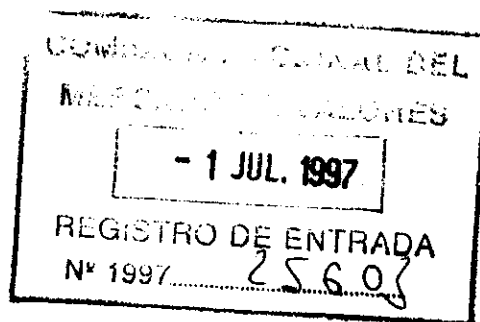


**I D A I S A**

C/ Rodriguez San Pedronº 23

Tfno. y fax 4.47.51.13

28015 MADRID



Madrid, 30 de Junio de 1.997

**COMISION NACIONAL**

**DEL MERCADO DE VALORES**

Pº de la Castellana, 19

28046 MADRID

Muy sres. nuestros:

En relación con el requerimiento recibido el 23 de Junio pasado, acompañamos a la presente las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y el Informe de Auditoria correspondientes al ejercicio 1.996, así como certificación de los acuerdos tomados en Junta General Ordinaria celebrada en primera convocatoria el día 27-06-97 y fotocopia de los anuncios de convocatoria.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarles atentamente.

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Fernando Martin-Borregón".

Fdo: Fernando Martin-Borregón  
-Consejero Delegado-

3/1997

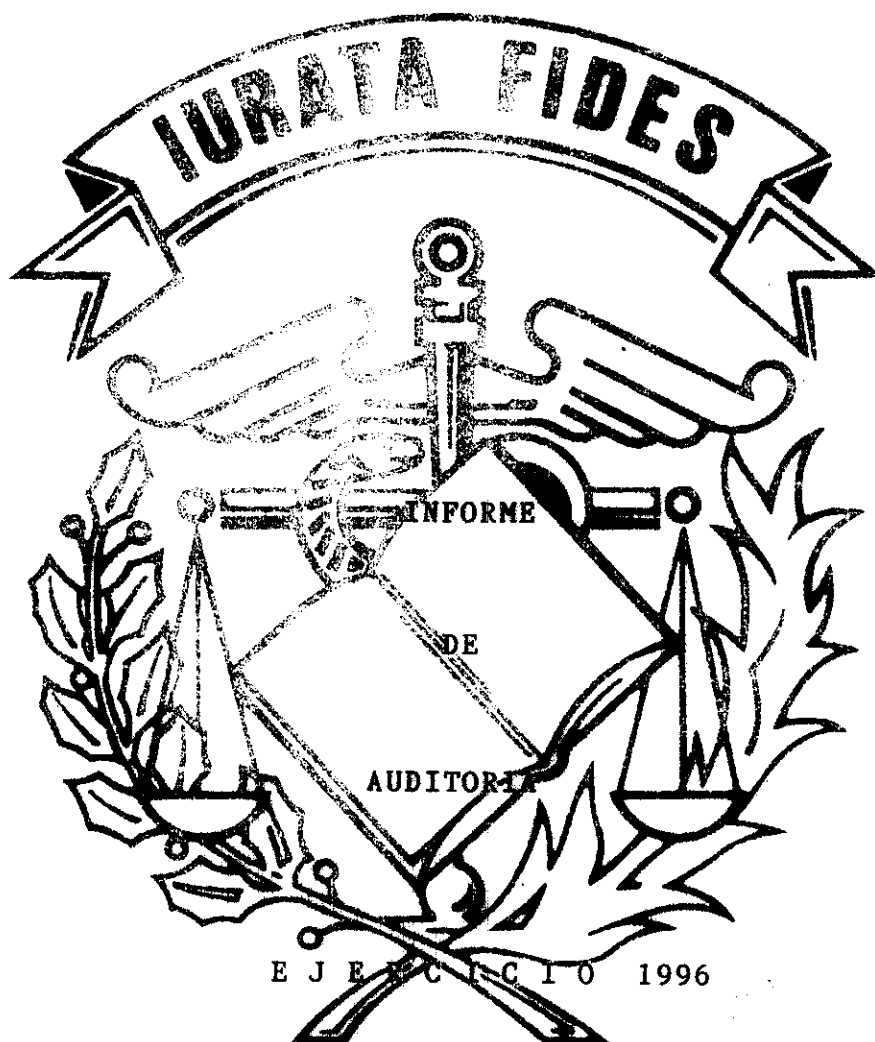
25 de Mayo de 1997

**C N M V**

Registro de Auditorias

Emisores

Nº 5198



INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A. (IDAISA)

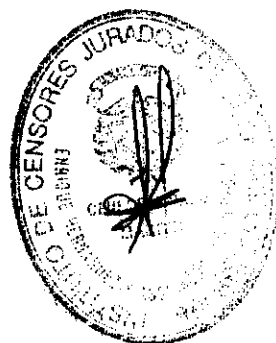
**Auditor-Censor Jurado de Cuentas**

ENRIQUE HERNANDEZ Y ASOCIADOS, AUDITORES S.L.

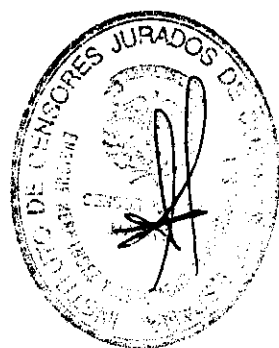
INFORME DE AUDITORIA  
DE  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

EMITIDO POR:

ENRIQUE HERNANDEZ Y ASOCIADOS, AUDITORES, S.L.



ENRIQUE HERNANDEZ Y ASOCIADOS  
AUDITORES S.L.  
C.I.F. B-79960670  
Po de los Sauces nº5/3  
Boadilla del Monte  
(28668) MADRID



A los Accionistas de  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A. que comprenden el Balance de Situación a 31 de Diciembre de 1996 la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación y contenido son 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 auditoria 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.,

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, 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 catorce de abril de mil novecientos noventa y seis emitimos nuestro informe de auditoria acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

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 INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A., al 31 de Diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados 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.

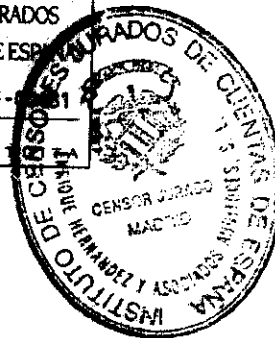
El Informe de Gestión adjunto del ejercicio 1996, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable 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.

ENRIQUE HERNÁNDEZ Y ASOCIADOS  
AUDITORES, S.L.  
P.P.

Fdo: Enrique Hernández Bautista

Madrid, 25 de Mayo de 1997

|  |       |
|--|-------|
| Enrique Hernández y<br>Asociados Auditores |       |
| MIEMBRO EJERCIENTE DEL                     |       |
| INSTITUTO DE AUDITORES                     |       |
| CENSORES JURADOS                           |       |
| DE CUENTAS DE ESPAÑA                       |       |
| 1997                                       | A1-11 |
| AÑO  | Nº    |
| COPIA GRATUITA                             |       |



# IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: A 28275980

Denominación Social: INversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.

Domicilio Social: RODRIGUEZ SAN PEDRO Nº 23

Municipio: MADRID

Provincia: MADRID

Código Postal: 28015

Teléfono:

## ACTIVIDAD

Actividad principal: ARRENDAMIENTO LOCALES (1)

Código CNAE 810010 7020 (1)

## PERSONAL

Personal asalariado (cifra media del ejercicio)

|             |        | AÑO 1996(2) | AÑO 1995(3) |
|-------------|--------|-------------|-------------|
| FIJO (4)    | 810100 |             |             |
| NO FIJO (5) | 810110 |             |             |

## PRESENTACIÓN DE CUENTAS

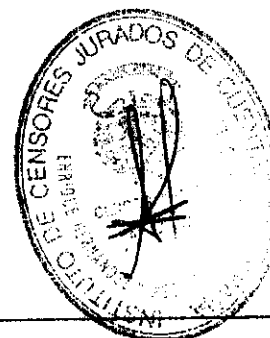
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:

|        | AÑO | MES | DÍA |
|--------|-----|-----|-----|
| 810190 | 96  | 12  | 31  |

Número de páginas presentadas al depósito:

810200

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios indique la causa:



## UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Pesetas

999021 X

Miles de pesetas

999022

Millones de pesetas

999023

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, aprobada por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre (BOE de 22.12.1992).
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo tenga en cuenta los siguientes criterios:
- Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la suma de los fijos al principio y a fin de ejercicio.
  - Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
  - Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero sólo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
- (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

nº de personas contratadas x nº medio de semanas trabajadas

NIF

A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1997

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

UNIDAD (1)

Pesetas

990111

Miles

999112

Millones

999113

Espacio destinado para las firmas de los administradores

## ACTIVO

EJERCICIO 199<sup>6</sup> (2)EJERCICIO 199<sup>5</sup> (3)

|   |        |             |             |
|---|--------|-------------|-------------|
| A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS         | 110000 |             |             |
| B) INMOVILIZADO   | 120000 | 723.220.309 | 640.347.489 |
| I. Gastos de establecimiento                                | 121000 |             |             |
| II. Inmovilizaciones inmateriales                           | 122000 |             |             |
| 1. Gastos de investigación y desarrollo                     | 122010 |             |             |
| 2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares     | 122020 |             |             |
| 3. Fondo de comercio  | 122030 |             |             |
| 4. Derechos de traspaso                                     | 122040 |             |             |
| 5. Aplicaciones informáticas                                | 122050 |             |             |
| 6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero | 122060 |             |             |
| 7. Anticipos  | 122070 |             |             |
| 8. Provisiones  | 122080 |             |             |
| 9. Amortizaciones   | 122090 |             |             |
| III. Inmovilizaciones materiales                            | 123000 | 613.266.915 | 606.741.625 |
| 1. Terrenos y construcciones                                | 123010 | 654.886.272 | 633.467.222 |
| 2. Instalaciones técnicas y maquinaria                      | 123020 | 9.590.446   | 9.340.446   |
| 3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario               | 123030 |             |             |
| 4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso         | 123040 |             | 5.000.000   |
| 5. Otro inmovilizado  | 123050 | 209.821     | 209.821     |
| 6. Provisiones  | 123060 |             |             |
| 7. Amortizaciones   | 123070 | 51.419.624- | 41.275.664- |
| IV. Inmovilizaciones financieras                            | 124000 | 109.953.394 | 33.505.864  |
| 1. Participaciones en empresas del grupo                    | 124010 |             |             |
| 2. Créditos a empresas del grupo                            | 124020 |             |             |
| 3. Participaciones en empresas asociadas                    | 124030 |             |             |
| 4. Créditos a empresas asociadas                            | 124040 |             |             |
| 5. Cartera de valores a largo plazo                         | 124050 | 42.491.864  | 15.621.864  |
| 6. Otros créditos   | 124060 | 64.965.530  |             |
| 7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo           | 124070 | 17.496.000  | 20.484.000  |
| 8. Provisiones  | 124080 | 15.000.000- | 2.500.000-  |
| 9. Administraciones Públicas a largo plazo                  | 124100 |             |             |
| V. Acciones propias   | 125000 |             |             |
| VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo       | 126000 |             |             |

- (1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1997

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO

EJERCICIO 199<sup>6</sup> (1)EJERCICIO 199<sup>5</sup> (2)

|  |        |               |               |
|--|--------|---------------|---------------|
| C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS .....        | 130000 |               |               |
| D) ACTIVO CIRCULANTE .....                               | 140000 | 469.408.540   | 487.962.479   |
| I. Accionistas por desembolsos exigidos .....            | 141000 |               |               |
| II. Existencias .....                                    | 142000 |               |               |
| 1. Comerciales .....                                     | 142010 |               |               |
| 2. Materias primas y otros aprovisionamientos .....      | 142020 |               |               |
| 3. Productos en curso y semiterminados .....             | 142030 |               |               |
| 4. Productos terminados .....                            | 142040 |               |               |
| 5. Subproductos residuos y materiales recuperados .....  | 142050 |               |               |
| 6. Anticipos .....                                       | 142060 |               |               |
| 7. Provisiones .....                                     | 142070 |               |               |
| III. Deudores .....                                      | 143000 | 9.625.493     | 3.983.626     |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios ..... | 143010 | 986.000       | 2.056.040     |
| 2. Empresas del grupo, deudores .....                    | 143020 |               |               |
| 3. Empresas asociadas, deudores .....                    | 143030 |               |               |
| 4. Deudores varios .....                                 | 143040 | 8.639.493     | 1.850.786     |
| 5. Personal .....  | 143050 |               |               |
| 6. Administraciones Públicas .....                       | 143060 |               | 76.800        |
| 7. Provisiones .....                                     | 143070 |               |               |
| IV. Inversiones financieras temporales .....             | 144000 | 446.915.669   | 483.271.785   |
| 1. Participaciones en empresas del grupo .....           | 144010 |               |               |
| 2. Créditos a empresas del grupo .....                   | 144020 |               |               |
| 3. Participaciones en empresas asociadas .....           | 144030 |               |               |
| 4. Créditos a empresas asociadas .....                   | 144040 |               |               |
| 5. Cartera de valores a corto plazo .....                | 144050 | 446.915.669   | 483.271.785   |
| 6. Otros créditos .....                                  | 144060 |               |               |
| 7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo .....  | 144070 |               |               |
| 8. Provisiones .....                                     | 144080 |               |               |
| V. Acciones propias a corto plazo .....                  | 145000 |               |               |
| VI. Tesorería .....                                      | 146000 | 12.697.378    | 537.068       |
| VII. Ajustes por periodificación .....                   | 147000 | 170.000       | 170.000       |
| TOTAL GENERAL (A + B + C + D) .....                      | 100000 | 1.192.628.843 | 1.128.309.968 |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.



Espacio destinado para las firmas de los administradores

| PASIVO  |        | EJERCICIO 199 <sup>6</sup> (1) | EJERCICIO 199 <sup>5</sup> (2) |
|---|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| A) FONDOS PROPIOS                             | 210000 | 1.107.552.716                  | 1.028.339.959                  |
|   | 211000 | 160.000.000                    | 160.000.000                    |
|   | 212000 |                                |                                |
|   | 213000 |                                |                                |
|   | 214000 | 868.339.959                    | 779.566.916                    |
|   | 214010 | 32.000.000                     | 32.000.000                     |
|   | 214020 |                                |                                |
|   | 214030 |                                |                                |
|   | 214040 |                                |                                |
|   | 214050 | 836.339.959                    | 747.566.916                    |
|   | 215000 |                                |                                |
|   | 215010 |                                |                                |
|   | 215020 |                                |                                |
|   | 215030 |                                |                                |
|   | 216000 | 79.212.757                     | 88.773.043                     |
|   | 217000 |                                |                                |
|   | 218000 |                                |                                |
|   | 220000 |                                |                                |
|   | 220010 |                                |                                |
| B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 220020 |                                |                                |
|   | 220030 |                                |                                |
|   | 220050 | 7.793.868                      | 7.793.868                      |
|   | 230000 |                                |                                |
| C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS          | 230010 |                                |                                |
|   | 230020 | 5.793.868                      | 5.793.868                      |
|   | 230030 | 2.000.000                      | 2.000.000                      |
|   | 230040 |                                |                                |
| D) ACREEDORES A LARGO PLAZO                   | 240000 | 48.905.715                     | 50.897.657                     |
|   | 241000 |                                |                                |
|   | 241010 |                                |                                |
|   | 241020 |                                |                                |
|   | 241030 |                                |                                |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1997

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 199<sup>6</sup>(1)EJERCICIO 199<sup>5</sup>(2)

## D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| II. Déudas con entidades de crédito .....                      | 242000 | 21.880.715 | 25.492.657 |
| 1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito .....         | 242010 | 21.880.715 | 25.492.657 |
| 2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo ..... | 242020 |            |            |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas .....           | 243000 |            |            |
| 1. Deudas con empresas del grupo .....                         | 243010 |            |            |
| 2. Deudas con empresas asociadas .....                         | 243020 |            |            |
| IV. Otros acreedores .....                                     | 244000 | 27.025.000 | 25.405.000 |
| 1. Deudas representadas por efectos a pagar .....              | 244010 |            |            |
| 2. Otras deudas .....  | 244020 |            |            |
| 3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo .....           | 244030 | 27.025.000 | 25.405.000 |
| 4. Administraciones Públicas a largo plazo .....               | 244050 |            |            |
| V. Desembolsos pendientes sobre acciones no emitidas .....     | 245000 |            |            |
| 1. De empresas del grupo .....                                 | 245010 |            |            |
| 2. De empresas asociadas .....                                 | 245020 |            |            |
| 3. De otras empresas .....                                     | 245030 |            |            |
| VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo .....  | 246000 |            |            |

## E) ACREEDORES A CORTO PLAZO

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables .....     | 251000 | 28.376.550 | 41.278.484 |
| 1. Obligaciones no convertibles .....                              | 251010 |            |            |
| 2. Obligaciones convertibles .....                                 | 251020 |            |            |
| 3. Otras deudas representadas en valores negociables .....         | 251030 |            |            |
| 4. Intereses de obligaciones y otros valores .....                 | 251040 |            |            |
| II. Deudas con entidades de crédito .....                          | 252000 |            |            |
| 1. Préstamos y otras deudas .....                                  | 252010 |            |            |
| 2. Deudas por intereses .....                                      | 252020 |            |            |
| 3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo .....     | 252030 |            |            |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo ..... | 253000 |            |            |
| 1. Deudas con empresas del grupo .....                             | 253010 |            |            |
| 2. Deudas con empresas asociadas .....                             | 253020 |            |            |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1997

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 199 6 (1)EJERCICIO 199 5 (2)

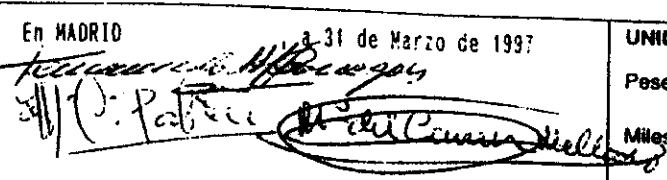
## E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)

|  |        |               |               |
|--|--------|---------------|---------------|
| IV. Acreedores comerciales .....                         | 254000 | 5.380.551     | 3.273.032     |
| 1. Anticipos recibidos por pedidos .....                 | 254010 |               |               |
| 2. Deudas por compras o prestaciones de servicios .....  | 254020 | 5.380.551     | 3.273.032     |
| 3. Deudas representadas por efectos a pagar .....        | 254030 |               |               |
| V. Otras deudas no comerciales .....                     | 255000 | 22.995.999    | 38.005.452    |
| 1. Administraciones Públicas .....                       | 255010 | 24.271.999    | 38.005.452    |
| 2. Deudas representadas por efectos a pagar .....        | 255020 |               |               |
| 3. Otras deudas .....                                    | 255030 | 1.276.000-    |               |
| 4. Remuneraciones pendientes de pago .....               | 255040 |               |               |
| 5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo .....     | 255050 |               |               |
| VI. Provisiones para operaciones de tráfico .....        | 256000 |               |               |
| VII. Ajustes por periodificación .....                   | 257000 |               |               |
| F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO ..... | 260000 |               |               |
| TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F) .....              | 200000 | 1.192.628.849 | 1.128.309.968 |



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

|   |  |  |                                |                 |  |
|---|--|--|--------------------------------|-----------------|--|
| NIF A 28275980  |  | En MADRID a 31 de Marzo de 1997  |                                | UNIDAD (1)      |  |
| DENOMINACIÓN SOCIAL   |  |  |                                | Pesetas 999211  |  |
| INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.                                       |  |  |                                | Miles 999212    |  |
|   |  |  |                                | Millones 999213 |  |
| Espacio destinado para las firmas de los administradores                        |  |  |                                |                 |  |
| DEBE  |  | EJERCICIO 199 <sup>6</sup> (2)   | EJERCICIO 199 <sup>5</sup> (3) |                 |  |
| A) GASTOS (A.1 a A.16)  |  | 300000   | 90.593.053                     | 91.442.218      |  |
| A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación |  | 301000   |                                |                 |  |
| A.2. Aprovisionamientos   |  | 302000   |                                |                 |  |
| a) Consumo de mercaderías   |  | 302010   |                                |                 |  |
| b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles                      |  | 302020   |                                |                 |  |
| c) Otros gastos externos  |  | 302030   |                                |                 |  |
| A.3. Gastos de personal   |  | 303000   | 4.902.495                      | 5.896.978       |  |
| a) Sueldos, salarios y asimilados   |  | 303010   | 3.759.173                      | 4.545.636       |  |
| b) Cargas sociales  |  | 303020   | 1.143.322                      | 1.351.342       |  |
| A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado                             |  | 304000   | 10.178.760                     | 10.323.232      |  |
| A.5. Variación de las provisiones de tráfico                                    |  | 305000   | 619.440                        | 5.704.457       |  |
| a) Variación de provisiones de existencias                                      |  | 305010   |                                |                 |  |
| b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables                  |  | 305020   | 619.440                        | 5.704.457       |  |
| c) Variación de otras provisiones de tráfico                                    |  | 305030   |                                |                 |  |
| A.6. Otros gastos de explotación  |  | 306000   | 17.249.103                     | 14.319.896      |  |
| a) Servicios exteriores   |  | 306010   | 11.920.580                     | 9.344.333       |  |
| b) Tributos   |  | 306020   | 5.328.523                      | 4.975.563       |  |
| c) Otros gastos de gestión corriente  |  | 306030   |                                |                 |  |
| d) Dotación al fondo de reversión   |  | 306040   |                                |                 |  |
| A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN  |  |  |                                |                 |  |
| (B.1 + B.2 + B.3 + B.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6)                     |  | 301900   | 111.917.328                    | 110.594.305     |  |
| A.7. Gastos financieros y gastos asimilados                                     |  | 307000   | 2.896.591                      | 5.658.575       |  |
| a) Por deudas con empresas del grupo  |  | 307010   |                                |                 |  |
| b) Por deudas con empresas asociadas  |  | 307020   |                                |                 |  |
| c) Por deudas con terceros y gastos asimilados                                  |  | 307030   | 2.609.803                      | 2.691.639       |  |
| d) Pérdidas de inversiones financieras  |  | 307040   | 286.788                        | 2.966.936       |  |
| A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras                    |  | 308000   | 17.500.000                     | 2.500.000       |  |
| A.9. Diferencias negativas de cambio  |  | 309000   |                                |                 |  |
| A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS  |  |  |                                |                 |  |
| (B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9)                                       |  | 302900   | 8.451.093                      | 25.227.818      |  |

(1) Muestran los cambios correspondientes, según aparecen los datos en los estados, sobre el resultado de gestión. Entre los cambios se han incluido los cambios en los estados de resultados y en los estados de cambios.

(2) El resultado al que se refiere la información es el resultado neto. (3) El resultado neto.

NIF

A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1997

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

DEBE

EJERCICIO 199<sup>6</sup> (1)EJERCICIO 199<sup>5</sup> (2)

## A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

(A.I + A.II - B.I - B.II) ..... 303900 120.774.421 135.812.123

A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial,  
material y cartera de control ..... 310000A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, mate-  
rial y cartera de control ..... 311000A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones  
propias ..... 312000

A.13. Gastos extraordinarios ..... 313000

A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios ..... 314000 212.469- 382.566-

## A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS

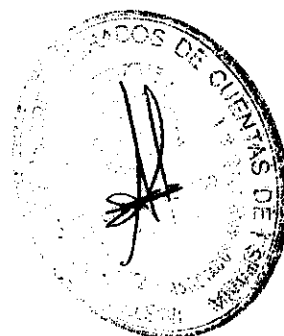
(B.9+B.10+B.11+B.12+B.13-A.10-A.11-A.12-A.13-A.14) .. 304900 897.469 382.566

A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV) .. 305900 121.671.890 136.194.689

A.15. Impuesto sobre Sociedades ..... 315000 42.459.133 47.421.646

A.16. Otros impuestos ..... 316000

A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (A.V-A.15-A.16) .. 306900 79.212.757 88.773.043



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1997

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

## HABER

EJERCICIO 199<sup>6</sup> (1)EJERCICIO 199<sup>5</sup> (2)

|  |        |             |             |
|--|--------|-------------|-------------|
| <b>B) INGRESOS (B.1 a B.13)</b>  |        |             |             |
| B.1. Importe neto de la cifra de negocios  | 400000 | 169.805.810 | 180.215.261 |
| a) Ventas  | 401000 | 144.867.126 | 146.828.868 |
| b) Prestaciones de servicios   | 401010 |             |             |
| c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas   | 401020 | 144.867.126 | 146.828.868 |
| B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación    | 401030 |             |             |
| B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado                     | 402000 |             |             |
| B.4. Otros ingresos de explotación   | 403000 |             |             |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                              | 404000 |             |             |
| b) Subvenciones  | 404010 |             |             |
| c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos                                     | 404020 |             |             |
| <b>B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>  |        |             |             |
| (A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)                      | 404030 |             |             |
| B.5. Ingresos de participaciones en capital                                      | 405000 |             |             |
| a) En empresas del grupo   | 405010 |             |             |
| b) En empresas asociadas   | 405020 |             |             |
| c) En empresas fuera del grupo   | 405030 |             |             |
| B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado | 406000 | 37.674      | 1.117.300   |
| a) De empresas del grupo   | 406010 |             |             |
| b) De empresas asociadas   | 406020 |             |             |
| c) De empresas fuera del grupo   | 406030 | 37.674      | 1.117.300   |
| B.7. Otros intereses e ingresos asimilados                                       | 407000 | 24.216.010  | 32.269.093  |
| a) De empresas del grupo   | 407010 |             |             |
| b) De empresas asociadas   | 407020 |             |             |
| c) Otros intereses   | 407030 | 482.476     | 453.649     |
| d) Beneficios en inversiones financieras   | 407040 | 23.733.534  | 31.815.444  |
| B.8. Diferencias positivas de cambio   | 408000 |             |             |
| <b>B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>                                    |        |             |             |
| (A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)  | 402900 |             |             |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275980

En MADRID

21 de Marzo de 1997

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER

EJERCICIO 199<sup>6</sup> (1)EJERCICIO 199<sup>5</sup> (2)

## R.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

(B.I + B.II - A.I - A.II)

403900

B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial,  
material y cartera de control

409000

685.000

B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones  
propias

410000

B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del  
ejercicio

411000

B.12. Ingresos extraordinarios

412000

B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios

413000

## B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS

(A.10+A.11+A.12+A.13+A.14-B.9-B.10-B.11-B.12-B.13)

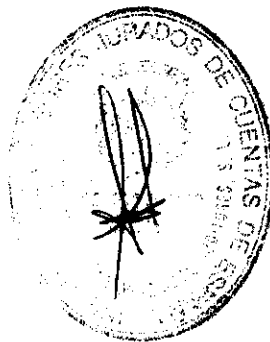
404900

B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV)

405900

B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (B.V+A.15+A.16)

406900



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

**INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.A. (IDAISA)**

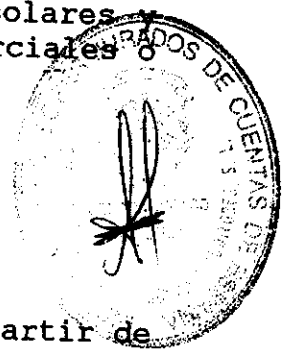
**MEMORIA EJERCICIO 1996**

**NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

**INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.A. (IDAISA)** se constituyó el veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario de Madrid, D. Juan Vallet Goytisolo con el n° 3.865 de su protocolo y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2.885, folio 118, hoja n° 20.099.

Su domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Rodríguez San Pedro n° 23.

Su objeto social es la Compra, Urbanización de solares y Adquisición y Construcción de edificios y locales comerciales o industriales con destino a su explotación en alquiler.



**NOTA 2.- BASE DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

**A) Imagen fiel:**

Las cuentas anuales se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad, con las adaptaciones necesarias, al objeto de mostrar una imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la misma.

**B) Principios contables:**

Se han aplicado los criterios de precio de adquisición, del devengo y de las normas indicadas en el Plan General de Contabilidad aprobado con fecha 20 de diciembre de 1.990.

**NOTA 3.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS**

La propuesta presentada sobre la distribución de los resultados de 1996, es la siguiente:

**BASE DE REPARTO**

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| -Pérdidas y Ganancias | 79.212.757,-  |
| -Reserva Voluntaria   | 836.339.959,- |

**Total a Distribuir**

**915.552.716,-**

*[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp of the Comptroller General of Accounts.]*



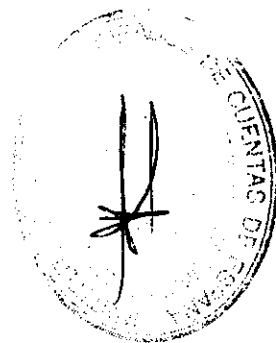
### DISTRIBUCION

- A Reserva Voluntaria

915.552.716,

Total distribuido

915.552.716,-



No se han repartido dividendos a cuenta en el ejercicio.

No hay limitaciones para la distribución de dividendos.

### **NOTA 4.- NORMAS DE VALORACION**

Los criterios contables aplicados para la valoración de las partidas del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias son los siguientes:

#### **A) Inmovilizado material:**

El inmovilizado material se muestra valorado a su coste de adquisición.

Los costes de ampliación o mejoras importantes se capitalizan como mayor valor del mismo. Las reparaciones y mantenimiento del inmovilizado material se cargan como gastos a la cuenta de pérdidas y ganancias en el período en que se producen.

La dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal, teniendo en cuenta los valores de coste y considerando la vida útil estimada de los elementos.

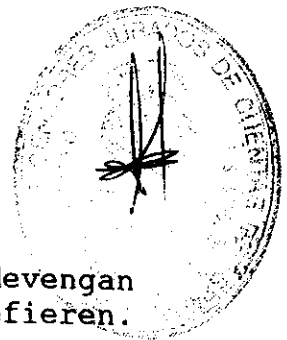
Los períodos de vida útil estimados son los siguientes:

|                                    | <u>AÑOS</u> |
|------------------------------------|-------------|
| Construcciones                     | 50          |
| Maquinaria                         | 6           |
| Instalaciones                      | 8           |
| Equipos para procesos informáticos | 6           |

#### **B) Inmovilizaciones financieras.**

Los valores mobiliarios comprendidos en Inmovilizaciones financieras e Inversiones financieras temporales, sean de renta fija o variable, se encuentran valorados por sus precios de adquisición a la suscripción o compra de los mismos. El precio de adquisición incluye los gastos inherentes a cada operación.

*[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]*



C) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se consideran cuando se devengan y son contabilizados en el período al que se refieren.

D) Pensiones y otras obligaciones con el personal.

La Sociedad no tiene compromisos adquiridos con el personal en concepto de pensiones u otras obligaciones.

E) Deudas.

Las deudas con terceros a corto y largo plazo que figuran en el pasivo del Balance, se valoran por el valor de reembolso de las mismas. Los intereses devengados por razón de las deudas contraídas por la entidad, han sido imputados a resultados, atendiendo el devengo de los mismos, con independencia de la fecha de pago de estos.

Las deudas que figuran en el pasivo del Balance de la Entidad, se han clasificado en función de los vencimientos a la fecha de cierre del ejercicio, considerando como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento inferior al año y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior al año.

F) Impuesto de Sociedades.

El Impuesto de Sociedades ha sido contabilizado con cargo al resultado del ejercicio y ha sido calculado según detalle:

|   | <u>PESETAS</u>      |
|---|---------------------|
| Resultado contable .....  | 121.671.890,-       |
| Depreciación monetaria en transmisión elementos inmov. material ..... | -279.790,-          |
| Base Imponible .....  | 121.392.100,-       |
| 35% Impuesto .....  | 42.487.235,-        |
| Deducción Bonificaciones .....  | -28.102,-           |
|   | -----               |
| TOTAL .....   | <u>42.459.133,-</u> |

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

**NOTA 5.- INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1996, es el siguiente:



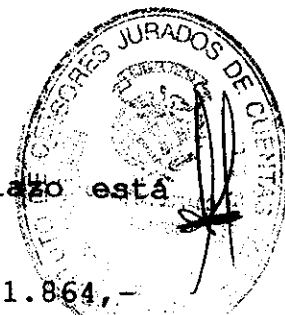
| <b>PESETAS</b>             |                           |                   |                  |                           |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|
|                            | <b>SALDO<br/>INICIAL</b>  | <b>ALTAS</b>      | <b>BAJAS</b>     | <b>SALDO<br/>FINAL</b>    |
| <b>COSTE:</b>              |                           |                   |                  |                           |
| terrenos.....              | 173.862.983               | 21.769.050        |                  | 195.632.033               |
| Construcciones .....       | 459.604.239               |                   | 350.000          | 459.254.239               |
| Instalaciones .....        | 5.196.546                 | 250.000           |                  | 5.446.546                 |
| Maquinaria .....           | 4.143.900                 |                   |                  | 4.143.900                 |
| Equip. Proc. Informát. ... | 209.821                   |                   |                  | 209.821                   |
| Anticipos inmov. mat. .... | 5.000.000                 |                   | 5.000.000        |                           |
|                            | <u>648.017.489</u>        | <u>22.019.050</u> | <u>5.350.000</u> | <u>664.686.539</u>        |
| <b>AMORTIZACION :</b>      |                           |                   |                  |                           |
| Construcciones .....       | 35.671.103                | 9.185.084         | 35.000           | 44.821.187                |
| Instalaciones .....        | 1.613.631                 | 631.085           |                  | 2.244.716                 |
| Maquinaria .....           | 3.781.309                 | 362.591           |                  | 4.143.900                 |
| Equip. Proc. Informát. ... | 209.821                   |                   |                  | 209.821                   |
|                            | <u>41.275.864</u>         | <u>10.178.760</u> | <u>35.000</u>    | <u>51.419.624</u>         |
| <b><u>VALOR NETO</u></b>   | <b><u>606.741.625</u></b> |                   |                  | <b><u>613.266.915</u></b> |

**NOTA 6.- INMOVILIZACIONES E INVERSIONES FINANCIERAS.**

El detalle y el movimiento de las inmovilizaciones financieras durante el ejercicio 1996, es el siguiente:

| <b>PESETAS</b>      |                          |                   |                  |                        |
|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------|------------------------|
|                     | <b>SALDO<br/>INICIAL</b> | <b>ALTAS</b>      | <b>BAJAS</b>     | <b>SALDO<br/>FINAL</b> |
| Art.val. a l/plazo  | 15.621.864               | 92.939.178        | 1.103.648        | 107.457.394            |
| Dep.y fianz.l/plazo | 20.484.000               | ----              | 2.988.000        | 17.496.000             |
|                     | <u>36.105.864</u>        | <u>92.939.178</u> | <u>4.091.648</u> | <u>124.953.394</u>     |

*[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]*



El saldo final de la cartera de valores a largo plazo está constituido por:

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| - Acciones Argentaria .....          | 621.864,-    |
| - Acciones Harinera de Nogales ..... | 10.000.000,- |
| - Acciones Bioref .....              | 5.000.000,-  |
| - Acciones Argos, S.A. ....          | 26.870.000,- |
| - Cesión de Crédito Banesto .....    | 54.965.530,- |
| - Préstamo a Argos, S.A. ....        | 10.000.000,- |

TOTAL ..... 107.457.394,-

Durante el ejercicio se ha dotado una provisión por importe de 12.500.000,-Ptas., que corresponden a Harinera de Nogales 7.500.000 y a Bioref 5.000.000.

La fianzas y depósitos está constituida por fianzas depositadas en la Comunidad de Madrid.

#### NOTA 7.- FONDOS PROPIOS.

El movimiento de las cuentas que componen este capítulo durante el ejercicio 1996, ha sido el siguiente:

|                      | PESETAS             |                   |                    |                       |
|----------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
|                      | CAPITAL<br>SUSCRITO | RESERVA<br>LEGAL  | OTRAS<br>RESERVAS  | PERDIDAS<br>GANANCIAS |
| Saldo al 1 de Enero. | 160.000.000         | 32.000.000        | 747.566.916        | 88.773.043            |
| Distrib. rtdos. 95.  |                     |                   | 88.773.043         | (88.773.043)          |
| Itdo. ejercicio 96.  | ----                | ----              |                    | 79.212.757            |
| Saldo 31 diciembre.  | <u>160.000.000</u>  | <u>32.000.000</u> | <u>836.339.959</u> | <u>79.212.757</u>     |

El capital social al 31 de diciembre de 1.996 está compuesto por 16.000 acciones nominativas de 10.000 Ptas. de valor nominal cada una, encontrándose desembolsadas en su totalidad.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y obligaciones.

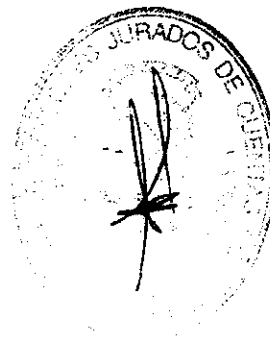
*[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]*

**NOTA 8.- SITUACION FISCAL.**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cinco años.

Las cuentas con Administraciones Públicas se detallan como sigue:

|                                     | <u>PESETAS</u>           |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Impuesto Renta Personas Físicas.    | 186.466                  |
| Impuesto sobre Sociedades devengado | 42.459.133               |
| Pagos a cta. Impuesto Sociedades.   | (18.942.590)             |
| Retenciones a cuenta                | (2.794.085)              |
| Seguridad Social acreedora          | 172.815                  |
| Impuesto Valor Añadido acreedor.    | 3.190.260                |
| <b>TOTAL:</b>                       | <u><b>24.271.999</b></u> |



El Impuesto sobre Sociedades recoge la provisión estimada para el pago del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio.

La Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar, ni deducciones pendientes de aplicar.

Con fecha 21 de Noviembre de 1.996 se firma acta de disconformidad con una deuda tributaria por importe de 9.527.197. Con posterioridad se presenta escrito de alegaciones no habiendo recibido comunicación alguna hasta la fecha.

**NOTA 9.- INGRESOS Y GASTOS**

**9.1. Ventas**

La cifra de ventas de la Sociedad corresponde prácticamente en un 100% a ingresos por arrendamientos de locales en la Comunidad de Madrid.

|               | <u>PESETAS</u>            |
|---------------|---------------------------|
| INGRESOS      | 144.867.126               |
| <b>TOTAL:</b> | <u><b>144.867.126</b></u> |

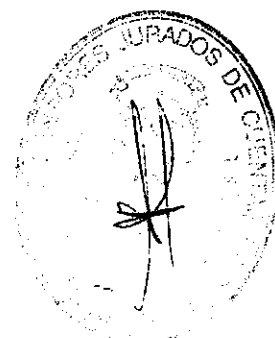
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## 9.2. Servicios exteriores

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre corresponde a:

|                           | <u>PESETAS</u>    |
|---------------------------|-------------------|
| Reparación y Conservación | 5.064.540         |
| Servicios Prof.indep.     | 3.430.838         |
| Transportes               | 51.000            |
| Primas de seguros         | 2.130.166         |
| Servicios Bancarios       | 295.260           |
| Public.prop. y rel.publ.  | 57.086            |
| Suministros               | 598.963           |
| Otros Servicios           | 292.727           |
| Otros Tributos            | 5.328.523         |
|                           | <hr/>             |
| TOTAL:                    | <u>17.249.103</u> |



## 9.3. Cargas Sociales

Corresponden a Seguridad Social a cargo de la empresa.

|                            | <u>PESETAS</u>   |
|----------------------------|------------------|
| Seg.Social a cargo empresa | 1.143.322        |
|                            | <hr/>            |
| TOTAL                      | <u>1.143.322</u> |

## 9.4. Personal

El número medio de empleados durante el ejercicio distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

| <u>CATEGORIA</u>        | <u>NUMERO MEDIO<br/>DE EMPLEADOS</u> |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Personal administrativo | 1                                    |
| Personal de producción  | 0,91                                 |
|                         | <hr/>                                |
| TOTAL                   | <u>1,91</u>                          |

En Madrid, a 31 de Marzo de 1.997

*[Handwritten signatures]*  
Alfonso García Pablos  
José María Mollado

## CUADRO DE FINANCIACION

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

| VARIACION<br>CAPITAL CIRCULANTE       | EJERCICIO 1.996   |                   | EJERCICIO 1.995    |                    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                       | Aumento           | Disminución       | Aumento            | Disminución        |
| Deudores .....                        | 5.641.867         | ---               | ---                | 5.766.571          |
| Acreedores .....                      | 12.901.934        | ---               | ---                | 20.147.552         |
| Invers. financ. temporales ...        | ---               | 36.356.116        | 160.782.712        | ---                |
| Tesorería .....                       | 12.160.310        | ---               | ---                | 22.152.682         |
| TOTAL .....                           | <u>30.704.111</u> | <u>36.356.116</u> | <u>160.782.712</u> | <u>48.066.815</u>  |
| <u>VARIACION DEL TOTAL CIRCULANTE</u> | <u>5.652.005</u>  |                   |                    | <u>112.715.897</u> |

APLICACIONES Y ORIGENES

| APLICACIONES                                       | EJERCICIO 1.996    | EJERCICIO 1.995    |
|--|--------------------|--------------------|
| Adquisición de inmovilizado .....                  | 105.551.580        | 950.186            |
| b) Inmoviliz.materiales .....                      | 16.704.050         | 950.186            |
| c) Inmoviliz.financ.(Ctos y ot).....               | 26.870.000         | ---                |
| c.3.) Otras inv.financ. ....                       | 26.870.000         | ---                |
| d) Inmovilizaciones financieras (ctos. y otros)    | 61.977.530         | ---                |
| d.3.) Otras inversiones financieras .....          | 61.977.530         | ---                |
| Cancelación o traspaso a C/P de deuda a L/P .....  | 1.991.942          | 2.762.691          |
| d) De otras deudas .....                           | 1.991.942          | 2.762.691          |
| TOTAL APLICACIONES .....                           | <u>107.543.522</u> | <u>3.712.877</u>   |
| <u>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</u> ..... |                    | <u>112.715.897</u> |

ORIGENES

|   | EJERCICIO 1.996    | EJERCICIO 1.995    |
|---|--------------------|--------------------|
| Recurs. prod. de las operac. ....                 | 101.891.517        | 101.596.275        |
| Enajenación de inmovilizado .....                 | ---                | 13.212.499         |
| c) Inmov. financ. ....                            | ---                | 13.212.499         |
| c.3.) Otras inv. financ. ....                     | ---                | 13.212.499         |
| Cancelación o traspaso C/P inmov.financiero ..... | ---                | 1.620.000          |
| c.3.) Otras inv. financieras .....                | ---                | 1.620.000          |
| TOTAL ORIGENES .....                              | <u>101.891.517</u> | <u>116.428.774</u> |
| <u>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES</u>      | <u>5.652.005</u>   |                    |

*M. C. del Cansino Melendez*

*Manuel del Cansino Melendez*  
*Manuel del Cansino Melendez*

## INFORME GESTION 1996



**Comentario del Ejercicio:** En el presente Ejercicio seguimos con la misma tendencia que los años anteriores, incluso un empeoramiento en lo que se refiere al tipo de naves en las cuales se encuentra la inversión de nuestro patrimonio, los beneficios siguen cayendo por cuanto hemos tenido que rebajar los alquileres en varias naves.

En cuanto a las inversiones en fondos públicos, de todos es conocido la bajada tan espectacular de los tipos de interes.

**Inversiones de tipo inmobiliario:** Aunque en el Ejercicio anterior considerabamos que el mercado donde podia existir demanda era en los 250 - 400 m2, no hemos encontrado ningún solar indicado para tales fines y tambien en este segmento se aprecia una cierta saturación de la oferta.

**Previsión para el proximo Ejercicio:** Para el Ejercicio 97 en que se tenia previsto la construcción de una nave, se ha estimado que no era aconsejable la construcción de la misma y por tanto estamos estudiando el cambio de mercado de naves a hacer alguna promoción de viviendas.

**Adquisición de acciones propias:** No se han producido adquisiciones de acciones propias durante el presente Ejercicio.

Fdo: Mª del Carmen Pabón Torres

Fdo: Mª del Carmen Mellado Luque

Fdo: Fernando Martín-Borregón



**INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.A. (IDAISA)**

**MEMORIA EJERCICIO 1996**

**NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

**INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.A. (IDAISA)** se constituyó el veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario de Madrid, D. Juan Vallet Goytisolo con el nº 3.865 de su protocolo y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2.885, folio 118, hoja nº 20.099.

Su domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Rodríguez San Pedro nº 23.

Su objeto social es la Compra, Urbanización de solares y Adquisición y Construcción de edificios y locales comerciales o industriales con destino a su explotación en alquiler.

**NOTA 2.- BASE DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

**A) Imagen fiel:**

Las cuentas anuales se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad, con las adaptaciones necesarias, al objeto de mostrar una imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la misma.

**B) Principios contables:**

Se han aplicado los criterios de precio de adquisición, del devengo y de las normas indicadas en el Plan General de Contabilidad aprobado con fecha 20 de diciembre de 1.990.

**NOTA 3.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS**

La propuesta presentada sobre la distribución de los resultados de 1996, es la siguiente:

**BASE DE REPARTO**

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| -Pérdidas y Ganancias | 79.212.757,-  |
| -Reserva Voluntaria   | 836.339.959,- |

**Total a Distribuir**

**915.552.716,-**

*Juan Vallet Goytisolo* *del Carer Vallet*

### DISTRIBUCION

- A Reserva Voluntaria 915.552.716,

### Total distribuido

915.552.716, -

No se han repartido dividendos a cuenta en el ejercicio.

No hay limitaciones para la distribución de dividendos.

### **NOTA 4.- NORMAS DE VALORACION**

Los criterios contables aplicados para la valoración de las partidas del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias son los siguientes:

#### A) Inmovilizado material:

El inmovilizado material se muestra valorado a su coste de adquisición.

Los costes de ampliación o mejoras importantes se capitalizan como mayor valor del mismo. Las reparaciones y mantenimiento del inmovilizado material se cargan como gastos a la cuenta de pérdidas y ganancias en el período en que se producen.

La dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal, teniendo en cuenta los valores de coste y considerando la vida útil estimada de los elementos.

Los períodos de vida útil estimados son los siguientes:

|                                    | <u>AÑOS</u> |
|------------------------------------|-------------|
| Construcciones                     | 50          |
| Maquinaria                         | 6           |
| Instalaciones                      | 8           |
| Equipos para procesos informáticos | 6           |

#### B) Inmovilizaciones financieras.

Los valores mobiliarios comprendidos en Inmovilizaciones financieras e Inversiones financieras temporales, sean de renta fija o variable, se encuentran valorados por sus precios de adquisición a la suscripción o compra de los mismos. El precio de adquisición incluye los gastos inherentes a cada operación.

*Hay. Ramon Tabin* *del Camarillo*

C) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se consideran cuando se devengan y son contabilizados en el período al que se refieren.

D) Pensiones y otras obligaciones con el personal.

La Sociedad no tiene compromisos adquiridos con el personal en concepto de pensiones u otras obligaciones.

E) Deudas.

Las deudas con terceros a corto y largo plazo que figuran en el pasivo del Balance, se valoran por el valor de reembolso de las mismas. Los intereses devengados por razón de las deudas contraídas por la entidad, han sido imputados a resultados, atendiendo el devengo de los mismos, con independencia de la fecha de pago de estos.

Las deudas que figuran en el pasivo del Balance de la Entidad, se han clasificado en función de los vencimientos a la fecha de cierre del ejercicio, considerando como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento inferior al año y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior al año.

F) Impuesto de Sociedades.

El Impuesto de Sociedades ha sido contabilizado con cargo al resultado del ejercicio y ha sido calculado según detalle:

|   | <u>PESETAS</u> |
|---|----------------|
| Resultado contable .....  | 121.671.890,-  |
| Depreciación monetaria en<br>transmisión elementos inmov.<br>material ..... | -279.790,-     |
| Base Imponible .....  | 121.392.100,-  |
| 35% Impuesto .....  | 42.487.235,-   |
| Deducción Bonificaciones .....  | -28.102,-      |

TOTAL ..... 42.459.133,-

*Luis J. Lainez Tabares* *Luis J. Lainez Tabares* *H. J. Lainez Tabares*

**NOTA 5.- INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1996, es el siguiente:

|                            | PESETAS                   |                   |                  |                           |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|
|                            | SALDO<br>INICIAL          | ALTAS             | BAJAS            | SALDO<br>FINAL            |
| <b>COSTE:</b>              |                           |                   |                  |                           |
| Terrenos.....              | 173.862.983               | 21.769.050        |                  | 195.632.033               |
| Construcciones .....       | 459.604.239               |                   | 350.000          | 459.254.239               |
| Instalaciones .....        | 5.196.546                 | 250.000           |                  | 5.446.546                 |
| Maquinaria .....           | 4.143.900                 |                   |                  | 4.143.900                 |
| Equip. Proc. Informát. ... | 209.821                   |                   |                  | 209.821                   |
| Anticipos inmov. mat. .... | 5.000.000                 |                   | 5.000.000        |                           |
|                            | <u>648.017.489</u>        | <u>22.019.050</u> | <u>5.350.000</u> | <u>664.686.539</u>        |
| <b>AMORTIZACION :</b>      |                           |                   |                  |                           |
| Construcciones .....       | 35.671.103                | 9.185.084         | 35.000           | 44.821.187                |
| Instalaciones .....        | 1.613.631                 | 631.085           |                  | 2.244.716                 |
| Maquinaria .....           | 3.781.309                 | 362.591           |                  | 4.143.900                 |
| Equip. Proc. Informát. ... | 209.821                   |                   |                  | 209.821                   |
|                            | <u>41.275.864</u>         | <u>10.178.760</u> | <u>35.000</u>    | <u>51.419.624</u>         |
| <b>VALOR NETO</b>          | <b><u>606.741.625</u></b> |                   |                  | <b><u>613.266.915</u></b> |

**NOTA 6.- INMOVILIZACIONES E INVERSIONES FINANCIERAS.**

El detalle y el movimiento de las inmovilizaciones financieras durante el ejercicio 1996, es el siguiente:

|                     | PESETAS           |                   |                  |                    |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
|                     | SALDO<br>INICIAL  | ALTAS             | BAJAS            | SALDO<br>FINAL     |
| Cart.val. a l/plazo | 15.621.864        | 92.939.178        | 1.103.648        | 107.457.394        |
| Dep.y fianz.l/plazo | 20.484.000        | ----              | 2.988.000        | 17.496.000         |
|                     | <u>36.105.864</u> | <u>92.939.178</u> | <u>4.091.648</u> | <u>124.953.394</u> |

*Hay. Párrafo 20 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1980*

El saldo final de la cartera de valores a largo plazo está constituido por:

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| - Acciones Argentaria .....          | 621.864,-    |
| - Acciones Harinera de Nogales ..... | 10.000.000,- |
| - Acciones Bioref .....              | 5.000.000,-  |
| - Acciones Argos, S.A. ....          | 26.870.000,- |
| - Cesión de Crédito Banesto .....    | 54.965.530,- |
| - Préstamo a Argos, S.A. ....        | 10.000.000,- |

TOTAL ..... 107.457.394,-

Durante el ejercicio se ha dotado una provisión por importe de 12.500.000,-Ptas., que corresponden a Harinera de Nogales 7.500.000 y a Bioref 5.000.000.

La fianzas y depósitos está constituida por fianzas depositadas en la Comunidad de Madrid.

#### NOTA 7.- FONDOS PROPIOS.

El movimiento de las cuentas que componen este capítulo durante el ejercicio 1996, ha sido el siguiente:

|                      | <b>PESETAS</b>              |                          |                           |                               |
|----------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
|                      | <b>CAPITAL<br/>SUSCRITO</b> | <b>RESERVA<br/>LEGAL</b> | <b>OTRAS<br/>RESERVAS</b> | <b>PERDIDAS<br/>GANANCIAS</b> |
| Saldo al 1 de Enero. | 160.000.000                 | 32.000.000               | 747.566.916               | 88.773.043                    |
| Distrib. rtdos. 95.  |                             |                          | 88.773.043                | (88.773.043)                  |
| Rtdo. ejercicio 96.  | ----                        | ----                     |                           | 79.212.757                    |
| Saldo 31 diciembre.  | <b><u>160.000.000</u></b>   | <b><u>32.000.000</u></b> | <b><u>836.339.959</u></b> | <b><u>79.212.757</u></b>      |

El capital social al 31 de diciembre de 1.996 está compuesto por 16.000 acciones nominativas de 10.000 Ptas. de valor nominal cada una, encontrándose desembolsadas en su totalidad.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y obligaciones.

*May. Carmen Pabón* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

#### **NOTA 8. - SITUACION FISCAL.**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cinco años.

Las cuentas con Administraciones Públicas se detallan como sigue:

|                                     | <u><b>PESETAS</b></u>    |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Impuesto Renta Personas Físicas.    | 186.466                  |
| Impuesto sobre Sociedades devengado | 42.459.133               |
| Pagos a cta. Impuesto Sociedades.   | (18.942.590)             |
| Retenciones a cuenta                | (2.794.085)              |
| Seguridad Social acreedora          | 172.815                  |
| Impuesto Valor Añadido acreedor.    | 3.190.260                |
| <b>TOTAL:</b>                       | <u><b>24.271.999</b></u> |

El Impuesto sobre Sociedades recoge la provisión estimada para el pago del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio.

La Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar, ni deducciones pendientes de aplicar.

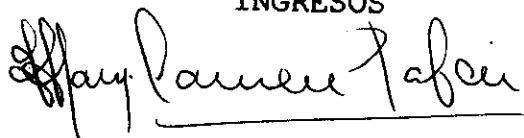
Con fecha 21 de Noviembre de 1.996 se firma acta de disconformidad con una deuda tributaria por importe de 9.527.197. Con posterioridad se presenta escrito de alegaciones no habiendo recibido comunicación alguna hasta la fecha.

#### **NOTA 9. - INGRESOS Y GASTOS**

##### **9.1. Ventas**

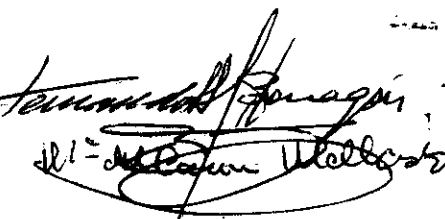
La cifra de ventas de la Sociedad corresponde prácticamente en un 100% a ingresos por arrendamientos de locales en la Comunidad de Madrid.

INGRESOS



**TOTAL:**

| <u><b>PESETAS</b></u> |
|-----------------------|
| 144.867.126           |
| <u>144.867.126</u>    |



### 9.2. Servicios exteriores

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre corresponde a:

|                           | <u>PESETAS</u>    |
|---------------------------|-------------------|
| Reparación y Conservación | 5.064.540         |
| Servicios Prof.indep.     | 3.430.838         |
| Transportes               | 51.000            |
| Primas de seguros         | 2.130.166         |
| Servicios Bancarios       | 295.260           |
| Public.prop. y rel.publ.  | 57.086            |
| Suministros               | 598.963           |
| Otros Servicios           | 292.727           |
| Otros Tributos            | 5.328.523         |
|                           | <hr/>             |
| TOTAL:                    | <u>17.249.103</u> |

### 9.3. Cargas Sociales

Corresponden a Seguridad Social a cargo de la empresa.

|                            | <u>PESETAS</u>   |
|----------------------------|------------------|
| Seg.Social a cargo empresa | 1.143.322        |
|                            | <hr/>            |
| TOTAL                      | <u>1.143.322</u> |

### 9.4. Personal

El número medio de empleados durante el ejercicio distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

| <u>CATEGORIA</u>        | <u>NUMERO MEDIO<br/>DE EMPLEADOS</u> |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Personal administrativo | 1                                    |
| Personal de producción  | 0,91                                 |
|                         | <hr/>                                |
| TOTAL                   | <u>1,91</u>                          |

En Madrid, a 31 de Marzo de 1.997

Mary-Carmen Pabán

M. del Carmen Melgosa

# CUADRO DE FINANCIACION

## VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

| VARIACION<br>CAPITAL CIRCULANTE       | EJERCICIO 1.996   |                   | EJERCICIO 1.995    |                    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                       | Aumento           | Disminución       | Aumento            | Disminución        |
| Deudores .....                        | 5.641.867         | ---               | ---                | 5.766.571          |
| Acreedores .....                      | 12.901.934        | ---               | ---                | 20.147.552         |
| Invers. financ. temporales ...        | ---               | 36.356.116        | 160.782.712        | ---                |
| Tesorería .....                       | 12.160.310        | ---               | ---                | 22.152.682         |
| TOTAL .....                           | <u>30.704.111</u> | <u>36.356.116</u> | <u>160.782.712</u> | <u>48.066.815</u>  |
| <u>VARIACION DEL TOTAL CIRCULANTE</u> | <u>5.652.005</u>  |                   |                    | <u>112.715.897</u> |

## APLICACIONES Y ORIGENES

| APLICACIONES                                       | EJERCICIO 1.996    | EJERCICIO 1.995    |
|--|--------------------|--------------------|
| Adquisición de inmovilizado .....                  | 105.551.580        | 950.186            |
| b) Inmoviliz.materiales .....                      | 16.704.050         | 950.186            |
| c) Inmoviliz.financ.(Ctos y ot).....               | 26.870.000         | ---                |
| c.3.) Otras inv.financ. ....                       | 26.870.000         | ---                |
| d) Inmovilizaciones financieras (ctos. y otros)    | 61.977.530         | ---                |
| d.3.) Otras inversiones financieras .....          | 61.977.530         | ---                |
| Cancelación o traspaso a C/P de deuda a L/P .....  | 1.991.942          | 2.762.691          |
| d) De otras deudas .....                           | 1.991.942          | 2.762.691          |
| TOTAL APLICACIONES .....                           | <u>107.543.522</u> | <u>3.712.877</u>   |
| <u>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES .....</u> |                    | <u>112.715.897</u> |

| ORIGENES  | EJERCICIO 1.996    | EJERCICIO 1.995    |
|---|--------------------|--------------------|
| Rekurs. prod. de las operac. ....                 | 101.891.517        | 101.596.275        |
| Enajenación de inmovilizado .....                 | ---                | 13.212.499         |
| c) Inmov. financ. ....                            | ---                | 13.212.499         |
| c.3.) Otras inv. financ. ....                     | ---                | 13.212.499         |
| Cancelación o traspaso C/P inmov.financiero ..... | ---                | 1.620.000          |
| c.3.) Otras inv. financieras .....                | ---                | <u>1.620.000</u>   |
| TOTAL ORIGENES .....                              | <u>101.891.517</u> | <u>116.428.774</u> |

EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES

5.652.005

*[Handwritten signatures and notes]*



# DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

## IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: A 28275980

Denominación Social: INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.A.

Domicilio Social: RODRIGUEZ SAN PEDRO Nº 23

Municipio: MADRID

Provincia: MADRID

Código Postal: 28015

Teléfono:

## ACTIVIDAD

Actividad principal: ARRENDAMIENTO LOCALES (1)

Código CNAE 810010 7020 (1)

## PERSONAL

Personal asalariado (cifra media del ejercicio)

|             |  | AÑO 199 <sub>6</sub> (2)                                     | AÑO 199 <sub>5</sub> (3)                                     |
|-------------|--|--|--|
| FIJO (4)    | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">810100</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> |
| NO FIJO (5) | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">810110</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> |

## PRESENTACIÓN DE CUENTAS

Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas: 810190 96 12 31

Número de páginas presentadas al depósito: 810200

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios indique la causa:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

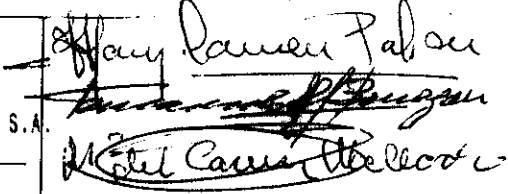
## UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| Pesetas             | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">999021</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">X</span> |
| Miles de pesetas    | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">999022</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></span>  |
| Millones de pesetas | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">999023</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></span>  |

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, aprobada por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre (BOE de 22.12.1992).
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo tenga en cuenta los siguientes criterios:
- a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos al principio y a fin de ejercicio.
- b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
- c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero sólo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
- (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$n^{\circ} \text{ de personas contratadas} \times \frac{n^{\circ} \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$$

|   |   |   |                            |
|---|---|---|----------------------------|
| <b>NIF</b> A 28275980   | <br>Mary Carmen Talon | <b>UNIDAD (1)</b><br>Pesetas <input type="checkbox"/> 999111<br>Miles <input type="checkbox"/> 999112<br>Millones <input type="checkbox"/> 999113 |                            |
| <b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b><br>INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A. |   |   |                            |
| <b>ACTIVO</b>   |   |   |                            |
|   |   | <b>EJERCICIO 199__ (2)</b>  | <b>EJERCICIO 199__ (3)</b> |
| <b>A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS</b>              | 110000  |   |                            |
| <b>B) INMOVILIZADO</b>  | 120000  | 123.220.309   | 640.347.489                |
| I. Gastos de establecimiento  | 121000  |   |                            |
| II. Inmovilizaciones Inmateriales                                       | 122000  |   |                            |
| 1. Gastos de investigación y desarrollo                                 | 122010  |   |                            |
| 2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares                 | 122020  |   |                            |
| 3. Fondo de comercio  | 122030  |   |                            |
| 4. Derechos de traspaso   | 122040  |   |                            |
| 5. Aplicaciones informáticas  | 122050  |   |                            |
| 6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero             | 122060  |   |                            |
| 7. Anticipos  | 122070  |   |                            |
| 8. Provisiones  | 122080  |   |                            |
| 9. Amortizaciones   | 122090  |   |                            |
| III. Inmovilizaciones materiales  | 123000  | 613.266.915   | 606.741.625                |
| 1. Terrenos y construcciones  | 123010  | 654.886.272   | 633.467.222                |
| 2. Instalaciones técnicas y maquinaria                                  | 123020  | 9.590.446   | 9.340.446                  |
| 3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario                           | 123030  |   |                            |
| 4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso                     | 123040  |   | 5.000.000                  |
| 5. Otro inmovilizado  | 123050  | 209.821   | 209.821                    |
| 6. Provisiones  | 123060  |   |                            |
| 7. Amortizaciones   | 123070  | 51.419.624-   | 41.275.864-                |
| IV. Inmovilizaciones financieras  | 124000  | 109.953.394   | 33.605.864                 |
| 1. Participaciones en empresas del grupo                                | 124010  |   |                            |
| 2. Créditos a empresas del grupo  | 124020  |   |                            |
| 3. Participaciones en empresas asociadas                                | 124030  |   |                            |
| 4. Créditos a empresas asociadas  | 124040  |   |                            |
| 5. Cartera de valores a largo plazo                                     | 124050  | 42.491.864  | 15.621.864                 |
| 6. Otros créditos   | 124060  | 64.965.530  |                            |
| 7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo                       | 124070  | 17.496.000  | 20.484.000                 |
| 8. Provisiones  | 124080  | 15.000.000-   | 2.500.000-                 |
| 9. Administraciones Públicas a largo plazo                              | 124100  |   |                            |
| <b>V. Acciones propias</b>  | 125000  |   |                            |
| <b>VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo</b>            | 126000  |   |                            |

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275990

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S. U

U

| ACTIVO  |        | EJERCICIO 199 <sup>6</sup> (1) | EJERCICIO 199 <sup>5</sup> (2) |
|---|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.....        | 130000 |                                |                                |
| D) ACTIVO CIRCULANTE.....                               | 140000 | 469.408.540                    | 487.962.479                    |
| I. Accionistas por desembolsos exigidos.....            | 141000 |                                |                                |
| II. Existencias.....                                    | 142000 |                                |                                |
| 1. Comerciales.....                                     | 142010 |                                |                                |
| 2. Materias primas y otros aprovisionamientos.....      | 142020 |                                |                                |
| 3. Productos en curso y semiterminados.....             | 142030 |                                |                                |
| 4. Productos terminados.....                            | 142040 |                                |                                |
| 5. Subproductos residuos y materiales recuperados.....  | 142050 |                                |                                |
| 6. Anticipos.....                                       | 142060 |                                |                                |
| 7. Provisiones.....                                     | 142070 |                                |                                |
| III. Deudores.....                                      | 143000 | 9.625.493                      | 3.983.626                      |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios..... | 143010 | 995.000                        | 2.056.040                      |
| 2. Empresas del grupo, deudores.....                    | 143020 |                                |                                |
| 3. Empresas asociadas, deudores.....                    | 143030 |                                |                                |
| 4. Deudores varios.....                                 | 143040 | 8.639.493                      | 1.850.786                      |
| 5. Personal.....  | 143050 |                                |                                |
| 6. Administraciones Públicas.....                       | 143060 |                                | 76.800                         |
| 7. Provisiones.....                                     | 143070 |                                |                                |
| IV. Inversiones financieras temporales.....             | 144000 | 446.915.669                    | 483.271.785                    |
| 1. Participaciones en empresas del grupo.....           | 144010 |                                |                                |
| 2. Créditos a empresas del grupo.....                   | 144020 |                                |                                |
| 3. Participaciones en empresas asociadas.....           | 144030 |                                |                                |
| 4. Créditos a empresas asociadas.....                   | 144040 |                                |                                |
| 5. Cartera de valores a corto plazo.....                | 144050 | 446.915.669                    | 483.271.785                    |
| 6. Otros créditos.....                                  | 144060 |                                |                                |
| 7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo.....  | 144070 |                                |                                |
| 8. Provisiones.....                                     | 144080 |                                |                                |
| V. Acciones propias a corto plazo.....                  | 145000 |                                |                                |
| VI. Tesorería.....                                      | 146000 | 12.697.378                     | 537.966                        |
| VII. Ajustes por periodificación.....                   | 147000 | 170.000                        | 170.000                        |
| TOTAL GENERAL (A + B + C + D).....                      | 100000 | 1.192.626.849                  | 1.128.309.968                  |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275980

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.

## PASIVO

EJERCICIO 199<sup>8</sup> (1)EJERCICIO 199<sup>5</sup> (2)

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>A) FONDOS PROPIOS</b> .....                                 | <b>210000</b> | 1.107.552.716 | 1.028.339.959 |
| I. Capital suscrito .....                                      | <b>211000</b> | 160.000.000   | 160.000.000   |
| II. Prima de emisión .....                                     | <b>212000</b> |               |               |
| III. Reserva de revalorización .....                           | <b>213000</b> |               |               |
| IV. Reservas .....   | <b>214000</b> | 868.339.959   | 779.566.916   |
| 1. Reserva legal .....   | <b>214010</b> | 32.000.000    | 32.000.000    |
| 2. Reservas para acciones propias .....                        | <b>214020</b> |               |               |
| 3. Reservas para acciones de la sociedad dominante .....       | <b>214030</b> |               |               |
| 4. Reservas estatutarias .....                                 | <b>214040</b> |               |               |
| 5. Otras reservas .....  | <b>214050</b> | 836.339.959   | 747.566.916   |
| V. Resultados de ejercicios anteriores .....                   | <b>215000</b> |               |               |
| 1. Remanente .....   | <b>215010</b> |               |               |
| 2. Resultados negativos de ejercicios anteriores .....         | <b>215020</b> |               |               |
| 3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas .....  | <b>215030</b> |               |               |
| VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida) .....           | <b>216000</b> | 79.212.757    | 88.773.043    |
| VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio .....        | <b>217000</b> |               |               |
| VIII. Acciones propias para reducción de capital .....         | <b>218000</b> |               |               |
| <b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b> .....     | <b>220000</b> |               |               |
| 1. Subvenciones de capital .....                               | <b>220010</b> |               |               |
| 2. Diferencias positivas de cambio .....                       | <b>220020</b> |               |               |
| 3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios .....      | <b>220030</b> |               |               |
| 4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios .....   | <b>220050</b> |               |               |
|  |               | 7.793.868     | 7.793.868     |
| <b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b> .....              | <b>230000</b> |               |               |
| 1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares .....   | <b>230010</b> |               |               |
| 2. Provisiones para impuestos .....                            | <b>230020</b> | 5.793.868     | 5.793.868     |
| 3. Otras provisiones .....                                     | <b>230030</b> | 2.000.000     | 2.000.000     |
| 4. Fondo de reversión .....                                    | <b>230040</b> |               |               |
|  |               | 48.905.715    | 50.897.657    |
| <b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b> .....                       | <b>240000</b> |               |               |
| I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables ..... | <b>241000</b> |               |               |
| 1. Obligaciones no convertibles .....                          | <b>241010</b> |               |               |
| 2. Obligaciones convertibles .....                             | <b>241020</b> |               |               |
| 3. Otras deudas representadas en valores negociables .....     | <b>241030</b> |               |               |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275990

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.

PASIVO

EJERCICIO 199<sup>o</sup> (1)EJERCICIO 199<sup>o</sup> (2)

## D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)

## II. Deudas con entidades de crédito

242000 21.850.715 25.492.657

## 1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito

242010 21.850.715 25.492.657

## 2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo

242020

## III. Deudas con empresas del grupo y asociadas

243000

## 1. Deudas con empresas del grupo

243010

## 2. Deudas con empresas asociadas

243020

## IV. Otros acreedores

244000 27.025.000 25.405.000

## 1. Deudas representadas por efectos a pagar

244010

## 2. Otras deudas

244020

## 3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo

244030 27.025.000 25.405.000

## 4. Administraciones Públicas a largo plazo

244050

## V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos

245000

## 1. De empresas del grupo

245010

## 2. De empresas asociadas

245020

## 3. De otras empresas

245030

## VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo

246000

## E) ACREEDORES A CORTO PLAZO

250000 28.376.550 41.278.484

## I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables

251000

## 1. Obligaciones no convertibles

251010

## 2. Obligaciones convertibles

251020

## 3. Otras deudas representadas en valores negociables

251030

## 4. Intereses de obligaciones y otros valores

251040

## II. Deudas con entidades de crédito

252000

## 1. Préstamos y otras deudas

252010

## 2. Deudas por intereses

252020

## 3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo

252030

## III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

253000

## 1. Deudas con empresas del grupo

253010

## 2. Deudas con empresas asociadas

253020

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NIF

A 28275980

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.Mayra Pabón  
Miguel Ángel Melloso

## PASIVO

EJERCICIO 199<sup>6</sup> (1)EJERCICIO 199<sup>5</sup> (2)

## E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)

## IV. Acreedores comerciales

1. Anticipos recibidos por pedidos

2. Deudas por compras o prestaciones de servicios

3. Deudas representadas por efectos a pagar

## V. Otras deudas no comerciales

1. Administraciones Públicas

2. Deudas representadas por efectos a pagar

3. Otras deudas

4. Remuneraciones pendientes de pago

5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo

## VI. Provisiones para operaciones de tráfico

## VII. Ajustes por periodificación

## F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO

## TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)

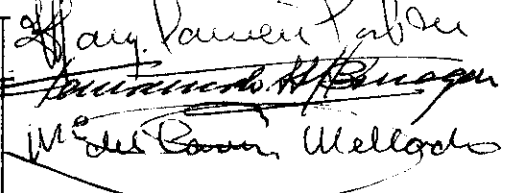
|        |               |               |
|--------|---------------|---------------|
| 254000 | 5.380.551     | 3.273.032     |
| 254010 |               |               |
| 254020 | 5.380.551     | 3.273.032     |
| 254030 |               |               |
| 255000 | 22.995.999    | 38.005.452    |
| 255010 | 24.271.999    | 38.005.452    |
| 255020 |               |               |
| 255030 | 1.276.000-    |               |
| 255040 |               |               |
| 255050 |               |               |
| 256000 |               |               |
| 257000 |               |               |
| 260000 |               |               |
| 200000 | 1.192.628.849 | 1.128.309.968 |

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>NIF</b> A 28275980<br><br><b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b><br>INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A. |  | <b>UNIDAD (1)</b><br>Pesetas 999211<br>Miles 999212<br>Millones 999213 |
|--|--|--|

| DEBE  |               | EJERCICIO 199 <sup>5</sup> (2) | EJERCICIO 199 <sup>5</sup> (3) |
|---|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>A) GASTOS (A.1 a A.16)</b> .....   | <b>300000</b> | 90.593.053                     | 91.442.218                     |
| A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación ..... | <b>301000</b> |                                |                                |
| A.2. Aprovisionamientos .....   | <b>302000</b> |                                |                                |
| a) Consumo de mercaderías .....   | <b>302010</b> |                                |                                |
| b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles .....                      | <b>302020</b> |                                |                                |
| c) Otros gastos externos .....  | <b>302030</b> |                                |                                |
| A.3. Gastos de personal .....   | <b>303000</b> | 4.902.495                      | 5.896.978                      |
| a) Sueldos, salarios y asimilados .....   | <b>303010</b> | 3.759.173                      | 4.545.638                      |
| b) Cargas sociales .....  | <b>303020</b> | 1.143.322                      | 1.351.342                      |
| A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado .....                             | <b>304000</b> | 10.178.760                     | 10.323.232                     |
| A.5. Variación de las provisiones de tráfico .....                                    | <b>305000</b> | 619.440                        | 5.704.457                      |
| a) Variación de provisiones de existencias .....                                      | <b>305010</b> |                                |                                |
| b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos inco-<br>brables .....             | <b>305020</b> | 619.440                        | 5.704.457                      |
| c) Variación de otras provisiones de tráfico .....                                    | <b>305030</b> |                                |                                |
| A.6. Otros gastos de explotación .....  | <b>306000</b> | 17.249.103                     | 14.319.896                     |
| a) Servicios exteriores .....   | <b>306010</b> | 11.920.580                     | 9.344.338                      |
| b) Tributos .....   | <b>306020</b> | 5.328.523                      | 4.975.563                      |
| c) Otros gastos de gestión corriente .....  | <b>306030</b> |                                |                                |
| d) Dotación al fondo de reversión .....   | <b>306040</b> |                                |                                |
| <b>A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>   |               |                                |                                |
| (B.1 + B.2 + B.3 + B.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6) .....                     | <b>301900</b> | 111.917.328                    | 110.584.305                    |
| A.7. Gastos financieros y gastos asimilados .....                                     | <b>307000</b> | 2.898.591                      | 5.658.575                      |
| a) Por deudas con empresas del grupo .....  | <b>307010</b> |                                |                                |
| b) Por deudas con empresas asociadas .....  | <b>307020</b> |                                |                                |
| c) Por deudas con terceros y gastos asimilados .....                                  | <b>307030</b> | 2.898.591                      | 5.658.575                      |
| d) Pérdidas de inversiones financieras .....  | <b>307040</b> | 286.788                        | 2.900.930                      |
| A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras .....                    | <b>308000</b> | 12.500.000                     | 2.500.000                      |
| A.9. Diferencias negativas de cambio .....  | <b>309000</b> |                                |                                |
| <b>A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>   |               |                                |                                |
| (B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9) .....                                       | <b>302900</b> | 8.857.093                      | 25.227.918                     |

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese los datos en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P2

NIF

A 28275980

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S

*Mary Concepción Pabon*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

| DEBE   |               | EJERCICIO 199_(1) | EJERCICIO 199_(2) |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>   |               |                   |                   |
| (A.I + A.II - B.I - B.II) .....  | <b>303900</b> | 120.774.421       | 135.812.123       |
| A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control ..... | <b>310000</b> |                   |                   |
| A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control .....        | <b>311000</b> |                   |                   |
| A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias .....                           | <b>312000</b> |                   |                   |
| A.13. Gastos extraordinarios .....   | <b>313000</b> |                   |                   |
| A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios .....  | <b>314000</b> | 212.463-          | 382.566-          |
| <b>A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>  |               |                   |                   |
| (B.9+B.10+B.11+B.12+B.13-A.10-A.11-A.12-A.13-A.14) ..  | <b>304900</b> | 697.469           | 382.566           |
| <b>A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV) ..</b>                               | <b>305900</b> | 121.671.890       | 136.194.689       |
| A.15. Impuesto sobre Sociedades .....  | <b>315000</b> | 42.459.133        | 47.421.646        |
| A.16. Otros impuestos .....  | <b>316000</b> |                   |                   |
| <b>A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (A.V-A.15-A.16) ..</b>                               | <b>306900</b> | 79.212.757        | 88.773.043        |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.



# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P3

NIF

A 28275980

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INversora de ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.L.

*May. Pau... Tabar*  
*Antonio... Benegón*  
*El Sr. Juan M. Bellido*

| HABER  |        | EJERCICIO 199 <sup>6</sup> (1) | EJERCICIO 199 <sup>5</sup> (2) |
|--|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>B) INGRESOS (B.1 a B.13)</b>  |        |                                |                                |
|  | 400000 | 169.205.816                    | 180.215.261                    |
| B.1. Importe neto de la cifra de negocios  | 401000 | 144.867.126                    | 146.828.868                    |
| a) Ventas  | 401010 |                                |                                |
| b) Prestaciones de servicios   | 401020 | 144.867.126                    | 146.828.868                    |
| c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas   | 401030 |                                |                                |
| B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación    | 402000 |                                |                                |
| B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado                     | 403000 |                                |                                |
| B.4. Otros ingresos de explotación   | 404000 |                                |                                |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                              | 404010 |                                |                                |
| b) Subvenciones  | 404020 |                                |                                |
| c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos                                     | 404030 |                                |                                |
| <b>B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>  |        |                                |                                |
| (A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)                      | 401900 |                                |                                |
| B.5. Ingresos de participaciones en capital                                      | 405000 |                                |                                |
| a) En empresas del grupo   | 405010 |                                |                                |
| b) En empresas asociadas   | 405020 |                                |                                |
| c) En empresas fuera del grupo   | 405030 |                                |                                |
| B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado | 406000 | 37.674                         | 1.117.300                      |
| a) De empresas del grupo   | 406010 |                                |                                |
| b) De empresas asociadas   | 406020 |                                |                                |
| c) De empresas fuera del grupo   | 406030 | 37.674                         | 1.117.300                      |
| B.7. Otros intereses e ingresos asimilados                                       | 407000 | 24.216.010                     | 32.269.093                     |
| a) De empresas del grupo   | 407010 |                                |                                |
| b) De empresas asociadas   | 407020 |                                |                                |
| c) Otros intereses   | 407030 | 462.476                        | 453.649                        |
| d) Beneficios en inversiones financieras   | 407040 | 23.733.534                     | 31.815.444                     |
| B.8. Diferencias positivas de cambio   | 408000 |                                |                                |
| <b>B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>                                    |        |                                |                                |
| (A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)  | 402900 |                                |                                |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P4

NIF

A 28275380

DENOMINACIÓN SOCIAL  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.

*Manuel Pariente Pabon*  
*Gerente*  
*W. del Corral Melles*

HABER

EJERCICIO 199<sup>0</sup> (1)

EJERCICIO 199<sup>0</sup> (2)

**B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS**

(B.I + B.II - A.I - A.II) .....

403900

B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial,  
material y cartera de control .....

409000

685.000

B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones  
propias .....

410000

B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del  
ejercicio .....

411000

B.12. Ingresos extraordinarios .....

412000

B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios .....

413000

**B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS**

(A.10+A.11+A.12+A.13+A.14-B.9-B.10-B.11-B.12-B.13) ...

404900

**B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV)**

405900

**B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (B.V+A.15+A.16)**

406900

COLUMBIANA CONTABLE

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

## INFORME GESTION 1996

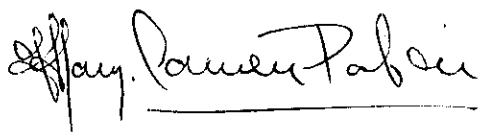
Comentario del Ejercicio: En el presente Ejercicio seguimos con la misma tendencia que los años anteriores, incluso un empeoramiento en lo que se refiere al tipo de naves en las cuales se encuentra la inversión de nuestro patrimonio, los beneficios siguen cayendo por cuenta hemos tenido que rebajar los alquileres en varias naves.

En cuanto a las inversiones en fondos públicos, de todos es conocido la bajada tan espectacular de los tipos de interes.

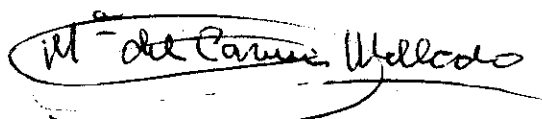
Inversiones de tipo inmobiliario: Aunque en el Ejercicio anterior considerabamos que el mercado donde podia existir demanda era en los 250 - 400 m2, no hemos encontrado ningún solar indicado para tales fines y tambien en este segmento se aprecia una cierta saturación de la oferta.

Previsión para el proximo Ejercicio: Para el Ejercicio 97 en que se tenia previsto la construcción de una nave, se ha estimado que no era aconsejable la construcción de la misma y por tanto estamos estudiando el cambio de mercado de naves a hacer alguna promoción de viviendas.

Adquisición de acciones propias: No se han producido adquisiciones de acciones propias durante el presente Ejercicio.



Fdo: M<sup>a</sup> del Carmen Pabón Torres



Fdo: M<sup>a</sup> del Carmen Mellado Luque



Fdo: Fernando Martín-Borregón