

Coopers
& Lybrand

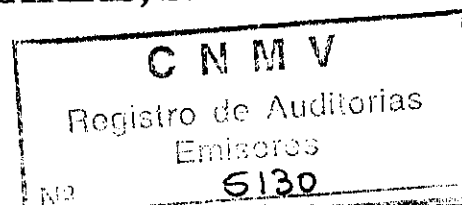
Nº Registro Central : 199723091

Nº Registro Cataluña : 199702889

REGISTRO DE ENTRADA

**COMPañA DE INVERSIONES
AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.**

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 1996**



**Coopers
& Lybrand**

Coopers & Lybrand SA

Correos, 1
46002 Valencia

Teléfono (96) 361 81 94

Telefax (96) 361 42 26

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES**

A los accionistas de
**Compañía de Inversiones Agrícolas
y Mobiliarias, S.A.**
Por encargo del Consejo de Administración

Hemos auditado las cuentas anuales de Compañía de Inversiones Agrícolas y Mobiliarias, 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. Nuestra 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.

2. 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. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 13 de mayo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

3. En nuestra 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 Compañía de Inversiones Agrícolas y Mobiliarias, S.A., al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. 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. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

COÓPERS & LYBRAND, S.A.


Jorge Molina
31 de Marzo de 1997

COÓPERS & LYBRAND, S.A. es una sociedad limitada de capital variable, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, con domicilio en Valencia, España, y con objeto social de prestar servicios de auditoría y consultoría.

El presente informe de auditoría ha sido elaborado en Valencia, España, el día 31 de marzo de 1997, por el Sr. Jorge Molina, C.I.F. 46002000, en su calidad de auditor independiente, y en su nombre y en el de la firma, Sr. Juan Carlos López, C.I.F. 46002000, en su calidad de auditor independiente, y en el de la firma, Sr. Juan Carlos López, C.I.F. 46002000, en su calidad de auditor independiente.

El Sr. Jorge Molina, C.I.F. 46002000, es un profesional independiente de auditoría y consultoría, inscrito en el Registro Mercantil de Valencia, España, y con objeto social de prestar servicios de auditoría y consultoría.

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES**

A los accionistas de
**Compañía de Inversiones Agrícolas
y Mobiliarias, S.A**
Por encargo del Consejo de Administración

Hemos auditado las cuentas anuales de **Compañía de Inversiones Agrícolas y Mobiliarias, 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. Nuestra 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.

2. 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. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 13 de mayo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

3. En nuestra 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 **Compañía de Inversiones Agrícolas y Mobiliarias, S.A.**, al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. 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. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

COOPERS & LYBRAND, S.A.

Jorge Molina

31 de Marzo de 1997

Coopers & Lybrand es miembro de Coopers & Lybrand International, una asociación de responsabilidad limitada constituida en Suiza.

COMPañA DE INVERSIONES AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 1996 y 1995
(expresados en miles de pesetas)

| ACTIVO | <u>1.996</u> | <u>1.995</u> | PASIVO | <u>1.996</u> | <u>1.995</u> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| Inmovilizado | | | Fondos propios | | |
| Gastos de establecimiento | <u>-</u> | <u>2.899</u> | Capital suscrito | 200.000 | 200.000 |
| | | | Reservas | 4.459 | 4.459 |
| | | | Resultados de ejercicios anteriores | (2.703) | (4.505) |
| | | | Pérdidas y ganancias | <u>5.339</u> | <u>1.802</u> |
| Activo circulante | | | | <u>207.095</u> | <u>201.756</u> |
| Deudores | 1.925 | 2.955 | | | |
| Inversiones financieras temporales | 218.635 | 190.565 | Ingresos a distribuir en varios ejercicios | <u>16.296</u> | <u>-</u> |
| Tesorería | <u>4.433</u> | <u>6.723</u> | | | |
| | <u>224.993</u> | <u>200.243</u> | Acreedores a corto plazo | | |
| | | | Otras deudas no comerciales | 1.065 | - |
| | | | Provisiones para operaciones de tráfico | <u>537</u> | <u>1.386</u> |
| | | | | <u>1.602</u> | <u>1.386</u> |
| TOTAL ACTIVO | <u>224.993</u> | <u>203.142</u> | TOTAL PASIVO | <u>224.993</u> | <u>203.142</u> |




COMPañA DE INVERSIONES AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.

**Cuentas de pérdidas y ganancias
para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 1996 y 1995
(expresadas en miles de pesetas)**

| GASTOS | <u>1.996</u> | <u>1.995</u> | INGRESOS | <u>1.996</u> | <u>1.995</u> |
|---|-----------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado | 3.023 | - | | | |
| Otros gastos de explotación | 2.415 | 4.245 | | | |
| | | | Pérdida de explotación | <u>5.438</u> | <u>4.245</u> |
| Resultados financieros positivos | <u>12.197</u> | <u>7.017</u> | | | |
| Beneficios de las actividades ordinarias | <u>6.759</u> | <u>2.772</u> | | | |
| Beneficio antes de impuestos | <u>6.759</u> | <u>2.772</u> | | | |
| Impuesto sobre sociedades | <u>(1.420)</u> | <u>(970)</u> | | | |
| Beneficio del ejercicio | <u>5.339</u> | <u>1.802</u> | | | |



**COMPañA DE INVERSIONES
AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.**

Memoria

1. Actividad de la empresa

De acuerdo con sus estatutos sociales, **Compañía de Inversiones Agrícolas y Mobiliarias, S.A.**, tiene por objeto social, la compra, promoción, construcción, disfrute, arrendamiento, administración, gravamen y enajenación de toda clase de bienes inmuebles, y la compraventa, tenencia, gestión, administración, y explotación de toda clase de valores mobiliarios. No obstante, su actividad principal es la compraventa de valores mobiliarios. Su domicilio social y fiscal está situado en Valencia.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

b) Comparación de la información

Algunos importes correspondientes al ejercicio 1995 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación. Las reclasificaciones más significativas han sido las siguientes:

- Los saldos que se encontraban en Bancos, moneda extranjera, por un total de 190.565 miles de pesetas dentro del apartado Tesorería, han sido reclasificados como inversiones financieras temporales por ser ésta su naturaleza.

c) Cuentas anuales abreviadas

Por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 181.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores presentan las cuentas anuales en forma abreviada.

**COMPAÑÍA DE INVERSIONES
AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.
Memoria**

3. Criterios contables

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución, de primer establecimiento y de ampliación de capital, se capitalizan a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en el primer ejercicio completo.

b) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las cuentas a cobrar y a pagar en moneda extranjera se reflejan al tipo de cambio de fin del ejercicio. Las transacciones en moneda extranjera se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias al tipo de cambio aplicable en el momento de su realización. Todas las pérdidas (realizadas o no), así como los beneficios realizados, se llevan a resultados del ejercicio, mientras que los beneficios no realizados se llevan a ingresos diferidos y se imputan a resultados cuando se realizan.

c) Inversiones financieras temporales

Las inmovilizaciones financieras se reflejan al precio de adquisición o al de mercado si fuera menor. El precio de mercado se determina según el siguiente criterio:

- Valores admitidos a cotización oficial: por el menor entre la cotización media del último trimestre del ejercicio y la cotización última del ejercicio.
- Valores no admitidos a cotización oficial: tomando como base el valor teórico contable resultante de las últimas cuentas anuales disponibles.

Los saldos mantenidos en cuentas bancarias en moneda extranjera tienen la consideración de inversiones financieras temporales y se actualizan al tipo de cambio de cierre, imputándose a resultados las eventuales diferencias negativas por tipo de cambio, y recogiendo en el pasivo del balance como "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" las diferencias positivas no realizadas.

d) Deudas

Las deudas se clasifican a corto plazo en función de su vencimiento contado a partir de la fecha de las cuentas anuales, considerándose a corto plazo las inferiores a doce meses y a largo plazo las de vencimiento temporal superior.



**COMPañA DE INVERSIONES
AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.**

Memoria

e) Impuesto sobre sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el Impuesto sobre sociedades calculado en base al beneficio antes de impuestos desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El impuesto diferido o anticipado que surge como resultado de diferencias temporales derivadas de la aplicación de criterios fiscales en el reconocimiento de ingresos y gastos, se refleja en el balance de situación hasta su reversión.


Las bonificaciones y deducciones en la cuota del impuesto, se consideran como minoración del gasto por impuestos en el ejercicio en que se aplican o compensan. Adicionalmente, el efecto impositivo de las pérdidas fiscalmente compensables se registra como activo e ingreso en la medida en que no existan dudas razonables sobre su posible compensación fiscal futura.

El criterio seguido en el reconocimiento del pasivo por impuestos diferidos es el de provisionar todos, incluso aquellos cuya reversión no está prevista de inmediato. Dicha provisión se ajusta para reflejar eventuales cambios en el tipo del Impuesto sobre sociedades. Por otra parte, los impuestos anticipados sólo se reconocen en el activo en la medida en que su realización futura esté razonablemente asegurada.

4. Gastos de establecimiento

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Gastos de establecimiento han sido los siguientes:

| | <u>En miles de pesetas</u> |
|----------------|--|
| | <u>Gastos de ampliación de capital</u> |
| Saldo inicial | 2.899 |
| Adiciones | 124 |
| Amortizaciones | (3.023) |
| Saldo final | — |





**COMPAÑIA DE INVERSIONES
AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.
Memoria**

6.

5. Deudores

| | <u>En miles de pesetas</u> |
|---------------------------|----------------------------|
| | <u>1996</u> |
| Deudores varios | 328 |
| Administraciones públicas | <u>1.597</u> |
| | <u>1.925</u> |

El saldo de la cuenta Administraciones Públicas, recoge la cantidad a devolver por Hacienda en concepto de retenciones practicadas en el año 1996.

6. Inversiones financieras temporales

Los conceptos incluidos en este epígrafe corresponde a saldos en dólares americanos mantenidos en diversas cuentas bancarias, siendo sus movimientos los siguientes:

| | <u>En miles de pesetas</u> | | | |
|----------------|----------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| | <u>Saldo inicial</u> | <u>Entradas</u> | <u>Bajas</u> | <u>Saldo final</u> |
| Otros créditos | <u>190.565</u> | <u>28.070</u> | <u>-</u> | <u>218.635</u> |



**COMPañA DE INVERSIONES
AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.
Memoria**

7. Fondos propios

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Fondos propios durante 1996 han sido los siguientes:

| | En miles de pesetas | | | | |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|--|-----------------------------|
| | <u>Capital suscrito</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Reserva voluntaria</u> | <u>Resultados de ejercicios anteriores</u> | <u>Pérdidas y ganancias</u> |
| Saldo inicial 1996 | 200.000 | 925 | 3.534 | (4.505) | 1.802 |
| Distribución de resultados | | | | | |
| - Resultados ejercicios anteriores | - | - | - | 1.802 | (1.802) |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | <u>5.339</u> |
| Saldo final 1996 | <u>200.000</u> | <u>925</u> | <u>3.534</u> | <u>(2.703)</u> | <u>5.339</u> |

a) Capital suscrito

El capital suscrito se compone de 40.000 acciones ordinarias, de 5.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Las acciones de la Compañía están representadas por medio de anotaciones en cuenta de conformidad con la legislación aplicable a la Compañía.

Según acta de la Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 9 de agosto de 1994, se acordó ampliar el capital social de la Compañía en 180 millones de pesetas mediante el aumento del nominal de las acciones hasta un importe de 5.000 pesetas por acción. La suscripción y desembolso de la mencionada ampliación fue realizada durante el ejercicio 1995 siendo formalizada notarialmente el 30 de marzo de 1995.

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.



**COMPañA DE INVERSIONES
AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.
Memoria**

Reserva voluntaria

La reserva voluntaria está constituida por beneficios de ejercicios anteriores que no fueron objeto de distribución ni asignación a la reserva legal. Esta reserva es de libre disposición.

b) Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 1996 y otras reservas a presentar a la Junta General de Accionistas, así como su distribución de 1995 aprobada es la siguiente:

| | <u>En miles de pesetas</u> | |
|------------------------------------|----------------------------|--------------|
| | <u>1.996</u> | <u>1.995</u> |
| <u>Base de reparto</u> | | |
| Pérdidas y ganancias | <u>5.339</u> | <u>1.802</u> |
| <u>Distribución</u> | | |
| Resultado de ejercicios anteriores | 2.703 | 1.802 |
| Otras reservas | <u>2.636</u> | <u>-</u> |
| | <u>5.339</u> | <u>1.802</u> |

8. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

La Compañía durante el ejercicio 1995 contabilizó el gasto por impuesto de Sociedades con abono a la cuenta de crédito por pérdidas fiscales del ejercicio 1992 y parte del correspondiente a 1993 que mantenía capitalizados.

Al 31 de diciembre de 1995 tenía reconocido un crédito por pérdidas fiscales del ejercicio 1993 por 0,1 millones de pesetas, que ha sido compensado en el ejercicio 1996.

No existen diferencias permanentes ni temporales significativos entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cinco últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

9.

**COMPAÑIA DE INVERSIONES
AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.
Memoria**

9. **Ingresos y gastos**

Un detalle de la cuenta de otros gastos de explotación se expone como sigue:

| | <u>En miles de pesetas</u> |
|---|-----------------------------------|
| | <u>1996</u> |
| Servicios de profesionales independientes | 2.378 |
| Otros servicios | <u>37</u> |
| | <u>2.415</u> |

10. **Resultados financieros**

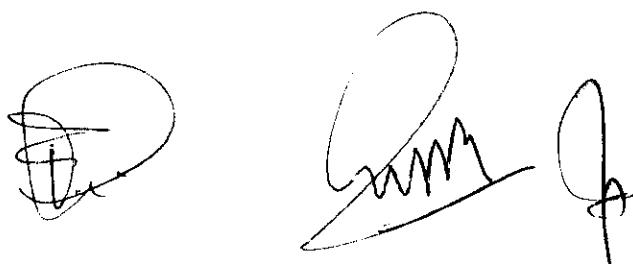
Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

| | <u>En miles de pesetas</u> | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | <u>1996</u> | <u>1995</u> |
| Resultados positivos: | | |
| Otros intereses e ingresos asimilados | | |
| Otros intereses | <u>12.197</u> | <u>7.017</u> |
| | <u>12.197</u> | <u>7.017</u> |
| Resultado financiero | <u>12.197</u> | <u>7.017</u> |

11. **Otra información**

Retribución de los Administradores

Los administradores de la Sociedad no perciben retribución alguna por el desempeño de sus funciones. Adicionalmente, no les han sido concedidas ni tienen pendientes anticipos y créditos.



**COMPañA DE INVERSIONES AGRICOLA
Y MOBILIARIAS, S.A.**

Informe de gestión

Señores accionistas:

Sometemos a continuación para su aprobación el balance del ejercicio cerrado a 31.12.1996 junto con el relativo Informe de Gestión, y la propuesta de aplicación de los beneficios.

El ejercicio de 1996 se ha cerrado con un beneficio de 5.339.079 pesetas, con un incremento respecto del ejercicio anterior del 196%, muy significativo por lo tanto.

Los ingresos, como en el año anterior, provienen de la gestión de los medios financieros disponibles y se han elevado a la cantidad de 12.196.782 pesetas. Como ya se ha indicado la sociedad pretende ser operativa y estar presente industrialmente en el sector turístico-hoteleroy del ocio y tiempo libre, además de la gestión financiera de sus recursos. Están siendo examinados en la actualidad por el Consejo algunos proyectos de inversión, todos bastante complejos y comprometidos tanto en el plano de su realización como de su financiación.

En lo que se refiere a los proyectos que pretende realizar, la Sociedad tiene intención de jugar un papel fundamental también en el aspecto financiero, realizando a tal fin determinadas operaciones sobre el capital social, para aquellos capitales que se tengan que vincular de forma definitiva al proyecto, y operaciones de deuda, mediante calculadas emisiones de préstamos obligacionales para necesidades de corto plazo.

Por lo tanto, paralelamente a los análisis técnico económicos de cada proyecto, la sociedad establecerá una específica estrategia financiera de apoyo elaborada de forma que satisfaga con seguridad las necesidades financieras y que se ofrezca al mercado bajo forma de productos financieros aceptables para el mismo.

Esperamos definir en 1997 por lo menos un proyecto de inversión y que este sea puesto en marcha en 1998. Por otra parte la sociedad no ha procedido a la adquisición de acciones propias.

Se propone por último a la Junta destinar el beneficio neto del ejercicio a reservas del capital en las formas previstas por los estatutos sociales, y por lo tanto no hacer distribución de dividendos, para continuar fortaleciendo las finanzas de la empresa.

El Consejo de Administración.

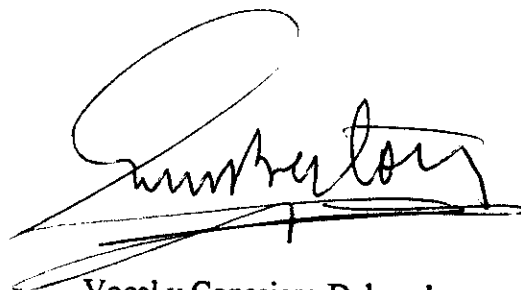


COMPAÑIA DE INVERSIONES AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.

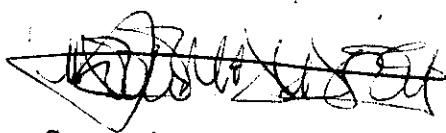
Las cuentas anuales e informe de gestión de Compañía de Inversiones Agrícolas y Mobiliarias, S.A., correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1996 fueron aprobadas por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de Marzo de 1997.



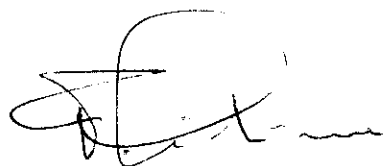
Presidente
Francisco Javier Arano Martin



Vocal y Consejero Delegado
Mario Berton



Secretario no Consejero
María Eugenia Vilaseca Osés



Vocal
Francesco Giuliani