



**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1997 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 1997, 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.

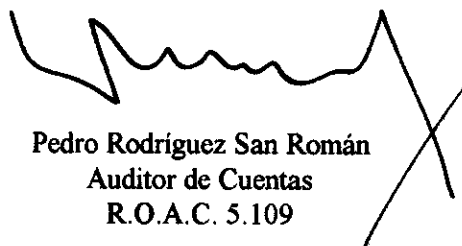
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1997 las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 30 de mayo de 1997 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, 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 1997. 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 ocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho.




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

CUENTAS ANUALES

DEL EJERCICIO 1997

BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

ACTIVO	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
B) INMOVILIZADO	16.438.834	15.743.290
III. Inmovilizaciones materiales	16.438.834	15.743.290
1. Terrenos y construcciones	18.103.949	17.112.224
7. Amortizaciones	-1.665.115	-1.368.934
D) ACTIVO CIRCULANTE	534.906.530	433.789.686
III. Deudores	760.064	781.986
1. Clientes por ventas	740.000	740.000
6. Administraciones Públicas	20.064	41.986
IV. Inversiones financieras temporales	533.851.322	432.302.311
1. Participaciones en empresas del grupo	226.156.567	226.156.567
5. Cartera de valores a corto plazo	307.694.755	206.145.744
VI. Tesorería	295.144	705.389
TOTAL ACTIVO	551.345.364	449.532.976



BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

PASIVO	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
A) FONDOS PROPIOS	517.610.062	437.472.467
I. Capital suscrito	400.000.000	400.000.000
IV. Reservas	37.472.467	1.457.167
1. Reserva legal	8.865.198	1.457.167
4. Reserva voluntaria	28.607.269	-
V. Resultados de ejercicios anteriores	-	-38.065.006
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-38.065.006
VI. Pérdidas y ganancias (Beneficios)	80.137.595	74.080.306
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	8.908.176	9.056.685
II. Deudas con entidades de crédito	8.908.176	9.056.685
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	24.827.126	3.003.824
II. Deudas con entidades de crédito	1.458.099	2.567.586
1. Préstamos y otras deudas	1.401.281	2.503.872
2. Deudas por intereses	56.818	63.714
V. Otras deudas no comerciales	23.369.027	436.238
1. Administraciones Públicas	22.934.027	1.238
3. Otras deudas	435.000	435.000
TOTAL PASIVO	551.345.364	449.532.976



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1997 Y 1996

DEBE	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
A) GASTOS	27.740.299	17.172.986
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	296.181	2.996.243
6. Otros gastos de explotación	3.188.364	3.511.958
a) Servicios exteriores	2.830.035	2.682.826
b) Tributos	358.329	829.132
7. Gastos financieros y gastos asimilados	1.318.089	5.398.577
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	1.318.089	5.398.577
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	106.545.481	84.814.851
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	103.060.936	78.306.650
11. Pérdidas procedentes del inmovilizado material	-	5.266.208
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	14.324	-
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	103.075.260	74.080.306
15. Impuesto sobre Sociedades	22.937.665	-
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	80.137.595	74.080.306



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1997 Y 1996

HABER	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
B) INGRESOS	107.877.894	91.253.292
I. PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN	3.484.545	6.508.201
5. Ingresos de participaciones en capital	-	83.264.521
a) En empresas del grupo	-	83.264.521
7. Otros intereses e ingresos asimilados	107.863.570	6.948.907
c) Otros intereses	21.911	80.253
d) Beneficios en inversiones financieras	107.841.659	6.868.654
9. Beneficios en enajenación de inmovilizado material	-	950.120
12. Ingresos extraordinarios	14.324	89.744
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	4.226.344



MEMORIA DEL EJERCICIO 1997**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.

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 de los ejercicios 1997 y 1996.

Las cuentas anuales del ejercicio 1997 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 1997, 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

	<u>IMPORTES</u>	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Pérdidas de ejercicios anteriores.....	-	-38.065.006
Pérdidas y Ganancias de cada ejercicio.....	80.137.595	74.080.306
TOTALES	80.137.595	36.015.300

DISTRIBUCIÓN

A reserva legal.....	8.013.760	7.408.031
A reserva voluntaria.....	72.123.835	28.607.269
TOTALES	80.137.595	36.015.300

NORMAS DE VALORACIÓN.-

Gastos de establecimiento:

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

	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Saldo inicial, 1º de enero.....	-	2.716.287
Amortización en cada ejercicio	-	-2.716.287
Saldo final, 31 de diciembre	-	-



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 1996 y 1997.

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.

Ingresos y gastos:

Están provisionados la totalidad de los gastos conocidos que corresponden a cada ejercicio e igualmente respecto de los ingresos.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.-

a) Movimiento en cada ejercicio:

	1997	1996
Inmuebles:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	17.112.224	85.561.124
Compras en cada ejercicio	991.725	-
Ventas en cada ejercicio.....	-	-68.448.900
Saldo final, 31 de diciembre.....	18.103.949	17.112.224



b) Amortización en cada ejercicio:

	1997	1996
Inmuebles, el 2 % por importe de	296.181	279.956
Bajas por ventas	-	-4.355.912

c) Amortización acumulada:

	Valor en libros (a)	Amortización acumulada (b)	(b)/(a) por 100
Inmovilizado material, excluido solar	15.083.949	1.665.115	11,04%
Solar	3.020.000	-	-
Totales	18.103.949	1.665.115	

6.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.-

a) Detalle de la Cartera de Inversiones Financieras:

Número de títulos	Clase de valores	Valor histórico		Valoración a 31-12-1997		Reservas Tácitas
		Ptas. o %	Importes	Ptas. o %	Importes	Plusvalías
<u>PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO:</u>						
45.998	COMERCIAL MERCANTIL, S.A.	98,333 %	226.156.567	111,911 %	(1) 257.383.580	31.227.013
	Total acciones no cotizadas		226.156.567		257.383.580	31.227.013
<u>PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN MOBILIARIA:</u>						
17.938,2897	FONDOACTIVO, F.I.M.	1.374,154	24.649.966	1.583,590	28.406.896	3.756.930
209.678,2372	ESPIRITO SANTO DINERO, F.I.A.M.M.	1.340,751	281.126.359			
	Reconocimiento del rendimiento positivo en el F.I.A.M.M.		1.918.430	1.349,901	283.044.789	
	Total fondos de inversión mobiliaria		307.694.755		311.451.685	3.756.930
	TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS		533.851.322		568.835.265	34.983.943

(1) Valor teórico contable al 31 de diciembre de 1997.

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: Paseo de la Habana, 144 28036 MADRID.
 Actividad: arrendamiento inmobiliario.
 Participación: 99,996 % .
 Capital social: 230 millones de pesetas.
 Reservas: 27.751.327 pesetas.
 Resultados del ejercicio 1997: -356.556 pesetas.
 Valor en libros: 226.156.567 pesetas.
 Dividendo percibido en 1996: 83.264.521 pesetas.
 Dividendo percibido en 1997: -.



d) Movimientos en cada ejercicio:

	1997		1996	
Saldo inicial, 1º de enero		432.302.311		343.066.056
Compras y suscripciones:				
* Participaciones en fondos.....	593.259.911	593.259.911	171.414.521	171.414.521
Ventas y amortizaciones:				
* Participaciones en fondos.....	493.629.330	-493.629.330	81.743.129	-81.743.129
Reconocimiento de rendimiento positivo en participaciones de un F.I.A.M.M.		1.918.430		-435.137
Saldo final, Inversiones financieras temporales, 31 de diciembre.....		533.851.322		432.302.311

7.- TESORERÍA.-

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	1997	1996
Caja, pesetas.....	55.469	55.469
Cuenta corriente bancaria (Banco Urquijo)	239.675	649.920
Totales.....	295.144	705.389

8.- DEUDORES A CORTO PLAZO.-

Corresponden:

	1997	1996
Deudores por ventas.....	740.000	740.000
Hacienda Pública:		
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1995	-	21.922
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1996	20.064	20.064
Totales.....	760.064	781.986

9.- FONDOS PROPIOS.-

a) 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:

	RESERVA VOLUNTARIA	RESERVA LEGAL	RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS DEL EJERCICIO
Final, 31-12-1995.....	-	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.....	-	1.457.167	-38.065.006	-
Resultados 1996	-	-	-	74.080.306
Aplicación resultados del ejercicio 1996.....	28.607.269	7.408.031	38.065.006	-74.080.306
Final, 31-12-1997.....	28.607.269	8.865.198	-	-



c) Autorización para ampliar el capital:

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

d) 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 8.865.198 pesetas al 31 de diciembre de 1997 y representa el 2,22 % del Capital social.

e) Reserva voluntaria:

El saldo de esta cuenta es de 28.607.269 pesetas, son reservas de libre disposición al no existir gastos de establecimiento y otros, ni pérdidas de ejercicios anteriores ni del corriente y ser el valor del patrimonio neto contable superior al Capital social.

10.-ACREEDORES.-

Corresponden:

	1997	1996
A corto plazo:		
Préstamo hipotecario(*)	1.401.281	2.503.872
Intereses devengados por el préstamo.....	56.818	63.714
Retenciones por I.R.P.F.	1.818	1.238
Impuesto sobre Sociedades 1997.....	22.932.209	-
Acreedores diversos	435.000	435.000
A largo plazo:		
Préstamo hipotecario(*)	8.908.176	9.056.685
Totales.....	33.735.302	12.060.509

Amortización mensual, vencimiento final el 13 de julio del 2003, al tipo de interés del 11,39 %.

11.-SITUACIÓN 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:

	1997	1996
Resultados de cada ejercicio	103.075.260	74.080.306
Transparencia fiscal	10.930.341	54.477.665
Diferencias temporales	-	71.696
Dividendos percibidos de sociedades en transparencia fiscal...	-	-83.264.521
Parte de las pérdidas compensables de ejercicios anteriores....	-46.189.751	-45.365.146
Bases imponibles (resultado fiscal)	67.815.850	-

* Cálculos del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio:

	1997	1996
Bases imponibles	67.815.850	-
30/35 % tipo de gravamen	22.985.548	-
Retenciones fiscales en la fuente	53.339	20.064
Cuota a devolver	-	20.064
Cuota a ingresar	22.932.209	-

12.-INGRESOS Y GASTOS.-

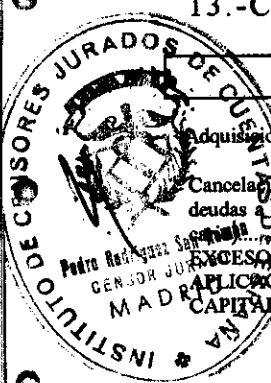
La Sociedad no tiene empleados.

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	1997	1996	ORÍGENES	1997	1996
Adquisiciones de inmovilizado	991.725	-	Recursos procedentes de las operaciones..	80.433.776	77.076.549
Cancelación y traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo (préstamo hipotecario)	148.509	48.416.379	Venta neta de inmovilizado material	-	64.092.988
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	79.293.542	92.753.158			
	80.433.776	141.169.537		80.433.776	141.169.537



VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	EJERCICIO 1997		EJERCICIO 1996	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
DEUDORES A CORTO PLAZO		21.922		307.082
ACREEDORES A CORTO PLAZO		21.823.302	3.273.329	
TESORERÍA		410.245	550.656	
CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS		101.549.011	89.236.255	
TOTALES		101.549.011	22.255.469	307.082
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE		79.293.542		92.753.158

INFORME DE GESTIÓN

De las viviendas unifamiliares adquiridas en el ejercicio 1991, queda 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 a la inversión en fondos de inversión mobiliaria, con un resultado satisfactorio pues la plusvalía tácita de esta inversión al 31 de diciembre de 1997 era de 3,76 millones de pesetas.

Los beneficios del ejercicio 1997 han sido de 80,14 millones de pesetas, que representa sobre el capital social una rentabilidad del 20,03 %. El aumento de los beneficios respecto del ejercicio 1996 ha sido del 8,18 %.

En cuanto a las perspectivas para 1998, el comportamiento bursátil durante el primer trimestre nos permite confiar en unos buenos resultados para la sociedad.



C N M V
Registro de Auditorias Emisores
Nº <u>5663</u>

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1997 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.)*

Sirio, 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 1997, 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.

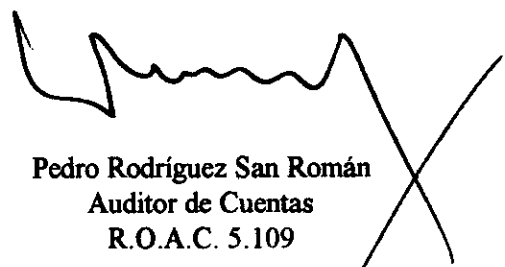
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 30 de mayo de 1997 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 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 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, 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 1997. 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 ocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho.




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

CUENTAS ANUALES

CONSOLIDADAS

DEL EJERCICIO 1997

BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

ACTIVO	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
B) INMOVILIZADO	111.258.438	114.064.451
III. Inmovilizaciones materiales	111.258.438	114.064.451
1. Terrenos y construcciones	124.032.370	123.040.645
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	13.120.840	13.120.840
3. Otro inmovilizado	709.053	709.053
5. Amortizaciones	-26.603.825	-22.806.087
E) ACTIVO CIRCULANTE	473.961.866	371.408.472
III. Deudores	126.167.523	126.045.216
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	740.000	740.000
3. Otros deudores	979.432	857.125
5. Ventas de inmovilizado con condición suspensiva	124.448.091	124.448.091
IV. Inversiones financieras temporales	346.325.284	240.057.445
1. Cartera de valores a corto plazo	346.325.284	240.057.445
VI. Tesorería	1.469.059	5.305.811
TOTAL ACTIVO	585.220.304	485.472.923



BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

PASIVO	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
A) FONDOS PROPIOS	548.837.075	469.056.020
I. Capital suscrito	400.000.000	400.000.000
IV. Otras reservas de la sociedad dominante	37.472.467	-36.607.839
1. Reservas distribuibles	28.607.269	-
2. Reservas no distribuibles	8.865.198	1.457.167
3. Resultados de ejercicios anteriores	-	-38.065.006
V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global	31.583.553	103.918.168
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (beneficio)	79.781.055	1.745.691
1. Pérdidas y ganancias consolidadas	79.781.039	1.746.166
2. Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	16	-475
B) SOCIOS EXTERNOS	11.191	11.207
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	11.328.176	11.476.685
II. Deudas con entidades de crédito	8.908.176	9.056.685
IV. Fianzas recibidas a largo plazo	2.420.000	2.420.000
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	25.043.862	4.929.011
II. Deudas con entidades de crédito	1.458.099	2.567.586
IV. Acreedores comerciales	640.213	26.979
V. Otras deudas no comerciales	22.945.550	2.334.446
TOTAL PASIVO	585.220.304	485.472.923



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1997 Y 1996

DEBE	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
A) GASTOS	32.867.475	25.455.021
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3.797.738	8.018.550
6. Otros gastos de explotación	4.810.179	6.767.571
7. Gastos financieros y gastos asimilados	1.321.909	5.402.217
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	111.312.297	5.008.576
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	102.704.380	2.421.677
14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	5.266.208
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	14.324	-
V. BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	102.718.704	1.746.166
20. Impuesto sobre beneficios	22.937.665	-
VI. RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	79.781.039	1.746.166
21. Resultado atribuido a socios externos (beneficio)	-16	475
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIOS)	79.781.055	1.745.691



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1997 Y 1996

HABER	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
B) INGRESOS	112.648.530	27.060.968
1. Importe neto de la cifra de negocios	-	12.199.222
I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	8.607.917	2.586.899
6. Otros ingresos financieros	207.370	3.542.139
7. Beneficios de inversiones financieras temporales	112.426.836	6.868.654
12. Beneficios procedentes del inmovilizado	-	4.450.953
17. Ingresos o beneficios extraordinarios	14.324	139.744
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	675.511



MEMORIA DEL EJERCICIO 1997

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 1997.

Cierre del ejercicio: 31 de diciembre de 1997.

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 1997 están pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas.

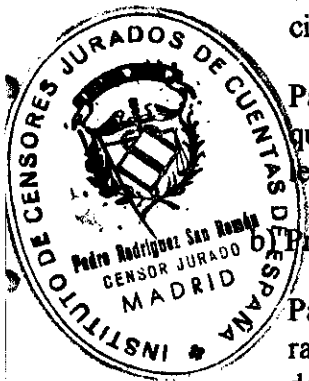
Para una evaluación del patrimonio neto del Grupo consolidado, a fin del ejercicio 1997, hay que tener en cuenta las plusvalías y minusvalías latentes de las Inversiones financieras temporales y de las Inmovilizaciones materiales.

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.



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 ejercicio 1996.

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:

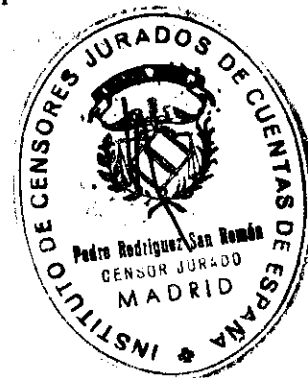
Se contabilizan por el importe nominal de las deudas.

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 al 31 de diciembre de 1995 de 4.237.037 pesetas, se ha amortizado en su totalidad en el ejercicio 1996. Corresponden a las ampliaciones de capital efectuadas en la matriz y en la sociedad dependiente.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.-

a) Movimiento en cada ejercicio:

	1997	1996
Terrenos y construcciones:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	123.040.645	341.050.828
Compras en cada ejercicio.....	991.725	-
Ventas en cada ejercicio.....	-	-218.010.183
Saldo final, 31 de diciembre.....	124.032.370	123.040.645
Instalaciones técnicas y maquinaria:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	13.120.840	13.120.840
Saldo final, 31 de diciembre.....	13.120.840	13.120.840
Otro inmovilizado:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	709.053	709.053
Saldo final, 31 de diciembre.....	709.053	709.053

b) Amortizaciones y bajas efectuadas en cada ejercicio:

	1997	1996
Construcciones.....	2.414.749	2.398.524
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	1.312.084	1.312.084
Otro inmovilizado.....	70.905	70.905
Totales.....	3.797.738	3.781.513
Baja en amortizaciones por ventas.....	-	-20.970.480

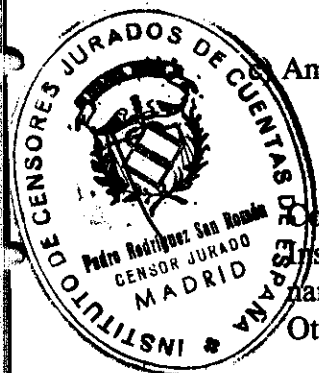
Amortización acumulada:

	Valor en libros (a)	Amortización acumulada (b)	(b)/(a) por 100
Construcciones.....	124.032.370	17.669.316	14,25%
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	13.120.840	8.459.641	64,47%
Otro inmovilizado.....	709.053	474.868	66,97%
Totales.....	137.862.263	26.603.825	19,30%

6.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.-

a) Garantías:

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



b) Detalle de la Cartera de Inversiones Financieras:

Nº de participaciones	Clase de valores	Valor histórico		Cotización a 31-12-1997		Plusvalías Tácitas
		Pesetas	Importes	Pesetas	Importes	
PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN MOBILIARIA:						
31.813,7369	FONDOACTIVO, F.I.M.	1.369,273	43.561.667	1.583,590	50.379.916	6.818.249
224.285,8513	ESPIRITO SANTO DINERO, F.I.A.M.M.	1.340,751	300.711.536			
	Reconocimiento del rendimiento positivo en el F.I.A.M.M.		2.052.081	1.349,901	302.763.617	
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS			346.325.284		353.143.533	6.818.249

c) Movimientos en cada ejercicio:

	1997	1996
Saldo inicial, 1º de enero	240.057.445	209.326.174
Compras y suscripciones.....	628.722.110	2.938.668.355
Ventas y amortizaciones	-524.506.352	-2.907.501.947
Saldo contable, Inversiones financieras temporales, al 31 de diciembre.....	344.273.203	240.492.582
Reconocimiento del rendimiento en el F.I.A.M.M.	2.052.081	-435.137
Saldo final, Inversiones financieras temporales, 31 de diciembre	346.325.284	240.057.445

7.- DEUDORES A CORTO PLAZO.-

Corresponden:

	1997	1996
A corto plazo:		
Deudores por ventas.....	740.000	740.000
Administraciones Públicas:		
• Devolución Impuesto sobre Sociedades 1995.....	767.256	789.178
• Devolución Impuesto sobre Sociedades 1996.....	67.947	67.947
• Deudora por I.V.A.	144.229	-
Ventas de inmovilizado con condición suspensiva.....	124.448.091	124.448.091
Totales.....	126.167.523	126.045.216

8.- TESORERÍA.-

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	1997	1996
Caja, pesetas	55.469	55.469
Cuentas corrientes bancarias.....	1.413.590	5.250.342
Totales.....	1.469.059	5.305.811



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 CONSOLIDACIÓN	FONDOS PROPIOS CONSOLIDADOS
Capital suscrito.....	400,000	230,000	-230,000	400,000
Reservas distribuibles.....	28,607	9,837	-9,837	28,607
Reservas no distribuibles.....	8,865	17,914	-17,914	8,865
Reservas en sociedades consolidadas por integración global.....	-	-	31,584	31,584
Resultado del ejercicio 1997.....	80,138	-0,357	-	79,781
FONDOS PROPIOS.....	517,610	257,394	-226,167	548,837

10.-INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS.-

Detalle:

Capital suscrito.....	10.000
Reservas distribuibles.....	428
Reservas no distribuibles.....	779
Resultado del ejercicio.....	-16
TOTALES.....	11.191



11.-ACREEDORES A CORTO Y LARGO PLAZO.-

Corresponden:

	1997	1996
A corto plazo:		
Préstamo hipotecario (*).....	1.401.281	2.503.872
Intereses devengados por el préstamo.....	56.818	63.714
Proveedores.....	205.213	26.979
Acreeedores diversos.....	435.000	435.000
Administraciones Públicas:		
• Impuesto sobre Sociedades 1997.....	22.919.256	-
• Retenciones por I.R.P.F.	26.294	1.238
• Acreedora por I.V.A.	-	1.890.718
• Impuesto sobre Bienes Inmuebles.....	-	7.490
	25.043.862	4.929.011
A largo plazo:		
Préstamo hipotecario (*).....	8.908.176	9.056.685
Fianzas recibidas.....	2.420.000	2.420.000
	11.328.176	11.476.685
Totales.....	36.372.038	16.405.696

(*) Amortización mensual, vencimiento final 13 de julio del 2003.

12.-SITUACIÓN 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:

	1997	1996
Resultados consolidados de cada ejercicio	102.718.704	84.110.212
Transparencia fiscal 1994.....	-	-1.397.656
Transparencia fiscal 1995.....	-	55.872.891
Transparencia fiscal 1996.....	10.930.341	-10.929.906
Transparencia fiscal 1997.....	356.556	-
Diferencias temporales.....	-	71.696
Pérdidas de ejercicios anteriores.....	-46.189.751	-44.462.716
De los ajustes por consolidación	-	-83.264.521
Bases imponibles (resultado fiscal)	67.815.850	0

* Cálculos del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio:

	1997	1996
Bases imponibles	67.815.850	-
30 / 35 % tipo de gravamen.....	22.985.548	-
Retenciones fiscales en la fuente	66.292	67.947
Cuota a ingresar	22.919.256	-
Cuota a devolver	-	67.947

13.-INGRESOS Y GASTOS.-

Las Sociedades del Grupo consolidado no tienen empleados.

14.-RELACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS.-

No ha habido transacciones realizadas durante el ejercicio, entre las sociedades del grupo, así como tampoco débitos y créditos existentes.

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

De las viviendas unifamiliares adquiridas en el ejercicio 1991, queda 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 a la inversión en fondos de inversión mobiliaria, con un resultado satisfactorio pues la plusvalía tácita de esta inversión al 31 de diciembre de 1997 era de 6,818 millones de pesetas.

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

	IMPORTE	%
Inmovilizado (neto de amortizaciones)	111.258.438	19,01
Venta de inmovilizado con condición suspensiva	124.448.091	21,27
Cartera de valores (Fondos de Inversión Mobiliaria).....	346.325.284	59,18
Tesorería y resto del activo	3.188.491	0,54
Total activo	585.220.304	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 1998.

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 1998, el resultado final del ejercicio dependerá del alquiler o venta del inmovilizado material de la Sociedad.

