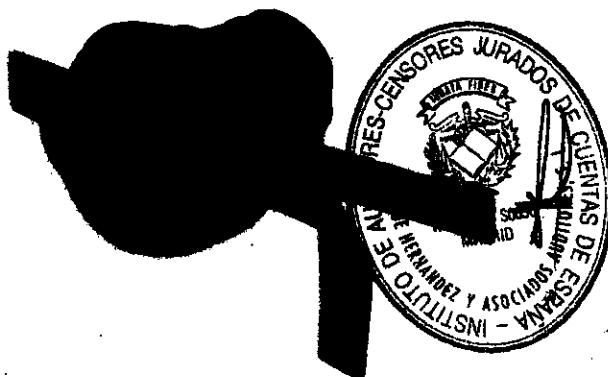




INFORME DE AUDITORIA  
DE  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.

EMITIDO POR:

ENRIQUE HERNANDEZ Y ASOCIADOS, AUDTORES, 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

# JURATA 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 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 auditoría 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 y 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 financiero, además de las cifras del ejercicio en 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 auditoría 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 contiene la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con



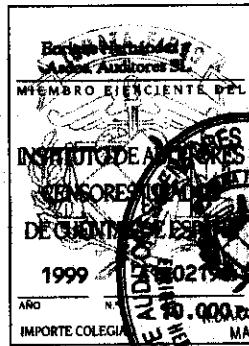
los aplicados en el ejercicio anterior.

El Informe de Gestión adjunto del ejercicio 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 que contiene 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.  
S.P.

Fdo: Enrique Hernandez Gutiérrez

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

Personal asalariado (cifra media del ejercicio)

Fijo (4)

199 - (2)

199 - (3)

No fijo (5)

## PRESENTACIÓN DE CUENTAS

Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:

AÑO  MES  DÍA

Número de páginas presentadas al depósito:

14

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

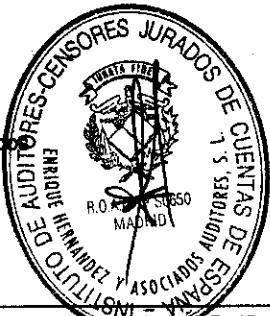
---



---

## 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"/>

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas,probada 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 del 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 solo 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  $\frac{\text{nº medio de semanas trabajadas}}{52}$

NIF	A 28275980	En MADRID <i>En Madrid 11 de Marzo de 1999</i> <i>Inv. Arriendos Inmobiliarios S.A.</i> <i>V. Camas Hellendo</i> <i>Rodolfo R. Pabón</i>	UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL			
INVERSIÓN DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.			
Espacio destinado para las firmas de los administradores			
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		
<p>(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.</p> <p>(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.</p> <p>(3) Ejercicio anterior.</p>			
<p>IDAI SA Inversión de Arriendos Inmobiliarios, S.A. N.I.F. A-28275980</p> <p>C/ Rodríguez San Pedro, 23 Tfno. 447 51 13 C.P. 28005 MADRID</p>		<p>AUDITORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ S.L. ESTADÍSTICA Y SOCIEDAD ASOCIADA INSTITUTO DE ESTADÍSTICA ESPAÑOLA - MADRID</p>	

## BALANCE NORMAL

B2

NIF	A 28275980	Bn MADRID Inversora de Arriendos Inmobiliarios S.A. W. del Corral Mellado	a 31 de Marzo de 1999 Pabón Rocío Pachón-B
Espacio destinado para las firmas de los administradores			
ACTIVO	EJERCICIO 1998 — (1)	EJERCICIO 1997 (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	1.375.770.911	1.262.185.910

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

IDAIGA  
Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.  
N.I.F. A-28275980

C/ Rodríguez San Pedro, 23

Telf. 447 51 13

28015 MADRID



## BALANCE NORMAL

B3

EJEMPLAR PARA LOS REGISTROS MERCANTILES

NIF	A 28275980	Bn MADRID Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A. A. del Camino de los Cerezos	a 31 de Marzo de 1998 R.P. Pobes Rocío Martín-B
DENOMINACIÓN SOCIAL			
Espacio destinado para las firmas de los administradores			
PASIVO	EJERCICIO 1998 (1)	EJERCICIO 1997 (2)	
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>210000</b>	<b>1.296.990.823</b>	<b>1.199.141.629</b>
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>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>220000</b>		
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		
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>230000</b>	<b>7.793.868</b>	<b>7.793.868</b>
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		
<b>D) ACREDITORES A LARGO PLAZO</b>	<b>240000</b>	<b>29.310.000</b>	<b>27.310.000</b>
1. 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		

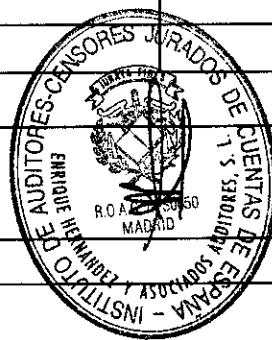
- (1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

IDATSA  
Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.  
N.I.F. A-28275980

C/ Rodríguez San Pedro, 23

Tlfno. 447 51 13

28016 MADRID

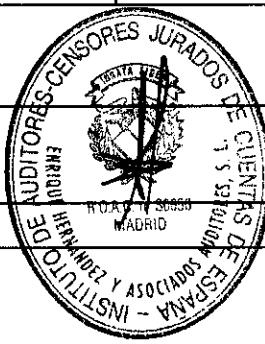


NIF	A 28275980	En MADRID a 31 de Marzo de 1999 <i>José Luis del Camino Mellado</i> <i>J. P. Pablo</i>
DENOMINACIÓN SOCIAL		<i>M. del Camino Mellado</i> Espacio destinado para las firmas de los administradores
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.		<i>Rosario Martínez-B</i>

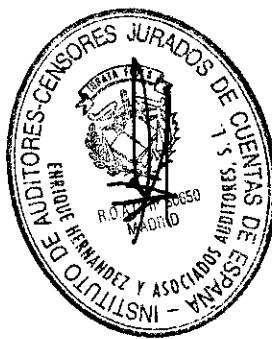
PASIVO	EJERCICIO 1998 (1)	EJERCICIO 1997 (2)
<b>D) ACREDITORES A LARGO PLAZO (Continuación)</b>		
<b>II. Deudas con entidades de crédito .....</b>	<b>242000</b>	
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito .....	<b>242010</b>	
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo .....	<b>242020</b>	
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas.....</b>	<b>243000</b>	
1. Deudas con empresas del grupo.....	<b>243010</b>	
2. Deudas con empresas asociadas .....	<b>243020</b>	
<b>IV. Otros acreedores .....</b>	<b>244000</b>	27.310.000
1. Deudas representadas por efectos a pagar .....	<b>244010</b>	
2. Otras deudas .....	<b>244020</b>	
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo.....	<b>244030</b>	27.310.000
4. Administraciones Públicas a largo plazo .....	<b>244050</b>	
<b>V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos .....</b>	<b>245000</b>	
1. De empresas del grupo .....	<b>245010</b>	
2. De empresas asociadas .....	<b>245020</b>	
3. De otras empresas .....	<b>245030</b>	
<b>VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo .....</b>	<b>246000</b>	
<b>E) ACREDITORES A CORTO PLAZO .....</b>		
<b>I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables.....</b>	<b>250000</b>	27.940.413
1. Obligaciones no convertibles.....	<b>251000</b>	
2. Obligaciones convertibles.....	<b>251010</b>	
3. Otras deudas representadas en valores negociables .....	<b>251020</b>	
4. Intereses de obligaciones y otros valores .....	<b>251030</b>	
5. Intereses de obligaciones y otros valores .....	<b>251040</b>	
<b>II. Deudas con entidades de crédito .....</b>	<b>252000</b>	
1. Préstamos y otras deudas .....	<b>252010</b>	
2. Deudas por intereses.....	<b>252020</b>	
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo .....	<b>252030</b>	
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....</b>	<b>253000</b>	
1. Deudas con empresas del grupo.....	<b>253010</b>	
2. Deudas con empresas asociadas .....	<b>253020</b>	

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

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



NIF	A 28275980	En MADRID	a 31 de Marzo de 1999	<i>Juan Carlos P. Belcuzar</i>	<i>J. P. Palau</i>
DENOMINACIÓN SOCIAL INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.				<i>M. del Carmen Utrillas</i>	<i>Rosario Martín B.</i>
Espacio destinado para las firmas de los administradores					
PASIVO	EJERCICIO 1998 (1)	EJERCICIO 1997 (2)			
<b>E) ACREDITORES A CORTO PLAZO (Continuación)</b>					
<b>IV. Acreedores comerciales .....</b>	<b>254000</b>	<b>9.047.352</b>			
1. Anticipos recibidos por pedidos.....	<b>254010</b>	<b>6.250.000</b>			
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios.....	<b>254020</b>	<b>2.797.352</b>			
3. Deudas representadas por efectos a pagar .....	<b>254030</b>				
<b>V. Otras deudas no comerciales .....</b>	<b>255000</b>	<b>32.628.870</b>			
1. Administraciones Públicas.....	<b>255010</b>	<b>32.628.870</b>			
2. Deudas representadas por efectos a pagar .....	<b>255020</b>				
3. Otras deudas .....	<b>255030</b>				
4. Remuneraciones pendientes de pago.....	<b>255040</b>				
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo.....	<b>255050</b>				
<b>VI. Provisiones para operaciones de tráfico .....</b>	<b>256000</b>				
<b>VII. Ajustes por periodificación.....</b>	<b>257000</b>				
<b>F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO .....</b>	<b>260000</b>				
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F).....</b>	<b>200000</b>	<b>1.375.770.913</b>			
		<b>1.262.185.910</b>			



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.	ID AIS A Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.	
	N.I.F. A-28275980  C/ Rodriguez San Pedro, 23 Tlfno. 447 51 13 28215 MADRID	

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1

EJEMPLAR PARA LOS REGISTROS MERCANTILES

RM C 1002 6102

<b>NIF</b>	A 28275980	<b>En MADRID</b>	a 31 de Marzo de 1999	<b>UNIDAD (1)</b>	
DENOMINACIÓN SOCIAL	INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.	<i>Juan Manuel Pérez González D. Palau</i> <i>W. del Camino Mollado Rocio Rojas</i>	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Pesetas    999211	
				Miles    999212	
				Millones 999213	
<b>DEBE</b>		<b>EJERCICIO 199 — (2)</b>		<b>EJERCICIO 199 + (3)</b>	
<b>A) GASTOS (A.1 a A.16) .....</b>	<b>300000</b>	<b>82.054.754</b>	<b>75.473.690</b>		
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>	2.509.324	3.607.175		
a) Sueldos, salarios y asimilados .....	<b>303010</b>	1.960.000	2.832.520		
b) Cargas sociales .....	<b>303020</b>	549.324	774.655		
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado .....	<b>304000</b>	9.841.211	9.838.669		
A.5. Variación de las provisiones de tráfico .....	<b>305000</b>				
a) Variación de provisiones de existencias .....	<b>305010</b>				
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables .....	<b>305020</b>				
c) Variación de otras provisiones de tráfico .....	<b>305030</b>				
A.6. Otros gastos de explotación .....	<b>306000</b>	9.141.740	11.154.592		
a) Servicios exteriores .....	<b>306010</b>	4.795.082	7.033.550		
b) Tributos .....	<b>306020</b>	4.346.658	4.121.042		
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>	126.464.043	110.625.435		
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados .....	<b>307000</b>	10.000.000	2.977.944		
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>		560.880		
d) Pérdidas de inversiones financieras .....	<b>307040</b>	10.000.000	2.417.064		
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras .....	<b>308000</b>				
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>	21.947.658.788			

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran esta cuenta han sido elaborados en la misma unidad.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.

TDATSA  
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.A.



**CUENTA DE PÉRDIDAS  
Y GANANCIAS NORMAL**

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 1997(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

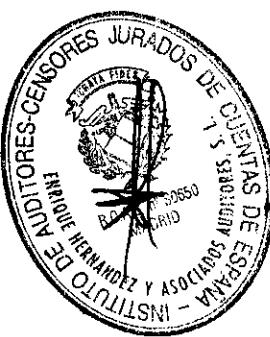
47.191.560

A.16. Otros impuestos .....

316000

97.849.194

91.588.913

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

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

**IDAISA**

Inversora de Arriendos Inmobiliarios, S.A.

A 28275980

B MADRID N.I.F. A-28275980 a 31 de Marzo de 1999  
C/ Rodríguez San Pedro, 23  
Tfno. 447 51 13

**CUENTA DE PÉRDIDAS  
Y GANANCIAS NORMAL**

<b>NIF</b>	A 28275980	En MADRID	a 31 de Marzo de 1999	<i>R. P. Fabio</i>
DENOMINACIÓN SOCIAL				<i>J. L. Fernández Rodríguez</i>
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.	<i>M. del Corral</i>	<i>Rocío Martínez</i>		
Espacio destinado para las firmas de los administradores				
<b>HABER</b>		<b>EJERCICIO 1998 — (1)</b>	<b>EJERCICIO 1997 — (2)</b>	
<b>B) INGRESOS (B.1 a B.13)</b>		<b>400000</b>	179.903.948	
B.1. Importe neto de la cifra de negocios		<b>401000</b>	147.956.318	
a) Ventas .....		<b>401010</b>	135.225.871	
b) Prestaciones de servicios .....		<b>401020</b>	147.956.318	
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas .....		<b>401030</b>	135.225.871	
B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....		<b>402000</b>	.	
B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado....		<b>403000</b>	.	
B.4. Otros ingresos de explotación.....		<b>404000</b>	.	
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente .....		<b>404010</b>	.	
b) Subvenciones.....		<b>404020</b>	.	
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos.....		<b>404030</b>	.	
<b>B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>401900</b>	.	
(A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4) .....		<b>405000</b>	784.506	
B.5. Ingresos de participaciones en capital .....		<b>405010</b>	30.230	
a) En empresas del grupo .....		<b>405020</b>	.	
b) En empresas asociadas .....		<b>405030</b>	784.506	
c) En empresas fuera del grupo.....		<b>406000</b>	7.452.500	
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado .....		<b>406010</b>	.	
a) De empresas del grupo.....		<b>406020</b>	.	
b) De empresas asociadas.....		<b>406030</b>	11.564.600	
c) De empresas de fuera del grupo .....		<b>406040</b>	7.452.500	
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados .....		<b>407000</b>	19.598.524	
a) De empresas del grupo.....		<b>407010</b>	.	
b) De empresas asociadas.....		<b>407020</b>	.	
c) Otros intereses.....		<b>407030</b>	165.920	
d) Beneficios en inversiones financieras .....		<b>407040</b>	1.304.391	
B.8. Diferencias positivas de cambio.....		<b>408000</b>	19.432.604	
<b>B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>		<b>402900</b>	22.049.611	
(A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8) .....				

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

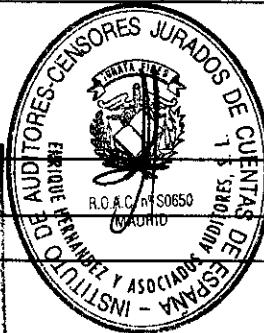
**IDAISA**

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**

<b>NIF</b>	A 28275980
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b>	
INVERSORA DE ARRIENDOS INMOBILIARIOS S.A.	

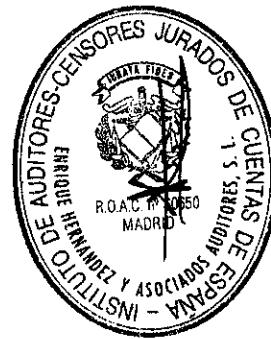
En MADRID

, a 31 de Marzo de 1999

*Fernando y Francisco**A. del Camino y Melchor**José C. Pablo**Rocío Fernández*

Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER	EJERCICIO 199 - (1)	EJERCICIO 199 - (2)
<b>B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
(B.1 + B.II - A.I - A.II) .....	<b>403900</b>	
B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control .....	<b>409000</b>	1.000.000
B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias .....	<b>410000</b>	
B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio .....	<b>411000</b>	
B.12. Ingresos extraordinarios.....	<b>412000</b>	
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios .....	<b>413000</b>	
<b>B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>		
(A.10 + A.11 + A.12 + A.13 + A.14 - B.9 - B.10 - B.11 - B.12 - B.13) .....	<b>404900</b>	
<b>B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV) .....</b>	<b>405900</b>	
<b>B.VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (B.V +A.15 + A.16).....</b>	<b>406900</b>	0
		0



(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  
Tel. 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 Rodriguez 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,-

*Juanundo M. Bonetos  
D.F. Pauel Pafon*

*ll.º del Camin Melchor  
Rafael Martin 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:

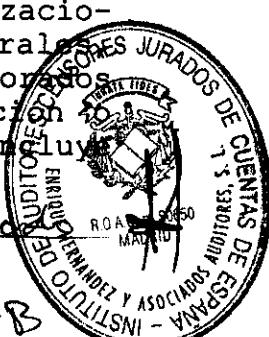
	<u>AÑOS</u>
Construcciones	50
Maquinaria	6
Instalaciones	8
Equipos para procesos informáticos	6

### 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.

*Juan Pedro Fernández  
Pauel Pafecin*

*W. del Corral. M. Meléndez  
Rosa Martínez-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.

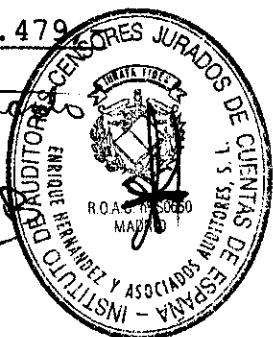
F) Impuesto de Sociedades.

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



*M. del Camino Bellido*

*Roxo Abogados*

## 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
<b>SALDO:</b>				
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
	<b>652.186.539</b>	<b>8.316.816</b>	<b>---</b>	<b>660.503.355</b>

## 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
	<b>61.258.293</b>	<b>9.841.211</b>	<b>---</b>	<b>71.099.504</b>

<b>VALOR NETO</b>	<b>590.928.246</b>	<b>589.403.851</b>
-------------------	--------------------	--------------------

## NOTA 6.- INMOVILIZACIONES E INVERSIONES FINANCIERAS.

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

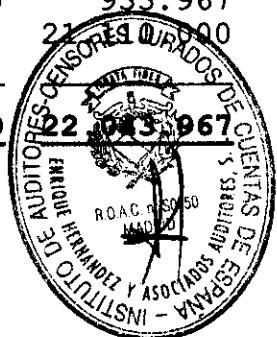
	PESETAS			
	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	SALDO FINAL
Cart.val.a l/plazo ...	107.466.244	303.253	106.835.530	933.967
Dep.y fianz.l/plazo ..	17.663.000	3.447.000	---	21.109.000
	<b>125.129.244</b>	<b>3.750.253</b>	<b>106.835.530</b>	<b>22.043.967</b>

*Franquicias y participaciones*  
*H. Ramón Pabón*

*125.129.244 3.750.253 106.835.530*

*Mr. del Carmen Meléndez*

*Ricardo 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 no pueden 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

M. C. Cañón Mellado

Rosío Martínez



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.

<b><u>PESETAS</u></b>	
INGRESOS	147.956.318
TOTAL:	<u>147.956.318</u>

##### **9.2. Servicios exteriores**

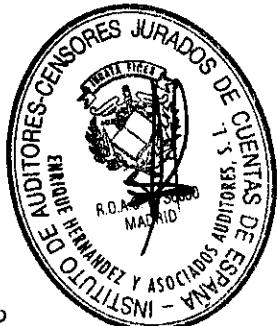
El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre corresponde a:

<b><u>PESETAS</u></b>	
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

TOTAL: 9.141.740

M. a. del Camino Meléndez

Rosío Martín-B



*Hernández Fernández*  
M. a. del Camino Meléndez  
*Rosío Martín-B*

### **9.3. Cargas Sociales**

Corresponden a Seguridad Social a cargo de la empresa.

<b><u>PESETAS</u></b>	
Seg.Social a cargo empresa	549.324
<b>TOTAL:</b>	<b><u>549.324</u></b>

### **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
<b>TOTAL</b>	<b><u>1</u></b>

En Madrid, a 31 de Marzo de 1.999

Juan Carlos Pascual  
Off: Carmen Pablo

Edo. Carrasco Melchor  
Rodríguez Martín B



**CUADRO DE FINANCIACION**

**VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE**

<b>VARIACION</b>	<b>EJERCICIO 1.998</b>		<b>EJERCICIO 1.997</b>		
	<b>CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>Aumento</b>	<b>Disminución</b>	<b>Aumento</b>	<b>Disminución</b>
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	----	----
<b>TOTAL</b> .....	<b>203.201.055</b>	<b>13.742.189</b>	<b>92.975.586</b>	<b>10.346.766</b>	
<b>VARIACION DEL TOTAL CIRCULANTE</b>	<b>-----</b>	<b>189.458.866</b>	<b>-----</b>	<b>82.628.820</b>	

**APLICACIONES Y ORIGENES**

<b>APLICACIONES</b>	<b>EJERCICIO 1.998</b>	<b>EJERCICIO 1.997</b>
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.finan. ....	----	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
<b>TOTAL APLICACIONES</b> .....	<b>8.316.816</b>	<b>31.298.763</b>
<b>RESERVA DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b> .....	<b>189.458.866</b>	<b>82.628.820</b>

<b>ORIGENES</b>	<b>EJERCICIO 1.998</b>	<b>EJERCICIO 1.997</b>
Recurs. 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	----
<b>TOTAL ORIGENES</b> .....	<b>197.775.682</b>	<b>13.927.582</b>

*Hernández del Pozo*

*W. del Corral M. Gómez*

*J. Pérez Pabón*

*Rodríguez Martín R.*



# 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 Martín-Borregón Mellado

Fdo: Fernando Martín-Borregón y Montes

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

