



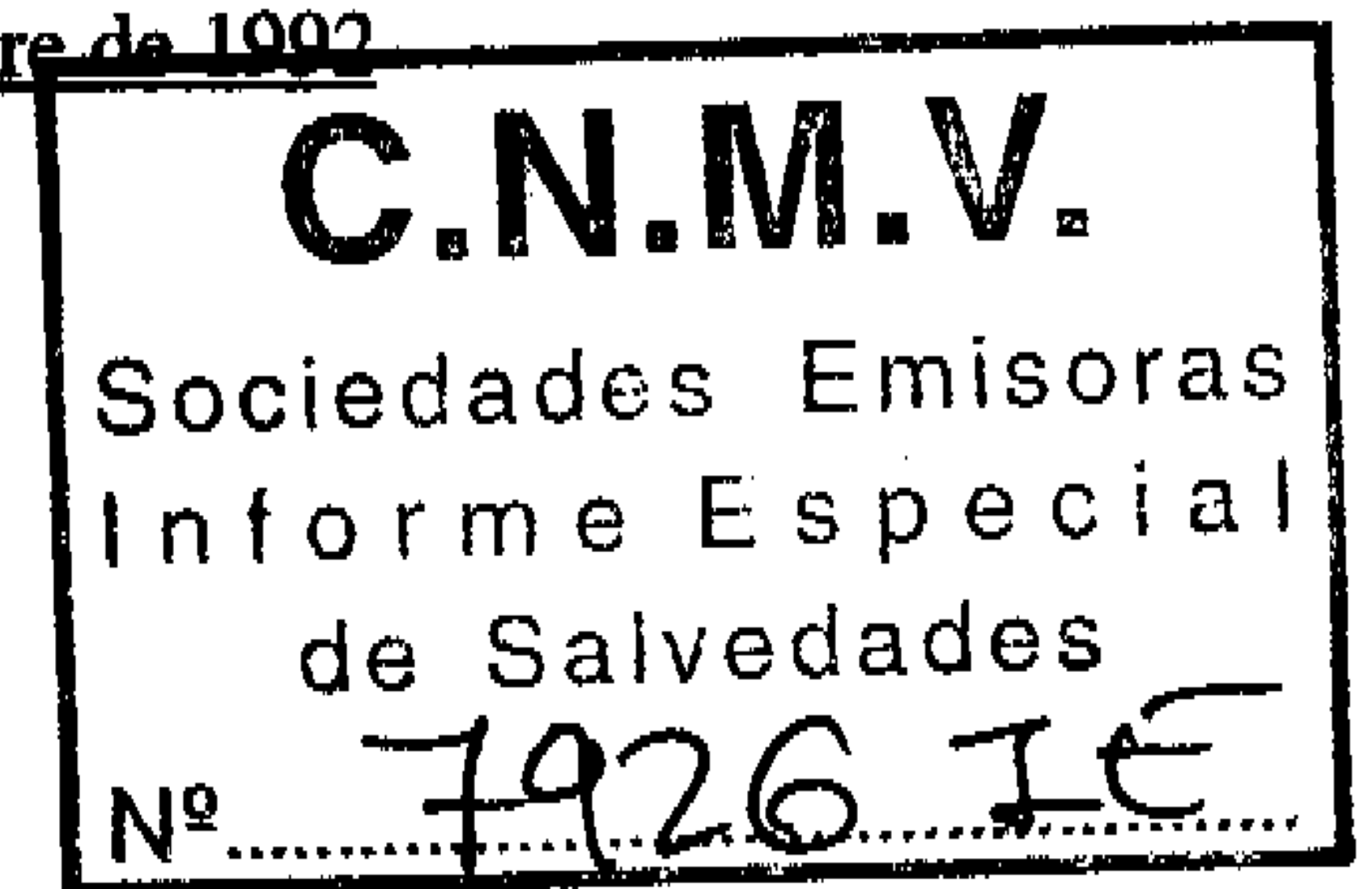
KPMG Auditores, S.L.

Edificio San Marcos
Doctor Verneau, 1 (Pl. 2)
35001 Las Palmas de Gran Canaria



Informe especial requerido por la O.M. de 30 de septiembre de 1992

A los Administradores de
Compañía de Inversiones CINSA, S.A.
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores



Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de Compañía de Inversiones CINSA, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 11 de junio de 2003, en el que nuestra opinión incorporaba las siguientes salvedades:

“Durante 2001, la Sociedad adquirió a accionistas privados, así como a una sociedad vinculada a los Administradores mediante escrituras públicas o contratos privados de compraventa, el 81,94% de las acciones de la sociedad Análisis Técnico, S.A. (AT), por un importe total de 3.381 miles de euros siendo, al parecer, intención de los Administradores fusionar ambas entidades mediante la absorción de ésta por parte de la Sociedad. Esta sociedad de escasa actividad mercantil, tenía un activo social, al parecer constituido, por distintas propiedades inmobiliarias radicadas en España y Alemania, así como un conjunto de obras de arte y saldos de cuentas a cobrar.

El precio al que se realizaron las referidas adquisiciones de acciones puso de manifiesto en su momento la existencia de una importante plusvalía tácita en el valor del activo de esta sociedad, decidiendo los Administradores en el referido ejercicio 2001 sanear parcialmente el valor de la inversión realizada, mediante la dotación de una provisión por 921 miles de euros, correspondiente, parcialmente, a la diferencia entre el valor teórico contable de los fondos propios de la citada Sociedad (no auditados) y el precio de coste.

El 30 de marzo de 2003, los Administradores de la Sociedad han resuelto no efectuar la fusión al parecer pactada y proceder a la liquidación y disolución de la referida sociedad. En virtud de los acuerdos adoptados en la referida fecha, la Sociedad deberá percibir a lo largo del año 2003 de determinadas personas físicas y jurídicas, en su mayor parte vinculadas a la Sociedad, un importe conjunto de 3.212 miles de euros, mediante pagos en efectivo, así como en algún caso por la entrega de elementos del inmovilizado material, mientras que por su parte, la Sociedad ha adquirido el compromiso de financiar la compra de acciones a los accionistas minoritarios de AT por un importe conjunto de 572 miles de euros, así como la adquisición de las participaciones que, al parecer, esta sociedad posee en sociedades alemanas vinculadas por un importe global de 536 miles de euros.



No disponemos de la información necesaria para evaluar el valor y recuperación de estas transacciones por parte de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2002, la Sociedad ha contabilizado como existencias y gastos, respectivamente, determinadas facturas por servicios prestados por sociedades vinculadas en ejercicios anteriores, por 272.000 y 257.000 euros, para las que no hemos dispuesto de los antecedentes necesarios que nos hubieran permitido su evaluación objetiva.”

Asimismo, nuestro informe incluía el siguiente párrafo de énfasis:

“Durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2002, la Sociedad ha tenido una actividad mercantil muy reducida, habiendo procedido ya a la venta de la mayor parte de las parcelas de terreno destinadas a tal fin. Los resultados del ejercicio se han obtenido, fundamentalmente, al liberar determinadas provisiones constituidas en ejercicios anteriores y que de acuerdo con las tasaciones realizadas parecen no resultar necesarias en la actualidad. El futuro de la Sociedad depende, por consiguiente, del desarrollo de los proyectos que los Administradores contemplan y para los cuales precisará de financiación adicional propia o ajena.”

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2003, que ha sido preparada por los Administradores de CINSA, según lo requiere la OM de 30 de septiembre de 1992 y la Circular 3/1994, de 8 de junio, de la CNMV por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas anuales, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Por este motivo, no expresamos una opinión sobre la información financiera semestral al 30 de junio de 2003.

Durante el año 2003 la Sociedad ha iniciado la recuperación del importe que correspondía a la inversión financiera en Análisis Técnico, S.A. (sociedad no auditada), que al 31 de diciembre de 2002 ascendía a 3.212 miles de euros, tras haberse aprobado, de acuerdo con la información recibida, la disolución del patrimonio de esta sociedad en la Junta celebrada el 30 de junio.

La recuperación de este importe está produciéndose mediante la cancelación de saldos acreedores de cuentas corrientes con sociedades del Grupo y asociadas y otras partes vinculadas, la adquisición adicional de acciones de Anatecsa (sociedad alemana que ya pertenecía mayoritariamente a CINSA), así como un crédito sobre esta sociedad, la incorporación de determinadas propiedades inmobiliarias al activo de la Sociedad, así como la obtención de pagarés a cobrar librados por partes vinculadas sobre terceros que han sido endosados a CINSA, cobros en efectivo de estas mismas entidades vinculadas por un importe de 231 miles de euros y la cesión de un derecho de cobro de un préstamo concedido por uno de los Administradores a un Museo.

Al 30 de junio de 2003 los importes que se han recuperado, según registros contables, son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Mediante:	
Cobros en efectivo	231
Pagars recibidos de partes vinculadas (pendientes de vencimiento)	544
Cancelación de saldos acreedores de partes vinculadas	638
Acciones Anatecsa (sociedad alemana)	216
Propiedades inmobiliarias recibidas	459
Crédito asumido por CINSA, de partes vinculadas sin fecha de vencimiento	552
Otros	572
	<hr/>
	3.212
	<hr/> <hr/>

Respecto a la segunda de las limitaciones del informe, los Administradores informan en la Carta de Manifestaciones que se adjunta, que las facturas anteriormente citadas corresponden a servicios prestados por personal que ha simultaneado la prestación de sus servicios en CINSA con otras sociedades, sin que durante 2003 se haya generado ningún ajuste contable por tales conceptos.

Al 31 de diciembre de 2003, revisaríamos la situación en que se encuentran todos estos extremos, las garantías y provisiones existentes para poder evaluar todos estos extremos y poder pronunciarnos al respecto, por lo que al 30 de junio de 2003, entendemos que no se han corregido las situaciones que originaron las salvedades por limitaciones al alcance formuladas respecto a las cuentas anuales del último ejercicio cerrado.

Adicionalmente, debemos señalar que de los procedimientos limitados de revisión analítica que hemos llevado a cabo, hemos identificado que la Sociedad ha revertido determinadas provisiones que tenía constituidas para, entre otras, cubrir parcialmente el importe inicial de su inversión financiera en Análisis Técnico, S.A., por un importe conjunto de 1.286 miles de euros, así como el hecho de que a lo largo de este período no se hayan producido operaciones que produzcan ingresos para la Sociedad.

Estos asuntos deberían ser analizados, asimismo, en el transcurso de la auditoría de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2003, para poder pronunciarnos sobre la adecuación de la reversión antes citada, así como de la situación de la gestión continuada, hechos que pudieran ser susceptibles de dar lugar a una salvedad respecto de las cuentas semestrales al 30 de junio de 2003.

Adjuntamos como anexo del presente Informe la Carta de Manifestaciones de los Administradores en la que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio precedente (31 de diciembre de 2002).

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la OM de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

KPMG AUDITORES, S.L.



Miguel Angel Ibáñez Hernández

3 de octubre de 2003

COMPANÍA DE INVERSIONES CINSA SA

(Antes COMPANÍA INSULAR DEL NITRÓGENO SA)

Holding de Inversiones, Capital Social: EU 11.670.000,75 totalmente desembolsado (reflucción y adaptación pendientes de inscripción) inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, tomo 1215 General, Folio 168 Vuelto, Hoja CR-12719, inscripción 2ª, C.I.F. A-28079267 Sede Social: Aménago Vespucio, 104 - 35214 TELLE Salinetas (Gran Canaria)

KPMG

Las Palmas de Gran Canaria

3.10.03

Muy señores nuestros,

Les confirmamos que hasta la fecha de hoy las salvidades/incertidumbres del informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2002 se han desarrollado como sigue:

- 1) Tal como estaba previsto, la participada ANALISIS TÉCNICO SA ha aprobado en su Junta General del 29.6.03 su disolución. Queda así ratificado el contrato de retrocesión de la inversión de CINSA, que obra en su poder, según el cual las acciones procedentes de los grandes accionistas se devolverían a estos, a su valor de adquisición y según el plan de pagos allí establecido, que ha sido cumplido antes de su vencimiento. Las acciones procedentes de los pequeños accionistas que estaban ya en nuestro poder siguen en poder de CINSA participando a la liquidación, habiéndose cobrado ya el valor contable de dichas acciones, quedándonos a la espera de la realización del activo inmaterial y de las posiciones de realización diferida o difícil, para cubrir el resto. No se espera minusvalía digna de mención por este concepto, cubriendo el nivel de provisiones establecido estas eventualidades. Las acciones procedentes de los pequeños accionistas que en 2003 aún estaban registradas a nombre de éstos, serán absorbidas para su anulación por ANALISIS TÉCNICO en las mismas condiciones que las anteriores, habiendo contribuido CINSA con un importe de EU 572 miles su liquidación, tal como estaba previsto en el contrato, que es la diferencia entre lo que se paga a los pequeños accionistas y el valor contable, cantidad que en contabilidad se pasó a gastos. Esta cantidad no está perdida ya que CINSA percibirá según el contrato antecitado del 30.3.2003 lo que arroje el prorrateo de la liquidación definitiva en lugar de estos accionistas, que con el cobro estipulado renuncian a la liquidación definitiva a su favor. La parte que corresponde a CINSA en el reparto, aún no se puede cuantificar.
- 2) Hemos puesto a disposición de los auditores los promtenores de las facturas de 272.000,- y 257.000,-: en el pasado CINSA ha indemnizado todo el personal directivo y las altas nóminas corriendo estos trabajos a cargo de sociedades participadas que disponían de la mano de obra necesaria en sus nóminas, cuyos servicios podían compartir. Según convenio con estas empresas CINSA cobra a servicio realizado con éxito, no existiendo devengo cuando el éxito no se produce. En 2002 se ha podido cosechar con la publicación del nuevo PLAN

COMPañIA DE INVERSIONES CINSA SA

(Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO SA)

Holding de Empresas, Capital Social: EU 11.670.668,75 totalmente desembolsado (reducción y adaptación pendientes de inscripción) inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, tomo 1215 General, Folio 108 Vuelto, Hoja 12-709, inscripción 2ª C.I.F. A-28079267 Sede Social: Amer de Vespucio, 104 - 35214 TILLITE - Salinetas (Gran Canaria)

GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA el resultado de más de diez años de trabajo con intervención de Ingenieros y arquitectos y varios empleados que han trabajado casi exclusivamente para CINSA, entre ellos las Sras. Mercedes García Coello y Marisol Sepúlveda Miguel, conocidas por KPMG y los auditores anteriores, que figuran en centenares de escrituras públicas y poderes notariales e intervenciones ante organismos públicos. La razón de contabilizar estos servicios en 2002 es que en 2002 se ha producido el devengo por haberse cosechado el resultado de los trabajos, con su publicación en el I.P.C.O.U. Las cantidades no están en relación con las plusvalías obtenidas, no contabilizables porque solo aflorarían con una venta, y no guardan relación con los gastos de estructura anteriores de CINSA con sus elevadas nóminas, que ya no existen.

- 3) Los gastos fijos de la sociedad son muy bajos y permiten una caja igualmente baja, equilibrándose los ingresos recurrentes con los gastos de la misma naturaleza. Las obras previstas serán financiadas por la banca local en cuanto estén en nuestro poder las licencias de obra pertinentes, que esperamos antes de que finalice el año. Como sociedad holding de carácter inmobiliario el criterio imperante no es la realización de activos sino el continuo aumento del valor de los mismos, que no se refleja en los resultados sino en el valor de tasación de los inmuebles y del "shareholders equity" real. No está previsto ni es necesario recurrir al accionista.
- 4) Las participadas (ATV y Anatoesa) influyen en los resultados de manera insignificante, por su escaso y estático volumen de negocios.

Muy atentamente

Yorues