,03% (1997), el escenario macroeconómico es favorable para la buena evolución del sector.

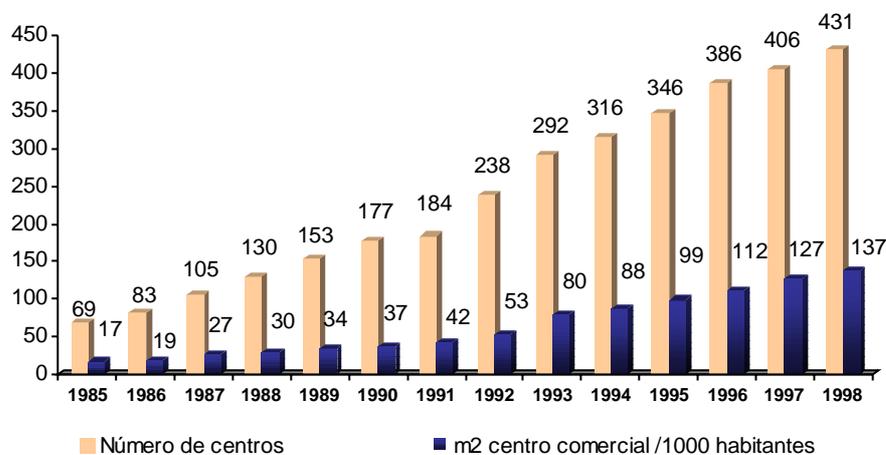
A continuación se recoge la evolución del sector en los últimos años:

- 1994-1996: Período caracterizado por bajos niveles de consumo y numerosas aperturas de centros comerciales que buscaban anticiparse al anunciado recorte de licencias de apertura de centros que se iba a producir en la mayoría de regiones españolas. Ambos factores supusieron un cierto estancamiento, que no retroceso, del sector.
- 1997: El año 97 ha supuesto el inicio de una clara etapa de expansión en el sector sobre la base de dos factores:
 - Variables macroeconómicas: la mejora económica que se venía viviendo en el país no se tradujo en un claro despegue del consumo hasta este ejercicio de 1997.
 - Apertura de centros comerciales: la esperada disminución de licencias concedidas por los ayuntamientos para la apertura de centros comerciales ha permitido al mercado alcanzar un mayor equilibrio entre oferta y demanda.

Esta mejora (según se refleja en el mencionado Informe de Richard Ellis) quedó patente en la evolución de las principales magnitudes del sector:

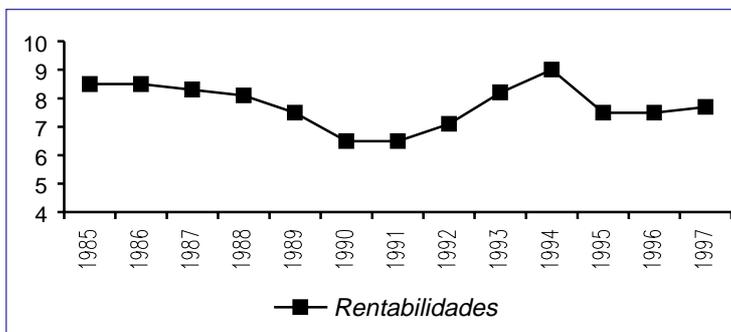
- Los precios mostraron incrementos por encima de la inflación, entre el 3% y el 6%, después de años de estancamiento.

- El nivel de ocupación medio se situó entre el 95% y el 100% en la mayoría de los centros comerciales.
- La rotación giró en torno al 6% y el 10%, favoreciendo la renovación de la oferta.
- El volumen medio de clientes por centro comercial se incrementó en un 6-10% dependiendo del centro.
- Los niveles de facturación, respaldados por la buena situación del consumo, experimentaron también importantes crecimientos.
- 1998: La mejora iniciada en el ejercicio 1997 continuó el pasado año en el que la actividad del sector queda recogida en las siguientes magnitudes:
 - Se inauguraron 25 centros comerciales y de ocio...
 - ...con una superficie bruta alquilable de 480.500 metros cuadrados...
 - ...un total de 1.405 locales y 33.174 plazas de aparcamiento.
 - La inversión en este sector se situó en los 300.000 millones de pesetas



La tendencia observada muestra el tamaño creciente de los nuevos centros con una superficie media que se acerca a los 30.000 m² y un mayor peso del ocio dentro de los mismos.

Los niveles de rentabilidad del sector presentan niveles en el entorno del 7-8%, muy atractivos si se comparan con otros tipos de inmuebles como oficinas o residencial (5-6%).



Fuente: Richard Ellis

- Expectativas de futuro: como se indicaba anteriormente, la moratoria en la concesión de nuevas licencias ha permitido el equilibrio de oferta y demanda sin que se esperen grandes crecimientos para años futuros.

La evolución esperada del sector vendrá caracterizada por los siguientes aspectos:

- El número medio de aperturas se situará en torno a 20 por año que incrementarán la superficie bruta alquilable en 2 millones de metros cuadrados en los próximos cuatro años.
- La tendencia en las nuevas aperturas sitúa el ocio como principal motor de los grandes centros si bien se espera la apertura de numerosos centros de menor tamaño situados dentro de los cascos urbanos.
- Dentro del sector ocio, los cines y la restauración cuentan con un papel preponderante.
- Como condicionante a esta evolución de crecimiento se encuadran las limitaciones establecida por la Ley de Ordenación de Comercio Minorista y en especial:
 - la necesidad de obtener una segunda licencia comercial específica para la apertura de centros superiores a los 2.000 m² responsabilidad de la Administración Autonómica.
 - La imposibilidad de establecer horarios de apertura libremente al menos hasta el año 2001.

En conjunto, se puede afirmar que el sector de centros comerciales se halla en una favorable situación desde 1997 generada por la mejora de los niveles de consumo y por la reducción de aperturas que ha permitido alcanzar un cierto equilibrio entre oferta y demanda. Para años futuros, sobre la base de una favorable evolución del consumo y un aumento controlado de la superficie de ventas en centros que el mercado está en disposición de asumir, las expectativas son muy optimistas esperándose mejoras en los niveles de rentabilidad y la cifra de negocios de los centros.

No obstante, estas expectativas no afectan por igual a todos los centros por cuanto son los que se encuentran actualmente en explotación los que se hallan en mejores condiciones para aprovechar las buenas condiciones existentes. Este hecho favorece a compañías como Filo que disponen de una cartera de centros ya en explotación con buenos niveles de ocupación y asistencia. La capacidad de cada compañía, y en este caso de Filo, para encontrar proyectos interesantes será la que determine la evolución en el más largo plazo de las sociedades del sector.

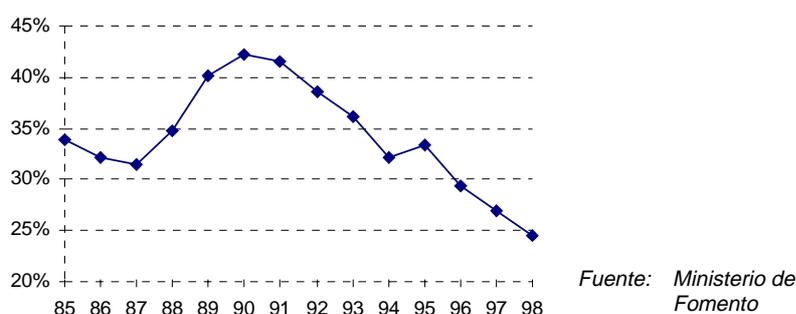
B) El sector residencial. El caso de Cataluña.

B.1. El sector a nivel nacional

El año 98 puede calificarse como un año positivo para el sector inmobiliario y en concreto también para el sector de la vivienda. En un mercado altamente correlacionado con la evolución del empleo, renta disponible y tipos de interés el escenario no puede ser más halagüeño:

La reducción del desempleo y la mejora de la renta disponible (+5,5% en el año 1998 frente a 1997) han permitido un incremento de la capacidad para acceder a la compra de una vivienda.

La caída vivida en los tipos de interés se ha traducido en una sustancial reducción del coste, lo que ha supuesto un importante incremento en los niveles de accesibilidad a la vivienda (medido como cociente entre la cuota del primer año de hipoteca sobre renta disponible familiar más el ahorro fiscal).



Adicionalmente la pirámide poblacional muestra cómo su rango más amplio se sitúa entre los 25-32 años, segmento donde más crece la demanda nueva.

El favorable escenario que se contempla para la demanda del sector viene acompañado de una evolución de la oferta que ha permitido mantener el equilibrio en los últimos años con moderados incrementos de precio. En la actualidad, la oferta empieza a mostrar ciertos síntomas de rigidez causados por la imposibilidad de las promotoras de incrementar su capacidad de construcción y por la rigidez que se observa en el mercado del suelo.

Los factores esgrimidos parecen augurar un futuro para el sector caracterizado por un cierto incremento de la tensión entre oferta y demanda que podría generar por un lado el incremento de precios de las viviendas y por otro un estrechamiento de márgenes en aquellas promotoras sin reserva de suelo antiguo (por cuanto la rigidez del mercado de suelo implicará un incremento del precio del mismo) por no existir la posibilidad de trasladar todo el incremento del coste del suelo al cliente final.

B.2. El caso de Cataluña

Aunque las conclusiones perfiladas en el punto anterior son aplicables a todo el territorio nacional, la concentración de Grupo Filo en el área de Cataluña y ciertos matices diferenciales del mercado en esta región aconsejan hacer una referencia individualizada:

Demanda: Las conclusiones alcanzadas para el total nacional se agudizan en el área de Cataluña por cuanto el nivel de renta y la tasa de desempleo muestran niveles más satisfactorios a la media del país.

Oferta: Cataluña presenta los precios medios más altos de todo el país después de Madrid si bien la evolución vivida en lo últimos años difiere en cuanto al resto del país. La celebración de los Juegos Olímpicos supuso un importante crecimiento de los precios que a partir de 1992 pasaron a estabilizarse empezando a mostrar en 1998 los primeros síntomas de crecimiento.

Vivienda Nueva (Pts/m ²)	Diciembre1998	%98/97
Andalucía	115.500	7
Aragón	128.700	6
Asturias	147.200	5
Baleares	150.600	14
Canarias	136.700	12
Cantabria	147.200	0
Castilla y León	123.600	7
Castilla- La Mancha	90.500	1
Cataluña	164.600	5
Extremadura	83.400	8
Galicia	122.000	4
La Rioja	118.800	2
Madrid	198.100	5
Murcia	103.800	5
Navarra	159.400	0
Valenciana	115.700	8
Media Nacional	137.200	6
Euskadi	243.000	n.d.

Fuente: TINSA.

Vivienda Nueva	Diciembre 1998	% Incremento
Barcelona	176.400	5
Gerona	135.100	10
Lérida	111.300	8
Tarragona	129.700	5
Total Cataluña	164.600	5

Fuente: TINSA.

En lo que a vivienda usada se refiere, el precio creció en 1998 un 7% esperándose (Fuente: TINSA) el mantenimiento de este ritmo de incremento en el futuro.

La situación de la oferta de viviendas en términos cuantitativos se asemeja al resto del territorio nacional observándose indicios de carencia de suelo urbanizable disponible que de nuevo se traduce en un incremento de los precios (también de la vivienda usada), y en un estrechamiento de márgenes de las inmobiliarias con escasez de reserva de suelo.

Las expectativas para años futuros del sector muestran una tendencia al alza de los precios causada por el mantenimiento de los niveles demanda que no se ve acompañada por un paralelo incremento de los volúmenes de suelo disponible. La posesión de reserva de suelo antiguo pasa a constituir una variable importante a la hora de estimar la rentabilidad de la actividad.

En conclusión puede afirmarse que la favorable situación del ciclo inmobiliario podría convertir a la actividad de promoción en un buen complemento para sociedades inmobiliarias de carácter más patrimonialista por cuanto ayuda a la mejora de sus niveles de rentabilidad sin incorporar elevados niveles de riesgo.

IV.2.5. Acontecimientos excepcionales que hayan podido influir sobre las informaciones recogidas en los apartados anteriores.

Se hace constar que la información suministrada en este apartado 4.2. no se ha visto influenciada por acontecimientos excepcionales.

IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

IV.3.1. Grado de estacionalidad del negocio o negocios del emisor.

Las actividades centrales del Grupo Filo, centros comerciales y promoción inmobiliaria, no presentan un carácter estacional. Independientemente de dicha consideración, es importante destacar que dichas actividades sí se ven influenciadas por el nivel de actividad económica, acusando, por tanto, la evolución cíclica de todo negocio inmobiliario y, en lo que respecta a centros comerciales, también de los niveles de consumo.

IV.3.2. Información sobre la eventual dependencia del emisor respecto de patentes y marcas.

Las actividades de esta Sociedad no están sujetas a la existencia de patentes, asistencia técnica, regulación de precios, contratos de exclusiva o cualquier otro factor que tenga importancia significativa para la situación financiera o económica de la Sociedad.

IV.3.3. Indicaciones relativas a la política de investigación y desarrollo de nuevos productos y procesos durante los tres últimos ejercicios.

No existe una partida contable específica que recoja las inversiones en investigación, desarrollo industrial o comercial de la actividad.

IV.3.4. Indicación de cualquier litigio o arbitraje que pueda tener o haya tenido, en un pasado reciente, una incidencia importante sobre la situación financiera o de negocio del emisor.

Los únicos pleitos, litigios o contenciosos relacionados con sociedades del Grupo FILO que pueden afectar de forma relevante al valor patrimonial de la Sociedad son los siguientes:

- Recurso Contencioso Administrativo contra el Ayuntamiento de Barakaldo (Bizkaia) por la imposición de una sanción basada en un supuesto exceso de edificabilidad en la construcción del Centro Comercial propiedad de Cecomax S.A. (sociedad filial de FILO S.A. al 67,4%). La sanción determinada en su día por el Ayuntamiento afectaría al Grupo FILO, como máximo, en 261 millones de pesetas. El proceso judicial se encuentra en su fase final y se espera el fallo del Tribunal en el último trimestre de este año. Los administradores de la compañía confían en un fallo favorable a la posición de Cecomax S.A. en el proceso (que estima que no ha lugar a tal sanción y que, en caso de haberla, su importe ha de ser sustancialmente menor) pero no obstante, por razones de prudencia, han efectuado una dotación de 33 millones de pesetas por este concepto.

- Diligencias previas en Juzgado de Instrucción de Sevilla por posible delito fiscal. La sociedad afectada es Isonax S.A. (filial de Filo S.A. al 100%) como sucesora (por absorción) de Suministros Pamer S.A. El proceso tiene su origen en la compra por esta última, en 1990, de un hotel en Sevilla a una compañía ajena al Grupo Filo. Aunque la sociedad compradora abonó íntegramente el precio pactado y todos sus impuestos, (incluso habiendo sido objeto de una posterior inspección fiscal, con resultados positivos) la vendedora no ingresó en Hacienda la totalidad de tales impuestos, por lo que sus administradores fueron acusados de delito fiscal, figurando también como acusado el entonces administrador de la compradora, D. Valentín Bascuñana, en concepto de colaborador necesario. Como responsable civil subsidiaria, Isonax S.A. podría resultar deudora de un máximo de 326 millones de pesetas. El Juzgado ha declarado la apertura de juicio oral, trámite que aún no ha sido notificado a Isonax S.A., desconociéndose la posible duración del proceso. Los administradores del Grupo FILO, así como sus abogados, estiman que no existe base alguna para la acusación contra el que fue administrador de Suministros Pamer S.A. (ni, en consecuencia, para la responsabilidad subsidiaria de Isonax S.A.) y confían en la plena y total absolución en esta causa, sin efecto económico alguno en el Grupo. No se ha realizado provisión alguna por este asunto.

IV.3.5. Indicación de cualquier interrupción de las actividades del emisor que pueda tener o que haya tenido en su pasado reciente una incidencia importante sobre la situación financiera del emisor.

Desde su fundación, la Sociedad no ha sufrido ninguna interrupción de sus actividades.

IV.3.6. Situación de los principales activos hipotecados.

La tabla adjunta presenta la situación de préstamos hipotecarios del Grupo a 31.12.98:

Activo	Millones de pesetas				Vencimiento
	Neto Contable	Principal Hipoteca	Responsabilidad Hipotecaria	Capital Pendiente	
Centro Comercial Hospitalet ⁽¹⁾	8.375	4.750	7.260	4.512	01/10/08
Centro Comercial Bilbao	8.571	4.000	6.426	3.400	24/11/08
Centro Comercial Santander ⁽²⁾	4.877	2.000	3.960	1.650	28/12/08
Subtotal. Centros	21.823	10.750	17.646	9.562	
Parking Polinya	32	53	93	24	16/06/11
Locales Polinya	17	93	165	14	16/06/11
Subtotal otros	49	146	158	38	
Total	21.849	10.895	17.904	9.600	

⁽¹⁾ Incluye el derecho de superficie por importe de 1.509 millones.

⁽²⁾ Incluye el valor neto contable de la ampliación efectuada por importe de 460 millones.

Además de los préstamos relacionados en esta tabla, Viena inmuebles mantiene dos créditos promotores para financiar el desarrollo de las promociones M-5 Polinyá y Mas Lluhí fase 2. El nominal de dichos créditos es de 1.153 millones de pesetas, estando dispuestos 513 millones a 31.12.98.

Adicionalmente, la Compañía recibirá un nuevo préstamo hipotecario por importe de 10.500 millones de pesetas para acometer el 60% de la compra del centro comercial Grancasa (véase apartado IV.5.3).

IV.3.7. Existencia de compromisos, acuerdos o “joint ventures” con otras entidades.

En 1994 Grupo Filo e ING Real Estate International firmaron un protocolo de intenciones para invertir de forma conjunta en el sector español de centros comerciales. Este acuerdo se materializó en la venta del 49.9% del Centro Comercial de Santander y se completó en 1995 con la venta a este mismo grupo del 49.9% del Centro de Hospitalet.

Actualmente no hay previstos nuevos desarrollos conjuntos a corto plazo.

IV.3.8. Garantías comprometidas con terceros.

A 31 de diciembre de 1998 el Grupo tenía presentados avales por aproximadamente 602 millones de pesetas ante los Ayuntamientos adjudicatarios de las concesiones de explotación, cifra sustancialmente inferior a los 3.775 millones de 1997.

IV.3.9. Efecto 2000.

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 obtuvieron de alguno de los proveedores de aplicaciones informáticas certificados que garantizan la adaptación a dicho cambio. En aquellos supuestos en que tales certificados no fueron obtenidos, el Grupo efectuó pruebas suficientes para descartar la existencias de incidencias significativas.

Adicionalmente, se está efectuando el cambio de los sistemas de información a través de la adquisición e implantación de una aplicación informática integrada con un coste estimado de unos 100 millones de pesetas. La citada aplicación cumple las exigencias derivadas del cambio de milenio, permitiendo asimismo el logro de una notable mejoría en las labores de control del Grupo.

IV.3.10. Adaptación al EURO

Durante 1999, la compañía ha desarrollado una serie de actuaciones que han supuesto:

- Desde 1/1/99, los sistemas de Control de Gestión informen de la evolución de la compañía en euros, con la posibilidad de consultar determinados datos con su contravalor en pesetas.

- Los sistemas de Contabilidad, Tesorería, Consolidación y Nóminas mantienen la peseta como unidad monetaria de referencia si bien se prevé que la denominación básica de referencia sea el euro a partir del 1/1/01.

Adicionalmente, se han tomado ya las medidas necesarias para garantizar que los sistemas de información de la compañía cubran holgadamente la transición a la nueva moneda. En particular, se han obtenido confirmaciones de las compañías proveedoras de los programas de contabilidad que garantizan su cobertura en este ámbito. Asimismo, está prevista para 1999 la implantación de una nueva estructura de sistemas de información que también garantizan la adecuada respuesta sobre este particular.

IV.3.11. Política de seguros

Es política del Grupo Filo mantener los inmuebles debidamente asegurados. Actualmente el Grupo tiene contratadas pólizas multiriesgo por un importe superior a 25.000 millones de ptas.

IV.4. INFORMACIONES LABORALES

IV.4.1. Número medio del personal empleado y su evolución en los últimos tres ejercicios.

Categoría profesional	1998	1997	1996
Titulados	24	40	12
Administrativos y Otros	35	169	185
Total	59	209	197
Gastos de Personal (mill.)	385	696	630
Coste medio por empleado	6	3	3

Durante los ejercicios 1996 y 1997 no ha habido apenas variación en la plantilla de la sociedad ni de sus sociedades participadas. En el ejercicio 1998 ha habido una importante reducción de la plantilla en el Grupo como consecuencia de la venta del 100% de Corre Corre, S.A. Esta sociedad de distribución contaba con 54 tiendas en propiedad y 32 franquiciadas, que requerían de un elevado volumen de plantilla acorde con su actividad. Su enajenación se ha traducido en una reducción importante de personal en el Grupo Filo. El coste medio por empleado es superior tras esta desinversión al aumentar el peso relativo del personal de alta dirección y mandos intermedios en el nuevo total de la plantilla.

IV.4.2. Negociación colectiva en el marco de la sociedad.

La Sociedad se rige por los acuerdos tomados en la negociación colectiva a nivel sectorial.

IV.4.3. Descripción suficiente de la política seguida por la sociedad en materia de ventajas al personal y, en particular, en materia de pensiones de toda clase.

En materia de ventajas al personal, la Sociedad no otorga ninguna, al margen de las correspondientes a formación y las que marcan los convenios del sector. No existe por lo tanto obligación alguna para con el mismo, que represente coste alguno para la Sociedad en el futuro.

IV.5. POLÍTICA DE INVERSIONES

IV.5.1. Descripción cuantitativa de las principales inversiones, incluidas las participaciones en otras empresas tales como acciones, obligaciones, etc., realizadas durante los tres últimos ejercicios.

En la tabla adjunta se muestra el desglose de las inversiones realizadas en los últimos años

Evolución de las inversiones del Grupo Filo

Desglose por Naturaleza	1998	1997	1996
(Datos en millones de pesetas)			
- Inmovilizado para arrendamiento	67	106	270
- Resto Inmovilizado Material	87	13	222
- Existencias	4.204	2.114	2.698
Total Inversión en Inmovilizado Material y Existencias	4357	2.234	3.190
- Concesiones Administrativas	11	12	1.568
- Fondo de Comercio	-	-	(1.568)
- Resto Inmovilizado Inmaterial	13	3	5
Total Inversión Inmovilizado Inmaterial	24	15	5
Total Inversión	4.381	2.248	3.195
Total Inmovilizado Material, Inmaterial, Existencias y Gastos Establecimiento	30.438	31.986	34.646
Total Recursos Generados⁽¹⁾	1.086	(1.240)	(4.859)
% Recursos Generados / Total Inversión	24,8	(55,2)	(152,1)
% Inversión / Total Inmovilizado Material, Inmaterial Existencias y Gastos Establecimiento	14,4	7,0	9,2

⁽¹⁾ *Recursos Generados = Resultados consolidados del período + Amortizaciones y provisiones del inmovilizado.*

IV.5.2. Indicaciones relativas a las principales inversiones en curso de realización.

a) Centros Comerciales

El proyecto de Ría 21 es el más importante que el Grupo Filo tiene en marcha en la actualidad. Consiste en la promoción y explotación de un Complejo Comercial y de Ocio de carácter urbano en la zona de Abandoibarra de Bilbao. El complejo se integraría dentro de un proyecto urbanístico de gran envergadura que incluye al Museo Guggenheim, el Palacio de Congresos, las nuevas Oficinas de la Diputación Foral de Bizkaia, un nuevo Edificio para el Rectorado y la Biblioteca de la Universidad del País Vasco, un desarrollo Residencial de 300 viviendas y un Hotel de Lujo, todo ello enmarcado con 200.000 m² de zona ajardinada.

El Grupo Filo obtuvo la adjudicación total de este proyecto en el concurso público convocado para tal efecto por la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. en el año 1996. Actualmente se halla concluida la ordenación urbanística del sector después de que el pasado 13 de abril se aprobara el Plan Especial de Regulación Interior (P.E.R.I.) que recoge las propuestas del arquitecto Cesar Pelli a petición del Ayuntamiento.

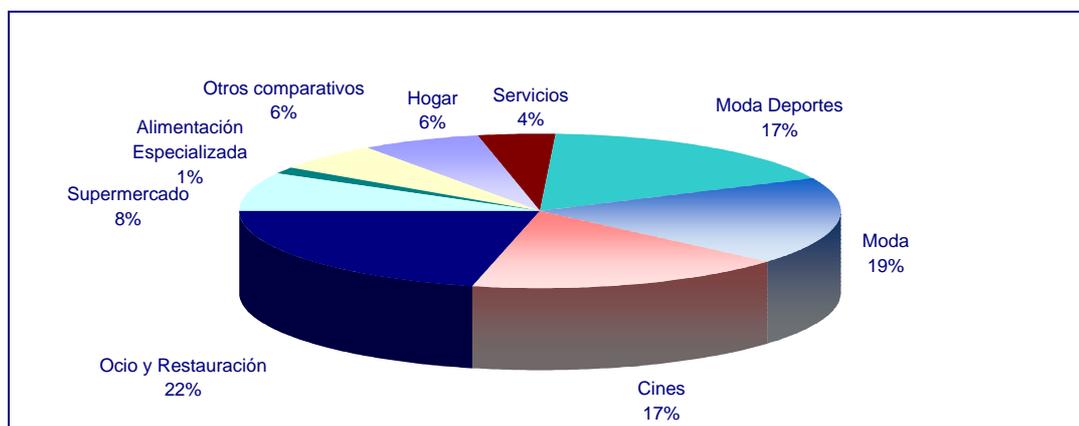
En los cuadros adjuntos se definen las características principales del proyecto:

Localización	Bilbao
Tipo de centro	Urbano
Nº de Plantas	4
Habitantes en zona de influencia	1.175.000
Fecha prevista de inauguración	Abril 2001
Parcela	
Superficie	10.792 m ²
Superficie construida	60.000 m ²
Urbanización	12.795m ²

Centro Comercial	
Locales Comerciales	20.000 m ²
Terrazas	1.000 m ²
Total SBA	21.000m ²
Mall ⁽¹⁾	4.000 m ²
Elementos Comunes	2.000 m ²
Total Construido	27.000 m ²
Parking	
Subterráneo	33.000 m ²
Nº de plazas	1.000

⁽¹⁾ Zona correspondiente al pasillo central.

Mix Projectado



Los principales parámetros estimados por la Dirección de la Sociedad en relación con la explotación de este centro se resumen a continuación:

(Millones de pesetas)		
Inversión total	7.500	
Financiación	60%	Deuda
	40%	Fondos Propios ^(*)
Rentas medias (Ptas./m2 mes)	3.000	
Ingresos Parking (millones/año)	50	

^(*) La financiación vía fondos propios proviene en parte de la anterior ampliación de capital (2.500 millones de pesetas) y en parte de la presente (500 millones).

Ocupación prevista	
2001	95%
2002	97%
2003 y siguientes	97,5%

En base a las estimaciones de rentas previstas y a la inversión proyectada, se espera un rendimiento mínimo del 10% sobre la inversión, sin considerarse los ingresos derivados del parking.

b) Área de promoción residencial

Las inversiones del Grupo Filo en curso de realización en el sector de promoción residencial corresponden básicamente a las promociones de Mas Lluhí fase 2, y Manzana-5 Polinyá que se desarrollan en el apartado IV.2.1.b.

IV.5.3. Indicaciones relativas a las principales inversiones del emisor que hayan sido objeto de compromisos en firme por parte de su órgano de dirección.

El destino de los fondos captados con la ampliación de capital objeto del presente folleto es coherente con la política de concentración de la actividad de Grupo FILO en la explotación de centros comerciales y desarrollo promocional (ésta con carácter secundario), siendo el destino de tales fondos el siguiente:

- a). Adquisición del centro comercial GRANCASA:** Situado en la ciudad de Zaragoza, constituye el quinto centro más importante del país por superficie. Es un activo moderno y con excelente localización en el casco urbano de la ciudad.

GRANCASA puede definirse como un centro comercial urbano¹, regional¹ (la superficie construida asciende a 197.884 m²) y de reciente construcción (inaugurado en marzo de 1997) con 6 plantas, tres de ellas dedicadas a parking.

Su localización es una de sus características más destacables al hallarse situado en la parte norte de la ciudad de Zaragoza, en el denominado Actur, área de mayor expansión de la ciudad y que ya engloba una población de 1.000.000 de habitantes. Adicionalmente, dadas las buenas comunicaciones de esta parte de la ciudad, el área de influencia del centro alcanza a una población total de 1.180.000 habitantes.

El centro comercial cuenta con un establecimiento de El Corte Inglés (Hiperco) como "locomotora" además de un complejo multicines operado por Cines Warner Lusomundo. Junto a los anteriores, las firmas presentes en el centro incluyen algunas de las más importantes en sus sectores, entre ellas: Decathlon (deportes), Zara, Cortefiel, Mango (moda), VIP's (restauración), etc.

Los contratos de arrendamiento presentan una duración variable que va desde los 3 hasta los 25 años con rentas que incorporan una parte fija más una variable estimada sobre la base de las ventas efectuadas.

¹ De acuerdo con los criterios establecidos por la Asociación Española de Centros Comerciales.

A continuación se recogen las principales características de GRANCASA:

Superficie Construida	197.884 m²
Año de Inauguración	1997
Ubicación	Zaragoza
Superficie Bruta Arrendable (SBA) TOTAL	78.188 m ²
Número de plazas de Parking TOTAL	3.000
Número de Locales	201
% Ocupación (1998)	95%
Renta Bruta TOTAL '99E	1.199 Mns
Principales locales	El Corte Inglés, Cines Warner Lusomundo, Zara, Decathlon, Cortefiel, Mango, VIPS, Bricocasa.
SBA objeto de la compra	38.391 m ²
Plazas de parking objeto de la compra	1.850

La compra del centro GRANCASA por 17.500 millones de pesetas será financiada por FILO mediante recursos propios y ajenos en la proporción 40-60%. Los 7.000 millones de pesetas correspondientes a recursos propios serán obtenidos a través de la presente ampliación de capital. Los 10.500 millones restantes serán financiados mediante la formalización de un préstamo hipotecario, cuya negociación se haya actualmente en curso.

Del precio de adquisición de GRANCASA fueron desembolsados 1.000 millones de pesetas en la fecha de la firma del contrato privado de compraventa, con el compromiso de efectuar el desembolso de los restantes 16.500 millones de pesetas en que consiste el precio de compra, a más tardar, el 30 de junio de 1999.

- b). Ampliación y mejoras de los actuales centros en explotación:** La parte destinada a este capítulo asciende a 1.056 millones siendo la partida principal de los mismos (500 millones aproximadamente) la destinada a financiar el aumento de inversión previsto en el proyecto Ría 21 según se recoge en el apartado IV.5.2.a).
- c). Desarrollo promocional en Barcelona y su área metropolitana:** Dentro del objetivo del Grupo de alcanzar un volumen de desarrollo promocional que se sitúe en las 300 viviendas/año, los fondos captados a través de la presente ampliación y destinados a esta actividad (1.350 millones) serán empleados principalmente para la adquisición de suelo susceptible de inmediata construcción.

CAPITULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1. INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES

V.1.1. Cuadros comparativos del balance y cuentas de resultados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996.

A continuación se presentan los estados financieros individuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996.

A) Balances de situación individuales .

	1998		1997	1996
	Mns Pts	Mns EUR	Mns Pts	Mns Pts
ACTIVO				
INMOVILIZADO				
Gastos de establecimiento	419	2,5	632	472
Inmovilizado Inmaterial	371	2,2	362	365
Inmovilizado Material	172	1,0	93	100
Inmovilizado Financiero	8.444	50,7	7.701	8.516
Total Inmovilizado	9.406	56,5	8.788	9.453
Gastos a distribuir en varios ejerc.	11	0,1	22	42
ACTIVO CIRCULANTE				
Deudores	518	3,1	515	546
Inversiones financieras temporales	462	2,8	1.152	959
Acciones propias a corto plazo	-	-	-	413
Tesorería	12	0,1	19	2
Ajustes por periodificación	1	0	1	1
Total circulante	993	6,0	1.687	1.921
Total Activo	10.410	62,6	10.497	11.416
PASIVO				
FONDOS PROPIOS				
Capital suscrito	4.230	25,4	4.230	9.400
Prima de emisión	-	-	1.953	-
Reservas	3.498	21,0	4.028	5.225
Pérdidas y ganancias	(64)	(0,4)	(2.482)	(9.349)
Total Fondos Propios	7.664	46,1	7.729	5.276
Provisiones para riesgos y gastos	468	2,8	1.093	336
ACREEDORES A LARGO PLAZO				
Deudas con entidades de crédito	-	-	1.401	557
Otros acreedores	90	0,5	78	68
Total Acreedores a largo plazo	90	0,5	1.479	625
ACREEDORES A CORTO PLAZO				
Deudas con entidades de crédito	2.110	12,7	69	4.472
Deudas con empresas del grupo y asoci.	5	0,0	4	344
Acreedores comerciales	51	0,3	95	319
Otras deudas no comerciales	22	0,1	28	44
Total Acreedores a corto plazo	2.188	13,2	196	5.179
Total Pasivo	10.410	62,6	10.497	11.416

Comentarios al Balance de Situación:

ACTIVO.-

- La evolución del **inmovilizado** se caracteriza por:
 - Los gastos de establecimiento incluyen principalmente los gastos incurridos en relación con la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 1997, e incluyen conceptos tales como impuestos, honorarios profesionales de asesores, comisiones, etc. Estos gastos se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada.
 - El inmovilizado inmaterial recoge básicamente los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de un inmueble donde reside la sede social y las oficinas centrales, contratado en régimen de arrendamiento financiero. Las condiciones más significativas del mencionado contrato son las siguientes (en millones de pesetas):

Fecha del Contrato	Fecha Vencimiento	Capital Inicial	Importe de cada cuota	Capital pendiente a 31.12.98	Tipo Interés
10/10/89	10/10/99	379 Mns	4,5 Mns	94 Mns	MIBOR + 1,25%

La Sociedad tiene intención de ejercitar la opción de compra correspondiente y cuyo importe asciende a 56 millones de pesetas.

- La composición y movimiento de las inmovilizaciones financieras durante los últimos ejercicios se muestra en el siguiente cuadro.

	SalDOS al 31/12/96				SalDOS al 31/12/97				SalDOS al 31/12/98
	Altas	Bajas	Traspasos		Altas	Bajas	Traspasos		
-Participaciones en empresas del grupo y asociadas	21.491	377	(33)	-	21.835	500	(2.281)	(1)	20.053
-Otros créditos	10	-	-	(3)	7	123	-	(89)	41
-Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	1	-	(1)	-	-	1	-	-	1
-Administraciones públicas a largo plazo	9	-	-	-	9	-	-	-	9
Total Inmovilizado financiero	21.511	377	(34)	(3)	21.851	624	(2.281)	(90)	20.104
Menos provisiones	(12.995)	(1.068)	12	(98)	(14.149)	722	2.117	(350)	(11.660)
	8.516	(691)	(22)	(101)	7.702	1.346	(164)	(440)	8.444

En el ejercicio de 1998 destaca como principal desinversión la de la filial Corre Corre, S.A. que ha de enmarcarse en el proceso de reestructuración y concentración en actividades de explotación de centros comerciales y promoción residencial.

- La evolución del **activo circulante** se caracteriza por su reducción causada sobre todo por las menores inversiones financieras temporales habidas. Éstas incluyen básicamente participaciones en empresas del grupo a corto plazo, préstamos a empresas del grupo o asociadas y participaciones no significativas en empresas relacionadas con el sector inmobiliario.

PASIVO.-

- La evolución de la partida de fondos propios refleja las dificultades atravesadas por la Sociedad y el proceso de reestructuración vivido. Tras un período poco favorable para Filo, que supuso un significativo déficit patrimonial en 1996, el proceso de reestructuración ha logrado el reequilibrio patrimonial. Tras la reducción de capital por un importe de 7.520 millones de pesetas efectuada en 1997 de manera simultánea a la ampliación de capital por 2.350 millones de pesetas, el volumen de fondos propios se sitúa en 1997 en el 183% de la cifra de capital social, frente al 56% del año anterior. Tras la ampliación de capital efectuada en 1997 el capital social queda representado por:
 - 18.800.077 acciones ordinarias de la Clase A.
 - 23.500.096 acciones privilegiadas de la Clase B.

En el ejercicio de 1998 se han compensado resultados negativos por importe de 2.482 millones de pesetas contra la prima de emisión y reservas saneando prácticamente por completo el balance de la compañía. Los fondos propios se sitúan así en 7.664 millones de pesetas equivalentes al 181% de la cifra de capital social.

- La partida de provisiones para riesgos y gastos incluye fundamentalmente dotaciones realizadas para cubrir las posibles pérdidas en la enajenación de determinadas sociedades participadas. Las provisiones dotadas durante el ejercicio de 1997 corresponden básicamente a las sociedades participadas Corre Corre, S.A. y ACSA. Una vez enajenada la primera de ellas las provisiones por este concepto se han reducido considerablemente.
- El detalle de los acreedores a largo plazo es el siguiente:

(Millones de pesetas)	1998	1997	1996
Préstamos bancarios	-	449	400
Créditos dispuestos a largo plazo	-	854	-
Acreedores por arrendamiento financiero	-	98	157
Total deudas con entidades de crédito	-	1.401	557
Otros acreedores	90	78	68
Total acreedores a largo plazo	90	1.479	625

En cuanto a la partida de otros acreedores se refiere al importe del impuesto diferido a largo plazo originado como consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable del contrato de arrendamiento financiero vigente.

- La deuda con entidades de crédito ha sufrido una importante disminución en los últimos dos años pasando de 5.029 millones de pesetas (largo y corto) en 1996 a 2.110 en 1998.
- Disminución de las deudas con empresas del grupo y asociadas: cancelación de las deudas con empresas asociadas y de los préstamos con empresas del grupo.

B) Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales.

	1998		1997		1996	
	Mns Pts	Mns EUR	Mns Pts	Mns Pts	Mns Pts	Mns Pts
Ingresos						
Importe neto de cifra de negocios	65	0,4	97		106	
- Ingresos arrendamientos	2	0	12		14	
- Prestación de servicios	63	0,4	86		92	
Aumento de las existencias de prod.term.y en curso	-	-	-		96	
Total ingresos	65	0,4	97		202	
Gastos						
Aprovisionamientos	-	-	-		(96)	
Gastos de personal	(132)	(0,8)	(117)		(154)	
Dotación amortización inmovilizado	(234)	(1,4)	(147)		(144)	
Variación provisiones de tráfico	(11)	(0,1)	(3)		(82)	
Otros gastos de explotación	(214)	(1,3)	(172)		(381)	
Total gastos	(591)	(3,6)	(439)		(857)	
Beneficio/Pérdida explotación	(526)	(3,2)	(342)		(655)	
Ingresos financieros	36	0,2	229		101	
Gastos financieros	(118)	(0,7)	(321)		(962)	
Resultados Financieros	(82)	(0,5)	(92)		(861)	
Beneficio/Pérdida de actividades ordinarias	(608)	(3,6)	(434)		(1.516)	
Ingresos extraordinarios	8	0	26		5	
Variación provisiones en la cartera control	722	4,3	(1.068)		(7.544)	
Pérdidas inm.inmaterial./mat.cart.control	(1)	(0)	(3)		-	
Gastos extraordinarias	(181)	(1,1)	(1.000)		(199)	
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	-	(2)		(96)	
Resultados extraordinarios	548	3,3	(2.047)		(7.834)	
Resultados antes de impuestos	(60)	(0,4)	(2.481)		(9.350)	
Impuesto sobre sociedades	(11)	(0,1)	(10)		-	
Otros impuestos	7	0	9		-	
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(64)	(0,4)	(2.482)		(9.350)	

Comentarios a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

- Filo S.A., sociedad cabecera del Grupo Filo tiene por actividad principal la tenencia de participaciones de las sociedades filiales así como la administración y gestión del Grupo. La cifra de negocio de la Sociedad corresponde principalmente a los pagos realizados por las sociedades del Grupo en concepto de los servicios de gestión efectuados.
- A partir de la anterior cuenta de resultados se puede observar el proceso de saneamiento llevado a cabo por la Sociedad en el que el resultado del ejercicio 1998 mejora considerablemente dando inicio a una nueva etapa de estabilidad.
- Situación fiscal: conforme a las declaraciones del Impuesto de Sociedades presentadas por la Sociedad, ésta dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Año de origen	Compensables hasta	Millones de Ptas.
1995	2005	4.846
1996	2006	7.866
1997	2007	1.971
1998 (Provisional)	2008	1.159
Total		15.842

V.1.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio con los dos anteriores.

En millones de pesetas	1998	1997	1996
Origen de fondos			
Aportaciones de accionistas.	-	4.935	-
Deudas a largo plazo	-	1.304	-
Enajenación de inmovilizado	163	28	20
• Inmovilizado inmaterial	-	-	-
• Inmovilizado material	-	1	-
• Inmovilizado financiero	163	27	20
Traspaso a c/p inmovil. Financiero	89	2	4
Gastos a distribuir en varios ejercicios	1	-	-
Total	254	6.269	24
Exceso de aplicaciones sobre orígenes	2.686	-	2.393
Exceso de orígenes sobre aplicaciones	-	4.749	-
Aplicaciones de fondos			
Recursos aplicados en las operaciones	355	246	1.254
Gastos de establecimiento y formalización de deudas	8	294	-
Adquisiciones de inmovilizado	726	381	991
• Inmovilizado inmaterial	13	2	-
• Inmovilizado material	89	3	2
• Inmovilizado financiero	624	376	989
Traspaso a c/p de provisiones para riesgos y gastos	-	12	-
Aplicación de provisiones para riesgos y gastos	450	132	-
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	1.401	455	172
Total	2.940	1.520	2.417

Variación del capital circulante.

Variaciones del capital circulante	1998		1997		1996	
	Aumento	Disminuc.	Aumento	Disminuc.	Aumento	Disminuc.
Existencias			-	-	-	96
Deudores	2	-	-	31	-	164
Acreedores	-	1.992	4.983	-	-	525
Inversiones Financieras Temporales	-	690	193	-	-	1.636
Acciones propias	-	-	-	413	66	-
Tesorería	-	6	17	-	-	39
Ajustes por periodificación	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2	2.688	5.193	444	66	2.460
Variación del capital circulante		2.686	4.749			2.393

Ajustes a realizar para llegar a los recursos procedentes/(aplicados) de operaciones.

	1998	1997	1996
Pérdidas y Ganancias⁽¹⁾	(64)	(2.482)	(9.349)
Más	(290)	2.241	8.103
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones de inmovilizado	(487)	1.215	7.590
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	176	999	336
Gastos derivados de intereses diferidos	9	16	25
Pérdidas enajenación inmovilizado	1	1	3
Variac. Impto. anticip. y diferido	11	10	149
Menos	1	5	7
Beneficios enajenación inmovilizado	1	5	7
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	(355)	(246)	(1.254)

⁽¹⁾ Resultado individual de FILO, S.A.

V.2. CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

V.2.1. Cuadros comparativos del balance y cuentas de resultados consolidados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996.

A continuación se presentan los estados financieros consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 1996, 1997 y 1998.

A) Balance de situación consolidado

	1998		1997	1996
	Mns Pts	Mns EUR	Mns Pts	Mns Pts
ACTIVO				
INMOVILIZADO				
Gastos de establecimiento	802	4,8	1.317	1.362
Inmovilizado Inmaterial	4.374	26,3	4.538	4.619
Inmovilizado Material	20.343	122,3	21.488	23.220
Inmovilizado Financiero	1.024	6,2	524	607
Deudores por operaciones de tráfico a l/p	968	5,8	105	11
Total Inmovilizado	27.511	165,3	27.972	29.819
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	790	4,7	919	1.091
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	223	1,3	352	596
ACTIVO CIRCULANTE				
Existencias	4.919	29,6	4.643	5.446
Deudores	1.799	10,8	1.607	1.640
Inversiones Financieras Temporales	337	2,0	834	864
Acciones de la Sdad. Dominante a c/p	-	-	-	413
Tesorería	75	0,4	216	207
Ajustes por periodificación	6	0,0	27	50
Total Activo Circulante	7.136	42,9	7.327	8.620
TOTAL ACTIVO	35.660	214,3	36.570	40.126
PASIVO				
FONDOS PROPIOS				
Capital Suscrito	4.230	25,4	4.230	9.400
Prima de emisión	-	-	1.953	-
Otras reservas de la Sdad. dominante	3.499	21,0	4.028	5.225
Reservas en Sociedades Integr. Global	(37)	(0,2)	(238)	(993)
Reservas en Sociedades puest. en equiv.	-	-	-	8
Pérd. Y Gananc. Atribuibles Sdad. dominante	19	0,1	(2.309)	(8.619)
Total Fondos Propios	7.711	46,3	7.664	5.021
SOCIOS EXTERNOS	6.154	37,0	6.193	6.503
DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN	1	0	2	172
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	-	-	9	10
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	714	4,3	874	197
ACREEDORES A LARGO PLAZO	11.727	70,5	18.237	13.552
Deudas con entidades de crédito	10.776	64,8	17.583	13.014
Deudas con soc.puestas en equivalencia	201	1,2	-	-
Otros acreedores	750	4,5	654	538
ACREEDORES A CORTO PLAZO	9.353	56,2	3.591	14.671
Deudas con entidades de crédito	7.262	43,6	1.416	11.638
Deudas con soc. puestas en equivalencia	-	-	-	49
Acreedores comerciales	1.811	10,9	1.538	1.798
Otras deudas no comerciales	273	1,6	541	1.178
Provisiones operaciones tráfico	7	0	7	8
Ajustes por periodificación	-	-	89	-
Total Acreedores	21.080	126,7	21.828	28.223
TOTAL PASIVO	35.660	214,3	36.570	40.126

Comentarios al balance consolidado

1. Principios de consolidación.

Los estados financieros consolidados se han elaborado mediante la aplicación de los métodos de integración global y puesta en equivalencia según el siguiente esquema:

	31.12.97				31.12.98			
	% de participación	Capital suscrito	Reservas y Prima de emisión	Resultados del ejercicio	% de participación	Capital suscrito	Reservas y prima de emisión	Resultados del ejercicio
Sociedades consolidadas por Integración Global								
Xylon, S.A.	99,99%	398	(9)	21	99,99%	398	12	17
Berrimoda, S.,A.	100,00%	165	(327)	(21)	100,00%	165	(229)	(5)
Lainter, S.A.	100,00%	10	26	-	100,00%	10	27	(1)
Grupo Max Center Leisa	67,56%	9.897	(1.004)	(276)	67,40%	9.897	(1.279)	40
Grupo Viena Inmuebles	100,00%	1.101	(7)	(588)	100,00%	1.101	(595)	773
Corre Corre, S.A.	100,00%	200	-	(551)	-	-	-	-
ACSA	50,00%	1.550	(765)	(240)	50,00%	543	3	(101)
Aldef, S.A.:	100,00%	140	(4)	(16)	100,00%	140	(19)	(44)
Conger, S.A.	99,99%	100	(2)	4	99,99%	100	2	4
Mireira-5, S.A.	100,00%	800	(175)	(47)	100,00%	800	(222)	23

- Cambios habidos en el perímetro de consolidación durante el ejercicio de 1997:
 - Filo,S.A., adquirió el 66% de la sociedad Lainter, S.A., de la que ya poseía el 34% a 31.12.96. De esta forma Lainter S.A. pasa a consolidar por el método de integración global y no por el método de puesta en equivalencia.
 - Filo,S.A. vendió la participación del 50% que tenía en Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A., saliendo dicha sociedad del perímetro de consolidación.
 - Viena Inmuebles, S.A. incrementó hasta el 100% su participación en la filial Lardea, S.A.
- Cambios habidos en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 1998:
 - La sociedad Lardea S.A. participada al 100% por la sociedad Viena Inmuebles, S.A. ha pasado a consolidarse por el método de puesta en equivalencia, al enajenarse el 50,5% de su participación.
 - La sociedad Epcros, S.A. participada en un 50% por Viena Inmuebles, S.A. ha salido del perímetro de consolidación en el tercer trimestre de 1998 por liquidación de la misma.
 - Ha dejado de pertenecer al perímetro de consolidación del Grupo Filo la sociedad Corre Corre, S.A. cuya participación del 100% ha sido enajenado en junio de 1998.

2. Fondos Propios

- El capital social ha sufrido diversas modificaciones en los últimos años, la última se produjo el 30 de junio de 1997 en la que se decidió realizar una reducción de capital en 7.520 millones de pesetas mediante la reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones. Simultáneamente se aprobó aumentar el capital social por un importe de 2.350 millones de pesetas mediante la emisión de nuevas acciones de carácter privilegiado. De esta forma el capital social de la Sociedad está formado por 42.300.173 de acciones que están repartidas de la siguiente manera:

- 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, totalmente suscritas y desembolsadas y están admitidas a cotización en el mercado continuo.

- En el ejercicio de 1998 se compensaron pérdidas de ejercicios anteriores sobre todo con cargo a la prima de emisión correspondiente a la ampliación efectuada en 1997. En la fecha de presentación del Folleto Informativo la estructura patrimonial del Grupo está totalmente saneada, situándose la cifra de fondos propios en 7.711 millones de pesetas, un 182% de su cifra de capital social.
- A continuación se recoge el movimiento de capital y reservas de Grupo Filo:

(Millones de Pesetas)	Saldo a 31.12.96	Aumento	Otros movim.	Reducción	Trasposos	Distrib. Rdos.	Saldo a 31.12.97	Aumento	Otros Movimientos	Salidas del perímetro	Trasposos	Distrib. Rdos.	Saldo a 31.12.98
Capital suscrito	9.400	-	-	(7.520)	(1.880)	-	0	-	-	-	-	-	0
Capital social clase A	-	-	-	-	1.880	-	1.880	-	-	-	-	-	1.880
Capital social clase B	-	2.350	-	-	-	-	2.350	-	-	-	-	-	2.350
Prima de emisión	-	2.585	-	-	(632)	-	1.953	-	-	-	-	(1.953)	0
Reserva legal	500	-	-	188	-	(500)	188	-	-	-	-	-	188
Reserva especial	19	-	-	-	-	(19)	0	-	-	-	-	-	0
Reserva especial indisponible	-	-	-	1.200	632	-	1.832	-	-	-	1.116	-	2.948
Reserva acciones propias	413	-	-	-	(413)	-	0	-	-	-	-	-	0
Reservas voluntarias	4.293	-	-	2.008	413	(4.707)	2.007	-	-	-	(1.116)	(529)	363
Resultados negativos ej. anter.	-	-	-	4.124	-	(4.124)	0	-	-	-	-	-	0
Reservas en Sdades cons. I.G.	(993)	-	17	-	8	730	(238)	-	16	11	0	173	(37)
Reservas en Sdades en equiv.	8	-	-	-	(8)	-	0	-	-	-	(0)	-	(0)
PyG Sdad dominante	(8.619)	-	-	(2.309)	-	8.619	(2.309)	19	-	-	-	2.309	19
TOTAL	5.021	4.935	17	(2.309)	0	(0)	7.664	19		27	(0)	0	7.711

3. Provisiones para riesgos y gastos:

La sociedad dominante registra en este epígrafe una estimación de los posibles gastos que se podrían generar por débitos diversos. Del saldo de dotaciones la partida más significativa a 31 de diciembre de 1998 es la que se ha realizado por parte de Filo, S.A., en un importe de 324 millones de pesetas, para cubrir posibles pérdidas en la enajenación de determinadas participadas.

4. Situación del endeudamiento del Grupo.

El endeudamiento de la sociedad ha disminuido a lo largo de los últimos ejercicios siguiendo su política de situar el volumen de fondos propios en un nivel equiparable al de la deuda. En particular, la política del Grupo es aceptar niveles de endeudamiento relevantes en aquellos activos cuya naturaleza (periodo de maduración y estabilidad de ingresos) lo permita, como es el caso de la inversión en centros comerciales. Por el contrario, en la inversión en promoción residencial se buscan niveles de endeudamiento más moderados. La situación del endeudamiento del Grupo es la siguiente:

Millones de pesetas	1998	1997	1996
+ Obligaciones y otros valores negociables	0	0	0
+ Entidades de crédito	18.038	18.999	24.652
+ Otros Acreedores a Largo Plazo	951	654	538
= Total endeudamiento financiero	18.989	19.653	25.190
% s/Fondos Propios	246%	256%	502%
+ Administraciones Públicas a Corto Plazo	222	477	424
+ Otros acreedores no comerc. Corto Plazo	50	151	804
= Total Deudas No comerciales	19.261	20.281	26.418
% s/Total Pasivo	54%	55%	66%

Ratios de endeudamiento

Millones de pesetas	1998	1997	1996
Endeudamiento Financiero Total	18.989	19.653	25.190
Fondos Propios	7.711	7.664	5.021
%Endeudamiento Financiero Total/Fondos Propios	246%	256%	502%
Endeudamiento a Largo Plazo	11.727	18.237	13.552
Deudas Totales	19.261	20.281	26.418
%Endeudamiento a Largo Plazo/ Deudas Totales	61%	90%	51%
Endeudamiento a Corto Plazo	7.534	2.046	12.865
Deudas Totales	19.261	20.281	26.418
%Endeudamiento a Corto Plazo/ Deudas Totales	39%	10%	49%
Endeudamiento Financiero Total	18.989	19.653	25.190
Deudas Totales	19.261	20.281	26.418
%Endeudamiento Financiero Total/Deudas Totales	99%	97%	95%

Como puede apreciarse, la estructura de endeudamiento del Grupo presenta un elevado peso del corto plazo que no obstante se tiene previsto afrontar en el presente ejercicio, en parte mediante la aplicación de fondos procedentes de la desinversión en activos no estratégicos y en parte mediante su renegociación, que se iniciará una vez perfeccionada la ampliación de capital. En concreto, el plan estratégico del Grupo contempla un balance a finales 1999 en el que el montante de deuda financiera con vencimiento inferior a 1 año no superaría los 2.500 millones de pesetas.

En lo que respecta al endeudamiento a largo plazo, la financiación requerida para acometer el proyecto Ría 21 (4.500 millones de pesetas) y la compra del centro comercial Grancasa (10.500 millones de pesetas, cuya financiación actualmente se haya actualmente en negociación) supondrá un importante incremento (en torno a 15.000 millones de pesetas en total) si bien no supondrán deterioro de la estructura patrimonial al verse compensados por el incremento de fondos propios derivados de la presente ampliación de capital,

situando el ratio “endeudamiento financiero total/fondos propios” en un 198% (sin incluir resultados de 1999).

Adicionalmente, es necesario matizar que los ratios de endeudamiento recogidos en el cuadro anterior determinan el peso sobre fondos propios, no incluyendo por tanto la partida de Socios Externo que en la práctica también se constituye como garantía de la deuda consolidada del Grupo. Teniendo presente la citada partida el ratio de endeudamiento global pasaría a ser de 219%, 142% y 137% para 1996, 1997 y 1998 respectivamente.

A continuación se recoge el servicio financiero futuro de la deuda del Grupo:

Millones de pesetas	1999	2000	2001	Resto
+ Obligaciones y otros valores negociables	0	0	0	0
+ Entidades de crédito	7.262	1.674	1.729	7.373
+ Otros Acreedores a Largo Plazo	0	0	0	602 ⁽¹⁾
+ Administraciones Públicas a Corto Plazo	222	0	0	0
+ Otros Acreedores no comerciales a Corto Plazo	50	0	0	0
= Total Servicio Deuda	7.535	1.674	1.729	7.975

⁽¹⁾ Los 349 millones restantes hasta alcanzar el total de los acreedores a largo plazo corresponden al impuesto sobre beneficios diferido a largo plazo.

5. Fondo de maniobra.

A continuación se recoge la evolución del fondo de maniobra de Grupo FILO. Como puede apreciarse la Sociedad mantiene una favorable evolución en lo que al fondo de maniobra de explotación se refiere si bien su posición de liquidez se ve deteriorada actualmente por el elevado endeudamiento a corto plazo. No obstante, como se recoge en el punto 4 anterior, el plan estratégico del Grupo establece como uno de sus principales objetivos el de reducir el citado endeudamiento a corto plazo de modo que a finales de 1999 éste no supere los 2.500 millones de pesetas.

	1998	1997	1996
Existencias	4.919	4.643	5.446
Deudores	1.805	1.634	1.690
(Acreedores comerciales)	(1.811)	(1.538)	(1.848)
(Otros Acreedores)	(280)	(637)	(1.185)
Fondo de maniobra de explotación	4.633	4.102	4.103
(Deudas con entidades de crédito a corto plazo)	(7.262)	(1.416)	(11.638)
Inversiones financieras temporales	337	834	864
Tesorería	75	216	207
Fondo de maniobra neto	(2.217)	3.736	(6.464)
Indicadores de rotación expresado en días			
Rotación de stocks ⁽¹⁾	267	308	285
Plazo medio de cobro ⁽²⁾	98	109	86
Plazo medio de pago a proveedores ⁽³⁾	114	180	139

⁽¹⁾ Rotación de stocks= Existencias/(Importe neto cifra de negocio/365)

⁽²⁾ Plazo medio de cobro= Deudores/(Importe neto cifra de negocio/365)

⁽³⁾ Plazo medio de pago a proveedores= Acreedores comerciales/((Consumos y otros gastos externos+Otros gastos de explotación)/365)

B) Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

	1998		1997		1996	
	Mns Pts	Mns EUR	Mns Pts	Mns Pts	Mns Pts	Mns Pts
Ingresos						
Importe neto de cifra de negocios	6.719	40,4	5.494		6.981	
Aumento de exist. de productos terminados/en curso	1.108	6,7	-		-	
Trasposos de existencias a inmovilizado	793	4,8	524		8.998	
Otros ingresos de explotación	8	0	14		14	
Total ingresos	8.628	51,8	6.032		15.993	
Gastos						
Reducción de exist. Prod. Term.	-		1.038		10.249	
Consumos y otros gastos externos	4.565	27,4	1.527		2.698	
Gastos de personal	385	2,3	696		630	
Dotación amortización inmovilizado	950	5,7	920		1.001	
Variación provisiones de tráfico	68	0,4	457		1.257	
Otros gastos de explotación	1.212	7,3	1.589		2.035	
Total gastos	7.180	43,2	6.227		17.870	
Beneficio/Pérdida explotación	1.447	8,7	(195)		(1.877)	
Ingresos financieros	109	0,7	249		62	
Gastos financieros	(983)	(5,9)	(1.608)		(2.655)	
Resultados Financieros	(874)	(5,3)	(1.362)		(2.593)	
Participación en benef./pérd. Soc. consol.	(1)	(0)	-		1	
Reversión diferenc. Negativas de consolid.	-	-	172		29	
Amort. Fondo de Comercio	(128)	(0,8)	(159)		(1.644)	
Beneficio/Pérdida de actividades ordinarias	444	2,7	(1.541)		(6.084)	
Ingresos extraordinarios	115	0,9	365		29	
Gastos extraordinarios	(481)	(2,9)	(1.316)		(3.944)	
Resultados extraordinarios	(366)	(2,2)	(951)		(3.915)	
Resultados antes de impuestos	78	0,5	(2.492)		(9.999)	
Impuesto sobre sociedades	71	0,4	59		159	
Otros impuestos	-	-	-		1	
Resultado consolidado del ejercicio	7	0	(2.551)		(10.159)	
Resultado atribuibles a socios externos	12	0,1	244		1.540	
Resultado del ejercicio atribuible a soc. dominante	19	0,1	(2.307)		(8.619)	

Comentarios a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

El año 1998 se caracteriza por la vuelta a los beneficios del Grupo Filo. A continuación se recogen los principales hitos de la evolución vivida en los últimos años:

- El proceso de reestructuración se ha traducido en la concentración de la cifra de negocio en aquellas actividades consideradas como estratégicas para el Grupo:

Millones de pesetas	1998	% s/Total	1997	% s/Total	1996	% s/Total
Ingresos por alquileres	2.483	37%	2.214	40%	1.784	26%
Ventas inmobiliarias	2.690	40%	904	16%	2.864	41%
Ingresos de activos no estratégicos	1.546	23%	2.229	41%	1.723	25%
Ingresos por servicios	0	0%	147	3%	610	8%
Total	6.719	100,00	5.494	100,00	6.981	100,00

(*) El desglose de la cifra de ingresos recogida es coherente con la nueva estrategia del Grupo y pretende mostrar las actuales tres fuentes de ingresos: ingresos por alquileres de centros comerciales, ingresos por promoción (y venta de suelo) así como ingresos derivados de activos no estratégicos. El criterio empleado es diferente al recogido en la memoria del Grupo y del empleado en el Folleto Informativo correspondiente a la ampliación efectuada en el ejercicio de 1997 impidiendo la comparación con las cifras allí recogidas.

En los ingresos totales del grupo todavía tienen un peso muy relevante los derivados de activos no estratégicos, que en 1997 y 1998 suponen un 41 y un 23% de los ingresos, respectivamente. Durante 1999, todavía tendrán un peso significativo, ya que es el último año de realización del Plan de desinversión en activos no estratégicos. Con posterioridad, su peso en la cuenta de resultados será irrelevante, y está dependerá básicamente de los ingresos derivados de centros comerciales y la promoción residencial.

- Los ingresos de la división de centros comerciales han incrementado progresivamente su importancia representando un 37% de los ingresos totales del ejercicio 1998.
- El ejercicio 1998 ha sido el año de relanzamiento de la actividad de promoción residencial habiéndose iniciado en este ejercicio la compra de solares que supondrán la venta de viviendas en el bienio 1999-2001.
- Dentro de los ingresos derivados de activos no estratégicos el ejercicio de 1998 se ha realizado la enajenación de la actividad de distribución, estando previsto enajenar la actividad de aparcamientos durante el ejercicio de 1999. Tras estas operaciones, la actividad del Grupo se centrará en la explotación y desarrollo de las dos áreas estratégicas de negocio, centros comerciales y promoción residencial.
- Potenciar las áreas de promoción residencial y centros comerciales abandonando el resto de actividades, y el desarrollo del plan de venta de activos no estratégicos, ha supuesto que el resultado de explotación de 1998 se sitúe en un beneficio de 1.447 millones de pesetas frente al resultado negativo del ejercicio 1997 (-195 millones de pesetas), la progresiva reducción del endeudamiento y la configuración de un mix de negocio más estable sin renunciar al incremento de la actividad en las fases alcistas del ciclo.
- La concentración de la actividad en las áreas descritas en el párrafo anterior ha supuesto el incremento de existencias correspondientes a promociones en curso de edificios de viviendas y de centros comerciales alcanzando la partida de "Aumento de existencias de productos en curso y terminados" los 1.108 millones de pesetas.
- La partida de provisiones de tráfico sufre una considerable disminución según se recoge a continuación:

	1998	1997	1996
Variación de provisiones de existencias	3	438	1.126
Variación de provisiones de clientes/deudores y pérdidas de créditos incobrables	66	19	243
Variación de otras provisiones de tráfico	-	-	(112)

2. Resultado Financiero:

El proceso de negociación de la deuda así como la favorable evolución de los tipos de interés han supuesto una importante reducción del impacto de financieros. Así frente a 1996 en que los gastos financieros suponían un 38% del importe neto de la cifra de negocio, en 1998 tan solo ascendían al 15%.

3. Beneficio antes de impuestos

La mejora en la eficiencia del Grupo descrita más arriba se ha traducido en la consecución de resultados positivos en todos los niveles de la cuenta de resultados, alcanzando un beneficio operativo de 444 millones que contrastan con las pérdidas de 1.541 experimentadas en 1997.

Este beneficio operativo únicamente se ve reducido por el impacto de los gastos extraordinarios, que en cualquier caso mejoran sustancialmente respecto al año anterior, pasando de 1.316 millones a 481 millones de pesetas. A continuación se recoge la evolución de los mismos:

	Gastos			Ingresos			Resultados		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Procedentes del Inmovilizado Inmaterial	-	37	93	-	-	-	-	(37)	(93)
Procedentes del Inmovilizado Material	69	176	295	-	232	1	(69)	56	(294)
Procedentes de particip.l/p en empr. Grupo	4	3	-	1	18	4	(3)	16	4
Variación provisiones Inmovilizado Inmaterial	-	138	1.394	-	-	-	-	(138)	(1.394)
Variación provisiones Inmovilizado Material	-	97	1.263	-	-	-	-	(97)	(1.263)
Otros	408	866	900	114	115	24	(294)	(751)	(876)
Total	481	1.316	3.944	115	365	29	(366)	(951)	(3.915)

La partida "otros" recoge principalmente la dotación de provisiones por conceptos diversos en las sociedades Viena Inmuebles, ACSA y activos relacionados con los aparcamientos.

4. Situación fiscal.

Las bases imponibles negativas pendientes de aplicación en la sociedad dominante y su Grupo se sitúan aproximadamente en 30.370 millones de pesetas a 31 de diciembre de 1998. De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los diez ejercicios siguientes. La suma de las pérdidas pendientes de compensación de la sociedad dominante y de sus sociedades dependientes se detalla a continuación:

Año de generación	Último año de compensación	En millones de pesetas
1992	2002	191
1993	2003	973
1994	2004	1.076
1995	2005	9.023
1996	2006	13.844
1997	2007	3.596
1998 (Provisional)	2008	1.667
Total		30.370

5. Beneficio neto

Como se ha comentado, la reestructuración efectuada ha supuesto no sólo la vuelta a cifras positivas en términos de beneficio neto sino que el resultado sea de elevada "calidad" en términos cualitativos al ser los extraordinarios la principal partida que merma el resultado operativo de 444 millones hasta un beneficio neto de 19.

V.2.2. Cuadro de financiación consolidado comparativo del último ejercicio con los dos ejercicios cerrados.

En millones de pesetas	1998	1997	1996
Origen de fondos			
Aportaciones de la minoría y de los socios de la sociedad dominante	-	4.952	441
Deudas a largo plazo	297	117	4.884
• Empréstitos y otros pasivos análogos	-	-	4.750
• Otras deudas	297	117	134
Enajenación de inmovilizado	2.305	2.134	2.865
• Inmovilizado inmaterial	190	173	257
• Inmovilizado material	1.723	1.949	110
• Inmovilizado financiero	392	12	2.498
Cancelación o traspaso de inmovilizaciones	94	71	50
Total	2.696	7.274	8.240
Exceso de aplicaciones sobre orígenes	5.954	-	6.132
Exceso de orígenes sobre aplicaciones	-	3.873	-
Aplicaciones de fondos			
Recursos aplicados en las operaciones	172	1.629	1.750
Gastos de establecimiento y formalización de deudas	-	-	253
Adquisiciones de inmovilizado	863	116	9.586
• Inmovilizado inmaterial	-	-	1.891
• Inmovilizado material	-	21	7.593
• Inmovilizado financiero	-	1	90
• Créditos comerciales	863	94	12
Adquisición de participaciones adicionales en Sociedades consolidadas	796	311	332
Recursos aplicados por adquisición de Sdades. consolidadas	12	-	-
Canc./ traspaso de deuda a l/p	6.807	1.345	2.451
Total	8.650	3.401	14.372

Variaciones del capital circulante	1998		1997		1996	
	Aumento	Disminuc.	Aumento	Disminuc.	Aumentos	Disminuc.
Existencias	276	-	-	803	-	2.022
Deudores	192	-	1.293	-	-	1.822
Acreedores	-	5.762	3.366	-	-	1.792
Inversiones Financieras Temporales	-	497	33	-	-	264
Acciones de la Sdad. dominante	-	-	-	-	66	-
Tesorería	-	141	7	-	-	331
Ajustes por periodificación	-	21	-	23	33	-
TOTAL	475	6.422	4.699	826	99	6.231
Variación del capital circulante		5.954	3.873			6.132

CAPÍTULO VI

LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

VI.1. IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA ENTIDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN.

VI.1.1. Miembros del órgano de administración.

La Administración de FILO, S.A. está encomendada a un Consejo de Administración formado por las siguientes personas:

		FECHA DE NOMBRAMIENTO	
Presidente y Consejero Delegado:	Eduardo Arana Martija ⁽¹⁾	13 de abril de 1996	Ejecutivo y dominical
Vocal:	José Ramón Barbarias Goienetxea ⁽¹⁾	13 de abril de 1996	Dominical
Vocal:	Juan M. Arrieta Mardaras ⁽¹⁾	13 de abril de 1996	Dominical
Vocal:	Xabier Elizondo Ortiz de Zárate ⁽¹⁾	31 de octubre de 1996	Dominical
Vocal:	Kaj Preskou ⁽²⁾	13 de abril de 1996	Dominical
Vocal:	Miguel Trías Sagnier ⁽³⁾	25 de noviembre de 1998	Dominical
Vocal:	David M. Brush ⁽⁴⁾	30 de junio de 1998	Dominical
Vocal:	David D. M. Flitterman ⁽⁴⁾	28 de enero de 1998	Dominical
Vocal:	Pierre Lalonde ⁽⁵⁾	28 de enero de 1998	Dominical
Vocal:	René Tremblay ⁽⁵⁾	28 de enero de 1998	Dominical
Secretario-no Consejero:	Adrián Orbea Celaya		Dominical

(1) Consejeros que tienen una vinculación laboral con el Grupo Lagun Aro, al que pertenece Lagun Aro E.P.S.V., titular de un 20,72% del capital social de FILO.

(2) Consejeros que tienen una vinculación laboral con Danske Invest, titular del 1,05% del capital social de FILO.

(3) Consejeros que tienen una vinculación laboral con PKA A/S, titular de un 4,33% del capital social de FILO.

(4) Consejeros que tienen una vinculación laboral con el Grupo Bankers Trust, al que pertenece Bankers Trust International, PLC., titular de un 16,11% del capital social de FILO.

(5) Consejeros que tienen una vinculación laboral con el Grupo Ivanhoe, al que pertenece Ivanhoe España, S.A., titular de un 16,08% del capital social de FILO .

Como se refleja en el cuadro anterior, determinados accionistas de FILO tienen presencia en el Consejo de Administración de FILO. A su vez, Don Eduardo Arana Martija, como Presidente y Consejero-Delegado de la Compañía, asume una posición ejecutiva dentro de la misma.

Los artículos más relevantes de los Estatutos Sociales de FILO sobre el Consejo de Administración son los siguientes:

“Artículo 17º.- RÉGIMEN ALTERNATIVO.- El nombramiento de Administradores será facultad de la Junta General de Accionistas, la que, además y en todo momento, podrá acordar sobre si la Sociedad debe regirse por el sistema de Administrador o Administradores Solidarios o indistintos, o por el de Administradores Colegiados, que constituirán Consejo de Administración.

En cualquier momento, la Junta General podrá acordar también el cese, destitución y nombramiento de los Administradores en el supuesto previsto en los artículos 131 y 132 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 18º.- LA ADMINISTRACIÓN SOCIAL.- Las más amplias facultades para el gobierno y la administración de la Sociedad, así como su representación en juicio y fuera de él corresponderá al Consejo de Administración.

El propio Consejo podrá elegir de su seno un Presidente y un Vice-Presidente, que le sustituya en caso de ausencia, imposibilidad o incapacidad, y un Secretario.

El cargo de Secretario podrá recaer en persona ajena a la Sociedad, en cuyo caso tendrá carácter técnico, con voz pero sin voto.

No hace falta ostentar la condición de socio para ser elegido y desempeñar el cargo de Administrador de la Sociedad.

El cargo de Administrador tendrá una duración de cinco años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por períodos de igual duración máxima.

La Junta General establecerá cada año o con validez para los ejercicios que la propia Junta decida, la forma y la cuantía de remuneración de los Consejeros, dentro de los límites establecidos en la Ley. Dicha participación consistirá en una asignación fija anual y en una participación en beneficios líquidos cuya cuantía no podrá exceder de un 5% y sólo podrá ser detrída de los beneficios líquidos, después de estar cubiertas las atenciones de la reserva legal y, en su caso, de la estatutaria y haberse reconocido a los accionistas un dividendo mínimo del 4%.

Artículo 19º.- CONVOCATORIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, SESIONES, ACTAS Y CERTIFICACIONES.- El Consejo de Administración se reunirá a convocatoria del Presidente, por decisión propia o a petición de cualquiera de sus miembros, y quedará válidamente constituido cuando concurren a la sesión, entre presentes o representados la mitad más uno de sus componentes. Los componentes del Consejo podrán hacerse representar por otro Consejero mediante comunicación por escrito dirigida al Presidente o a quien haga sus veces.

Los acuerdos serán adoptados por mayoría absoluta de Consejeros concurrentes. Si bien, como excepción para los acuerdos que a continuación

se relacionan, será preciso el voto del 85% de los integrantes del Consejo de Administración:

- 1. La concesión de opciones de compra sobre acciones representativas del capital social de la compañía.*
- 2. La adopción de cualquier decisión relativa a la creación, adquisición o enajenación de filiales o sucursales.*
- 3. Enajenación, amortización o gravamen de acciones propias o de acciones o participaciones de sociedades filiales, así como el nombramiento de administradores de tales filiales.*
- 4. Adquisición o enajenación, por parte de la sociedad o de cualquier compañía de su grupo, de un negocio o de una parte material del mismo, o de una participación significativa en cualquier compañía no relacionada con el grupo.*
- 5. Transmisión onerosa, total o parcial, de activos fijos de la sociedad, cuyo valor contabilizado, valor de enajenación o valor de mercado supere los 100.000.000 Ptas.; y en el supuesto de inmuebles, cualquiera que sea su valor.*
- 6. Inversión en activos fijos cuyo coste sea superior a 100.000.000 Ptas.*
- 7. Celebración de contratos de préstamo u otras operaciones de financiación, por un importe superior a 100.000.000 Ptas. Constitución de hipoteca, prenda u otra carga o gravamen sobre todo o parte de los activos de la sociedad, por un importe superior a 100.000.000 Ptas.*
- 8. Otorgamiento de garantías personales o avales a terceros.*
- 9. La conclusión de acuerdos o contratos, de cualquier naturaleza, con entidades ajenas al grupo, por un importe superior a 100.000.000 Ptas.*
- 10. Celebración de contratos o acuerdos relacionados con la propiedad industrial e intelectual.*
- 11. Delegación de facultades y/o poderes en el Consejero Delegado, Comité Ejecutivo o Director General.*
- 12. Celebración, por cualquier sociedad del grupo, de acuerdos o contratos de sociedad, joint-venture o cualquier forma de participación en beneficios.*
- 13. Aprobación del presupuesto anual operativo, así como las desviaciones significativas con respecto del mismo.*
- 14. Aprobación del uso que habrá de darse a los fondos aportados a FILO, S.A. con ocasión del aumento de capital acordado en la Junta General de 30 de junio de 1997; así como a la financiación que, en su caso, cualquier entidad de crédito conceda a la sociedad o a cualquier otro aumento de capital que la sociedad acuerde en el futuro.*

15. Aprobación de los siguientes acuerdos relativos al desarrollo de promociones inmobiliarias: financiación, costes de desarrollo, elaboración de los contratos de construcción y alquiler a utilizar y presupuestos.

De sus reuniones, una vez terminadas, se levantará oportuna Acta en el Libro de Actas de la Sociedad, que suscribirán el Presidente, el Secretario o por quienes les hubiesen sustituido en la reunión a la que se refiere el Acta, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil.

En lo relativo al libramiento de Certificaciones se estará a lo establecido en los artículos 107 y 112 del Reglamento del Registro Mercantil.

Artículo 21º.- DELEGACIÓN DE FACULTADES.- *El Consejo de Administración podrá delegar todas o parte de sus atribuciones en una Comisión Ejecutiva o en uno o varios de sus miembros, con la denominación de Consejeros-Delegados, así como conferir poderes generales o especiales. En ningún caso podrán ser conferidas por la Administración aquellas facultades cuya delegación resulta prohibida por la Ley.*

El Consejo de Administración podrá acordar la creación de un comité de Dirección en el que se debatirán los asuntos puntuales de la compañía. Habrá un Directos Ejecutivo, que será el directivo de la compañía que ejercerá los poderes inherentes a la titularidad jurídica de la misma, con autonomía y plena responsabilidad sólo limitados por los criterios e instrucciones directas emanadas del Consejo de Administración o el Consejero-Delegado. El Comité de Dirección no podrá decidir sobre los asuntos mercantiles propios del Consejo de Administración.”

VI.1.2. Directores y demás personas que asumen la gestión del Grupo al nivel más elevado.

FILO, S.A., tiene el siguiente equipo gestor:

- | | |
|---|-----------------------|
| – Presidente-Consejero Delegado: | Eduardo Arana Martija |
| – Director General: | Pedro Mendieta |
| – Director División Inmobiliaria: | Angel Fernández |
| – Director División Centros Comerciales: | Claude Dion |
| – Director Financiero: | Pere Viñolas |
| – Director Jurídico: | Adrián Orbea Celaya |

En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los Mercados de Valores y Registros Obligatorios, FILO, S.A. dispone de un Reglamento Interno de Conducta, que se encuentra depositado en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

No existe un reglamento específico que regule el funcionamiento del Consejo de Administración, quedando esta materia regulada en los Estatutos Sociales. No obstante, la Sociedad está estudiando la posibilidad

de disponer dentro del ejercicio 1999 de un Código de Buen Gobierno que incorporará recomendaciones establecidas en el Código Etico de los Consejos de Administración de las Sociedades elaborado por la Comisión Especial presidida por D. Manuel Olivencia Ruiz.

En enero de 1998 se constituyó un Comité de Inversiones, compuesto por 4 miembros (a la fecha de redacción del Folleto Informativo: D. Miguel Trias, D. David D.M. Flitterman, D. Xabier Elizondo y D. Pierre Lalonde) para la tramitación y decisión de asuntos hasta la cuantía de 500 millones de pesetas. Aparte de esta comisión, la Sociedad no cuenta con otras comisiones delegadas ejecutivas o de control.

VI.1.3.Fundadores de la Sociedad si fue fundada hace menos de cinco años.

No procede ya que FILO, S.A., fue fundada en 1.970.

VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1

VI.2.1. Acciones con derecho de voto y otros valores que den derecho a su adquisición, de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente.

El Consejo de Administración ostenta la titularidad del siguiente número de acciones:

Consejeros de Filo, S.A.	Directa (nº acciones)	Indirecta (nº acciones)	Representadas (nº acciones) (*)	%Capital	Entidad vinculada
Eduardo Arana Martija	0	0	8.763.781 (A)	20,72	Lagun Aro, E.P.S.V.
José Ramón Barbarias Goienetxea	6.245 (B)	0			Lagun Aro, E.P.S.V.
Juan M.Arrieta Mardaras	0	0			Lagun Aro, E.P.S.V.
Xabier Elizondo Ortiz de Zárate	0	0			Lagun Aro, E.P.S.V.
Kaj Preskou	0	0	444.151 (A)	1,05	Danske Invest
Miguel Triás Sagnier	1(B)	0	1.831.597 (A)	4,33	PKA A/S
David M. Brush	0	0	6.814.881 (B)	16,11	Bankers Trust International Plc
David D. M. Flitterman	0	0			Bankers Trust International Plc
Pierre Lalonde	1 (B)	0	6.803.743 (B)	16,08	Ivanhoe España, S.A.
René Tremblay	1(B)	0			Ivanhoe España, S.A.
TOTAL	6.248	0	24.658.153	58,29	

(*) A efectos de simplificar el cuadro de participaciones, hemos atribuido la participación total correspondiente a cada accionista a uno solo de los consejeros que lo representan.

Las letras A y B indican la clase de acción poseída.

VI.2.2. Participaciones de las personas citadas en las transacciones inhabituales y relevantes de la Sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente.

Ninguna de las personas citadas en el apartado VI.1. anterior ha participado ni participa en transacciones inhabituales y relevantes de la sociedad.

VI.2.3. Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas en el último ejercicio cerrado.

Año	Importe (ptas.) Consejeros (*)	Importe (Ptas.) Directivos
1997	9.000.000	78.000.000
1998	10.200.000	116.500.000

(*) Las remuneraciones de los Consejeros corresponden a dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y compensación por gastos de desplazamiento, alojamiento y manutención.

No existe una política de retribuciones establecida para Consejeros y Directivos de FILO, ni un plan de opciones sobre acciones a favor de dichas personas. No obstante, la Compañía está estudiando la posibilidad de otorgar una opción de compra de acciones de FILO a favor de determinados Directivos de la Sociedad, sin haberse hasta el momento concretado las condiciones en que tales opciones se otorgarían.

VI.2.4. Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los fundadores, miembros antiguos y actuales del órgano de administración y directivos actuales y sus antecesores.

No existe ninguna obligación contraída con el Consejo de Administración actual, ni con los gestores actuales o sus antecesores, en materia de pensiones o seguros de vida.

VI.2.5. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las mencionadas personas y todavía en vigor.

La Sociedad no ha concedido ningún crédito, garantía o anticipo al Consejo de Administración ni a los gestores de la Sociedad.

VI.2.6. Actividades principales que las personas citadas ejercen fuera de la Sociedad.

Las principales actividades ejercidas por los miembros del Consejo de Administración son las siguientes:

Eduardo Arana Martija	Presidente y Consejero Delegado de Max Center-Leisa, S.A. (*) Presidente de Seguros Lagun Aro, S.A.
José Ramón Barbarias Goienetxea	Socio de Lagun Aro E.P.S.V. Dpto. de Inversiones.
Juan M. Arrieta Mardaras	Socio de Lagun Aro E.P.S.V. Dpto. de Inversiones.
Xabier Elizondo Ortiz de Zárate	Director General de Lagun Aro, E.P.S.V.
Kaj Preskou	-
Miguel Trías Sagnier	Decano de la Facultad de Derecho de ESADE. Abogado de Price Waterhouse-Coopers.
David M. Brush	Director Mundial de Inversión Directa Inmobiliaria de Bankers Trust.
David D. M. Flitterman	Director para España y Sur de Europa de la División Inmobiliaria de Bankers Trust.
Pierre Lalonde	Vicepresidente de Participadas Ivanhoe Inc.
René Tremblay	Director General de Ivanhoe Inc.
Adrián Orbea Celaya	Secretario no consejero de Max Center-Leisa.

(*) Max Center-Leisa, S.A. es una sociedad cotizada participada por FILO (Ver Capítulo III del Folleto Informativo).

VI.3. PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, AISLADA O CONJUNTAMENTE, EJERZAN O PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR, MENCIÓN DEL IMPORTE DE LA FRACCIÓN DE CAPITAL QUE TENGAN Y QUE CONFIERA DERECHO DE VOTO.

LAGUN ARO, E.P.S.V., BANKERS TRUST INTERNATIONAL PLC (entidad que pertenece en su totalidad a BANKERS TRUST CORPORATION) e IVANHOE ESPAÑA, S.A. (entidad que pertenece en su totalidad a IVANHOE III, INC., y ésta a su vez a IVANHOE INC.) poseen las siguientes participaciones en el capital social de FILO, S.A.:

	Capital %	% Consejo de Administración
Lagun Aro E.P.S.V.	20,72 %	40%
Bankers Trust International Plc	16,11%	20%
Invanhoe España, S.A.	16,08%	20%

VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN LLEGAR A SUPONER UNA RESTRICCIÓN O UNA LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA MISMA.

No existe precepto estatutario alguno que suponga o pueda llegar a suponer una restricción o limitación a la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma.

No existe limitación estatutaria alguna que limite el ejercicio del derecho de voto.

VI.5. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EMISORA.

Las participaciones significativas (superiores al 5% del capital social) en FILO, S.A. en el momento de redacción del presente Folleto se indican a continuación:

ANTES DE LA AMPLIACIÓN				DESPUES DE LA AMPLIACIÓN (*)		
Accionista	Partic. Directa	Partic. Indirecta	TOTAL %	Partic. Directa	Partic. Indirecta	TOTAL %
Lagun Aro, E.P.S.V.	8.763.781	0	20,72	11.382.828	0	13,07
Bankers Trust Intrnal. Plc	6.814.881	0	16,11	12.795.833	0	14,69
Ivanhoe España, S.A.	6.803.743	0	16,08	21.685.058	0	24,9
TOTAL	22.382.405	0	52,91	45.863.719	0	52,66

(*) Dichas participaciones han sido calculadas bajo el supuesto de que la ampliación de capital quede íntegramente suscrita y de que cada uno de los accionistas citados suscriba únicamente el número de acciones que se indica, respecto de cada uno de ellos, en el apartado II.5.4 del Capítulo II del presente Folleto.

VI.6. NUMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad desconoce el número exacto de accionistas de FILO, S.A. No obstante, a la sociedad le consta que el número de accionistas que, presentes o representados, asistieron a la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de marzo de 1999 fue de 189 accionistas.

VI.7. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO, SEGÚN LA NORMATIVA CONTABLE EN MAS DE UN 20 POR 100 Y CUANTIFICACIÓN DE INTERESES.

A 31 de diciembre de 1998 no existe ninguna persona o entidad que sea prestamista de la sociedad y participe en las deudas a largo plazo en más de un 20 por 100.

VI.8. CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA SOCIEDAD, SON SIGNIFICATIVAS.

No existe ningún cliente o proveedor que represente el 25% del volumen de ventas o compras de FILO.

VI.9. ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL DEL EMISOR

No existen esquemas de participación del personal de FILO, S.A. en el capital social de la Sociedad, sin perjuicio de lo indicado en el apartado VI.2.3. anterior.

VI.10.RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON SUS AUDITORES DE CUENTAS.

Durante el ejercicio 1998, los auditores de la sociedad no han percibido remuneración alguna por servicios de asesoramiento o consultoría.

VI.11.OPERACIONES REALIZADAS ENTRE LA EMISORA Y EMPRESAS DE SU GRUPO.

Filo, S.A. - Transacciones con empresas del Grupo (en miles de ptas.)

	1997	1998
Ingresos		
De arrendamientos	11.714	2.250
De prestaciones de servicios	77.630	60.697
Ingresos por intereses	30.683	28.470
Total	120.027	91.417
Gastos		
Gastos de explotación	29.644	55.064
Gastos por intereses	5.602	249
Total	35.246	55.313

CAPÍTULO VII

EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1. Comparación de la cuenta de resultados consolidada del Grupo Filo correspondiente al primer trimestre de 1998 y 1999.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada a 31 de marzo de 1999 y 1998 de Grupo FILO:

Cifras en millones de pesetas	31.03.99	31.03.98	% Var
Importe neto de cifra de negocios	1.591	1.994	(20%)
Resultados antes de impuestos	97	(300)	132%
Resultado consolidado del ejercicio	353	(303)	216%
Resultado atribuibles a socios externos (-)	106	30	253%
Resultado del ejercicio atribuible a soc. dominante	247	(273)	190%

El primer trimestre de 1999 muestra una positiva evolución del Grupo Filo como la demuestra la evolución de la actividad del Grupo y su cifra de resultados.

La cifra de negocio registra una reducción debido a la venta de la actividad de distribución del Grupo desarrollada por Corre Corre, S.A. sociedad enajenada el pasado ejercicio. La contención de gastos efectuada, en especial los generales, amortización y financieros, ha permitido no obstante la sustancial mejora de la rentabilidad situando el resultado antes de impuestos en 106 millones de pesetas frente a las pérdidas de 300 millones del año anterior.

Cabe destacar asimismo como hechos significativos del primer trimestre, los siguientes:

- Venta de un inmueble de oficinas situado en Tres Cantos (activo no estratégico).
- Se ha finalizado el primero de los tres proyectos previstos en el área de promoción residencial para 1999 (Mas Lluhí-2).
- Finalización de la ampliación del centro comercial Valle Real. Los 7.000 m² adicionales se encuentran alquiladas a partir de Abril situándose la ocupación general del centro en el 99%.
- Adquisición del centro comercial Grancasa (véase epígrafe IV.5.3) el quinto más importante del país por superficie. Situado en Zaragoza, tiene un grado de ocupación del 95% y genera unas rentas brutas de unos 1.200 millones de pesetas.

VII.2. Perspectivas del emisor

VII.2.1. Estimación de las perspectivas comerciales y financieras del emisor siempre que se apoyen en datos objetivos o en datos propios que tengan un alto grado de probabilidad de ocurrir.

A continuación se recoge la cuenta de resultados presupuestada para el ejercicio 1999, según estimaciones del emisor susceptibles de ser realizadas o no:

Millones de pesetas	1998 ⁽¹⁾	Ppto. 1999 ⁽²⁾
Ingresos	5.173	6.138
Costes directos	(2.229)	(2.664)
Margen Bruto	2.944	3.474
Costes fijos imputables	(314)	(411)
Amortización	(572)	(738)
Resultado financiero	(569)	(885)
Margen de negocio	1.489	1.440
Gastos estructurales	(412)	(427)
Amortización	(474)	(332)
Resultado Financiero	(136)	(132)
Resultado ordinario	467	549
Resultado extraordinario	(389) ⁽¹⁾	119
Beneficio antes de impuestos y minoritarios	78	668

⁽¹⁾ A diferencia de la cuenta de resultados recogida en el capítulo V, los ingresos derivados de la venta de otros activos no estratégicos se han recogido aquí vía extraordinarios, habiéndose igualmente reclasificado la partida de ingresos por prestación de servicios.

⁽²⁾ El presupuesto de 1999 asume la efectiva incorporación de GRANCASA desde finales del primer semestre.

- i) **Estructura de ingresos esperada para el ejercicio de 1999:** Como se aprecia en el cuadro inferior, los ingresos recurrentes provienen de centros comerciales y promoción, que suponen un 66% y un 34% respectivamente.

	1998		1999	
	Centros Comerciales	Promoción Residencial	Centros Comerciales	Promoción Residencial
Ingresos	2.483	2.690	4.051	2.088
Costes directos	(635)	(1.594)	(1.251)	(1.413)
Margen Bruto	1.848	1.096	2.799	675

El incremento en ingresos derivados de centros comerciales se debe principalmente a la aportación del centro comercial Grancasa para el cual se ha estimado una rentabilidad inicial esperada sobre la inversión del 7%. Respecto a los ingresos por promociones se ha mantenido el margen previsto en los estudios de viabilidad de las promociones en curso.

Dentro de los ingresos del Grupo se sigue recogiendo unos ingresos extraordinarios por importe de unos 119 millones de pesetas correspondientes al proceso de desinversión en activos no estratégicos. Esta es la partida de mayor incertidumbre por cuanto aunque existe intención por parte del Grupo de mantener el proceso de liquidación de activos no estratégicos, éste únicamente tendrá lugar en condiciones de mercado.

ii) Rentabilidad

La mejora esperada en términos de rentabilidad se instrumenta fundamentalmente por la reducción en los gastos de explotación y en concreto de los de personal, partida que era generada especialmente por la filial de distribución Corre-Corre, enajenada durante el ejercicio de 1998. Este hecho queda constatado por el resultado extraordinario esperado para 1999 (119 millones) frente a 1998 (resultado extraordinario negativo de 389 millones), partida que recoge el conjunto de actividades de carácter no estratégico de Grupo Filo y por tanto los gastos de explotación generados por tales actividades, entre ellas la de Corre-Corre.

II.2.2.. Política de distribución de resultados, de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de capital, de emisión de obligaciones, de endeudamiento general a medio y largo plazo.

Política de distribución de resultados: No se prevé distribución de dividendos con cargo a los ejercicios correspondientes a 1998 (al haberse cerrado el ejercicio con resultado individual negativo) y 1999, procediéndose en los ejercicios 2000 y 2001 al reparto de los dividendos especiales recogidos en el Capítulo II, todo ello sin perjuicio de las dotaciones que deben realizarse a la reserva legal o a la reserva especial precisa por la existencia en el balance de la Sociedad de gastos a distribuir en varios ejercicios.

Política de inversión: La política de inversión del Grupo FILO ha de enmarcarse en la estrategia de concentración del Grupo en las actividades de explotación de centros comerciales y de promoción residencial. Así las nuevas inversiones irán dirigidas a potenciar ambas actividades si bien la de promoción con un carácter marcadamente secundario y únicamente en aquellas fases del ciclo inmobiliario que sean propicias para ello.

En cuanto a la estructura de financiación, la política del Grupo pretende reforzar la estructura de recursos propios alcanzando un nivel de apalancamiento similar al de otras compañías del sector y en el entorno de un 40%-60%, recursos propios-ajenos. Es en esta estrategia donde se encuadra la actual ampliación de capital, no descartándose acudir al mercado en el futuro en búsqueda de recursos propios y ajenos adicionales en el caso de que se planteen nuevas oportunidades de inversión.

Política de amortizaciones: La Sociedad amortiza el inmovilizado material según el método lineal durante los siguientes períodos de vida útil económica estimados:

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