

Número de Protocolo

Fecha

43A/96

12 de junio de 1996

C N M V Registro de Auditorías Emisores Nº <u>4353</u>
--

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1995 DE FOMENTO
BALEAR DE INVERSIONES, S.A.**

PEDRO RODRÍGUEZ SAN ROMÁN

AUDITOR DE CUENTAS

INFORME

Pedro Rodríguez San Román

Auditor de Cuentas

*Inscrito en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas (R.O.A.C.)*

Sivio, 4

Teléfono 504 41 68

28007 Madrid

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A..

He auditado las cuentas anuales de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

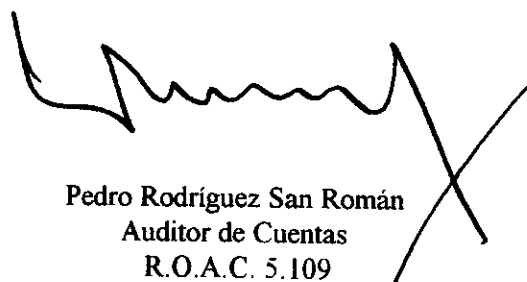
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 23 de mayo de 1995 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. Mi trabajo como auditor se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

En Madrid a doce de junio de mil novecientos noventa y seis.




Pedro Rodríguez San Román
Auditor de Cuentas
R.O.A.C. 5.109

CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 1995

FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA

BALANCES DE LOS EJERCICIOS 1995 Y 1994

	1995	1994		1995	1994
ACTIVO			PASIVO		
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	-	250.000.000	A) FONDOS PROPIOS	363.392.161	378.475.320
B) INMOVILIZADO	82.832.521	97.830.548	I. Capital suscrito	400.000.000	400.000.000
I. Gastos de establecimiento	2.716.287	-	IV. Reservas	1.457.167	1.457.167
III. Inmovilizaciones materiales	80.116.234	97.830.548	1. Reserva legal	1.457.167	1.457.167
1. Terrenos y construcciones	85.561.124	102.673.349	V. Resultados de ejercicios anteriores	-22.981.847	-5.925.654
7. Amortizaciones	-5.444.890	-4.842.801	2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-22.981.847	-5.925.654
D) ACTIVO CIRCULANTE	344.309.857	128.432.508	VI. Pérdidas y Ganancias (Pérdidas)	-15.083.159	-17.056.193
III. Deudores	1.089.068	18.805.625	D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	57.473.064	76.065.422
1. Clientes por ventas	-	18.000.000	II. Deudas con entidades de crédito	57.473.064	76.065.422
4. Deudores varios	9.000	-	E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	6.277.153	21.722.314
6. Administraciones Públicas	1.080.068	805.625	II. Deudas con entidades de crédito	6.275.785	20.186.235
IV. Inversiones financieras temporales	343.066.056	108.300.216	1. Préstamos y otras deudas	5.914.791	19.658.672
1. Participaciones en empresas del grupo	226.156.567	86.166.400	2. Deudas por intereses	360.994	527.563
5. Cartera de valores a corto plazo	116.909.489	22.133.816	V. Otras deudas no comerciales	1.368	1.536.079
VI. Tesorería	154.733	1.326.667	1. Administraciones Públicas	1.368	24.829
			3. Otras deudas	-	1.511.250
TOTAL ACTIVO	427.142.378	476.263.056	TOTAL PASIVO	427.142.378	476.263.056



FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

EJERCICIOS 1995 Y 1994

	<u>1995</u>	<u>1994</u>		<u>1995</u>	<u>1994</u>
DEBE			HABER		
A) GASTOS					
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	2.088.294	1.972.911			
6. Otros gastos de explotación	6.033.367	5.004.696			
a) Servicios exteriores	5.365.707	3.539.115			
b) Tributos	667.660	1.465.581			
			I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	8.121.661	6.977.607
7. Gastos financieros y gastos asimilados	8.874.205	12.742.842	7. Otros intereses e ingresos asimilados	971.055	3.623.598
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	8.873.372	12.742.842	c) Otros intereses	87.685	1.457.630
d) Pérdidas de inversiones financieras	833	-	d) Beneficios en inversiones financieras	883.370	2.165.968
			II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	7.903.150	9.119.244
			III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	16.024.811	16.096.851
11. Pérdidas procedentes del inmovilizado material	-	2.446.014	9. Beneficios en enajenación de inmovilizado material	941.652	1.553.986
14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	67.314			
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	941.652	-	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	959.342
			V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	15.083.159	17.056.193
			VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	15.083.159	17.056.193



MEMORIA DEL EJERCICIO 1995

=====

1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.-

El objeto social de la Entidad es: la prestación de toda clase de servicios de información, análisis financieros, asistencia técnica y asesoramiento en general sobre materias económicas, financieras y fiscales, y, en ejercicio de dichas actividades, recibir, desempeñar y ejecutar cualesquiera encargos de confianza, tales como comisiones, representaciones y cualquier tipo de operaciones que impliquen realizar a nombre de una o varias personas individuales o colectivas, toda clase de actos de la vida económica o mercantil; asumir la representación de comités o grupos de obligacionistas o tenedores de bonos; intervenir en contratos de emisiones de obligaciones, bonos y en general cualesquiera actos de comisión, representación y gestión de intereses particulares de personas jurídicas o naturales que sean lícitos y permitidos por la ley; la difusión de estudios de carácter técnico, profesional o científico y la mediación de seguros privados.

Comprar, vender, adquirir, permutar y, en cualquier forma, adquirir y enajenar toda clase de bienes inmuebles; explotar, mediante dar o tomar en arriendo o bajo otro tipo de contrato, fincas de todas clases; otorgar en relación a los mismos bienes inmuebles cuantos contratos permitan las leyes, así como administrar bienes muebles e inmuebles de acuerdo con la ley; construir o contratar la construcción, por cuenta propia o de terceros, de edificios y toda clase de obras.

La compra, venta, permuta, disfrute, custodia, administración y canje de toda clase de valores mobiliarios tales como acciones, participaciones sociales, obligaciones, bonos, derechos de suscripción preferente y cualquier otro título o signo representativo de créditos o participaciones económicas emitidas por toda clase de personas o entidades públicas o privadas.

Promocionar y constituir en cualquiera de las formas reguladas por las leyes, administrar a través de delegación en personas físicas y tomar participación de toda clase de sociedades mercantiles, tanto financieras como comerciales o industriales.

La descripción de las actividades del objeto de la Sociedad no implica la realización simultánea de las mismas, sino que en cada momento en que se ejecuten éstas, la Sociedad se dará de alta en la correspondiente Licencia Fiscal, previo acuerdo del Consejo de Administración, sin perjuicio, además de que la Sociedad pueda ejercer cualquier otra actividad de lícito comercio.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES.-

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros de contabilidad de la Sociedad y se presentan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

De conformidad con el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, se han formulado cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995.



Las cuentas anuales del ejercicio 1995 están pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, pero los administradores de la Sociedad estiman que serán ratificadas sin cambios significativos.

Para una evaluación del patrimonio neto de la Sociedad, a fin del ejercicio 1995, hay que tener en cuenta las plusvalías y minusvalías latentes de las Inversiones financieras temporales y de las Inmovilizaciones materiales.

b) Principios contables:

Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en las normas de valoración. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo, se haya dejado de aplicar.

c) Comparación de la información:

No se ha modificado la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior, por lo que es posible efectuar la comparación al utilizarse los mismos criterios.

Los estados contables se presentan, básicamente, de acuerdo con las normas mercantiles: Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas y Plan General de Contabilidad.

d) Agrupación de partidas:

No se ha reclasificado ni agrupado ninguna de las partidas del ejercicio corriente ni del anterior.

e) Elementos recogidos en varias partidas:

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

3.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS.-

<u>BASE DEL REPARTO</u>	<u>IMPORTE</u>
Pérdidas de ejercicios anteriores ...	-22.981.847
Pérdidas y Ganancias del ejercicio ..	-15.083.159
TOTAL	<u>-38.065.006</u>
=====	=====
<u>DISTRIBUCION</u>	
A compensar con futuros beneficios...	-38.065.006
TOTAL	<u>-38.065.006</u>
=====	=====

4.- NORMAS DE VALORACION.-

a) Gastos de establecimiento.

Los gastos de la reducción y ampliación de capital señalados en 9 b), se amortizan linealmente en cinco años:



Saldo inicial	3.395.359
Amortización ejercicio 1995 (20 %) .	-679.072
Saldo final, 31 de diciembre de 1995	<u>2.716.287</u>
	=====

b) Inmovilizaciones materiales.

Se amortizan linealmente al 2 % anual y se valoran a su precio de adquisición, incluyendo los gastos adicionales (notariales, registrales e impuestos).

c) Inversiones financieras temporales.

1.- Valoración:

Se valoran por su precio de adquisición en la suscripción o compra. Este precio está constituido por el importe total satisfecho o que debería satisfacerse por la adquisición incluidos los gastos inherentes a la operación.

2.- correcciones valorativas:

No ha sido necesario contabilizar correcciones valorativas.

d) Deudores (activo circulante):

Se contabiliza por el importe nominal de las deudas.

e) Impuestos sobre beneficios:

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, disminuido por las diferencias permanentes y temporales, con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

f) Ingresos y gastos:

Están provisionados los gastos conocidos que corresponden al ejercicio 1995 e igualmente respecto de los ingresos.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.-

a) Movimientos en el ejercicio:

* Inmuebles, saldo inicial	102.673.349
Ventas	-17.112.225
Saldo final	85.561.124

b) Amortización en el ejercicio:

Inmuebles 2 % por	1.409.222
-------------------------	-----------

c) Amortización acumulada:

	valor en libros (a)	amortización acumulada(b)	(b)/(a) por 100
Inmovilizado material, excluido solar	70.461.124	5.444.890	7,73
Solar	15.100.000		
	<u>85.561.124</u>		
	=====		



6.- DEUDORES A CORTO PLAZO.-

* Administraciones Públicas:	
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1994	375.330
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1995	21.922
I.V.A. soportado	682.816 1.080.068
* Por venta de valores:	9.000
TOTALES	1.089.068

7.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.-

a) Participaciones iguales o superiores al 20 % del capital, que no cotizan en Bolsa:

- * Comercial Mercantil, S. A.
 Domicilio social: C/ P. Rinconada, 60 28023 MADRID.
 Actividad: arrendamiento inmobiliario.
 Participación: 99,996 %
 Capital social 230 millones de pesetas.
 Reservas y resultados ejercicios anteriores: 44.210.146 pesetas.
 Resultados del ejercicio 1995: 55.875.321 pesetas.
 Valor en libros: 226.156.567 pesetas.
 Dividendo: ninguno.

b) Garantías:

Los valores mobiliarios no están pignorados ni sujetos a garantía alguna.

c) Detalle de las Inversiones financieras temporales:

NUMERO DE TITULOS	CLASE DE VALORES	VALOR HISTORICO		VALORACION A 31-12-1995		TACITAS:	RESULTADOS EN
		% o ptas.	IMPORTES	% o ptas.	IMPORTES	PLUSVALIAS	LAS VENTAS
A) PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO:							
45.998	Acciones Comercial Mercantil	98,333	226.156.567	(a)143.515	330.071.115	103.914.548	-833
B) FONDOS DE INVERSION MOBILIARIA:							
27.043,751	Pluscartera, F.I.M.	1.297,897	35.100.000	1.432,510	38.740.444	3.640.444	
721,590	Plusahorro, F.I.M.	1.325,731	956.634	1.614,013	1.164.656	208.022	
62.155,438	Fondoactivo, F. I. M.	1.206,652	75.000.000	1.299,017	80.740.971	5.740.971	
4.848,956	Espirito Santo Dinero, FIAMM	1.117,296	5.417.718				440.536
	Reconocimiento del rendimiento positivo en el F.I.A.M.M.		(*)435.137	1.207,034	5.852.855	-	435.137
	Total fondos de inversión mobiliaria ..		116.909.489		126.498.926	9.589.437	875.673
	Venta de valores cotizados						7.697
	TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS		343.066.056		456.570.041	113.503.985	882.537

(a): valor teórico-contable según balance al 31 de diciembre de 1995.

(*): De acuerdo con la resolución del I.C.A.C. de 27 de julio de 1992. (diferencia entre el valor liquidativo a 31 de diciembre de 1995 y el valor histórico en la suscripción).



d) Movimientos en el ejercicio:

Saldo inicial, 31 de diciembre de 1994		108.300.216
Compras y suscripciones:		
Acciones cotizadas	880.175	
Acciones no cotizadas	140.000.000	
Participaciones en fondos	112.500.000	253.380.175
Ventas y reembolsos:		
Acciones cotizadas	880.175	
Acciones no cotizadas	9.833	
Participaciones en fondos	17.817.056	-18.707.064
Reconocimiento de rendimiento positivo en participaciones de un F.I.A.M.M. en 1995 ..		92.729
Final, Inversiones financieras temporales .		343.066.056
=====		

8.- TESORERIA.-

La composición de este epígrafe es la siguiente:

* Caja, pesetas	55.469
* Cuenta corriente bancaria (Banco Urquijo) ..	32.802
* Sociedad de Valores y Bolsa (Mercavalor) ...	66.462
TOTAL	154.733
=====	

9.- FONDOS PROPIOS.-

a) Movimientos en el ejercicio:

	Reserva legal	Pérdidas acumuladas
Inicial, 31 diciembre de 1994	1.457.167	-5.925.654
Aplicación resultados ejercicio 1994.	-	-17.056.193
Final, 31 diciembre de 1995	1.457.167	-22.981.847
=====		

b) Reducción y ampliación de capital:

Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 6 de septiembre de 1994, se tomó el acuerdo de disminuir el capital social en la cifra de 150 millones de pesetas para compensar las pérdidas acumuladas y mediante la reducción del nominal de las acciones de 1000 a 500 pesetas cada una y el simultáneo aumento del capital en la cuantía de 250 millones de pesetas; quedando establecido, como resultado, un capital final de 400 millones de pesetas. El acuerdo se elevó a público el 3 de febrero de 1995 y el ingreso del importe de la ampliación de capital se efectuó el 27 de enero de 1995.



c) Capital, acciones en circulación:

Después de las operaciones señaladas en el apartado anterior, el capital social es de 400 millones de pesetas, representado por 800.000 acciones de 500 pesetas de valor nominal cada una, en anotaciones en cuenta.

10.-ACREEDORES.-

A corto plazo:

Préstamo hipotecario	5.914.791 (*)
Intereses devengados préstamo	360.994
Retenciones I.R.P.F.	1.368
	<hr/>
	6.277.153

A largo plazo:

Préstamo hipotecario	57.473.064 (*)
----------------------------	----------------

TOTAL ACREEDORES	63.750.217
	=====

(*) amortización mensual, vencimiento final el 13 de febrero del año 2003 y al tipo de interés del 11,39 % .

11.-SITUACION FISCAL.-

La Sociedad tiene sujetos a inspección los cinco últimos ejercicios y con respecto, principalmente, al Impuesto sobre Sociedades. Por las operaciones efectuadas durante los ejercicios sujetos a inspección, a juicio de los responsables de la Sociedad, no existen contingencias dignas de mención.

* Conciliación del resultado del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades:

Resultado del ejercicio	-15.083.159
Diferencias temporales	-92.729
Base imponible Sociedad transparencia fiscal .	-1.397.656
Base imponible (resultado fiscal)	-16.573.544

* Cálculos para el Impuesto sobre Sociedades ejercicio 1995:

Base imponible.....	negativa
35 % tipo de gravamen.....	-
Retenciones fiscales en la fuente.....	21.922
Retenciones en Sociedad de transparencia fiscal	14.324

12.-INGRESOS Y GASTOS.-

La Sociedad no tiene empleados.

13.-OTRAS INFORMACIONES.-

El Consejo de administración no ha percibido sueldos, dietas ni remuneraciones de cualquier clase, devengados en el curso del ejercicio.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales

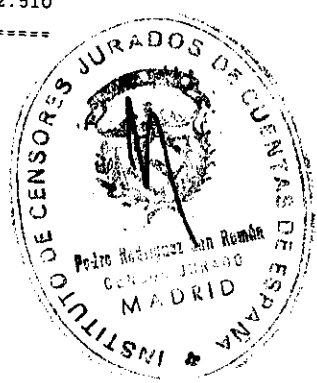


del Consejo de Administración, ni disfrutan (los administrados) de anticipos o créditos concedidos, avalados o garantizados por la Sociedad.

14.-CUADRO DE FINANCIACION.-

APLICACIONES	1995		1994		ORIGENES	1995		1994	
	Recursos aplicados en las operaciones	12.994.865	16.758.112						
Gastos de reducción y ampliación de capital	3.395.359	-			Aportación de accionistas en ampliación de capital	250.000.000	-		
					Venta de inmovilizado material	16.305.092	34.224.450		
Cancelación y traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo (préstamo hipotecario)	18.592.358	33.333.542							
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	231.322.510	-			EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	15.867.204		
	266.305.092	50.091.654				266.305.092	50.091.654		
	=====	=====				=====	=====		

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	EJERCICIO 1995		EJERCICIO 1994	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
DEUDORES A CORTO PLAZO		17.716.557	15.711.881	
ACREEDORES A CORTO PLAZO	15.445.161			13.956.396
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	234.765.840			18.501.378
TESORERIA		1.171.934	878.689	
TOTALES	250.211.001	18.888.491	16.590.570	32.457.774
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE ...	231.322.510			15.867.204
	=====			=====



INFORME DE GESTION

=====

Los intereses devengados por el préstamo hipotecario que nos tienen concedido han repercutido negativamente sobre los resultados y han supuesto 8,87 millones de pesetas.

Las viviendas unifamiliares adquiridas en el ejercicio 1991, no han sido alquiladas por lo que no se han generado ingresos por este concepto. En el presente ejercicio se ha conseguido vender una vivienda.

La distribución del activo disponible, al 31 de diciembre de 1995, era la siguiente:

	IMPORTE	%
a) Activo inmobiliario (neto)	80.116.234	18,88
b) Cartera de valores	343.066.056	80,84
* Sociedad de arrendamiento de inmuebles	226.156.567	(53,29)
* Participaciones en fondos de inversión mobiliaria	116.909.489	(27,55)
c) Deudores y tesorería	1.243.801	0,28
Total ACTIVO	424.426.091	100,00

=====

En cuanto a las perspectivas para 1996, el comportamiento bur-sátil durante el primer trimestre nos permite confiar en un cambio de signo de los resultados de la Sociedad para 1996, por este concepto; si bien el resultado final del ejercicio dependerá del alquiler o venta del inmovilizado material de la Sociedad y del rendimiento que se obtenga de la cartera de valores.

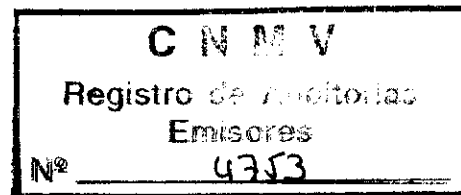


Número de Protocolo

Fecha

43B/96

12 de junio de 1996



**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO
1995 DE FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y
SOCIEDAD FILIAL (GRUPO CONSOLIDADO)**

PEDRO RODRÍGUEZ SAN ROMÁN

AUDITOR DE CUENTAS

INFORME

Pedro Rodríguez San Román

*Auditor de Cuentas
Inscrito en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas (R.O.A.C.)*

*Pirio, 4
Teléfono 504 41 68
28007 Madrid*

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A..

He auditado las cuentas anuales de Fomento Balear de Inversiones, S.A. y de Fomento Balear de Inversiones, S.A. y Sociedad Filial (Grupo Consolidado), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores del Grupo. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

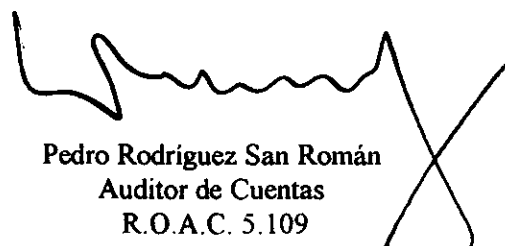
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 7 de junio de 1995 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1994 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fomento Balear de Inversiones, S.A. y de Fomento Balear de Inversiones, S.A. y Sociedad Filial (Grupo Consolidado) a 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo Consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. Mi trabajo como auditor se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Grupo Consolidado.

En Madrid a doce de junio de mil novecientos noventa y seis.




Pedro Rodríguez San Román
Auditor de Cuentas
R.O.A.C. 5.109

CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 1995

FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD FILIAL (G. CONSOLIDADO)

BALANCE CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 1995 Y 1994

	1995	1994		1995	1994
ACTIVO			PASIVO		
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	-	250.000.000	A) FONDOS PROPIOS	467.306.710	426.519.066
B) INMOVILIZADO	319.123.247	383.408.290	I. Capital suscrito	400.000.000	400.000.000
I. Gastos de establecimiento	4.237.037	-	IV. Otras reservas de la sociedad dominante	-21.524.680	-4.468.487
III. Inmovilizaciones materiales	314.886.210	383.408.290	2. Reserva legal	1.457.167	1.457.167
1. Terrenos y construcciones	341.050.828	395.815.184	3. Resultados de ejercicios anteriores	-22.981.847	-5.925.654
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	13.120.840	29.788.840	V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global	44.198.224	45.118.622
3. Otro inmovilizado	709.053	709.053	VII. Diferencias de conversión	3.843.433	3.789.912
5. Amortizaciones	-39.994.511	-42.904.787	1. De sociedades consolidadas por integración global	3.843.433	3.789.912
			VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante	40.789.733	-17.920.981
			1. Pérdidas y Ganancias consolidadas	40.792.162	-17.920.981
			2. Pérdidas y Ganancias atribuibles a socios externos	-2.429	-
			B) SOCIOS EXTERNOS	14.351	-
E) ACTIVO CIRCULANTE	214.838.926	43.827.669	E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	-	40.875
III. Deudores	2.412.319	20.006.117	F) ACREEDORES LARGO PLAZO	59.893.064	79.451.892
1. Clientes por ventas y por prestación de servicios	-	18.000.000	II. Deudas con entidades de crédito	57.473.064	76.065.422
3. Otros deudores	2.412.319	2.006.117	IV. Fianzas y depósitos recibidos	2.420.000	3.386.470
IV. Inversiones financieras temporales	209.326.174	22.133.816	G) ACREEDORES CORTO PLAZO	6.748.048	171.224.126
1. Cartera de valores a corto plazo	209.326.174	22.133.816	II. Deudas con entidades de crédito	6.275.785	20.186.235
VI. Tesorería	3.100.433	1.687.736	IV. Acreedores comerciales	79.858	89.792
			V. Otras deudas no comerciales	392.405	150.948.099
TOTAL ACTIVO	533.962.173	677.235.959	TOTAL PASIVO	533.962.173	677.235.959



FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD FILIAL (G. CONSOLIDADO)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

E J E R C I C I O S 1 9 9 5 Y 1 9 9 4

	1995	1994		1995	1994
DEBE			HABER		
A) GASTOS			B) INGRESOS		
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	12.584.643	13.200.764	1. Importe neto de la cifra de negocios	21.134.499	27.354.339
6. Otros gastos de explotación	10.641.907	9.224.045			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	-	4.929.530	I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	2.092.051	-
7. Gastos financieros	10.856.704	24.642.842	6. Otros ingresos financieros	2.728.145	96.525
8. Pérdidas de inversiones financieras temporales	833	-	7. Beneficios de inversiones financieras temporales	883.370	2.165.968
			II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	7.246.022	22.380.349
			III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	9.338.073	17.450.819
9. Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	2.446.014	12. Beneficios procedentes del inmovilizado	50.130.235	1.553.986
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	-	67.314			
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	50.130.235	-	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	959.342
V. BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	40.792.162	-	V. PERDIDAS CONSOLIDADAS ANTES DE IMPUESTOS	-	18.410.161
20. Impuesto sobre beneficios	-	-489.180			
VI. RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	40.792.162	-	VI. RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	-	17.920.981
21. Resultado atribuido a socios externos (Beneficio)	2.429	-			
VII. RESULTADOS DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIOS)	40.789.733	-	VII. RESULTADOS DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (PERDIDAS)	-	17.920.981



MEMORIA DEL EJERCICIO 1995

=====

1.- SOCIEDAD DEPENDIENTE.-

Comercial Mercantil, S. A.
C/ Paseo de la Rinconada, 60 28023 MADRID
Participación: 99,996 % (directa)
Actividad: arrendamiento de locales comerciales.
La consolidación se ha realizado por integración global.
Ejercicio económico 1995.
Cierre del ejercicio: 31 de diciembre de 1995.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.-

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de Fomento Balear de Inversiones, S.A. "FOBAINSA" y de Fomento Balear de Inversiones, S. A. y Sociedad Filial (Grupo Consolidado) y se presentan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de "FOBAINSA" y del Grupo Consolidado.

Las cuentas anuales individuales de Fomento Balear de Inversiones, S.A. están pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, pero los administradores de esta Sociedad estiman que serán ratificadas sin cambios significativos.

Para una evaluación del patrimonio neto del Grupo Consolidado a fin del ejercicio 1995, hay que tener en cuenta las plusvalías y minusvalías latentes de las Inversiones financieras temporales y de las Inmovilizaciones materiales.

b) Principios contables:

Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en las normas de valoración. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo, se haya dejado de aplicar.

c) Comparación de la información:

No se ha modificado la estructura del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior, por lo que es posible efectuar la comparación al utilizar los mismos criterios.

d) Información sobre operaciones significativas:

Todas las Sociedades incluidas en el Grupo Consolidado finalizan el ejercicio con fecha 31 de diciembre de cada año.



3.- NORMAS DE VALORACION.-

a) Transacciones entre sociedades:

Las operaciones entre compañías del grupo desaparecen por eliminación en resultados y de los créditos y débitos recíprocos, por operaciones internas.

b) Gastos de ampliaciones de capital:

Está prevista su amortización en el plazo máximo de cinco años.

c) Inmovilizado material.

Las amortizaciones efectuadas del inmovilizado han sido las siguientes:

Edificios y otras construcciones	2,00/3,03	%
Maquinaria e instalaciones	7,14/10	%
Mobiliario y enseres	7,14/10	%

d) Valores mobiliarios a corto plazo:

1.- Criterios de valoración:

Se valoran por su precio de adquisición en la suscripción o compra. Este precio está constituido por el importe total satisfecho o que debería satisfacerse por la adquisición incluidos los gastos inherentes a la operación.

2.- Correcciones valorativas:

No ha sido necesario efectuar correcciones valorativas.

e) Créditos y deudas a corto y largo plazo:

Se contabilizan por el importe nominal de las deudas.

f) Impuestos sobre beneficios:

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, disminuido por las diferencias permanentes y temporales, con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

g) Ingresos y gastos:

Están provisionados los gastos conocidos que corresponden al ejercicio 1995 e igualmente respecto de los ingresos.

4.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.-

Con un saldo de 4.237.037 pesetas, está prevista su amortización en cinco años. Corresponden a las ampliaciones de capital efectuadas en la matriz y en la filial.



5.- INMOVILIZADO MATERIAL.-

a) Movimiento en el ejercicio:

* Terrenos y construcciones

Saldo inicial, 31 de diciembre de 1994	395.815.184
Ventas en el ejercicio	-54.764.356

Saldo final, 31 de diciembre de 1995	341.050.828
--	-------------

* Instalaciones técnicas y maquinaria

Saldo inicial, 31 de diciembre de 1994	29.788.840
Ventas en el ejercicio	-16.668.000

Saldo final, 31 de diciembre de 1995	13.120.840
--	------------

* Mobiliario y enseres

Saldo inicial, 31 de diciembre de 1994	709.053
Saldo final, 31 de diciembre de 1995	709.053

No se han efectuado actualizaciones de valoración.

b) Amortizaciones y bajas efectuadas en el ejercicio:

Edificios y otras construcciones 2/3,03 % por	9.865.632
Maquinaria e instalaciones 7,14/10 % por	1.975.298
Mobiliario y enseres 7,14/10 % por	64.641

TOTAL	11.905.571
Bajas en amortizaciones por las ventas	14.815.847

c) Amortizaciones acumuladas:

	Valor en origen (a)	Amortización acumulada (b)	(b)/(a) por 100
Edificios y otras construcciones	341.050.828	33.825.980	9,92
Maquinaria e instalaciones	13.120.840	5.835.473	44,47
Mobiliario y enseres .	709.053	333.058	46,97
TOTALES	354.880.721	39.994.511	11,27



6.- VALORES MOBILIARIOS A CORTO PLAZO.-

a) Garantías:

Las participaciones en fondos de inversión mobiliaria y el resto de los valores no están pignorados ni sujetos a garantía alguna.

b) Movimientos en el ejercicio:

Saldo inicial, 31 de diciembre de 1994		22.133.816
Compras y suscripciones:		
Acciones cotizadas	880.175	
Participaciones en fondos	112.500.000	
Adquisición temporal de activos	831.039.735	944.419.910
Ventas y reembolsos:		
Acciones cotizadas	880.175	
Participaciones en fondos	17.817.056	
Adquisición temporal de activos	738.623.050	-757.320.281
Reconocimiento del rendimiento en el FIAMM		92.729
Saldo final, 31 de diciembre de 1995		209.326.174

c) Detalle de la Cartera de valores a corto plazo:

NUMERO DE TITULOS	CLASE DE VALORES	VALOR HISTORICO		VALORACION A 31-12-1995		PLUSVALIAS TACITAS
		Pesetas	IMPORTES	Pesetas	IMPORTES	
<u>FONDOS DE INVERSION MOBILIARIA:</u>						
27.043.751	PLUSCARTERA. F.I.M.	1.297.897	35.100.000	1.432.510	38.740.444	3.640.444
721.590	PLUSAHORRO. F.I.M.	1.325.731	956.634	1.614.013	1.164.656	208.022
62.155.438	FONDOACTIVO. F.I.M.	1.206.652	75.000.000	1.299.017	80.740.971	5.740.971
4.848.956	ESPIRITO SANTO DINERO. FIAMM	1.117.296	5.417.718			
	Recomocimiento del rendimiento positivo en el F.I.A.M.M.	89.738	435.137	1.207.034	5.852.855	-
	Total fondos de inversión mobiliaria		116.909.489		126.498.926	9.589.437
<u>ADQUISICION TEMPORAL DE ACTIVOS:</u>						
	FONDOS PUBLICOS		64.376.273		64.376.273	
	FONDOS PUBLICOS		28.040.412		28.040.412	
	Total adquisición temporal de activos		92.416.685		92.416.685	
	TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES		209.326.174		218.915.611	9.589.437



7.- DEUDORES A CORTO PLAZO.-

Corresponden:

* Administraciones Públicas:		
Devolución Impuesto sobre Sdes. 1994	375.330	
Devolución Impuesto sobre Sdes. 1995	789.178	
Crédito fiscal por pérdidas de 1994	489.180	
I.V.A. soportado	682.816	2.336.504
* Otros deudores		75.815
TOTAL		2.412.319

8.- TESORERIA.-

La composición de este epígrafe es la siguiente:

* Caja, pesetas	55.469
* Cuentas corrientes bancarias	2.978.502
* Sociedad de Bolsa y Valores	66.462

TOTAL.....	3.100.433
=====	=====

9.- FONDOS PROPIOS.-

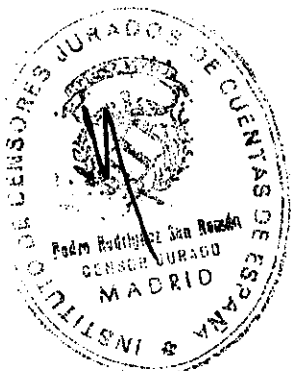
a) Movimientos y desglose:

	FOMENTO BA- LEAR DE IN- VERSIONES	COMERCIAL MERCANTIL	AJUSTES DE CONSOLIDACION	FONDOS PROPIOS CONSOLIDADOS
* Capital suscrito	400.000.000	230.000.000	-230.000.000	400.000.000
* Reserva legal	1.457.167	11.233.414	-11.233.414	1.457.167
* Reserva voluntaria	-	33.885.208	-33.885.208	-
* Pérdidas de ejercicios anteriores	-22.981.847	-908.476	-908.476	-22.981.847
* Resultado del ejercicio	-15.083.159	55.875.321	-2.429	40.789.733
* Reservas en sociedades consolidadas por inte- gración global	-	-	44.198.224	44.198.224
* Diferencias de conver- sión de sociedades con- solidadas por integra- ción global	-	-	3.843.433	3.843.433
* FONDOS PROPIOS	363.392.161	330.085.467		467.306.710
	=====	=====		=====

b) Capital, acciones en circulación:

Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 6 de septiembre de 1994, se tomó el acuerdo de disminuir el capital social en la entidad matriz, en la cifra de 150 millones de pesetas para compensar las pérdidas acumuladas y mediante la reducción del nominal de las acciones de mil a quinientas pesetas cada una y el simultáneo aumento del capital en la cuantía de 250 millones de pesetas; quedando establecido como resultado, un capital final de 400 millones de pesetas. El acuerdo se elevó a público el tres de febrero de 1995 y el ingreso del importe de la ampliación de capital se efectuó el 27 de enero de 1995.

Después de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, el capital social es de 400 millones de pesetas, representa -do por 800.000 acciones de 500 pesetas de valor nominal cada una, en anotaciones en cuenta. Las acciones están admitidas a contratación bursátil.



No existe autorización por la Junta General de Accionistas para ampliar el capital social.

Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Comercial Mercantil, S.A., celebrada, con carácter universal, el 20 de febrero de 1995, se tomó el acuerdo de aumentar el capital social desde noventa millones de pesetas a doscientos treinta millones de pesetas, es decir, incrementarlo en ciento cuarenta millones de pesetas, mediante la emisión, a la par, de 28.000 acciones, al portador, de 5.000 pesetas de valor nominal cada una. El citado acuerdo se elevó a público el 6 de abril de 1995.

10.- INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS.-

El desglose del saldo, respecto a la sociedad participada, es el siguiente:

Del capital suscrito	10.000
De la reserva legal	488
De la reserva voluntaria	1.473
De las pérdidas de ejercicios anteriores	-39
De los resultados del ejercicio 1995	2.429
Total	<u>14.351</u>
	=====

11.- ACREEDORES.-

A corto plazo:

Préstamo hipotecario	5.914.791 (*)
Intereses devengados préstamos	360.994
Proveedores y suministradores .	79.858
Retenciones I.R.P.F.	11.999
Hacienda Pública, acreedora IVA	380.406
TOTAL CORTO PLAZO	<u>6.748.048</u>

A largo plazo:

Préstamo hipotecario	57.473.064 (*)
Fianzas recibidas	2.420.000

TOTAL ACREEDORES	<u>66.641.112</u>
	=====

(*): Amortización mensual, vencimiento final el 13 de febrero del año 2003.

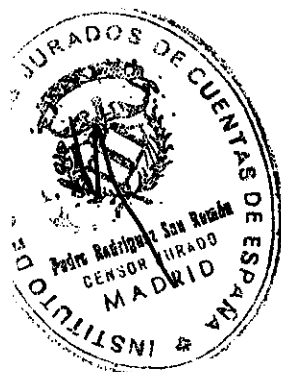
12.- SITUACION FISCAL.-

Las Sociedades Consolidadas tienen sujetos a inspección los cinco últimos ejercicios y con respecto, principalmente, al Impuesto sobre Sociedades. Por las operaciones efectuadas durante estos ejercicios, a juicio de los responsables de las Sociedades, no existen contingencias dignas de mención.

Existen diferencias entre el resultado contable del ejercicio y el resultado fiscal (-92.729 pesetas).

No se aplica el régimen de tributación consolidada.

Comercial Mercantil, S. A., tributa en transparencia fiscal.



INFORME DE GESTION

=====

Los intereses devengados por los préstamos bancarios y personales han supuesto en el ejercicio 10,86 millones de pesetas de cargas financieras, que aparecen como gastos en el presente año económico. En el ejercicio 1994 fue de 24,64 millones de pesetas.

Falta por efectuar el alquiler o venta de las viviendas unifamiliares de La Manga del Mar Menor, para tener en su totalidad el inmovilizado en explotación o en arrendamiento.

En el ejercicio, se han vendido locales comerciales y almacenes en Córdoba, Valladolid, Zaragoza y Valencia y una vivienda unifamiliar en La Manga.

A fin del ejercicio, la estructura del activo era la siguiente:

	Importes	%
	-----	-----
a) Inmovilizado (neto de amortizaciones):	314.886.210	59,44
* Edificios para arrendamiento, mobiliario e instalaciones	234.769.976	(44,32)
* Viviendas unifamiliares para su venta o alquiler	80.116.234	(15,12)

b) Cartera de valores:	209.326.174	39,52
* Fondos de inversión	116.909.489	(22,07)
* Fondos Públicos	92.416.685	(17,45)

c) Tesorería y resto del activo:	5.512.752	1,04

TOTAL ACTIVO REAL	529.725.136	100,00
	=====	=====

Los edificios y otras construcciones están situados en Alicante, Barcelona, Bilbao, Málaga, Madrid, Manga del Mar Menor, Valdepeñas y Vigo y las instalaciones, maquinaria y mobiliario, en Alicante, Barcelona y Vigo.

PERSPECTIVAS:

En cuanto a las perspectivas para 1996, el crecimiento económico durante el primer trimestre nos permite confiar en mejorar los resultados del Consolidado en el ejercicio 1995; si bien el resultado final del ejercicio dependerá del alquiler o venta del inmovilizado material de la Sociedad que está todavía inactivo.

