



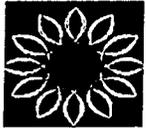
CONSIDERACIONES A LA PROPUESTA DE 3.000 MM GRUPO RATO

- EL IMPORTE PROPUESTO SUPONE QUEDARNOS EN LA PRACTICA CASI COMO UNICO BANQUERO DEL GRUPO YA QUE 2.200 MM SE DESTINARIAN A CANCELAR ACTUAL ENDEUDAMIENTO CON APROXIMADAMENTE 10 ENTIDADES FINANACIERAS. UNOS 750 MM SE UTILIZARIAN PARA EFECTUAR AMPLIACION DEL CAPITAL EN DOS EMPRESAS DEL GRUPO.

- EN RELACION CON EL PUNTO ANTERIOR, EL PLANTEAMIENTO CARECE DE LOGICA TANTO EMPRESARIAL COMO BANCARIA DADO QUE COLOCA A AMBAS PARTES EN UNA SITUACION MUY COMPLEJA.

- DESDE UNA PERSPECTIVA TECNICA DE RIESGOS, LA PROPUESTA DE FINANCIACION PARA CUALQUIER IMPORTE QUE SE PUEDA CONSIDERAR PRESENTA LAS SIGUIENTES DEBILIDADES:
 - ⊙ LA GENERACION DE RECURSOS TANTO DE LA TITULAR COMO DEL CONJUNTO DE EMPRESAS DEL GRUPO RESULTA INSUFICIENTE, DE HECHO ES NEGATIVA EN LA PRACTICA TOTALIDAD DE LAS SOCIEDADES, PARA ATENDER LA AMORTIZACION DE LA DEUDA, ASPECTO DETERMINANTE EN LA VALORACION DE CUALQUIER TIPO DE RIESGO.

 - ⊙ IMPORTANTE DEBILIDAD PATRIMONIAL DE LA MAYOR PARTE DE LAS EMPRESAS, EN ALGUNOS CASOS CON RECURSOS PROPIOS NEGATIVOS SEGUN LA ULTIMA INFORMACION DISPONIBLE. DESTACA LA EXISTENCIA DE DEFICIT PATRIMONIAL SUPERIOR A 300 MILLONES DE PTAS. EN UN BALANCE AGREGADO ELABORADO POR EL BANCO.



.../...

⊙ AUNQUE NO ES ASPECTO FUNDAMENTAL A CONSIDERAR POR EL BANCO LA APORTACION DE GARANTIAS, SI POR PARTE DE LA EMPRESA SE CONSIDERARA EN SU PLANTEAMIENTO COMO HECHO RELEVANTE, HAY QUE MANIFESTAR:

- INSUFICIENTE COBERTURA EN GARANTIAS HIPOTECARIAS OFRECIDAS EN RELACION AL IMPORTE DEL CREDITO (VALOR TASACION 514 MILLONES DE PTAS. DE FINCAS EN GETAFE Y 420 MM FINCA EN VILANOVA Y LA GELTRU).
- LAS GARANTIAS PERSONALES DE LOS SOCIOS APORTAN POCA SOLVENCIA ADICIONAL YA QUE LA MAYOR PARTE DE LA MISMA ESTA REPRESENTADA POR SU PARTICIPACION EN ACCIONES DE LAS EMPRESAS DEL GRUPO Y POR OTRA PARTE, ESTAN GARANTIZANDO LOS ACTUALES RIESGOS DEL GRUPO EN CIFRAS MUY IMPORTANTES.
- LAS GARANTIAS PERSONALES DE LAS SOCIEDADES TAMPOCO INCORPORAN COBERTURA ADICIONAL POR LO YA APUNTADO, ES DECIR, POR SU ESCASO/NULO NIVEL DE FONDOS PROPIOS.

➤ LA POSICION ACTUAL DE RIESGOS DEL BANCO CON EL GRUPO RATO (UNOS 500 MILLONES DE PTAS. DE LOS CUALES 300 SON RIESGO FINANCIERO) SE ESTIMA SUFICIENTE ATENDIENDO A LO COMENTADO A LO LARGO DE ESTA NOTA.

SITUACION COMPARATIVA DE ENDEUDAMIENTO BANCARIO A 31-12-95 Y 31-10-96

<u>BANCO</u>	<u>SALDO A 31-12-95</u>	<u>SALDO A 31-10-96</u>	<u>DIFERENCIA</u>
BANESTO	1.985.000.000	1.985.000.000	0
BANKINTER	250.000.000	158.600.000	(91.400.000)
BANDESCO	238.000.000	238.000.000	0
CAJA POSTAL	250.000.000	100.000.000	(150.000.000)
POPULAR	250.000.000	146.000.000	(104.000.000)
ZARAGOZANO	510.000.000	481.000.000	(29.000.000)
ANDALUCIA	50.000.000	45.000.000	(5.000.000)
SINDIBANK	85.000.000	70.000.000	(15.000.000)
IBERCAJA	46.000.000	46.000.000	0
VITORIA	307.000.000	286.150.000	(20.850.000)
BANCAJA	818.400.000	0	(818.400.000)
UNEFI	32.000.000	0	(32.000.000)
TOTAL ENDEUDAMIENTO	4.821.400.000	3.555.750.000	(1.265.650.000)
RABOBANK	0	360.000.000	360.000.000
IBERCAJA	0	600.000.000	600.000.000
TOTAL REBECASA	0	960.000.000	960.000.000

- 3 -

CONSTRUCCIONES RIESGO, S.L.

OPERACION PLANTEADA:

TITULAR: CONSTRUCCIONES RIESGO, S.L.

IMPORTE: 550M

PLAZO: 5 AÑOS

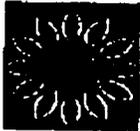
AMORTIZACION: EN 5 AMORTIZACIONES ANUALES (1)

GARANTIAS: HIPOTECARIAS SOBRE 200 / 300 PARCELAS EN GETAFE RESULTANTES DEL NUEVO PAU YA APROBADO CON UN PRECIO DE VENTA ESTIMADO DE 3.7/4M POR UNIDAD.

FINALIDAD: 125M CUBRIR AMPLIACION DE CAPITAL EN REBECASA Y RESTO CANCELACION DE CREDITOS A CORTO PLAZO

(1)

DADO EL TIPO DE GARANTIA A RECOGER CON LA PROPIA VENTA DE LAS PARCELAS SE PRODUCIRIA UNA CANCELACION ANTICIPADA DEL RIESGO

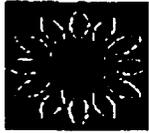


ARGENTARIA

BEX - DCIR

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO RATO (Datos expresados en millones de pesetas).

	RECURSOS PROPIOS			VENTAS			RESULTADOS			RECURSOS GENERADOS		
	1994	1995	09/96	1994	1995	09/96	1994	1995	09/86	1994	1995	9/96
CONSTRUCCIONES RIESGO	- 165	75	99	3	540	210	- 201	240	24	- 201	288	24
AUROSUR	494	384	376	33	26	31	- 154	- 110	- 9	- 153	- 108	- 9
RADIO FORANA	- 1	- 2	N/D	1	1	N/D	- 2	- 1	N/D	- 2	- 1	N/D
VIAJES IBERMAR	36	52	60	158	1.466	1.721	- 3	- 4	- 32	- 1	- 3	- 30
JAUME SERRA	550	800	633	792	991	1.270	52	- 344	- 268	138	- 266	- 191
EDIFICACIONES PADILLA	254	86	37	70	66	51	- 86	- 168	- 49	- 84	- 156	- 49
REFRESCOS Y BEBIDAS DE CASTILLA	234	- 1.060	N/D	7.940	7.406	N/D	27	- 1.418	N/D	72	- 1.341	N/D
RUEDA DE EMISORAS RATO	1.776	1.603	1.364	302	300	188	- 88	- 173	- 241	- 65	- 149	- 241
ARADA	N/D	N/D	79	N/D	N/D	23	N/D	N/D	- 10	---	---	- 9
GRUPO RATO	3.177	1.938		9.300	10.796		- 454	- 1977		- 296	- 1.736	



ARGENTARIA

BEX - DCIR

GRUPO RATO

PROPUESTA PLANTEADA

- **TITULAR:** CONSTRUCCION RIESGO, S.L.
- **IMPORTE:** 3.000 M
- **PLAZO:** 10 AÑOS CON TRES DE CARENIA
- **GARANTIAS:** A) HIPOTECARIAS SOBRE:
 - 1.- SOLAR EN GETAFE (MADRID) PROPIEDAD DE LA TITULAR CON UN VALOR DE TASACION DE 514 M. (EN NOV. 96 EL AYTO. DE GETAFE APROBO UN P.A.U. QUE PREVISIBLEMENTE INCREMENTARA SU VALOR).
 - 2.- FINCA DE 110 HAS. EN VILANOVA Y GELTRU PROPIEDAD DE AUROSUR, S.L. CON UN VALOR DE TASACION DE 420 M (RECIENTEMENTE HAN SIDO EXPROPIADAS 60 HAS. Y RECALIFICADAS COMO URBANAS 50 HAS.)



B) SOLIDARIAS DE:

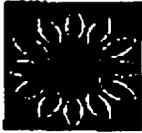
- ♦ D^a. MARIA ANGELES, D. RODRIGO Y D. RAMON RATO FIGAREDO
- ♦ REFRESCOS Y BEBIDAS DE CASTILLA, S.A. REBECASA
- ♦ AUROSUR, S.L.
- ♦ EDIFICACIONES PADILLA, S.L.
- ♦ RUEDA DE EMISORAS RATO, S.L.

> **OBJETO DE LA OPERACION:**

- 1.- REESTRUCTURACION DE DEUDA FINANCIERA. DEL TOTAL IMPORTE PROPUESTO 2.200M SE APICARIAN A CANCELAR DEUDA BANCARIA CON 10 ENTIDADES FINANCIERAS.
- 2.- CAPITALIZACION DE SOCIEDADES DEL GRUPO. LA TITULAR DESTINATARIA 750 M A CUBRIR SENDAS AMPLIACIONES DE CAPITAL DE REBECASA (500M) Y JAUME SERRA (250M).

> **COMENTARIOS:**

- 1.- EL OBJETO DE LA OPERACION PROPUESTA QUE SUPONE QUE NUESTRO GRUPO SE QUEDE COMO CASI BANQUERO EXCLUSIVO, CARECE DE LOGICA TANTO DESDE LA PERSPECTIVA EMPRESARIAL COMO DE LA BANCARIA AL ESTABLECER UNA RELACION DE DEPENDENCIA / CAUTIVIDAD DE POSIBLES MUY NEGATIVAS CONSECUENCIAS A FUTURO.



- 2.- DESDE UNA PERSPECTIVA TECNICA DE RIESGOS, LA PROPUESTA DE FINANCIACION PARA CUALQUIER IMPORTE QUE SE PUEDA CONSIDERAR PRESENTA LAS SIGUIENTES DEBILIDADES:
- LA GENERACION DE RECURSOS TANTO DE LA TITULAR COMO DEL CONJUNTO DE EMPRESAS DEL GRUPO RESULTA INSUFICIENTE, DE HECHO ES NEGATIVA EN LA PRACTICA TOTALIDAD DE LAS SOCIEDADES, PARA ATENDER LA AMORTIZACION DE LA DEUDA, ASPECTO DETERMINANTE EN LA VALORACION DE CUALQUIER TIPO DE RIESGO.
 - IMPORTANTE DEBILIDAD PATRIMONIAL DE LA MAYOR PARTE DE LAS EMPRESAS, EN ALGUNOS CASOS CON RECURSOS PROPIOS NEGATIVOS SEGUN LA ULTIMA INFORMACION DISPONIBLE. A DESTACAR LA EXISTENCIA DE DEFICIT PATRIMONIAL SUPERIOR A 300 M DE PTAS. EN UN BALANCE AGREGADO ELBAROADO POR EL BANCO.
- 3.- AUNQUE NO ES ASPECTO FUNDAMENTAL A CONSIDERAR POR EL BANCO EN LA VALORACION DE LOS RIESGOS A CONCEDER LA APORTACION DE GARANTIAS, SI SE CONSIDERA COMO HECHO RELEVANTE, EN LA PROPUESTA HABRIA QUE CONSIDERAR:
- INSUFICIENTE COBERTURA EN GARANTIAS HIPOTECARIAS OFRECIDAS EN RELACION AL IMPORTE DEL CREDITO (VALOR TASACION 514 M DE PTAS. DE FINCAS EN GETAFE Y 420 MM FINCA EN VILANOVA Y LA GELTRU).
 - LAS GARANTIAS PERSONALES DE LOS SOCIOS APORTAN POCA SOLVENCIA ADICIONAL YA QUE LA MAYOR PARTE DE LA MISMA ESTA REPRESENTADA POR SU PARTICIPACION EN ACCIONES DE LAS EMPRESAS DEL GRUPO.



ARGENTARIA

BEX - DCIR

- LAS GARANTIAS PERSONALES DE LAS SOCIEDADES TAMPOCO INCORPORAN COBERTURA ADICIONAL POR LO YA APUNTADO, ES DECIR, POR SU ESCASO/NULO NIVEL DE FONDOS PROPIOS.
- 4.- LA DEBILIDAD DEL GRUPO EN SU CONJUNTO PODRIA IMPLICAR NEGATIVAS CONSECUENCIAS POR LA APLICACION ESTRICTIVA DE NORMATIVA B. ESPAÑA

➤ **CONCLUSIONES:**

NO RESULTA ACONSEJABLE ASUMIR DESDE UNA PERSPECTIVA DE RIESGOS LA OPERACION PROPUESTA EN BASE A LOS ASPECTOS CONSIDERADOS, ESTIMANDO COMO SUFICIENTE LA POSICION ACTUAL DE RIESGOS CON EL GRUPO QUE ASCIENDE A 410 M DE RIESGO FINANCIERO (300M BEX Y 110M C. POSTAL) Y 200 M DE RIESGO COMERCIAL (BEX).

ANEXO:

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO RATO

CONSTRUCCIONES RIESGO, S.L.

(CIFRAS EN MILLONES DE PTAS.)

*** ESTRUCTURA FINANCIERA (9.96)**

ACTIVO FIJO	1.028	R. PROPIOS	75
ACTIVO CIRCU.	712	EX. L.P.	620
		EX. C.P.	1.021
		RESULT.	24
TOTAL.....	1.740	TOTAL.....	1.740

*** EVOLUCION ECONOMICA**

	1994	1995	9.96
FACTURACION	3	540	210
RESULTADOS	(201)	240	24
REC. GENERADOS	(201)	240	24

*** DEUDA BANCARIA**

	BALANCE	CIRBE 1996
* L. PLAZO	620	1.113
* C. PLAZO	858	614
TOTAL.....	1.478	1.727

*** SOC. PARTICIPADAS 964M**

%	
64,84	EDIFICACIONES PADILLA, S.L.
6,38	AUROSUR
36,17	JAUME SERRA, S.L.
24,56	MUNDICLASS, S.A.

.../...

*** COMENTARIOS**

LA MAYOR PARTE DEL ACTIVO FIJO SE CORRESPONDE CON INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO EL DETALLE DE LAS MISMAS SE INDICA EN SOC. PARTICIPADAS. LA VALORACION DE ESTAS PARTICIPACIONES EN EL BALANCE DE LA SOCIEDAD ATENDIENDO AL VALOR PATRIMONIAL DE LAS MISMAS ESTA SOBREVALORADO EN AL MENOS 450 M DE PTAS.

NO OBSTANTE HAY QUE CONSIDERAR QUE EXISTEN PLUSVALIAS:

- EN LA PROPIA TITULAR: LOS TERRENOS DE GETAFE ESTAN CONTABILIZADOS EN 60M (APROX.) CUANDO SU VALOR EN BASE A SU CALIFICACION Y A LAS ULTIMAS VENTAS REALIZADAS, PARCELAS SIN URBANIZAR, SUPERA LOS 1.000M.
- PARTICIPACION DE JAUME SERRA: CON ACUERDO PRACTICAMENTE CERRADO DE VENTA DE MARCAS A BODEGAS BERBERANA POR UN IMPORTE DE 700M, MANTENIENDO LA TITULAR LOS TERRENOS (50 HAS. RECALIFICADAS) Y LAS NAVES E INSTALACIONES (A ALQUILAR A LA CITADA BODEGA) Y UN CONTRATO POR 10 AÑOS DE COMPRA DE UVA A PRECIO DE DENOMINACION DE ORIGEN, PERMITE ESTIMAR UNAS PLUSVALIAS LATENTES DE CIERTA IMPORTANCIA.
- PARTICIPACION EN EDIFICACIONES PADILLA. ESTA SOCIEDAD ES PROPIETARIA DE INMUEBLES EN MADRID CON PLUSVALIAS A REALIZAR EN ALGUNOS CASOS A MEDIO PLAZO.

SOCIEDAD: CONSTRUCCIONES RIESGO, S.L.

FECHA DE CONSTITUCIÓN: Como S.A., el 18 de Diciembre de 1.963.
Transformada en S.L. el 31 de Julio de 1.992.

OBJETO SOCIAL: Inmobiliaria

DOMICILIO SOCIAL: Jorge Juan, 21 - 28001 MADRID

ACCIONISTAS:

M. Ángeles de Rato Figaredo	0,17%
Rodrigo de Rato Figaredo	33,3%
Ramón de Rato Figaredo	66,6%

CONSEJO DE ADMON.:

Presidente: D. José de la Rosa Alemany
Secretario: Gerardo Ramiro Moreno
Vocal: Miguel Ángel Montero Quevedo

ESTRUCTURA DE FRACCIÓN.: Venta de Parcelas de la Finca La Victoria (Getafe)

CLIENTES MAS IMPTES: Actualmente, las Cooperativas Estrella del Norte y
Pentagestión Servicios Generales.

Nº EMPLEADOS A LA FECHA: 1

(3-12-96)