

COMISION NACIONAL DEL
REGISTRO DE VALORES

17 JUN. 1997

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1997 2342

C N M V

Registro de Auditorias
Emisores

Nº 5220

MEMORIA

**EJERCICIO
1.996**

C. N. M. V.

REGISTRO EMISORES

- FOTOCOPIA Informe Anual

C/. Oña, 127 - 9.º 1
Teléfono 766 11 19
28050 MADRID

C/. Escipión, 12
Teléfono 841 72 33
Talamanca del Jarama (Madrid)

Informe de Auditoria de Cuentas Anuales.

A los Accionistas de CARTEMAR SA

I.- Hemos auditado las cuentas anuales de Cartemar, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1.996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio 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. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo III, nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas intermedias y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

II.- 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 y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio 1995 anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1.996. Con fecha 23 de mayo de 1996 hemos emitido informe de auditoria referido al ejercicio 1995 en el que denegamos nuestra opinión.

III.- Como se explica en la Memoria, la mayor parte de los activos de la Sociedad se encuentran afectos en garantía real y en prenda, al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los préstamos recibidos del accionista mayoritario, Inmobiliaria Meridional, S.A.. Debido a que no hemos podido verificar los informes de los expertos y administradores sobre la fusión con Pricsa, confirmar la fusión con el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria y consiguiente ampliación de capital, ni examinar el folleto informativo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ni obtener evidencias registrales, ni respuestas, entre otras, de entidades bancarias con créditos hipotecarios, desconocemos si de dichas limitaciones se hubieran podido poner de manifiesto pasivos contingentes que afectarían significativamente a las cuentas anuales adjuntas.

IV.- En el curso de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto diversos ajustes y reclasificaciones que no se encuentran registrados de forma adecuada en las cuentas adjuntas, y que disminuirían los resultados del ejercicio en 787 millones de pesetas (143 millones vía resultados de explotación y 644 millones vía resultados de ejercicios anteriores) antes de sus efectos fiscales, según el siguiente detalle:

AJUSTES INDIVIDUALES CON EFECTO EN RESULTADOS O EN PATRIMONIO NETO.....	Mils. DEL EJERCICIO	Mils. DE ANTERIORES
* Defecto en dotación amortizaciones inmovilizado mat.	0	43
* Defecto en provisión de gastos financieros	128	238
* Revalorización voluntaria de terrenos	0	333
* Defecto en provisión intereses y recargos Hacienda P.	15	30
EFECTO NETO GLOBAL EN RESULTADOS Y EN PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD.....	143	644

V.- Dentro de las cuentas del inmovilizado, que la sociedad clasifica como activo circulante, se incluyen terrenos valorados contablemente en 1.024 millones de pesetas que no han registrado ventas en los últimos ejercicios, hecho del que depende la recuperación su valor. La sociedad durante el ejercicio 1995 ha procedido a la revalorización voluntaria de los mismos, mediante simples anotaciones contables por importe de 333 millones de pesetas, incorporandolas posteriormente como reservas.

En las cuentas de Deudores Varios se incluyen 297 millones de pesetas que representan anticipos entregados a terceros para obras de urbanización en proindiviso y recargos por intereses, y cuyo plazo de devolución y los repartos, han sido objeto de un laudo arbitral, que posteriormente ha sido recurrido por Cartemar, S.A. ante los juzgados.

Desconocemos por tanto el plazo e importe por el que podrán recuperarse finalmente ambos activos, principal e intereses, y cuantificarse los pasivos a cargo de Cartemar, S.A.

VI.- Existen determinados pasivos fiscales y legales de carácter contingente cuyo importe no es susceptible de cuantificación objetiva. Las cuentas anuales no incluyen provisión alguna por estos conceptos.

VII.- Cartemar, S.A. posee un aparthotel situado en Balito (Canarias) valorado en las cuentas anuales adjuntas por importe de 1.485 millones de pesetas. La Sociedad interpuso recurso de alzada contra el expediente abierto por la Jefatura de Costas por presuntas infracciones urbanísticas en el que se solicita el derribo parcial del inmueble. Debido a que a la fecha de emisión de este informe desconocemos si ha sido dictada la correspondiente sentencia, no es posible determinar objetivamente el efecto, si lo hubiera, que este hecho produciría en las cuentas anuales adjuntas.

VIII.- Las inversiones en sociedades dependientes figuran registradas a su coste de adquisición y no han sido auditadas.

IX.- Las cuentas anuales presentan al 31 de diciembre de 1996 un fondo de maniobra negativo de 717 millones de pesetas, considerando los efectos de lo descrito en el párrafo IV anterior y no realizables a corto plazo los saldos descritos en el párrafo V.

Asimismo, Cartemar, S.A. no ha tenido prácticamente actividad de venta en el mercado inmobiliario en los siete últimos ejercicios, considerando lo mencionado en el párrafo III.

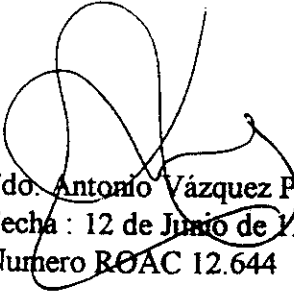
Por consiguiente, la viabilidad de Cartemar, S.A. dependerá en gran medida de:

- a) La evolución del sector inmobiliario y su actividad dentro del mismo.
- b) De la resolución definitiva de las incertidumbres descritas en los párrafos anteriores.
- c) Del apoyo financiero por parte de sus Accionistas o de terceros.
- d) De la capacidad futura de la Sociedad para generar ingresos suficientes para atender a sus obligaciones.

La Sociedad ha preparado sus cuentas anuales sobre la base del principio contable de gestión continuada; por lo tanto, no intentan reflejar los posibles ajustes que serían necesarios en el caso de que la misma no pudiera continuar como una empresa en marcha y tuviera, que realizar sus activos y liquidar sus pasivos, contingencias y compromisos, en condiciones diferentes y por unos importes distintos de los que se muestran en las cuentas anuales adjuntas.

Debido a las limitaciones al alcance de nuestro trabajo descritas en el párrafo III anterior, a los ajustes en párrafos IV y V, y a la gran importancia de las incertidumbres descritas en los párrafos VI a IX anteriores, no podemos expresar una opinión sobre las cuentas anuales al 31 de diciembre de 1996 adjuntas.

El informe de gestión y de los administradores sobre el proyecto de fusión, 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. No hemos verificado que la información contable que pudiera contener el citado informe de gestión y proyecto de fusión concuerdan con la de las cuentas anuales ni hemos conocido el informe recabado a los expertos. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación de los registros contables de la Sociedad.


Fdo. Antonio Vázquez Pérez.
Fecha : 12 de Junio de 1997
Numero ROAC 12.644

ÍNDICE

0.-	PRESENTACIÓN
I.-	INFORME DE GESTIÓN
II.-	CUENTAS ANUALES
II.1	MEMORIA
II.1.1.-	ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD
II.1.2.-	BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS
II.1.3.-	PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS
II.1.4.-	NORMAS DE VALORACIÓN
II.1.5.-	INMOVILIZADO
II.1.6.-	EXISTENCIAS
II.1.7.-	TESORERÍA Y DEUDORES
II.1.8.-	FONDOS PROPIOS
II.1.9.-	SITUACIÓN FISCAL
II.1.10.-	DEUDAS
II.1.11.-	INGRESOS Y GASTOS
II.1.12.-	PERDIDAS CONTINGENTES
II.1.13.-	OTRA INFORMACIÓN
II.1.14.-	CUADRO DE FINANCIACIÓN
	ANEXO. PERDIDAS Y GANANCIAS. CUENTA ANALÍTICA
II.2.-	BALANCE A 31.12.96
II.3.-	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
III.-	INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

0. PRESENTACIÓN

Señores Accionistas:

En cumplimiento de la normativa vigente sobre Sociedades Anónimas se pone en conocimiento y someten a aprobación de la Junta General de Accionistas las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, la Propuesta de Aplicación de Resultados y esta Memoria de la Sociedad CARTEMAR, S.A. para el ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 1.996.

La información a los Accionistas que se facilita a continuación ha sido elaborada según el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por Real Decreto 1564/1.989 de 22 de diciembre.

Incorpora el Informe de Auditoría elaborado por los Auditores independientes LBS.S.R.L. (D. Antonio Vázquez Pérez num: 12.644), nombrado por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 1.995.

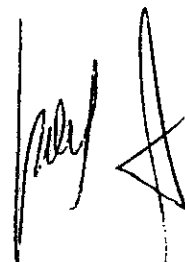
El presente documento se compone de las tres partes siguientes:

I. Informe de Gestión

II. Cuentas Anuales

1. Memoria
2. Balance de Situación
3. Cuenta de Resultados

III. Informe de Auditoría Independiente



De acuerdo con la legislación vigente, la Memoria del Ejercicio no aparece como un todo, sino como parte de la Cuentas Anuales complementándolas como veremos más adelante.

La información se ha ordenado de acuerdo con los criterios legales, de manera que la presentación se corresponde con las secciones que más arriba se han enumerado.

Esperamos que esta ordenación sea clara y útil en cuanto a su exposición para los Señores Accionistas a quienes va destinado.

La Administración de la Sociedad esté encomendada, al 31 de diciembre de 1.996, a un Administrador Único.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line extending downwards.

I. INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 1996

Como nota primera a destacar hemos de indicar que con fecha 29 de Septiembre de 1.996 fue presentado en el Registro Mercantil de Las Palmas el proyecto de fusión por absorción de la Sociedad Promociones de las Islas Canarias (PRICSA) por Cartemar.

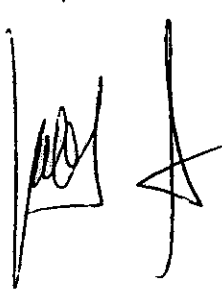
Esta fusión ha sido aprobada por unanimidad en ambas Juntas Generales extraordinarias celebradas el día 7 de Marzo de 1.997 en sus respectivas Sedes Sociales y tomando como base los Balances respectivos cerrados al 30 de Junio de 1.996.

Como consecuencia de esta fusión y según la ecuación de canje previamente establecida, el capital de Cartemar se ha aumentado en 87.488.000 pesetas y una prima total de 47.047.625 pesetas por existir un socio minoritario en Pricsa que posee el 11%.

En dicho acuerdo de fusión se determina que los efectos de las operaciones contables de ambas Sociedades fusionadas se inician a partir del 1º de Julio de 1.996, razón por la cual los datos que figuran en la presente memoria corresponden:

a Cartemar, S.A. por todo el año completo de 1.996

a PRICSA desde 1º de Julio de 1.996

La actividad, por tanto, durante el año 1.996 ha sido la explotación de 160 apartamentos (24 de Cartemar y 136 de Pricsa) arrendados ambos a la Empresa "Anfi Beach Marketing and Sales, S.L.". 

La actividad prevista para 1.997 es la misma que en el ejercicio 1.996, es decir, la explotación de 160 apartamentos. actualmente arrendados a la Empresa anteriormente citada.

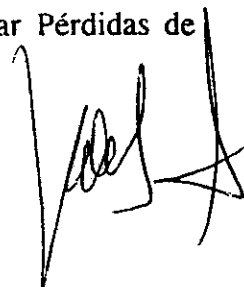
Anfi Beach Marketing and Sales. S.L., y aunque el plazo del arriendo finaliza el 30 de Junio de 1.997, se están ultimando las gestiones para firmar un contrato con la Empresa Servatur por un periodo de 28 meses.

Aun siguen sin poder ser explotados los 113 apartamentos precintados por la Jefatura de Costas al estar pendiente de resolución el Recurso de Casación presentado ante el Tribunal Supremo.

En relación con los pleitos con la Administración, es de destacar que con fecha 20-1-97 nos ha sido comunicado el fallo del Tribunal Supremo, Sala 3ª, el cual condena a la Administración a pagar a Cartemar la cantidad de 82.679.122.- pesetas como indemnización por daños y perjuicios al haber sido precintados por la Jefatura de Costas de Canarias indebidamente 136 bungalows.

Una vez en nuestro poder esta sentencia favorable se está preparando la documentación oportuna para reclamar al organismo correspondiente los daños y perjuicios de 24 apartamentos que también estuvieron precintados durante un tiempo y según nuestro criterio, indebidamente, por lo que el fallo definitivo de esta reclamación debe ser favorable a nuestra Sociedad.

Los resultados finales del año 1.996, según figuran detallados en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se elevan a 27.389.877 pesetas de beneficios, cuyo destino según se especifica en el lugar oportuno de la memoria, se destinan a cubrir la Reserva Legal según preceptua la Ley de S.A. y el resto a compensar Pérdidas de Ejercicios Anteriores.



Se hace constar que la Sociedad no tiene acciones propias ni ha desarrollado actividades de investigación y desarrollo.

Las Palmas de Gran Canaria

25 de Marzo de 1.997



EL ADMINISTRADOR ÚNICO



MAR, S.A.

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Cartemar, S.A. fue constituida el 5 de septiembre de 1.972 ante el Notario de Madrid D. José Antonio García-Noblejas y García-Noblejas con el número 1074 de su protocolo, siendo su objeto social principal la adquisición, posesión, disfrute, administración en general de valores mobiliarios. Este objeto social fue modificado por escritura pública ante el mismo Notario D. José García-Noblejas con fecha 20 de junio de 1.979, siendo actualmente su actividad principal la de promoción inmobiliaria.

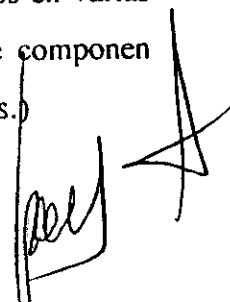
El domicilio social inicial fue modificado por escritura pública, y el actual se halla en la Urbanización Balito Beach, Playa de Balito, Arguineguin-Mogán 35120 - Gran Canaria.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales, que están pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, se obtienen de los registros contables de la compañía, que una vez legalizados constituirán los libros oficiales, y se han formulado siguiendo principios de contabilidad generalmente aceptados en España recogidos en la legislación en vigor.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, se encuentran pendientes de inscripción en el Registro Mercantil de las Palmas, debido a la cumplimentación de un detalle de la escritura de nombramiento del auditor de cuentas de la Sociedad.

Para aquellos elementos patrimoniales, que se encuentren registrados en varias cuentas, se citarán éstas. Y las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas, salvo indicación, están expresadas en miles de pesetas (P.Mls.)



Para la comparación de las Cuentas Anuales del Ejercicio actual (96), en el que la compañía se ha adaptado al plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias, con las del anterior (95), finalizadas ambas en 31 de diciembre, se ha procedido a la desagregación de las cifras del ejercicio anterior.

NOTA 3. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

a) El administrador único, propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas la aprobación de los resultados al 31 de diciembre de 1.996, después de impuestos, y su distribución según el detalle:

<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>PTAS. MLS.</u>
Beneficios	27.390
<u>DISTRIBUCIÓN:</u>	
A Reserva Legal	2.739
A Resultados Negativos de Ejerc. Anteriores	24.651

b) Por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de junio de 1.996, el resultado ,antes de impuestos, del ejercicio 1.995 se traspasó a resultados negativos de ejercicios anteriores.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

Inmovilizado Material:

Los elementos que componen el inmovilizado material, se encuentran valorados a su precio de adquisición, incluyendo gastos financieros.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficacia en la vida útil de los bienes se llevan a gastos del periodo. Consecuentemente, para los bienes y elementos retirados, tanto si se producen como consecuencia de un proceso de modernización como si se deben a cualquier otra causa, se mantienen los saldos que presentan en las correspondientes cuentas de activo y amortización acumulada.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se producen.

No existen contratos de arrendamiento financiero.

Amortizaciones:

La dotación a la amortización se calcula en función de los coeficientes aprobados por Orden Ministerial de 12-05-93, y siguiendo el método lineal, estimándose nulo el valor residual de los bienes.

<u>COEFICIENTES</u>	
CONSTRUCCIONES	2%
MOBILIARIO Y EQUIPOS DE OFICINA	20%

No existen dotaciones a provisiones del inmovilizado material.

Activizado Financiero

La Sociedad sigue el criterio de valorar sus inversiones al coste de adquisición, sean éstas de renta fija o variable, con carácter permanente o temporal de la inversión.

Cuando su cotización, al final del ejercicio, resulta inferior a la de adquisición, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada.

Existencias:

Los bienes comprendidos en las existencias, se valoran al precio de adquisición o al coste de producción con adición de revalorizaciones voluntarias.

Deudores y Acreedores por operaciones de tráfico:

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la empresa, tanto deudoras como acreedoras, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal y en cuentas diferenciadas.

Las transacciones en moneda extranjera, se registran al tipo de cambio vigente en el momento de su pago.

La sociedad forma parte de un grupo de sociedades cuya dirección es común, para lo cual se han separado en balance aquellas partidas más significativas realizadas con empresas del grupo. Ver nota 13 de la memoria.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Ingresos y Gastos

La contabilización de las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados, se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe los descuentos incluidos o no en la factura. Los descuentos por pronto pago, son considerados gastos financieros.

Los descuentos posteriores a la emisión o recepción, en su caso, de la factura originados por defectos de calidad, incumplimiento de plazos de entrega u otras causas análogas, así como los descuentos por volumen no se registran diferenciadamente de los importes de las ventas o compras de bienes e ingresos o gastos por servicios respectivamente.

Provisiones de Tráfico

Únicamente se realizan descripciones de los potenciales riesgos, sin determinar los métodos de estimación y el cálculo de los riesgos a cubrir.

NOTA 5. INMOVILIZADO**5.1 MATERIAL**

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen el inmovilizado material así como las variaciones experimentadas en la amortización acumulada, son las siguientes:

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

<u>MOVILIZADO MATERIAL</u>	<u>SALDO INICIAL</u>	<u>INVERSIÓN</u>	<u>SALDO FINAL</u>
<i>Bienes y Bienes Naturales</i>			
<i>Construcciones y Edificaciones</i>	1.606.063.873	1.239.143.594	2.845.207.467
<i>Sub-total</i>	1.606.063.873	1.239.143.594	2.845.207.467
<i>Mobiliario e instalaciones</i>	3.652.987	21.901.645	25.554.632
<i>Sub-total</i>	3.652.987	21.901.645	25.554.632
<i>Equipos proceso información</i>	0	0	0
<u>TOTALES</u>	<u>1.609.716.860</u>	<u>1.261.045.239</u>	<u>2.870.762.099</u>

<u>AMORTIZACIONES</u>	<u>SALDO INICIAL</u>	<u>DOTACIÓN</u>	<u>SALDO FINAL</u>
<i>Construcciones y Edificaciones</i>	95.782.514	150.447.268	246.229.782
<i>Sub-total</i>	95.782.514	150.447.268	246.229.782
<i>Instalaciones Técnicas</i>	--	--	--
<i>Sub-total</i>	--	--	--
<i>Mobiliario y enseres</i>	3.301.598	4.563.469	7.865.067
<i>Sub-total</i>	3.301.598	4.563.469	7.865.067
<i>Equipos Proceso información</i>	0	0	0
<u>TOTALES</u>	<u>99.084.112</u>	<u>155.010.737</u>	<u>254.094.849</u>

<u>VALORES NETOS CONTABLES</u>	<u>NETO INICIAL</u>	<u>NETO FINAL</u>
<i>Construcciones y edificaciones</i>	1.510.281.359	2.598.977.685
<i>Sub-total</i>	1.510.281.359	2.598.977.685
<i>Instalaciones Técnicas</i>	0	0
<i>Sub-total</i>	0	0
<i>Mobiliario y enseres</i>	351.389	17.689.565
<i>Sub-total</i>	351.389	17.689.565
<i>Equipos Proceso información</i>	0	0

[Handwritten signature]

No se separan por cuentas diferenciadas los terrenos y las construcciones incorporadas sobre ellos.

Los terrenos y las construcciones se encuentran afectos en garantía de préstamos hipotecario por importe de 986.738 (P.Mls.) concedido por el accionista mayoritario Inmobiliaria Meridional, S.A. cuyo detalle y vencimientos se describen en Nota 10.

Asimismo, en segunda hipoteca y por importe de 219.258 (P.Mls.) a favor del Banco Central Hispano, existe garantía real afecta a las construcciones..

Mediante contrato privado de 26 de mayo de 1.994, con Anfi Beach Marketing and Sales, S.L., se ceden en arrendamiento 160 apartamentos completamente amueblados, por un plazo de 36 meses.

5.2 FINANCIERO

El importe y las variaciones experimentadas durante el ejercicio, junto con las provisiones por depreciación son las siguientes:

La participación en empresas asociadas tienen el detalle siguiente:

Compañía	SACAR, S.A.
Domicilio	Antonio M. Manrique, 8 Las Palmas
Actividad Inmobiliaria.	
Participación directa ...	49%
Valor Contable Participación	126.920 P.Mls
Capital Social	200.000 P.Mls
Reservas	77.511 P.Mls
Resultados del Ejercicio	95.152 P.Mls

[Handwritten signatures]

NOTA 6. EXISTENCIAS

Bajo esta última denominación en el epígrafe D-II-2 del Balance, se incluyen terrenos en Canarias por importe de 1.023.659 (P.Mls.), que fueron adquiridos en 1987 y se hallan situados en el término municipal de Mogán, al sur de la Isla de Gran Canaria, en el P.K. 70 de la carretera de las Palmas a Mogán, en el lugar denominado Franco de Balito. En esta cifra están incluidos 325.000 Pts. Mls por revalorización puntaria y 8.000 Pts. Mls. por capitalizaciones de impuestos, operaciones que fueron efectuadas en el año 1.995 y cuya referencia se hizo constar en la memoria correspondiente.

Dichos terrenos están en periodo de urbanización general desde 1.986 y se encuentran afectos al cumplimiento del acuerdo (Nota 15) firmado con Satocan, S.A. Empresa constructora domiciliada en Las Palmas de Gran Canaria. Esta afectación consiste en una participación proindivisa, sin determinar aun el %, habiendo desaparecido las obligaciones derivadas de la Agrupación de Empresas previamente existente, al haberse acordado la disolución de dicha Agrupación.

Los terrenos que estamos citando tienen limitaciones en su disponibilidad, y se encuentran afectos en garantía real del préstamo concedido a la Sociedad por Inmobiliaria Meridional, S.A., su accionista mayoritario, por importe de 986.738 Pts. (Nota 10).

NOTA 7. TESORERÍA Y DEUDORES

Caja	289.904 Ptas.
Dineros	5.527 Ptas.

NOTA 8. FONDOS PROPIOS

El Capital Social al 31 de Diciembre de 1.996. esta formado por 1.788.000 acciones, ordinarias, al portador. de 1.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, encontrándose desembolsadas en su totalidad.

Las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, estando admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, donde al 31 de diciembre de 1.996 la cotización alcanzó el 18,7 %.

La Sociedad adaptó sus estatutos a la nueva ley de Sociedades Anónimas en fecha 18 de septiembre de 1.992.

El importe y los movimientos habidos en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio 1.996 han sido los siguientes:

En Pts. Mls.					
	<u>Capital</u>	<u>Prima de</u>	<u>Reservas</u>	<u>Pérdidas y</u>	<u>Total</u>
	<u>Social</u>	<u>Emisión</u>	<u>Sociales</u>	<u>Ganancias</u>	<u>1.996</u>
<i>Saldo Inicial</i>	1.700.552	838.558	746.650	0	
<i>Aumento</i>	87.448	47.048			
<i>Rtdos. Ejerc. Anteriores</i>	0	0	-737.146	0	
<i>Rtdos. del Ejercicio</i>	0	0	0	27.390	
<u>Saldo Final</u>	<u>1.788.000</u>	<u>885.606</u>	<u>9.504</u>	<u>27.390</u>	<u>2.710.500</u>



Los accionistas, cuya participación en el capital de la Sociedad es superior al 10% al 31-12-96 de acuerdo con las últimas comunicaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, son los siguientes:

TITULAR ACCIONISTA	% PARTICIPACIÓN	Nº ACCIONES
INMOBILIARIA MERIDIONAL. S.A.	63.09%	1.128.120

NOTA 9 . SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos que la Sociedad viene presentando en su domicilio fiscal de Madrid, no pueden considerarse definitivas hasta que no sean inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

Permanecen abiertos a inspección fiscal, la totalidad de los impuestos desde el año 1.991. Existen créditos fiscales, por pérdidas fiscalmente declaradas, no recogidos contablemente en el Activo del Balance como Hacienda Pública Deudora, que pudieran deducirse en el futuro si la Sociedad obtuviera beneficios sobre los que aplicarlos, con el detalle que sigue:

<u>EJERCICIO ECONÓMICOS</u>	<u>PESETAS</u>
<i>Pendientes Aplicación Ejercicio 92</i>	66.634.315
<i>Pendientes Aplicación Ejercicio 93</i>	348.845.943
<i>Pendientes Aplicación Ejercicio 94</i>	297.165.723

No se ha pagado a cuenta, cantidad alguna por el Impuesto de Sociedades durante el Ejercicio 1.996.

Para la conciliación del resultado contable con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, no se producen diferencias permanentes ni temporales con origen en el ejercicio o en ejercicios anteriores.

<u>Resultado Contable del Ejercicio</u>	<u>27.390 P. Mls.</u>	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
<i>Impuestos sobre Sociedades</i>		
<i>Diferencias Permanentes</i>		
<i>Diferencias Temporales</i>		
- con origen en el ejercicio		
- con origen en ejercicios anteriores		
<i>Compensación de Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores</i>		27.390 P.Mls.
<u>Base Imponible (Resultado Fiscal)</u>	<u>0</u>	

Las cuentas con las Administraciones Públicas, por 79.878 Pts.Mls., como consecuencia de declaraciones presentadas en el domicilio fiscal de Madrid, C General Pardiñas, 92 tienen el siguiente detalle (en pesetas) acreedor al 31 de Diciembre de 1.996.

<i>Impuesto sobre el valor añadido</i>	10.119.887
<i>Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas</i>	796.230
<i>Rendimientos del Capital Mobiliario 1990</i>	9.851.800
<i>Retenciones de Capital Mobiliario</i>	-21.475
<i>Intereses y Recargos Hacienda</i>	44.942.735
<i>Impuesto sobre Sociedades</i>	0
<i>Seguridad Social</i>	1.266.894

Handwritten signature and initials, possibly 'P. A.', located at the bottom right of the page.

Por el concepto de intereses y recargos, se han reconocido intereses de recargo de importes en fase de apremio y notificaciones preventivas de embargos, por diferentes conceptos impositivos, que la Sociedad había recurrido en anteriores ejercicios, y han sido desestimados.

NOTA 10. DEUDAS

1. Largo Plazo

Al 31 de Diciembre de 1.996. la Sociedad tiene contraídas deudas hipotecarias a corto y a largo plazo, con entidades de crédito y con su accionista mayoritario, por los siguientes importes de principal, vencimientos y garantías, no incluyendo las cargas financieras:

<u>ENTIDAD</u>	<u>PTS. MLS</u>	<u>GARANTÍAS</u>
BANCO CENTRAL HISPANO	219.258	(i)
INMOB. MERIDIONAL, S.A. (I)	750.000	(ii)
INMOB. MERIDIONAL, S.A.	236.738	(iii)

(I) Esta cantidad corresponde a un crédito participativo otorgado por Inmobiliaria Meridional, S.A. a Cartemar con fecha 30 de Junio de 1.996

<u>VENCIMIENTOS</u>	<u>1.997</u>	<u>1.998</u>	<u>SUCESIVOS</u>	<u>TOTAL</u>
BANCO CENTRAL HISPANO	20.433	22.117	176.708	219.258
INMOB. MERIDIONAL, S.A.	75.000	75.000	600.000	750.000
INMOB. MERIDIONAL, S.A.	50.000	50.000	136.738	236.738

A CORTO PLAZO DEUDAS RECLASIFICADAS EN BALANCE

GARANTÍAS

(i) 219.258 P.Mls. garantizados por el Aparthotel en Balito Beach, registrado en libros por 1.484.541 P.Mls. en el epígrafe de Terrenos y Otras Construcciones

(ii) (iii) Garantizado por los bienes incluidos en el epígrafe de Terrenos y Otras Construcciones en el Inmovilizado Material y por los Terrenos en el epígrafe de Existencias.

2. CORTO PLAZO

Cartemar, S.A. tiene constituida prenda sobre los siguientes bienes o derechos para garantizar la devolución de préstamos recibidos del accionista mayoritario Inmobiliaria Meridional, S.A. por 986.738 P.MIs. al cierre del Ejercicio (ver Nota 6)

- * Cuentas a cobrar incluidas en Deudores Varios
- * Participación de Cartemar, S.A. en Sociedades del Grupo y Sacar, S.A.
- * Rentas procedentes de la explotación del complejo de bungalows propiedad de Cartemar incluido en inmovilizaciones materiales bajo el epígrafe de terrenos y construcciones.

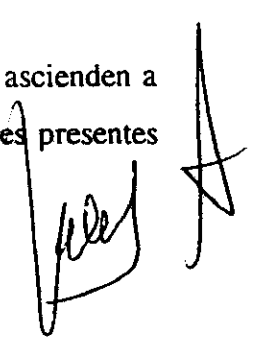
NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Ingresos

Corresponden a las rentas derivadas del arrendamiento citado en 5.1

11.2 Gastos

Las cargas sociales recogidas en los estados de resultados adjuntos ascienden a 1.176 P.MIs. no existiendo aportaciones o dotaciones a planes de pensiones presentes o futuros en el periodo que estamos mencionando.



11.3 Personal

El número de personas empleadas, en 31.12.96 en la Sociedad es de 4 personas.

NOTA 12. PÉRDIDAS CONTINGENTES

Cartemar, S.A. posee un aparthotel situado en Balito (Canarias) valorado en las cuentas anuales adjuntas por importe de 1.485 millones de pesetas. La Sociedad tiene interpuesto recurso de casación ante el Tribunal Supremo contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias favorable al fallo de la Jefatura de Costas por presuntas infracciones urbanísticas

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

Respecto de los miembros de los órganos de administración de la Sociedad, no existen registrados en los libros de la Sociedad, retribuciones de cualquier clase, ni anticipos o créditos concedidos o recibidos. No figura el administrador único incluido en el Régimen Especial de la Seguridad Social por cuenta propia o autónomos. Tampoco existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida, presentes o futuros, respecto de los miembros actuales como de los antiguos.

Las transacciones efectuadas con Empresas del Grupo durante el Ejercicio, se han referido a cobros y pagos de deudas intragrupo.



CARTEMAR, S.A.
CUADRO FINANCIACIÓN EJERCICIO 1.996-1995
 (En Miles de pesetas)

	<u>1.996</u>	<u>1.995</u>	<u>ORÍGENES</u>	<u>1.996</u>	<u>1.995</u>
<u>APLICACIONES</u>					
Inmovilizado Inmaterial	24.536	--	Recursos procedentes de la operaciones	66.133	432.336
Gastos Amortizables	--	--	Créditos Hipotecarios	--	--
Reducción Crédito Hipotecario	159.993	149.411	Inmovilizado Financiero	1.025.061	--
Inmovilizado Material	1.144.777	--	Inmovilizado Material	--	5.130
Inmovilizado Financiero	--	--	Fondos Propios	134.496	--
TOTAL APLICACIONES	1.329.306	149.411	TOTAL ORÍGENES	1.225.690	437.466
EXCESO DE ORÍGENES	--	288.055	EXCESO DE APLICACIONES	103.616	--
TOTAL	1.329.306	437.466	TOTAL	1.329.306	437.466

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE (AUMENTOS)

Existencias	--	197.513	Existencias	--	--
Deudores	--	333.000	Acreedores	108.037	242.383
Acreedores a Corto	--	--	Tesorería	--	782
Ajustes por Periodificación	4.125	707			
Tesorería	296	--			
TOTAL	4.421	531.220	TOTAL	108.037	243.165

VARIAC. DEL CIRC.(DISMIN.)

	103.616	--	VARIAC. DEL CIRC.(AUMENT.)	--	288.055
TOTAL	108.037	531.220	TOTAL	108.037	531.220

AJUSTES RESULTADOS CONTABLES

Recursos Generados por la Operaciones	66.133.331
Resultados Contables	27.389.877
Amortizaciones	38.743.454

ANEXO

RESULTADOS CUENTAS FINANCIERAS	1996	1995
Ventas Netas	77.264.961	23.873.360
+/- Variación Existencias Promociones		
+/- Trabajos para su inmovilizado		
+ Subvenciones a la Explotación		
= VALOR DE LA PRODUCCIÓN	77.264.961	23.873.360
- Compras Netas		
+/- Variación Existencias edificios		
- Gastos Externos y de Explotación		
= VALOR AÑADIDO BRUTO	77.264.961	23.873.360
- Otros Gastos	64.546.087	45.532.753
+ Otros Ingresos	0	0
- Gastos Personal	5.693.544	9.431.692
= RTDO. BRUTO EXPLOTACIÓN	7.025.330	(31.091.085)
- Dotaciones Amortizaciones	38.743.454	26.062.321
- Dotaciones Provisiones	230.347	6.102.758
= RTDO. NETO EXPLOTACIÓN	(31.948.471)	(63.256.164)
+ Ingresos Financieros	0	160.015.097
- Gastos Financieros	20.385.670	27.089.846
- Dotación Provisiones Financieras	0	0
+ Diferencias Positivas de Cambio	2.024.758	0
= RTDO. ACTIVIDADES ORDINARIAS	(50.309.383)	69.669.087
+ Beneficios del Inmovilizado	0	336.686.347
+ Ingresos Extraordinarios	79.572.777	0
- Gastos Ejercicios Anteriores	1.873.517	0
= RTDO. ANTES IMPUESTOS	27.389.877	406.355.434
+/- Impuesto Sociedades	0	0
= RTDO. DESPUÉS IMPUESTOS	27.389.877	406.355.434

	BAJOS	PTS	MIS
(A)	Accionistas por desemb. no exig.		
(B)	INMOVILIZADO	2.771.149	2.665.640
I	Gastos de Establecimiento	0	0
II	Inmovilizaciones Inmateriales	24.536	0
III	Inmovilizaciones Materiales	2.616.667	1.510.633
	1. Terrenos Solares y bienes Natur.	0	0
	2. Inmuebles para Arrendamiento	2.845.207	1.606.064
	5. Otras Inst. Utilaje, Mobiliario	25.555	3.653
	9. Amortizaciones	(254.095)	(99.084)
IV	Inmovilizaciones Financieras	129.946	1.155.007
	1. Participaciones Empresas Grupo	127.480	1.153.441
	7. Depósitos y Fianzas Largo Plazo	2.466	1.566
V	Acciones Propias	0	0
VI	Deudores por Operaciones a L.P.	0	0
	1. Clientes a L.P. ventas y servicios	0	0
C)	Gastos a Distribuir Varios Ejerc.	0	0
D)	ACTIVO CIRCULANTE	1.357.925	1.426.214
I	Accionistas por desemb. exigidos		0
II	Existencias	1.023.659	1.023.659
	2. Terrenos y Solares	1.023.659	1.023.659
III	Deudores	326.547	399.257
	1. Clientes por vta. y prest. servic.	0	0
	2. Empresas del Grupo Deudoras	345	0
	4. Deudores Varios	326.202	399.257
	6. Administraciones Públicas	0	0
IV	Inversiones Financieras Temporal.	0	0
	2. Créditos a Empresas del Grupo	0	0
V	Acciones Propias a Corto Plazo	0	0
VI	Tesorería	296	0
VII	Ajustes por Periodificación	7.423	.3298
	TOTAL GENERAL (A-B-C-D)	<u>4.129.074</u>	<u>4.091.854</u>

BALANCE PASIVO		1996	1995
U)	FONDOS PROPIOS	2.710.500	2.548.614
I	Capital Suscrito	1.788.000	1.700.552
II	Prima de Emisión	885.606	838.558
III	Reserva de Revalorización	0	0
IV	Reservas	746.650	706.014
	1. Reserva Legal	341.836	301.200
	5. Otras Reservas	404.814	404.814
V	Resultados Ejercicios Anteriores	(737.146)	(1.102.866)
	Resultados Neg. Ejerc. Anteriores	(737.146)	(1.102.866)
VI	Pérdidas y Ganancias	27.390	406.355
B)	INGRESOS DISTR. V. EJERC.	0	0
C)	PROV. RIESGOS Y GASTOS	0	0
D)	ACREEDORES LARGO PLAZO	1.060.563	1.220.556
I	Emisión de Obligac. y otros valores	0	0
II	Deudas con Entidades de Crédito	198.825	195.556
III	Deudas Empresas Grupo y Asoc.	861.738	1.025.000
	1. Deudas con Empresas del Grupo	861.738	1.025.000
IV	Otros Acreedores	0	0
V	Desembolsos Pendts. no exigidos	0	0
VI	Acreedores por operaciones L.P.	0	0
E)	ACREEDORES CORTO PLAZO	358.011	322.684
I	Emisión de Obligac y otros Valores	0	0
II	Deudas con Entidades de Crédito	25.572	48.871
	1. Préstamos y otras Deudas	25.572	48.871
III	Deudas con Emp. Gr. y Asociados	128.811	160.049
	1. Deudas con Empresas del Grupo	128.811	160.049
IV	Acreedores Comerciales	115.517	38.881
	1. Anticipos Recibidos por Pedidos	56.101	8.107
	2. Deudas por Compras o Prestac.	59.416	30.774
V	Otras Deudas No Comerciales	88.111	74.883
	1. Administraciones Públicas	79.878	73.648
	5. Fianzas y Depósitos recib.a C.P.	8.233	1.235
VI	Provisiones para Operac. Tráfico	0	0
VII	Ajustes Periodificación	0	0
	TOTAL GENERAL (A-B-C-D-E)	4.129.074	4.091.854

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

PTS. MIL.

PTS. MIL.

	1996	1995
GASTOS	131.473	116.060
1 Reducción existencias de promoción en curso y edif. construidos	0	0
2 Aprovisionamientos	0	0
3 Gastos de Personal	5.694	9.432
a Sueldos y Salarios Asimilados	4.518	8.050
b Cargas Sociales	1.176	1.382
4 Dotac. Amortiz. Inmovilizado	38.743	26.062
5 Variación Provisiones Tráfico	230	6.103
b Variac. Prov. Crdto. Incobrables	230	6.103
6 Otros Gastos Explotación	64.546	45.533
a Servicios Exteriores	21.600	16.691
b Tributos	42.946	23.793
c Otros Gastos de Gestión Corriente	0	5.048
I Beneficio de Explotación (B1 + B2 + B3 + B4 - A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6)	0	0
7 Gastos Financieros	20.386	27.090
c Por Otras Deudas	20.386	27.090
8 Variac. de Provis. Invers. F.	0	0
9 Diferencias Negativas de Cambio	0	0
II Resultados Financieros Positivos (B5 - B6 - B7 - B8 - A7 - A8 - A9)	0	132.925
III Beneficio Actividades Ordinarias (AI - AII - BI - BII)	0	69.669
14 Gastos y Pérdidas Otros Ejercicios	1.874	1.841
IV Resultados Extraordinarios Positivos (B9 - B10 - B11 - B12 - B13 - A10 a A1)	77.699	336.686
V Beneficio Antes de Impuestos (AIII - AIV - BIII - BIV)	27.390	406.355
15 Impuesto sobre Beneficios	0	0
VI RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIO) (AV - A15 - A16)	27.390	406.355

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		PTS. MLS.	PTS. MLS.
		1996	1995
(B) INGRESOS		158.863	522.416
I	Importe Neto Cifra de Negocios	77.265	23.873
<i>a</i>	Ventas	0	6.500
<i>b</i>	Ingresos por Arrendamiento	73.145	17.352
<i>c</i>	Prestaciones de Servicios	4.120	22
2	Aumento de Existencias de Promoc. en curso y	0	0
3	Trabajos Efect. Empr. para Inmov.	0	0
4	Existencias de Promoc. Cur. a Inmov.	0	0
5	Otros Ingresos de Explotación	0	0
<i>c</i>	Exceso de Provisiones de Riesgos	0	0
I	Pérdida de Explotación	31.948	63.256
6	(A1+A2+A3+A4+A4+A5+A6-B1-B2-B3-B4) Ingresos de Partícipes Capital	0	0
7	Ingresos Valores y Créditos	0	153.828
<i>c</i>	En Empresas fuera del Grupo	0	153.828
8	Otros Intereses e Ingresos Asumiados	0	6.187
<i>c</i>	Otros Intereses	0	157
<i>d</i>	Beneficios en Inversiones Financieras	0	6.030
9	Diferencias Positivas de Cambio	2.025	0
II	Resultados Financieros Negativos	18.361	0
III	(A7-A8-A9-B5-B6-B7-B8) Pérdidas de las Actividades Ordinarias	50.309	0
10	(BI-BII-AI-AII) Beneficio Enajenación Inmovilizado	0	0
13	Ingresos Extraordinarios	79.573	336.856
14	Ingresos y Beneficios Otros Ejercicios	0	1.671
IV	Resultados Extraordinarios Negativos	0	0
V	((A10 a A14)-(B9 a B13)) Pérdidas Antes de Impuestos	0	0
VI	(BIII-BIV-AIII-AIV) RTDO. EJERCICIO pérdidas	0	0
	(BV-A15-A16)		

