

Número de Protocolo

46A/97

Fecha

30 de mayo de 1997

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1996 DE
FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A.**



PEDRO RODRÍGUEZ SAN ROMAN

Auditor de Cuentas

INFORME

Pedro Rodríguez San Román

Auditor de Cuentas

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

Sirio, 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 1996, 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.

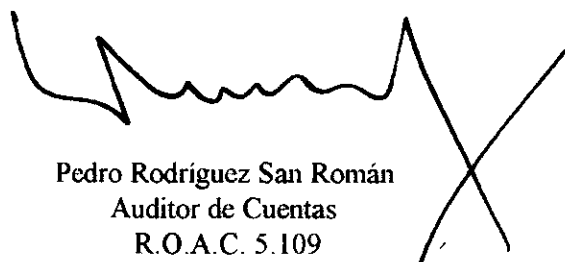
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996 las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 12 de junio de 1996 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 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 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996, 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 1996. 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 auditados de la Sociedad.

En Madrid a treinta de mayo de mil novecientos noventa y siete.




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

CUENTAS ANUALES

DEL EJERCICIO 1996

BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1996 Y 1995

ACTIVO	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
B) INMOVILIZADO	15.743.290	82.832.521
I. Gastos de establecimiento	-	2.716.287
III. Inmovilizaciones materiales	15.743.290	80.116.234
1. Terrenos y construcciones	17.112.224	85.561.124
7. Amortizaciones	-1.368.934	-5.444.890
D) ACTIVO CIRCULANTE	433.789.686	344.309.857
III. Deudores	781.986	1.089.068
1. Clientes por ventas	740.000	-
4. Deudores varios	-	9.000
6. Administraciones Públicas	41.986	1.080.068
IV. Inversiones financieras temporales	432.302.311	343.066.056
1. Participaciones en empresas del grupo	226.156.567	226.156.567
5. Cartera de valores a corto plazo	206.145.744	116.909.489
VI. Tesorería	705.389	154.733
TOTAL ACTIVO	449.532.976	427.142.378



BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1996 Y 1995

PASIVO	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
A) FONDOS PROPIOS	437.472.467	363.392.161
I. Capital suscrito	400.000.000	400.000.000
IV. Reservas	1.457.167	1.457.167
1. Reserva legal	1.457.167	1.457.167
V. Resultados de ejercicios anteriores	-38.065.006	-22.981.847
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-38.065.006	-22.981.847
VI. Pérdidas y ganancias (Beneficios/Pérdidas)	74.080.306	-15.083.159
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	9.056.685	57.473.064
II. Deudas con entidades de crédito	9.056.685	57.473.064
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.003.824	6.277.153
II. Deudas con entidades de crédito	2.567.586	6.275.785
1. Préstamos y otras deudas	2.503.872	5.914.791
2. Deudas por intereses	63.714	360.994
V. Otras deudas no comerciales	436.238	1.368
1. Administraciones Públicas	1.238	1.368
3. Otras deudas	435.000	-
TOTAL PASIVO	449.532.976	427.142.378



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1996 Y 1995

DEBE	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
A) GASTOS	17.172.986	16.995.866
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	2.996.243	2.088.294
6. Otros gastos de explotación	3.511.958	6.033.367
a) Servicios exteriores	2.682.826	5.365.707
b) Tributos	829.132	667.660
7. Gastos financieros y gastos asimilados	5.398.577	8.874.205
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	5.398.577	8.873.372
d) Pérdidas de inversiones financieras	-	833
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	84.814.851	-
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	78.306.650	-
11. Pérdidas procedentes del inmovilizado material	5.266.208	-
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	941.652
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	74.080.306	-
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	74.080.306	-



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1996 Y 1995

HABER		Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
B)	INGRESOS	91.253.292	1.912.707
I.	PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN	6.508.201	8.121.661
5.	Ingresos de participaciones en capital	83.264.521	-
a)	En empresas del grupo	83.264.521	-
7.	Otros intereses e ingresos asimilados	6.948.907	971.055
c)	Otros intereses	80.253	87.685
d)	Beneficios en inversiones financieras	6.868.654	883.370
II.	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	7.903.150
III.	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	16.024.811
9.	Beneficios en enajenación de inmovilizado material	950.120	941.652
12.	Ingresos extraordinarios	89.744	-
IV.	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	4.226.344	-
V.	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	15.083.159
VI.	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	-	15.083.159



MEMORIA DEL EJERCICIO 1996**1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.-**

El objeto social de la Entidad es:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 PRESENTACIÓN 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 1996.

Las cuentas anuales del ejercicio 1996 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 1996, hay que tener en cuenta las plusvalías y minusvalías latentes de la Cartera de Inversiones Financieras 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 han reclasificado y 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.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.-

BASE DEL REPARTO

	IMPORTES	
	1996	1995
Pérdidas de ejercicios anteriores.....	-38.065.006	-22.981.847
Pérdidas y Ganancias de cada ejercicio.....	74.080.306	-15.083.159
TOTALES	36.015.300	-38.065.006

DISTRIBUCIÓN

A reserva legal.....	7.408.031	-
A reserva voluntaria.....	28.607.269	-
A compensar con futuros beneficios.....	-	-38.065.006
TOTALES	36.015.300	-38.065.006

NORMAS DE VALORACIÓN.-

a) Gastos de establecimiento:

Los gastos de la reducción y ampliación de capital se han amortizado en dos años:

	1996	1995
Saldo inicial, 1º de enero.....	2.716.287	3.395.359
Amortización en cada ejercicio.....	-2.716.287	-679.072
Saldo final, 31 de diciembre	-	2.716.287



b) Inmovilizaciones Materiales.

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

No se ha efectuado ninguna actualización del Inmovilizado Material.

c) Cartera de inversiones financieras temporales:

1.- Principio del devengo:

Los dividendos se abonan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en la fecha que nace el derecho a percibirlos.

2.- 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.

Los importes de los derechos preferentes de suscripción se entienden incluidos en el precio de adquisición. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos se disminuye del precio de adquisición de los respectivos valores. Dicho coste se determina aplicando una fórmula valorativa de general aceptación.

3.- Correcciones valorativas:

No ha sido necesario contabilizar correcciones valorativas en los ejercicios 1995 y 1996.

d) Deudores (activo circulante):

Se contabilizan por el importe nominal de las deudas.

e) Impuestos sobre beneficios:

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio, se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, 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 la totalidad de los gastos conocidos que corresponden a cada ejercicio e igualmente respecto de los ingresos.

INMOVILIZADO MATERIAL.-

Movimiento en cada ejercicio:

	1996	1995
Inmuebles:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	85.561.124	102.673.349
Ventas en cada ejercicio.....	-68.448.900	-17.112.225
Saldo final, 31 de diciembre.....	17.112.224	85.561.124



b) Amortización en cada ejercicio:

	1996	1995
Inmuebles, el 2 % por importe de	279.956	1.409.222
Bajas por ventas	-4.355.912	-807.133

c) Amortización acumulada:

	Valor en libros (a)	Amortización acumulada (b)	(b)/(a) por 100
Inmovilizado material, excluido solar.....	14.092.224	1.368.934	9,71%
Solar	3.020.000	-	-
Totales	17.112.224	1.368.934	

6.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.-

a) Detalle de la Cartera de Inversiones Financieras:

Número de títulos	Clase de valores	Valor histórico		Valoración a 31-12-96		Reservas Tácitas	
		Ptas. o %	Importes	Ptas. o %	Importes	Plusvalías	Minusvalías
<u>PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO:</u>							
45.998	COMERCIAL MERCANTIL	98,333 %	226.156.567	112,044 % (1)	257.690.123	31.533.556	
	Total acciones no cotizadas		226.156.567		257.690.123	31.533.556	
<u>PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN MOBILIARIA:</u>							
85.737	PLUSCARTERA	1.421.709	121.892.850	1.852.793	158.852.625	36.959.775	
61.118	FONDOACTIVO	1.362.885	83.296.260	1.476.305	90.228.248	6.931.988	
722	PLUSAHORRO	1.325.730	956.634	1.850.665	1.335.422	378.788	
	Total fondos de inversión mobiliaria.....		206.145.744		250.416.295	44.270.551	
<u>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS</u>			<u>432.302.311</u>		<u>508.106.418</u>	<u>75.804.107</u>	

(1) Valor teórico contable al 31 de diciembre de 1996.

b) Garantías:

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

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

* Comercial Mercantil, S.A.

Domicilio social: C/ Paseo de la Habana, 144 28036 MADRID.

Actividad: arrendamiento inmobiliario.

Participación 99,996 %.

Capital social: 230 millones de pesetas.

Reservas: 16.820.946 pesetas.

Resultados del ejercicio 1996: 10.880.381 pesetas.

Valor en libros: 226.156.567 pesetas.

Dividendo percibido en 1996: 83.264.521 pesetas.



d) Movimientos en cada ejercicio:

	1996	1995
Saldo inicial. 1º de enero	343.066.056	108.300.216
Compras y suscripciones:		
* Acciones cotizadas.....	-	880.175
* Acciones no cotizadas.....	-	140.000.000
* Participaciones en fondos.....	171.414.521	112.500.000
Ventas y amortizaciones:		
* Acciones cotizadas.....	-	880.175
* Acciones no cotizadas.....	-	9.833
* Participaciones en fondos.....	81.743.129	17.817.056
Reconocimiento de rendimiento positivo en participaciones de un F.I.A.M.M.	-435.137	92.729
Saldo final. inversiones financieras temporales. 31 de diciembre.....	432.302.311	343.066.056

7.- TESORERÍA.-

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	1996	1995
Caja, pesetas.....	55.469	55.469
Cuenta corriente bancaria (Banco Urquijo)	649.920	32.802
Sociedad de Valores y Bolsa (Mercavalor).....	-	66.462
Totales.....	705.389	154.733

8.- DEUDORES A CORTO PLAZO.-

Corresponden:

	1996	1995
Deudores por ventas	740.000	-
Hacienda Pública:		
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1994	-	375.330
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1995	21.922	21.922
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1996	20.064	-
Deudora por I.V.A.	-	682.816
Por venta de valores.....	-	9.000
Totales.....	781.986	1.089.068

FONDOS PROPIOS.-

Capital, acciones en circulación:

El capital social desembolsado es de 400 millones de pesetas, representado por 800.000 acciones, de 500 pesetas nominales cada una, numeradas del 1 al 800.000, ambas inclusive, nominativas, mediante anotaciones en cuenta. Están admitidas todas las acciones a contratación en la Bolsa de Barcelona.



b) Movimientos en los ejercicios:

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS DEL EJERCICIO
Final, 31-12-1994.....	300.000.000	1.457.167	-155.925.654	-
Reducción de capital por pérdidas.....	-150.000.000	-	150.000.000	-
Ampliación de capital.....	250.000.000	-	-	-
Resultados 1994.....	-	-	-	-17.056.193
Aplicación resultados del ejercicio 1994.....	-	-	-17.056.193	17.056.193
Final, 31-12-1995.....	400.000.000	1.457.167	-22.981.847	-
Resultados 1995.....	-	-	-	-15.083.159
Aplicación resultados del ejercicio 1995.....	-	-	-15.083.159	15.083.159
Final, 31-12-1996.....	400.000.000	1.457.167	-38.065.006	-

c) 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 1.000 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.

d) Autorización para ampliar el capital:

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

e) Reserva legal:

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas establece que las sociedades deberán destinar a esta reserva un 10 % del beneficio del ejercicio hasta que esta alcance, al menos, el 20 % del Capital Social.

Esta reserva, mientras no supere el límite del 20 % indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La Reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital, en la parte que exceda del 10 % del nuevo importe del capital. El saldo de esta reserva es de 1.457.167 pesetas al 31 de diciembre de 1996 y representa el 0,36 % del Capital social.

10.-ACREEDORES.-

Corresponden:

	1996	1995
Plazo corto:		
Préstamo hipotecario(*).....	2.503.872	5.914.791
Intereses devengados por el préstamo.....	63.714	360.994
Retenciones por I.R.P.F.....	1.238	1.368
Acreedores diversos.....	435.000	-
Plazo largo:		
Préstamo hipotecario(*).....	9.056.685	57.473.064
Totales.....	12.060.509	63.750.217

(*) Amortización mensual, vencimiento final el 13 de julio del 2003, 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 estos años, a juicio de los responsables de la Sociedad, no existen contingencias dignas de mención, y en todo caso, estos pasivos contingentes corresponderían a las diferentes interpretaciones que la Inspección pudiera dar a ciertos criterios aplicados por la Sociedad.

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

	1996	1995
Resultados de cada ejercicio	74.080.306	-15.083.159
Transparencia fiscal	54.477.665	-
Diferencias temporales	71.696	-92.729
Dividendos percibidos de sociedades en transparencia fiscal...	-83.264.521	-
Parte de las pérdidas compensables de ejercicios anteriores...	-45.365.146	-
Bases imponibles (resultado fiscal)	-	-

* Cálculos del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio:

	1996	1995
Bases imponibles	-	-
35 % tipo de gravamen	-	-
Retenciones fiscales en la fuente	20.064	21.922
Cuotas a devolver	20.064	21.922

12.-INGRESOS Y GASTOS.-

La Sociedad no tiene empleados.

El Consejo de Administración no percibe sueldos, dietas ni remuneraciones de cualquier clase.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración, ni disfruta (el Consejo) de anticipos o créditos concedidos, avalados o garantizados por la Sociedad.

13.-CUADRO DE FINANCIACIÓN.-

APLICACIONES	1996	1995	ORÍGENES	1996	1995
Recursos aplicados en las operaciones	-	12.994.865	Recursos procedentes de las operaciones..	77.076.549	-
Gastos de reducción y ampliación de capital	-	3.395.359	Venta neta de inmovilizado material	64.092.988	16.305.092
Cancelación y traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo (préstamo hipotecario)	48.416.379	18.592.358	Aportación de accionistas en ampliación de capital	-	250.000.000
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	92.753.158	231.322.510			
	141.169.537	266.305.092		141.169.537	266.305.092



VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	EJERCICIO 1996		EJERCICIO 1995	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
DEUDORES A CORTO PLAZO.....		307.082		17.716.557
ACREEDORES A CORTO PLAZO.....	3.273.329		15.445.161	
TESORERÍA.....	550.656		234.765.840	
CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS.....	89.236.255			1.171.934
TOTALES.....	93.060.240	307.082	250.211.001	18.888.491
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE.....	92.753.158		231.322.510	



INFORME DE GESTIÓN

Las viviendas unifamiliares adquiridas en el ejercicio 1991, no se han alquilado pues se ha decidido su venta, procediéndose en el presente ejercicio a la venta de cuatro, quedando únicamente un chalet sin vender.

Esta actuación ha permitido reducir considerablemente la deuda bancaria y las cargas financieras.

Se ha destinado la totalidad de los recursos generados por la venta del inmovilizado y del dividendo percibido de la sociedad filial, a la inversión en fondos de inversión mobiliaria, con un resultado satisfactorio pues la plusvalía tácita de esta inversión al 31 de diciembre de 1996 era de 44,27 millones de pesetas.

Si se aprueba la propuesta de distribución de los resultados de 1996, quedarán eliminados en su totalidad los resultados negativos de ejercicios precedentes y las reservas alcanzarían la cifra de 37,47 millones de pesetas.

En cuanto a las perspectivas para 1997, el comportamiento bursátil durante el primer trimestre nos permite confiar en unos buenos resultados para la sociedad.



Número de Protocolo

46B/97

Fecha

30 de mayo de 1997

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1996 DE
FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD
DEPENDIENTE (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 CONSOLIDADAS

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

He auditado las cuentas anuales de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (GRUPO CONSOLIDADO) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, 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.

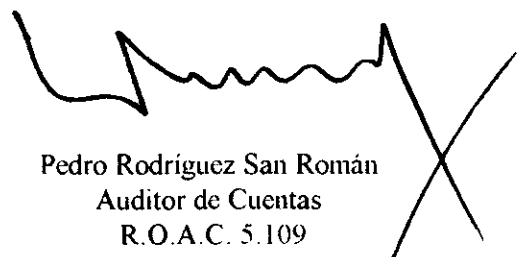
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 12 de junio de 1996 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996 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 SOCIEDAD DEPENDIENTE (GRUPO CONSOLIDADO) al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996, 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 consolidadas. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996. 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 auditados del Grupo Consolidado.

En Madrid a treinta de mayo de mil novecientos noventa y siete.

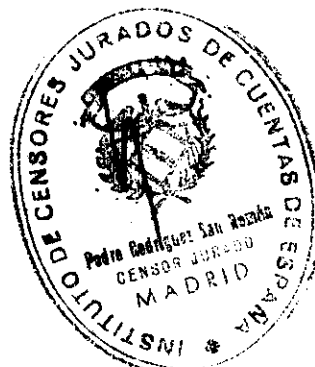



Pedro Rodríguez San Román
Auditor de Cuentas
R.O.A.C. 5.109

CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 1996

BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1996 Y 1995

ACTIVO	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
B) INMOVILIZADO	114.064.451	319.123.247
I. Gastos de establecimiento	-	4.237.037
III. Inmovilizaciones materiales	114.064.451	314.886.210
1. Terrenos y construcciones	123.040.645	341.050.828
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	13.120.840	13.120.840
3. Otro inmovilizado	709.053	709.053
5. Amortizaciones	-22.806.087	-39.994.511
E) ACTIVO CIRCULANTE	371.408.472	214.838.926
III. Deudores	126.045.216	2.412.319
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	740.000	-
3. Otros deudores	857.125	2.412.319
5. Ventas de inmovilizado con condición suspensiva	124.448.091	-
IV. Inversiones financieras temporales	240.057.445	209.326.174
1. Cartera de valores a corto plazo	240.057.445	209.326.174
VI. Tesorería	5.305.811	3.100.433
TOTAL ACTIVO	485.472.923	533.962.173



BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1996 Y 1995

PASIVO	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
A) FONDOS PROPIOS	469.056.020	467.306.710
I. Capital suscrito	400.000.000	400.000.000
IV. Otras reservas de la sociedad dominante	-36.607.839	-21.524.680
5. Reservas no distribuibles	1.457.167	1.457.167
3. Resultados de ejercicios anteriores	-38.065.006	-22.981.847
V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global	103.918.168	48.041.657
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (beneficio)	1.745.691	40.789.733
1. Pérdidas y ganancias consolidadas	1.746.166	40.792.162
2. Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	-475	-2.429
B) SOCIOS EXTERNOS	11.207	14.351
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	11.476.685	59.893.064
II. Deudas con entidades de crédito	9.056.685	57.473.064
IV. Fianzas recibidas a largo plazo	2.420.000	2.420.000
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.929.011	6.748.048
II. Deudas con entidades de crédito	2.567.586	6.275.785
IV. Acreedores comerciales	26.979	79.858
V. Otras deudas no comerciales	2.334.446	392.405
TOTAL PASIVO	485.472.923	533.962.173



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1996 Y 1995

DEBE	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
A) GASTOS	25.455.021	34.086.516
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	8.018.550	12.584.643
6. Otros gastos de explotación	6.767.571	10.641.907
7. Gastos financieros y gastos asimilados	5.402.217	10.856.704
8. Pérdidas de inversiones financieras temporales	-	833
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	5.008.576	-
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.421.677	-
14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	5.266.208	-
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	50.130.235
V. BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	1.746.166	40.792.162
VI. RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	1.746.166	40.792.162
21. Resultado atribuido a socios externos (beneficio)	475	2.429
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIOS)	1.745.691	40.789.733



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1996 Y 1995

HABER		Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
B)	INGRESOS	27.060.968	74.876.249
1.	Importe neto de la cifra de negocios	12.199.222	21.134.499
I.	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	2.586.899	2.092.051
6.	Otros ingresos financieros	3.542.139	2.728.145
7.	Beneficios de inversiones financieras temporales	6.868.654	883.370
II.	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	7.246.022
III.	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	9.338.073
12.	Beneficios procedentes del inmovilizado	4.450.953	50.130.235
17.	Ingresos o beneficios extraordinarios	139.744	-
IV.	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	675.511	-



MEMORIA DEL EJERCICIO 1996**1.- SOCIEDAD DEPENDIENTE.-**

COMERCIAL MERCANTIL, S.A.

Paseo de la Habana, 144 28036 MADRID

Participación: 99,996 % (directa), 226.156.567 pesetas.

Actividad: arrendamiento de locales comerciales.

La consolidación se ha realizado por integración global.

Ejercicio económico 1996.

Cierre del ejercicio: 31 de diciembre de 1996.

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas se han seguido los criterios y formatos de presentación recogidos en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas establecidos por el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre.

Todas las cuentas y transacciones significativas entre las Sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación y la participación de terceros en el patrimonio neto consolidado del Grupo y en sus resultados se presentan en el epígrafe "Socios externos" de los balances de situación consolidados y en el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos (beneficios)" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (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 FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (GRUPO CONSOLIDADO).

Las cuentas anuales individuales de Fomento Balear de Inversiones, S.A. y de la Sociedad incluida en el Grupo consolidado correspondientes al ejercicio 1996 están pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas.

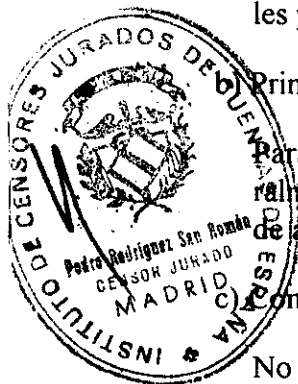
Para una evaluación del patrimonio neto del Grupo consolidado, a fin del ejercicio 1996, hay que tener en cuenta las plusvalías y minusvalías latentes de las Inversiones financieras temporales y de las Inmovilizaciones materiales.

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.

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.



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 VALORACIÓN.-

a) Gastos de ampliaciones de capital:

Se ha finalizado su amortización en el presente ejercicio.

b) Inmovilizaciones materiales.

No se ha efectuado ninguna actualización del Inmovilizado Material.

Se amortiza linealmente:

Edificios y otras construcciones	2 %
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 %
Otro inmovilizado	10 %

c) Cartera de inversiones financieras temporales:

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.

Los dividendos se abonan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en la fecha que nace el derecho a percibirlos.

Los importes de los derechos preferentes de suscripción se entienden incluidos en el precio de adquisición. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos se disminuye del precio de adquisición de los respectivos valores. Dicho coste se determina aplicando una fórmula valorativa de general aceptación.

2.- Correcciones valorativas:

No ha sido necesario efectuar correcciones valorativas.

d) Créditos y deudas a corto y largo plazo:

Se contabilizan por el importe nominal de las deudas.

e) Impuestos sobre beneficios:

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio, se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, 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 la totalidad de los gastos conocidos que corresponden a cada ejercicio e igualmente respecto de los ingresos.



4.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.-

Con un saldo inicial de 4.237.037 pesetas, se han amortizado en su totalidad en este ejercicio. Corresponden a las ampliaciones de capital efectuadas en la matriz y en la sociedad dependiente.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.-

a) Movimiento en cada ejercicio:

	1996	1995
Terrenos y construcciones:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	341.050.828	395.815.184
Compras en cada ejercicio.....	-	-
Ventas en cada ejercicio.....	-218.010.183	-54.764.356
Saldo final, 31 de diciembre.....	123.040.645	341.050.828
Instalaciones técnicas y maquinaria:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	13.120.840	29.788.840
Compras en cada ejercicio.....	-	-
Ventas en cada ejercicio.....	-	-16.668.000
Saldo final, 31 de diciembre.....	13.120.840	13.120.840
Otro inmovilizado:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	709.053	709.053
Compras en cada ejercicio.....	-	-
Ventas en cada ejercicio.....	-	-
Saldo final, 31 de diciembre.....	709.053	709.053

b) Amortizaciones y bajas efectuadas en cada ejercicio:

	1996	1995
Construcciones.....	2.398.524	9.865.632
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	1.312.084	1.975.298
Otro inmovilizado.....	70.905	64.641
Totales.....	3.781.513	11.905.571
Baja en amortizaciones por ventas.....	-20.970.480	-14.815.847

c) Amortización acumulada:

	Valor en libros (a)	Amortización acumulada (b)	(b)/(a) por 100
Construcciones.....	123.040.645	15.254.567	12,40%
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	13.120.840	7.147.557	54,47%
Otro inmovilizado.....	709.053	403.963	56,97%
Totales.....	136.870.538	22.806.087	16,66%

6.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.-

a) Garantías:

Las participaciones en fondos de inversión no están pignoradas ni sujetas a garantía alguna.



b) Detalle de la Cartera de Inversiones Financieras:

Nº de participaciones	Clase de valores	Valor histórico		Cotización a 31-12-96		Plusvalías Tácitas
		Pesetas	Importes	Pesetas	Importes	
PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN MOBILIARIA:						
85.737	PLUSCARTERA	1.421.709	121.892.850	1.852.793	158.852.625	36.959.775
74.993	FONDOACTIVO	1.362.899	102.207.961	1.476.305	110.712.642	8.504.681
9.192	PLUSAHORRO	1.735.936	15.956.634	1.850.665	17.011.218	1.054.584
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS		240.057.445		286.576.485		46.519.040

c) Movimientos en cada ejercicio:

	1996	1995
Saldo inicial, 1º de enero	209.326.174	22.133.816
Compras y suscripciones	2.938.668.355	944.419.910
Ventas y amortizaciones	-2.907.501.947	-757.320.281
Saldo contable, Inversiones financieras temporales, al 31 de diciembre	240.492.582	209.233.445
Reconocimiento del rendimiento en el F.I.A.M.M.	-435.137	92.729
Saldo final, Inversiones financieras temporales, 31 de diciembre	240.057.445	209.326.174

7.- DEUDORES A CORTO PLAZO.-

Corresponden:

	1996	1995
A corto plazo:		
Deudores por ventas	740.000	-
Administraciones Públicas:		
• Devolución Impuesto sobre Sociedades 1994	-	375.330
• Devolución Impuesto sobre Sociedades 1995	789.178	789.178
• Devolución Impuesto sobre Sociedades 1996	67.947	-
• Crédito fiscal por pérdidas de 1994	-	489.180
• Deudora por I.V.A.	-	682.816
Otros deudores	-	75.815
Ventas de inmovilizado con condición suspensiva	124.448.091	-
Totales	126.045.216	2.412.319

TESORERÍA.-

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	1996	1995
Caja, pesetas	55.469	55.469
Cuentas corrientes bancarias	5.250.342	2.978.502
Sociedad de bolsa y valores	-	66.462
Totales	5.305.811	3.100.433



9.- FONDOS PROPIOS.-

a) Capital, acciones en circulación:

El capital social desembolsado de la Sociedad Matriz (Fomento Balear de Inversiones, S.A.) es de 400 millones de pesetas, representado por 800.000 acciones, de 500 pesetas nominales cada una, numeradas del 1 al 800.000, ambas inclusive, nominativas, mediante anotaciones en cuenta. Están admitidas todas las acciones a contratación en la Bolsa de Barcelona.

b) Movimientos y desglose (en millones de pesetas):

	FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES	COMERCIAL MERCANTIL	AJUSTES DE CON- SOLIDACIÓN	FONDOS PROPIOS CONSOLIDADOS
Capital suscrito.....	400.000	230.000	-230.000	400.000
Reservas no distribuibles.....	1.457	16.821	-16.821	1.457
Reservas en sociedades consolidadas por integración global.....	-	-	103.918	103.918
Pérdidas de ejercicios anteriores.....	-38.065	-	-	-38.065
Resultado del ejercicio 1996.....	74.080	10.930	-83.264	1.746
FONDOS PROPIOS.....	437.472	257.751	-226.167	469.056

10.- INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS.-

Detalle:

Capital suscrito.....	10.000
Reservas no distribuibles.....	732
Resultado del ejercicio.....	475
TOTALES.....	11.207



11.- ACREEDORES A CORTO Y LARGO PLAZO.-

Corresponden:

	1996	1995
A corto plazo:		
Préstamo hipotecario (*).....	2.503.872	5.914.791
Intereses devengados por el préstamo.....	63.714	360.994
Proveedores.....	26.979	79.858
Acreeedores diversos.....	435.000	-
Administraciones Públicas:		
• Retenciones por I.R.P.F.....	1.238	11.999
• Acreedora por I.V.A.....	1.890.718	380.406
• Impuesto sobre Bienes Inmuebles.....	7.490	-
	4.929.011	6.748.048
A largo plazo:		
Préstamo hipotecario (*).....	9.056.685	57.473.064
Fianzas recibidas.....	2.420.000	2.420.000
	11.476.685	59.893.064
Totales.....	16.405.696	66.641.112

(*) Amortización mensual, vencimiento final 13 de julio del 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 años, a juicio de los responsables de las sociedades, no existen contingencias dignas de mención, y en todo caso, estos pasivos contingentes corresponderían a las diferentes interpretaciones que la Inspección pudiera dar a ciertos criterios aplicados por las sociedades.

Se aplica el régimen de tributación de transparencia fiscal en Comercial Mercantil, S.A..

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

	1996	1995
Resultados consolidados de cada ejercicio	84.110.212	40.789.733
Transparencia fiscal 1994.....	-1.397.656	-
Transparencia fiscal 1995.....	55.872.891	-55.872.891
Transparencia fiscal 1996.....	-10.929.906	-
Diferencias temporales.....	71.696	-92.729
Pérdidas de ejercicios anteriores.....	-44.462.716	-
De los ajustes por consolidación	-83.264.521	-
Bases imponibles (resultado fiscal)	0	-15.175.887

* Cálculos del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio:

	1996	1995
Bases imponibles.....	-	-
35 % tipo de gravamen.....	-	-
Retenciones fiscales en la fuente.....	67.947	789.178
Cuotas a devolver.....	67.947	789.178

13.-INGRESOS Y GASTOS.-

Las Sociedades del Grupo consolidado no tienen empleados.

14.-RELACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS.-

Las transacciones realizadas durante el ejercicio, por las sociedades del grupo, así como débitos y créditos existentes al cierre del ejercicio son las siguientes:

- Dividendos recibidos 83.264.521

15.-OTRA INFORMACIÓN.-

Los Administradores de las Sociedades del Grupo Consolidado no han percibido sueldos, dietas ni remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio corriente ni del anterior.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales de los Consejos de Administración de las Sociedades del Grupo Consolidado, ni disfrutan (los Administradores) de anticipos o créditos concedidos, avalados o garantizados por las Sociedades del Grupo Consolidado.



INFORME DE GESTIÓN

Se ha continuado con la política de reestructurar las inversiones con el fin de reducir las cargas financieras, por lo que se ha vendido en el ejercicio 1996, cuatro chalets en la Manga del Mar Menor, un local comercial en Málaga y el edificio de Madrid; eliminándose la mayor parte de los gastos financieros que en 1995 supusieron 10,86 millones de pesetas.

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

	IMPORTE	%
Inmovilizado (neto de amortizaciones).....	114.064.451	23,50
Venta de inmovilizado con condición suspensiva.....	124.448.091	25,63
Cartera de valores.....	240.057.445	49,45
Tesorería y resto del activo.....	6.902.936	1,42
Total activo.....	485.472.923	100,00

A fin de ejercicio, la totalidad de los contratos de arrendamientos estaban en fase de rescisión, por lo que está en estudio por parte del Consejo de Administración el destino de los inmuebles que se espera decidir en el ejercicio 1997.

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

Perspectivas:

En cuanto a las perspectivas para 1997, el resultado final del ejercicio dependerá del alquiler o venta del inmovilizado material de la Sociedad.

