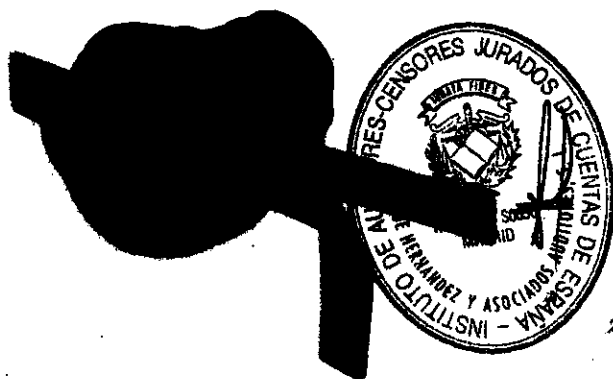


C N M V	
Registro de Auditorias	
Emisores	
Nº	6090

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

IURATA FIDES

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 al 31 de Diciembre de 1998 la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Cuya verificación y formulación de opinión 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 y las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha uno de junio de mil novecientos noventa y ocho emitimos nuestro informe de auditoria acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1998 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 1998 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

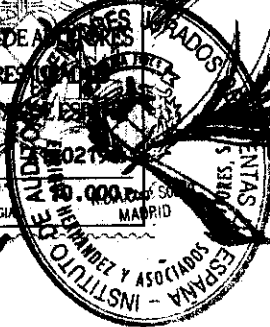
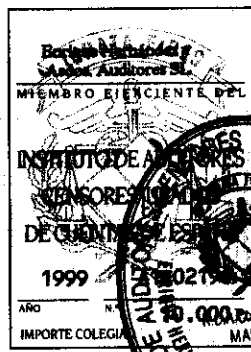


los aplicados en el ejercicio anterior.

El Informe de Gestión adjunto del ejercicio 1998, 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 contenida en el citado Informe de Gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1998. 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 HERNANDEZ Y ASOCIADOS
AUDITORES S.L.

Fdo: Enrique Hernandez Bautista
Madrid, 5 de junio de 1999



DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:

Denominación Social:

Domicilio Social:

Municipio: Provincia:

Código Postal: Teléfono:

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL

		199 ⁺ (2)	199 ⁺ (3)
Personal asalariado (cifra media del ejercicio)	FIJO (4)	<input type="text" value="810100"/>	<input type="text"/>
	NO FIJO (5)	<input type="text" value="810110"/>	<input type="text"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

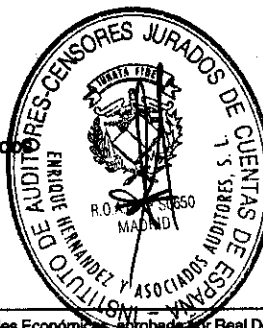
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas: AÑO MES DÍA

Número de páginas presentadas al depósito:

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	<input type="text" value="999021"/>
Miles de pesetas	<input type="text" value="999022"/>
Millones de pesetas	<input type="text" value="999023"/>

- Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, aprobado por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre (BOE de 22.12.1992).
- Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- Ejercicio anterior.
- 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 semisuma de los fijos al principio y a fin del 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 solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
- 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 $\frac{\text{nº medio de semanas trabajadas}}{52}$

NIF A 28275980	En MADRID, a 31 de Marzo de 1999 <i>[Firma]</i>	UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.	Resolución de 11 de Mayo de 1999 <i>[Firma]</i>	Pesetas 999111
		Miles 999112
	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Millones 999113

ACTIVO		EJERCICIO 199 - (2)	EJERCICIO 199 - (3)
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000		
B) INMOVILIZADO	120000	620.975.015	710.584.687
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	589.403.851	590.928.246
1. Terrenos y construcciones	123010	642.386.272	642.386.272
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	123020	9.590.446	9.590.446
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	123030	61.000	
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	123040	8.255.816	
5. Otro inmovilizado	123050	209.821	209.821
6. Provisiones	123060		
7. Amortizaciones	123070	71.099.504-	61.258.293-
IV. Inmovilizaciones financieras	124000	31.571.164	119.656.441
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	933.967	42.500.714
6. Otros créditos	124060		64.965.530
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	124070	30.637.197	27.190.197
8. Provisiones	124080		15.000.000-
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.

IDAISA
Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.

N.I.F. A-28275980

C/ Rodríguez San Pedro, 23

Tfno. 447 51 13

28015 MADRID



NIF

A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1999

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		EJERCICIO 199 - (1)	EJERCICIO 199 - (2)
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	130000		
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	754.795.898	551.601.223
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	33.885.071	6.893.137
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143010	6.273.368	2.459.881
2. Empresas del grupo, deudores	143020		
3. Empresas asociadas, deudores	143030		
4. Deudores varios	143040	27.583.703	4.433.256
5. Personal	143050		
6. Administraciones Públicas	143060	28.000	
7. Provisiones	143070		
IV. Inversiones financieras temporales	144000	678.316.453	539.248.738
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	678.316.453	539.248.738
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	42.224.374	5.082.968
VII. Ajustes por periodificación	147000	370.000	376.380
TOTAL GENERAL (A + B + C + D)	100000	1.375.770.912	1.262.185.910

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

IDAICA
 Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.

N.I.F. A-28275980

C/ Rodríguez San Pedro, 23

Tfno. 447 51 13

28015 MADRID



NIF A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1998

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ANNIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

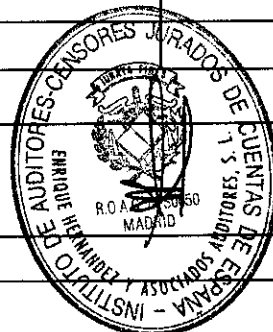
EJERCICIO 1997 (1)

EJERCICIO 1997 (2)

A) FONDOS PROPIOS	210000	1.296.990.823	1.199.141.629
I. Capital suscrito	211000	160.000.000	160.000.000
II. Prima de emisión	212000		
III. Reserva de revalorización	213000		
IV. Reservas	214000	1.039.141.629	947.552.716
1. Reserva legal	214010	32.000.000	32.000.000
2. Reservas para acciones propias	214020		
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante	214030		
4. Reservas estatutarias	214040		
5. Otras reservas	214050	1.007.141.629	915.552.716
V. Resultados de ejercicios anteriores	215000		
1. Remanente	215010		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	215020		
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas	215030		
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	216000	97.849.194	91.588.913
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	217000		
VIII. Acciones propias para reducción de capital	218000		
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	220000		
1. Subvenciones de capital	220010		
2. Diferencias positivas de cambio	220020		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	220030		
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	220050		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	230000	7.793.868	7.793.868
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares	230010		
2. Provisiones para impuestos	230020	5.793.868	5.793.868
3. Otras provisiones	230030	2.000.000	2.000.000
4. Fondo de reversión	230040		
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	240000	29.310.000	27.310.000
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	241000		
1. Obligaciones no convertibles	241010		
2. Obligaciones convertibles	241020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	241030		

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

IDAISA
 Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.
 N.I.F. A-28275980
 C/ Rodríguez San Pedro, 23
 Tfno. 447 51 13
 28015 MADRID



NIF A 28275980

Km. MADRID

a 31 de Marzo de 1999

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVENSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 1998 (1)

EJERCICIO 1997 (2)

D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)

II. Deudas con entidades de crédito

242000

1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito

242010

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

29.310.000

27.310.000

1. Deudas representadas por efectos a pagar

244010

2. Otras deudas

244020

3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo

244030

29.310.000

27.310.000

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

41.676.222

27.940.413

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.

IDAISA

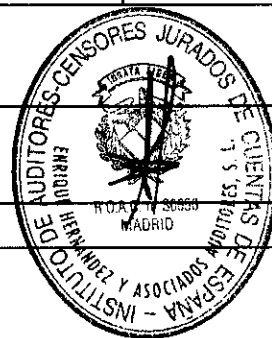
Inversora de Arrendos Inmobiliarios, S.A.

N.I.F. A-28275980

C/ Rodriguez San Pedro, 23

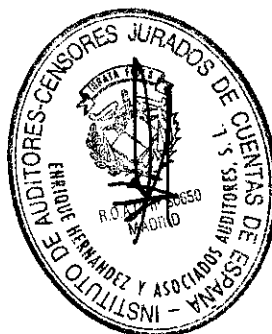
Tfno. 447 51 13

28015 MADRID



NIF	A 28275980	En MADRID	a 31 de Marzo de 1999
DENOMINACIÓN SOCIAL		 	
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.			
Espacio destinado para las firmas de los administradores			

PASIVO	EJERCICIO 1998 - (1)	EJERCICIO 1999 - (2)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)		
IV. Acreedores comerciales	254000	
1. Anticipos recibidos por pedidos	254010	
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	254020	
3. Deudas representadas por efectos a pagar	254030	
V. Otras deudas no comerciales	255000	
1. Administraciones Públicas	255010	
2. Deudas representadas por efectos a pagar	255020	
3. Otras deudas	255030	
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) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

IDAISA
 Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.

N.I.F. A-28275980
 C/ Rodríguez San Pedro, 23
 Tfno. 447 51 13
 28015 MADRID

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P4

EJEMPLAR PARA LOS REGISTROS MERCANTILES

NIF	A 28275980	En MADRID	a 31 de Marzo de 1999
DENOMINACIÓN SOCIAL	INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		UNIDAD (1) Pesetas 999211 Miles 999212 Millones 999213	

DEBE	EJERCICIO 199 — (2)	EJERCICIO 199 — (3)
A) GASTOS (A.1 a A.16)	300000	
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	
a) Sueldos, salarios y asimilados	303010	
b) Cargas sociales	303020	
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	304000	
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	305000	
a) Variación de provisiones de existencias	305010	
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	305020	
c) Variación de otras provisiones de tráfico	305030	
A.6. Otros gastos de explotación	306000	
a) Servicios exteriores	306010	
b) Tributos	306020	
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	
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	307000	
a) Por deudas con empresas del grupo	307010	
b) Por deudas con empresas asociadas	307020	
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	307030	
d) Pérdidas de inversiones financieras	307040	
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	308000	
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	

(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 estar elaborados en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.A.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P2

NIF A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1999

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

DEBE

EJERCICIO 1998 (1)

EJERCICIO 1999 (2)

A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

(B.5 + B.6 + B.3 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9).....

303900

148.411.673

138.484.223

A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial,
material y cartera de control

310000

A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial,
material y cartera de control

311000

A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones
propias

312000

A.13. Gastos extraordinarios

313000

A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios

314000

703.750

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

296.250

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

305900

148.411.673

138.780.473

A.15. Impuesto sobre Sociedades

315000

50.562.479

47.191.560

A.16. Otros impuestos

316000

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

306900

97.849.194

91.588.913



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

IDAISA

Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.

En MADRID N.I.F. A-28275980 a 31 de Marzo de 1999

C/ Rodríguez San Pedro, 23

Tel. 447 51 13

A 28275980

EJEMPLAR PARA LOS REGISTROS MERCANTILES

FOLIO 1002 B 0 2

LIBRO DE INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P3

EJEMPLAR PARA LOS REGISTROS MERCANTILES

NIF

A 28275980

En MADRID

A 31 de Marzo de 1999

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER

EJERCICIO 199 — (1)

EJERCICIO 199 — (2)

B) INGRESOS (B.1 a B.13)	400000		
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	401000	179.903.948	167.062.603
a) Ventas	401010	147.956.318	135.225.871
b) Prestaciones de servicios	401020		
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas	401030	147.956.318	135.225.871
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.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN			
(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	784.506	30.230
a) En empresas del grupo	405010		
b) En empresas asociadas	405020		
c) En empresas fuera del grupo	405030	784.506	30.230
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	406000	11.564.600	7.452.500
a) De empresas del grupo	406010		
b) De empresas asociadas	406020		
c) De empresas de fuera del grupo	406030	11.564.600	7.452.500
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	407000	19.598.524	23.354.002
a) De empresas del grupo	407010		
b) De empresas asociadas	407020		
c) Otros intereses	407030	165.920	1.304.391
d) Beneficios en inversiones financieras	407040	19.432.604	22.049.611
B.8. Diferencias positivas de cambio	408000		
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS			
(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.

IDAISA

Inversora de Arriendos Inmobiliarios S.A.

N.I.F. A 28275980

C/ Rodríguez San Pedro, 23
Tfno. 447 51 13



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P4

EJEMPLAR PARA LOS REGISTROS MERCANTILES

NIF

A 28275980

En MADRID

a 31 de Marzo de 1999

DENOMINACIÓN SOCIAL

INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S

Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER

EJERCICIO 199 — (1)

EJERCICIO 199 — (2)

B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

(B.1 + B.II - A.I - A.II)

403900

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

409000

1.000.000

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)

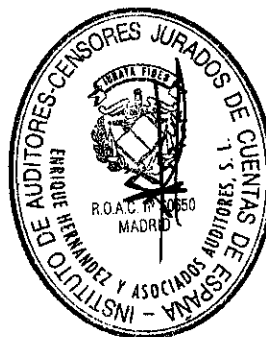
404900

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

405900

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

406900



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

IDAISA

Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.

R.I.E. A-28275980

C/ Rodríguez San Pedro, 23

Tfno. 447 51 13

28015 MADRID

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

MEMORIA EJERCICIO 1998

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 1998, es la siguiente:

BASE DE REPARTO

-Pérdidas y Ganancias

97.849.194.-

Total a Distribuir

97.849.194.-

Juan Carlos M. Bonayán
Alfonso Pabón

Alfonso del Carmen Melles
Rodrigo Martín B.



DISTRIBUCION

- A Reserva Voluntaria	97.849.194.-
------------------------	--------------

Total distribuido	97.849.194.-
--------------------------	---------------------

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.

~~Fernando P. Pagan~~
Dr. Carmen Pagan

~~Ule die Caravan Ulele~~
Rosa Montal-B



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.

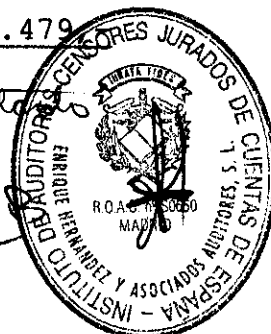
Las deudas que figuran en el pasivo del Balance de la Entidad, se han clasificado en función de los vencimientos a la fecha de cierre del ejercicio, considerando como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento inferior al año y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior al año.

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	148.411.673,-
Base Imponible	148.411.673,-
30-35% Impuesto	51.194.085,-
Deducción Bonificaciones	-631.606,-

TOTAL 50.562.479



NOTA 5.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1.998, es el siguiente:

PESETAS				
	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	SALDO FINAL
SALDO:				
Terrenos	183.132.033	---	---	183.132.033
Construcciones	459.254.239	---	---	459.254.239
Instalaciones	5.446.546	---	---	5.446.546
Maquinaria	4.143.900	---	---	4.143.900
Equip.proc.informát.	209.821	---	---	209.821
Mobiliario	---	61.000	---	61.000
Construcciones en curso ...	---	8.255.816	---	8.255.816
	<u>652.186.539</u>	<u>8.316.816</u>	<u>---</u>	<u>660.503.355</u>
AMORTIZACION:				
Construcciones	54.006.271	9.185.084	---	63.191.355
Instalaciones	2.898.301	653.585	---	3.551.886
Maquinaria	4.143.900	---	---	4.143.900
Equip.proc.informát.	209.821	---	---	209.821
Mobiliario	---	2.542	---	2.542
	<u>61.258.293</u>	<u>9.841.211</u>	<u>---</u>	<u>71.099.504</u>
VALOR NETO	<u>590.928.246</u>			<u>589.403.851</u>

NOTA 6.- INMOVILIZACIONES E INVERSIONES FINANCIERAS.

El detalle y el movimiento de las inmovilizaciones financieras durante el ejercicio 1998, es el siguiente:

PESETAS				
	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	SALDO FINAL
Cart.val.a l/plazo ...	107.466.244	303.253	106.835.530	933.967
Dep.y fianz.l/plazo ..	17.663.000	3.447.000	---	21.110.000
	<u>125.129.244</u>	<u>3.750.253</u>	<u>106.835.530</u>	<u>22.043.967</u>

Juan Carlos de la Haza
Ramón Tabón

U. del Carmen Meléndez
Rocio Martínez-B



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

- Acciones Argentaria	933.967.-
TOTAL	933.9678-

Las fianzas a largo plazo están depositadas en la Comunidad de Madrid.

NOTA 7.- FONDOS PROPIOS.

El movimiento de las cuentas que componen este capítulo durante el ejercicio 1998, ha sido el siguiente:

	PESETAS			
	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	PERDIDAS GANANCIAS
Saldo al 1 de Enero.	160.000.000	32.000.000	915.552.716	91.588.913
Distrib. rtdos. 97.	---	---	91.588.913	(91.588.913)
Rtdo. ejercicio 98.	---	---	---	97.849.194
Saldo 31 diciembre.	<u>160.000.000</u>	<u>32.000.000</u>	<u>1.007.141.629</u>	<u>97.849.194</u>

El capital social al 31 de diciembre de 1.998 está compuesto por 160.000 acciones al portador de 1.000 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.

NOTA 8.- SITUACION FISCAL.

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

Las cuentas con Administraciones Públicas se detallan como sigue:

	PESETAS
Impuesto Renta Personas Físicas	173.905
Impuesto sobre Sociedades devengado	50.562.479
Pagos a cta. Impuesto Sociedades	(22.459.065)
Retenciones a cuenta	(1.570.183)
Seguridad Social acreedora	54.993
Impuesto Valor Añadido acreedor	5.866.741

TOTAL **32.628.870**



Manuel Fabian

Manuel Fabian
Rocio Martin B

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 estando a la espera de su resolución.

El importe de la deuda tributaria se ha ingresado con fecha Mayo de 1.998.

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	147.956.318
	<hr/>
TOTAL:	<u>147.956.318</u>

9.2. Servicios exteriores

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

	<u>PESETAS</u>
Arendamientos y cánones	480.000
Reparación y Conservación	563.300
Servicios Prof.indep.	2.721.660
Servicios Bancarios	128.300
Public.prop. y rel.publ.	73.816
Suministros	392.416
Otros Servicios	435.590
Otros Tributos	4.346.658
	<hr/>
TOTAL:	<u>9.141.740</u>



Ante mí el Encargado de la Inspección
El Encargado de la Inspección

U. de la Cámara de Comercio
Rodrigo Martín B.

9.3. Cargas Sociales

Corresponden a Seguridad Social a cargo de la empresa.

	<u>PESETAS</u>
Seg.Social a cargo empresa	549.324
TOTAL:	<u>549.324</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 DE EMPLEADOS</u>
Personal administrativo	1
TOTAL	<u>1</u>

En Madrid, a 31 de Marzo de 1.999

Manuel P. Pabín
Off: Pabín Pabín

Manuel Pabín
Roal Martínez B



CUADRO DE FINANCIACION

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

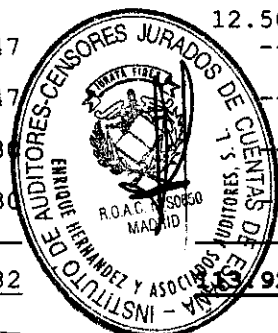
VARIACION CAPITAL CIRCULANTE	EJERCICIO 1.998		EJERCICIO 1.997	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Deudores	26.991.934	----	----	2.732.356
Acreedores	----	13.735.809	436.137	----
Invers. financ. temporales ...	139.067.715	----	92.333.069	----
Tesorería	37.141.406	----	----	7.614.410
Ajustes por periodificación ...	0	6.380	206.380	----
TOTAL	203.201.055	13.742.189	92.975.586	10.346.766
VARIACION DEL TOTAL CIRCULANTE	----	189.458.866	----	82.628.820

APLICACIONES Y ORIGENES

APLICACIONES	EJERCICIO 1.998	EJERCICIO 1.997
Adquisición de inmovilizado	8.316.816	9.703.047
b) Inmoviliz.materiales	8.316.816	----
c) Inmoviliz.financ.(Participaciones)	----	8.850
c.3.) Otras inv.financ.	----	8.850
d) Inmovilizaciones financieras (ctos. y otros)	----	9.694.197
d.3.) Otras inversiones financieras	----	9.694.179
Cancelación o traspaso a C/P de deuda a L/P	----	21.595.715
d) De otras deudas	----	21.595.715
TOTAL APLICACIONES	<u>8.316.816</u>	<u>31.298.763</u>
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES	<u>189.458.866</u>	<u>82.628.820</u>

ORIGENES

ORIGENES	EJERCICIO 1.998	EJERCICIO 1.997
Rekurs. prod. de las operac.....	107.690.405	101.427.582
Deudas a largo plazo	2.000.000	----
d) De otras deudas	2.000.000	----
Enajenación de inmovilizado.....	26.566.747	12.500.000
b) Inmovilizaciones materiales	----	12.500.000
c) Inmovilizaciones financieras	26.566.747	----
c.3.) Otras inversiones financieras ..	26.566.747	----
Cancel.o trasp.a c/p inmov.fin.y cred.comer.l/p	61.518.530	----
c) Otras inversiones financieras	61.518.530	----
TOTAL ORIGENES.....	<u>197.775.682</u>	<u>127.927.582</u>



Manuel Pablo

Rafael Nieto

INFORME DE GESTION 1.998

Comentario del Ejercicio:

En este Ejercicio estamos construyendo la casa de Pedro Antonio de Alarcón nº 40, pero no para alquilar, si no para su venta. Asimismo seguimos buscando solares para construir con la idea de vender, bien naves o viviendas. Estamos en un momento de grandes inversiones, pero con una escasez de solares tan grande que el beneficio que se puede generar es con un riesgo muy alto, dado que los precios de venta estarían calculados en función de que durante el período de construcción pasara lo que hasta ahora.

Inversiones de tipo Inmobiliario

Como decíamos anteriormente, se piensa en la construcción para su venta y más bien en el sector vivienda, el campo de actuación sería sobre los Pueblos de la Comunidad, dado que en la Capital no hay solares.

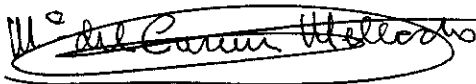
Previsión para el próximo Ejercicio

Dada la bajada tan grande en los tipos de interés, el Consejo considera más urgente que nunca buscar incluso otra actividad, pero dado que las experiencias que se han hecho han dado un mal resultado, aunque parecían negocios con un porvenir esperanzador, ello no ha sido así.

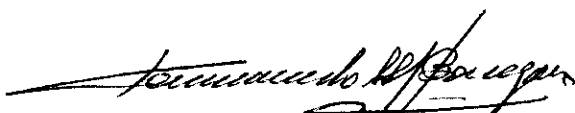
Adquisición de acciones propias

No se ha producido la adquisición de acciones propias durante el presente Ejercicio.

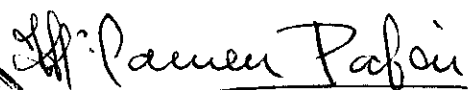
Fdo: Carmen Mellado Luque



Fdo: Rocio Martin-Borregón Mellado



Fdo: Fernando Martin-Borregón y Montes



Fdo: Mª del Carmen Pabón Torres

