

Coopers
& Lybrand

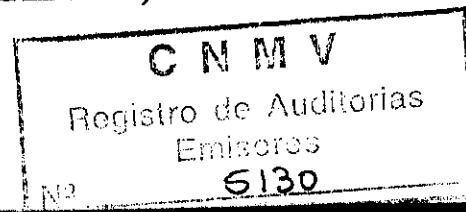
Nº Registro Central : 199723091

Nº Registro Cataluña : 199702889

REGISTRO DE ENTRADA

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

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





Coopers & Lybrand SA

Carrer, 1
46002 Valencia

Teléfono (06) 351 81 94

Telex (06) 351 12 25

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

En virtud de las normas de Coopers & Lybrand, una firma de auditoría de responsabilidad limitada, firmo lo siguiente:

Entiendo que las mencionadas normas establecen que el informe de auditoría debe ser elaborado en función de la información que me ha sido proporcionada por los administradores de la Sociedad, de acuerdo con la legislación mercantil y con las normas contables generalmente aceptadas.

Entiendo que el informe de auditoría debe ser elaborado en función de la información que me ha sido proporcionada por los administradores de la Sociedad, de acuerdo con la legislación mercantil y con las normas contables generalmente aceptadas.

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.

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

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

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

**COMPAÑÍA 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.



**COMPAÑIA 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 recogiéndose 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.

**COMPAÑÍA 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:

En miles de pesetas
Gastos de ampliación
de capital

Saldo inicial	2.899
Adiciones	124
Amortizaciones	<u>(3.023)</u>
 Saldo final	 —

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

5. Deudores

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

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>218.635</u>

**COMPAÑIA 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				
	Capital suscrito	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultados de ejercicios anteriores	Pérdidas y ganancias
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	200.000	925	3.534	(2.703)	5.339

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.

**COMPAÑIA 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>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 significativas 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.

**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.

**COMPAÑIA 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-hotelero y 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.

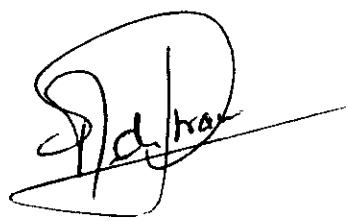
Se propone por último a la Junta destinar el beneficio neto del ejercicio a reservas del capital en las formas previstas por los estatutos sociales, y por lo tanto no hacer distribución de dividendos, para continuar fortaleciendo las finanzas de la empresa.

El Consejo de Administración.

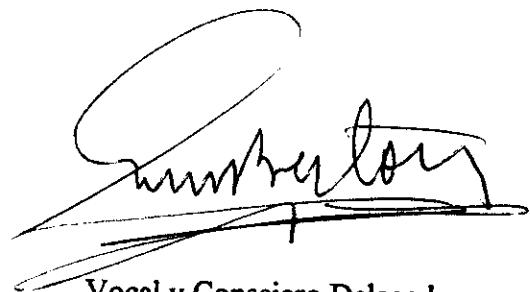


COMPAÑIA DE INVERSIONES AGRICOLAS Y MOBILIARIAS, S.A.

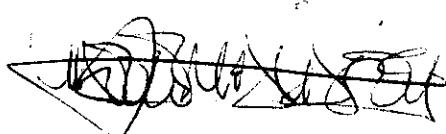
Las cuentas anuales e informe de gestión de Compañía de Inversiones Agrícolas y Mobiliarias, S.A., correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1996 fueron aprobadas por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de Marzo de 1997.



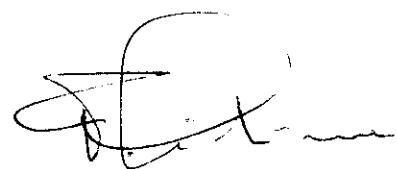
Presidente
Francisco Javier Arano Martín



Vocal y Consejero Delegado
Mario Berton



Secretario no Consejero
María Eugenia Vilaseca Osés



Vocal
Francesco Giuliana