

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
19 MAYO 1994
PERIODO DE ENTRADA
Nº 199... 18657

CALPE INVEST, S.A.

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 3485

INFORME ANUAL 1993

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº <u>3185</u>

INDICE

CONCEPTOS

Consejo de Administración

Cuentas Anuales

Informe de Gestión

Informe de Auditoría

CONSEJO DE ADMINISTRACION

PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO :

D. CARLOS CASTELLANOS ESCRIG

VOCALES:

D. CARLOS GARCIA CARO

D. RAFAEL VILARRASA CANTON

D. SILVESTRE GONZALEZ DIAGO

SECRETARIO:

D. EMILIO SALVADOR SOUTULLO

CUENTAS ANUALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992

E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1993,

JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

BALANCES DE SITUACION

Ejercicios 1993 y 1992

CALPE-INVEST, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	1993	1992	PASIVO	1993	1.992
INMOVILIZADO:	613.218	271.803	FONDOS PROPIOS:	515.763	498.542
Material	262.994	268.055	Capital suscrito	351.800	351.800
Inmaterial Gtos. Establecimiento	----	3.748	Reserva legal	20.998	15.569
Financiero	395.395	---	Otras reservas	125.744	76.880
Menos - Provisión por depreciación de valores mobiliarios	-45.171	---	Pérdidas y Ganancias (Beneficio del ejercicio)	17.221	54.293
ACTIVO CIRCULANTE:	68.743	255.017	ACREEDORES A CORTO PLAZO:	166.198	28.278
Deudores	8.035	6.015	Otros acreedores	326	791
Deudores por venta de valores	--	118	Administraciones Públicas	13.030	27.487
Administraciones Públicas	8.035	5.897	Préstamos a corto plazo	152.842	---
Cartera de inversiones financieras	59.669	241.047			
Renta Fija	---	240.763			
Renta Variable	1.545	--			
Fondos de inversion mobiliaria	58.124	---			
Intereses Cartera de Inversión		284			
Tesorería	1.039	7.955			
TOTAL ACTIVO	681.961	526.820	TOTAL PASIVO	681.961	526.820

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Ejercicios 1993 y 1992

CALPE-INVEST, S.A.
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(Miles de pesetas)

DEBE	1993	1992	HABER	1993	1992
GASTOS:			INGRESOS:		
Dotación para amortización de inmovilizado	8.809	9.589	Otros Ingresos de Gestión	71.882	65.210
Otros gastos de explotación	407	881	Ingresos por arrendamientos		
Servicios exteriores	126	1.590			
Tributos					
Otros gastos de gestión corriente	4.271	1.943			
Gastos de administración	5	69			
Gastos de custodia	219	608			
Otros Gastos de Gestión	4.495	2.620			
	58.045	50.530	Pérdidas de explotación	--	--
Beneficios de explotación					
Gastos financieros			Ingresos financieros		
Por intereses	7.842	35	Intereses Renta Fija	950	7.720
Variación de las provisiones de inversiones financ.	45.171	-274	Intereses Cuenta Corriente	585	--
Diferencia negativa de cambio	--	30		1.535	7.720
	53.013	-209			
	--	1.766	Beneficios en ventas y amortización de activos financieros	16.974	20.257
Pérdidas en venta y amortización de activos	53.013	1.557		18.509	27.977
	--	26.420	Resultados financieros negativos	34.504	
Resultados financieros positivos	--	--			
Beneficios antes de impuestos	23.541	76.950	Pérdidas antes de impuestos	--	
Impuesto sobre Sociedades	6.320	22.657			
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (Beneficios)	17.221	54.293	RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)	--	

MEMORIA

-

CALPE-INVEST, S.A.

MEMORIA

CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992

1.- NATURALEZA DE LA SOCIEDAD

CALPE-INVEST, S.A., (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Valencia el 20 de Abril de 1988, con duración indefinida; siendo su **objeto social**, la actividad inmobiliaria en general, en su más amplia aceptación jurídica y económica, pudiendo en consecuencia, tener, adquirir, disfrutar, explotar, constituir, promover, administrar en todas sus formas, arrendar, y en suma, realizar cualquier acto de disposición, gravamen, conservación y administración (ordinaria o extraordinaria), sobre toda clase de bienes inmuebles propiedad de la empresa.

Además podrá también realizar inversiones mobiliarias, adquiriendo o suscribiendo toda clase de valores mobiliarios con exclusión de la actividad propia de las Sociedades de Inversión Colectiva.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) **Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con los formatos y criterios de valoración y presentación establecidos en el Plan General de Contabilidad de forma que muestra la imagen fiel del Patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales relativas al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1992, fueron aprobadas en la Junta General Ordinaria celebrada el 29 de Junio de 1993.

b) **Principios contables y normas de valoración**

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

3.- PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADOS

A continuación, se indican los principios contables y normas de valoración más significativos utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 1993 y 1992, han sido los siguientes:

a) **Principio del devengo**

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo.

b) **Cartera de valores y otros Activos financieros**

Los valores que componen la cartera se presentan al precio de adquisición de las partidas que lo integran, o a su valor de mercado, el menor de los dos. Por valor de mercado se entiende:

- 1.- Valores no cotizados en Bolsa: según cotización media del último trimestre o la cotización del último día del ejercicio, la menor.
- 2.- Valores no cotizados en Bolsa: valor estimado de la realización asimilado al valor de reembolso en los títulos de renta fija y al valor teórico-contable de la participación en los títulos de renta variable.

Las minusvalías resultantes de la comparación de los precios de adquisición con los correspondientes valores del mercado se cubren mediante el saldo de la "Provisión por depreciación de la cartera de valores".

Los activos financieros (Letras del Tesoro, Deuda del Estado y Pagarés de Empresa) se valoran a su precio de adquisición más los intereses periodificados.

c) **Impuesto de 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 con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

El Beneficio fiscal correspondiente a las deducciones por bonificaciones se considera como un menor importe del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio en que se materializan. Para que dichas deducciones sean efectivas, deberán cumplirse los requisitos establecidos en la normativa vigente.

d) Acreedores

Las deudas se contabilizan por su valor de reembolso y se clasifican en función de su vencimiento, entendiéndose como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento igual o inferior a doce meses desde las fechas de los balances de situación adjuntos.

4.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del beneficio neto del ejercicio 1993 que el Consejo de Administración de la Sociedad presentará para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas y la distribución real del beneficio neto del ejercicio 1992 son las siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Beneficio neto del ejercicio	17.221	54.293
Total a distribuir	17.221	54.293
Distribución:		
Reservas	17.221	54.293
Legal	1.722	5.429
Voluntaria	15.499	48.864
Total distribuido	17.221	54.293

5.- TESORERIA NACIONAL

La composición del saldo de este capítulo de los balances de situación adjuntos se presenta a continuación:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Banco Banif	1.026	7.288
Banco Hispano Americano	12	667
TOTAL	1.038	7.955

Los saldos mantenidos en cuenta corriente han devengado un interés medio anual del 0,05 % al 7,80% durante los ejercicios 1993 y 1992.

6.- CARTERA DE VALORES

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1992 en la Cartera de Valores de la Sociedad han sido los siguientes:

	Miles de pesetas			
	Activos de Renta Fija	Activos de Renta Variable	Fondos de Inversión	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 1992	171.026	---	---	171.026
Compras y suscripciones	1.924.948	---	---	1.924.948
Ventas y amortizaciones	1.855.211	---	---	1.855.211
Saldos al 31 de Diciembre de 1992	240.763	---	---	240.763
Compras y suscripciones	---	1.545	333.645	335.190
Ventas	240.763	---	275.521	516.284
—				
Saldo al 31 de Diciembre de 1993	0	1.545	58.124	59.669

Todos los valores integrantes de la Cartera de Valores se encuentran depositados en Banco Banif o en trámites de depósito.

El movimiento durante el ejercicio 1993 y 1992 de la provisión por depreciación de la cartera de valores ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de Diciembre de 1991	274
Menos Fondos que han quedado disponibles	-274
Saldo al 31 de Diciembre de 1992	0
Dotación con cargo a los resultados del ejercicio	45.171
Saldo al 31 de Diciembre de 1993	45.171

7.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Social de la Sociedad al 31 de Diciembre de 1.993 y 1.992, está formalizado en 351.800 acciones ordinarias al portador de 1.000 pesetas cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

8.- RESERVAS

La composición de este capítulo es el siguiente:

	Miles de pesetas		
	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 1992	11.571	40.901	52.472
Aplicación del beneficio neto del ejercicio 1992	3.998	35.979	39.977
Saldos al 31 de Diciembre de 1992	15.569	76.880	92.449
Aplicación del beneficio neto del ejercicio 1992	5.429	48.864	54.293
Saldos al 31 de Diciembre de 1993	20.998	125.744	146.742

9.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las sociedades que obtengan beneficios en el ejercicio económico deberán destinar un 10% del mismo a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

10.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La composición de este capítulo del balance de situación al 31 de Diciembre de 1993 y 1992 y los movimientos han sido los siguientes durante el ejercicio 1992:

	Miles de pesetas		
	Saldo 31.12.92	Dotación 1993	Saldo 31.12.93
Gastos de Constitución	2.132	2.132	---
Gastos 1º Establecimiento	1.616	1.616	---
TOTAL	3.748	3.748	---

11.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de la partida que compone este epígrafe del balance de situación al 31 de Diciembre de 1993 y 1992, así como los movimientos habidos durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	Saldo 31.12.92	Saldo 31.12.93
Terrenos	38.732	38.732
Construcciones	253.025	253.025
TOTAL	291.757	291.757

La correspondiente amortización ha tenido el siguiente movimiento:

	Miles de Pesetas		
	Saldo 31.12.93	Saldo 31.12.92	Dotación 1993
Amortización Acumulada	28.763	23.702	5.061
TOTAL INMOV. NETO	262.994	268.055	

12.- INMOVILIZADO FINANCIERO

El saldo de este capítulo corresponde a la inversión en 27.082 acciones de 10.000 pesetas nominales cada una, en la Sociedad Invidic, S.L. que representa el 46% del capital de esta Sociedad.

13.- SITUACION FISCAL

La Sociedad tiene sujeta a inspección por parte de las autoridades fiscales la totalidad de las operaciones efectuadas desde su constitución.

14.- RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Durante los ejercicios de 1992 y 1991, la Sociedad no ha retribuido importe alguno del Consejo de Administración en concepto de dietas, sueldos u otras prestaciones.

15.- CUADRO DE FINANCIACION

El cuadro de financiación de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 1993 y 1992 se muestra a continuación.

	Miles de pesetas	
	1993	1992
ORIGEN DE FONDOS:		
Por resultados de operaciones		
Beneficio neto del ejercicio, según las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.	17.221	54.293
Variación de las provisiones financieras.	45.171	--
	<u>62.392</u>	<u>54.293</u>
Por disminución de la inversión		
Amortización Inmov. material e inmaterial	8.809	9.589
Deudores	--	89
Cartera de inversiones financieras	181.378	--
Tesorería	6.916	--
	<u>197.103</u>	<u>9.678</u>
TOTAL ORIGEN DE FONDOS	<u>259.495</u>	<u>63.971</u>
APLICACION DE FONDOS:		
Por resultado de operaciones		
Variación de las provisiones financieras	--	274
Por incremento de la inversión		
Deudores	2.020	--
Cartera de inversiones financieras	--	70.021
Tesorería	--	830
Inmovilizado financiero	395.395	--
	<u>397.415</u>	<u>70.851</u>
Por disminución de recursos		
Acreeedores a corto plazo	-137.920	-7.154
TOTAL APLICACION DE FONDOS	<u>259.495</u>	<u>63.971</u>

INFORME DE GESTION

CALPE INVEST, S. A.

INFORME DE GESTION

Durante el ejercicio de 1.993 la actividad de la sociedad la debemos de dividir en inmobiliaria y cartera de valores.

Actividad inmobiliaria

Los ingresos por arrendamiento ascendieron a 71,9 millones de ptas., que representa un incremento del 10,2%, respecto al ejercicio de 1.992, el beneficio de explotación ha sido de 58 millones de pesetas, que supone un aumento del 14,9%.

Cartera de valores

La estructura de la cartera de valores e inmovilizado financiero respecto al ejercicio anterior, ha variado en su totalidad, pasando de inversiones en renta fija a inversiones en renta variable, como consecuencia de este cambio se dotó una dotación por provisión de depreciación de 45,2 millones de pesetas.

Igualmente los rendimientos de la cartera de han tenido un descenso drástico, pasando de 5,9 millones de pesetas en el ejercicio anterior a 1,5 millones de ptas. en 1.993.

El beneficio antes de impuestos ha sido de 23,5 millones de pesetas, muy inferior al del ejercicio 1.992, que ascendió a 76,9 millones de ptas., esta disminución se produce como consecuencia de la dotación de la provisión de la cartera de valores. Con todo la Sociedad registró un beneficio después de impuestos de 17,2 millones de pesetas.

Hechos Relevantes

En la Junta General Ordinaria de fecha 29 de Junio de 1.993, se acordó el traslado del domicilio social desde la calle Juan Bravo, 2 a la calle General Oraá, 3 también de Madrid.

Durante el ejercicio de 1.993 no han tenido lugar actividades en materia de investigación y desarrollo, y no se han adquirido acciones propias.

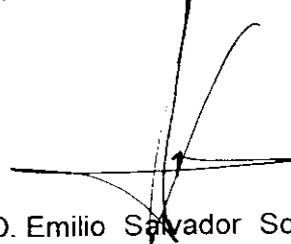
Después del cierre del balance, no se han producido acontecimientos importantes.

Perspectivas

Para el ejercicio próximo, se espera una recuperación de la cuenta de resultados, hasta alcanzar niveles similares a los del ejercicio de 1.992, como consecuencia del incremento de los ingresos por alquileres y in mayor rendimiento de la cartera de valores por la minoración de la provisión por depreciación.

Diligencia que levanta el secretario del Consejo de Administración de **CALPE-INVEST , S.A.**, **D. Emilio Salvador Soutullo**, para hacer constar que, tras la aprobación de la Memoria, Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias e Informe de Gestión, correspondientes al Ejercicio cerrado el 31 de Diciembre de 1992, por los miembros de Consejo de Administración en la reunión del día 12 de Marzo de 1993, han procedido todos ellos a suscribir el presente documento que se compone de hojas referenciadas con la numeración 1 a 13 ambas inclusive, todas ellas visadas por mí, firmando cada uno de los señores consejeros, cuyo nombre y apellidos constan a continuación de la presente diligencia, de lo que doy fe.

Madrid, a 12 de Marzo de 1993



Fdo.: D. Emilio Salvador Soutullo

Fdo.: D. Carlos Castellanos Escrig

Fdo.: D. Carlos García Caro

Fdo.: D. Silvestre González Diago

Fdo.: D. Rafael Vilarrasa Cantón

INFORME DE AUDITORIA DEL EJERCICIO 1993



Ramundo Fernández V. Verde, 45 - 4º A Int.
Telf. 554 82 61 - 554 46 32 Fax 553 46 93
Madrid 28 - 93

INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

**A los Accionistas de
CALPE-INVEST, S.A.**

Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad CALPE-INVEST, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre 1.993 y 1.992, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, 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 incluyen 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad CALPE-INVEST, S.A., al 31 de diciembre de 1.993 y 1.992, y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados y aplicados uniformemente.



El informe de gestión adjunto del ejercicio 1.993, 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 forman 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 1.993. 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 auditados de la Sociedad.

Madrid, 20 de Abril de 1994

Miguel Angel Gutierrez Miguel
B.G.T. AUDITORES, S.L.