



AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

Calvet, 41-45, entl. 3.ª

Tel. (93) 200 37 55

Fax (93) 414 59 25

08021 BARCELONA

AÑO 2000

PROTOCOLO 009/00



**INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CERRADAS
A 31 DE DICIEMBRE DE 1999**



emite

FISCAUDI AUDITORES ASOCIADOS, S.A.

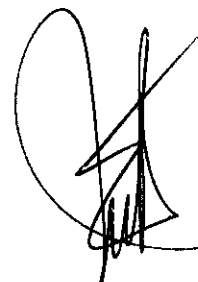
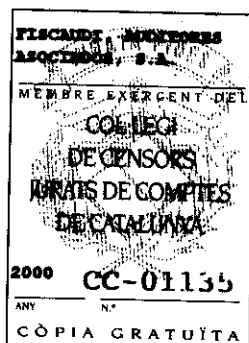
Barcelona, febrero del 2.000

A los Accionistas de INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A., que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1999, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es 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.
2. 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, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 7 de abril de 1999 se emitió el informe de auditoria acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998, en el que se expresaba una opinión sin salvedades.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A., al 31 de diciembre de 1999 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio 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.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999, 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 1999. 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 auditados de la sociedad.

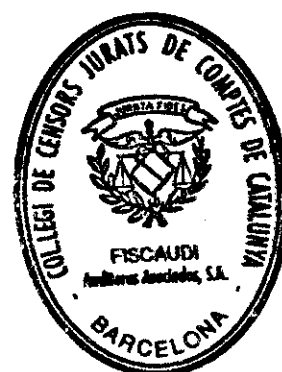
Barcelona, veintisiete de febrero del dos mil.



Fdo. Jaume MINGOT PALLES

INMOBILIARIA CARROGGIO,S.A.

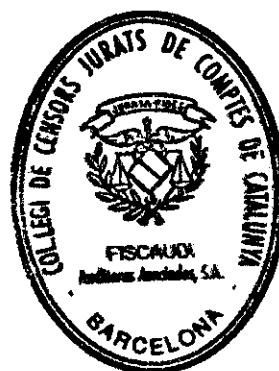
CUENTAS ANUALES
del 01/01/99 al 31/12/99



INMOBILIARIA CARROGGIO,S.A.

BALANCE DE SITUACION

a 31/12/99



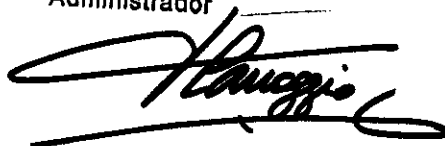
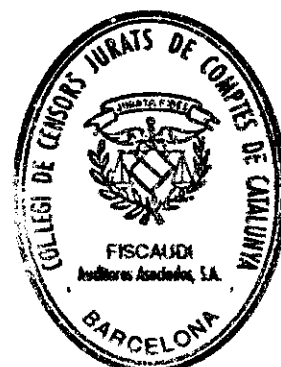
INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.

BALANCE ABREVIADO EJERCICIO 1.999

(En Miles Ptas.)

A.) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	0
B.) INMOVILIZADO	944.817	949.550
I. Gastos de establecimiento.	0	0
II. Inmovilizaciones inmateriales.	0	0
III. Inmovilizaciones materiales.	756.503	761.236
IV. Inmovilizaciones financieras.	188.314	188.314
V. Acciones propias.	0	0
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo.	0	0
C.) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.	0	0
D.) ACTIVO CIRCULANTE	95.869	124.622
I. Accionistas por desembolsos exigidos.	0	0
II. Existencias.	0	0
III. Deudores.	1.557	3.307
IV. Inversiones financieras temporales.	0	0
V. Acciones propias a corto plazo.	0	0
VI. Tesorería.	93.416	120.485
VII. Ajustes por Periodificación.	896	830

INCASA
INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
Administrador

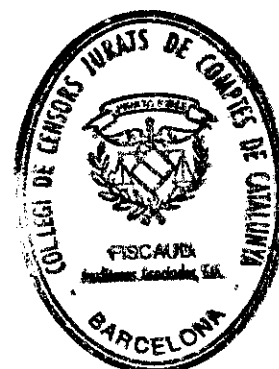
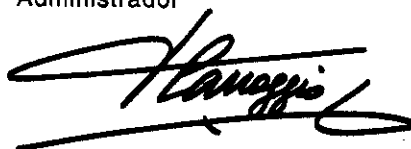
INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.

BALANCE ABREVIADO EJERCICIO 1999

(En Miles Ptas.)

A.) FONDOS PROPIOS	1.017.840	912.765
I. Capital Suscrito.	50.388	50.388
II. Prima de Emisión.	0	0
III. Reserva de revalorización.	187.204	187.204
IV. Reservas.	675.173	585.017
V. Resultado de Ejercicios Anteriores.	0	0
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	105.075	90.156
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio.	0	0
VIII. Acciones propias para reducción de capital.	0	0
B.) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.	0	0
C.) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS.	0	0
D.) ACREEDORES A LARGO PLAZO	0	97.274
E.) ACREEDORES A CORTO PLAZO	22.846	64.133
F.) PROV. PARA GASTOS A CORTO PLAZO	0	0

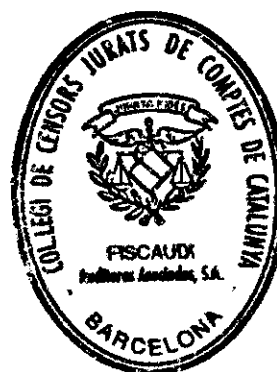
INCASA
INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
Administrador



INMOBILIARIA CARROGGIO,S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

del 01/01/99 al 31/12/99



INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.

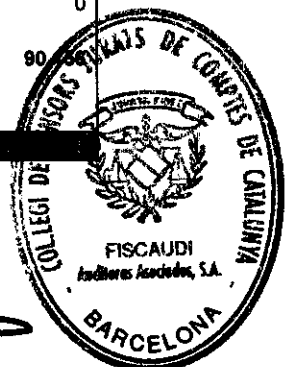
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA EJERCICIO 1999

(En Miles de Ptas.)

A.) GASTOS (A1 a A15)	105.843	105.417
A.1. Consumos de explotación.	0	0
A.2. Gastos del personal	39.067	38.013
a.) Sueldos, salarios y asimilados.	38.312	37.269
b.) Cargas sociales.	755	744
A.3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado.	20.961	19.879
A.4. Variac. de prov. de tráfico y perd. de cred. incobrables.	0	0
A.5. Otros gastos de explotación.	23.115	22.798
A.I. BENEFICIO DE EXPLOTACION (B1) - (A1 a A5)	62.966	59.703
A.6. Gastos financieros y gastos asimilados.	996	5.397
a.) Por deudas con empresas del grupo.	0	0
b.) Por deudas con empresas asociadas.	0	0
c.) Por otras deudas.	996	5.397
d.) Pérdidas de inversiones financieras.	0	0
A.7. Variac. de prov. de inversiones financieras.	0	0
A.8. Diferencias negativas de cambio.	0	0
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS (B2+B3) - (A6 a A8)	63.402	49.783
A.III. BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS. (A.I+A.II-B.I-B.II)	126.368	109.486
A.9. Var. de prov. de inmov. inmat, mat, cartera de control.	0	0
A.10. Pérd. proc. del inmov. inmat, mat, cartera de control.	0	0
A.11. Pérd. por op. con acciones y oblig. propias.	0	0
A.12. Gastos extraordinarios.	52	148
A.13. Gastos y pérdidas de otros ejercicios.	0	0
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS. (B4 a B8) - (A9 a A13)	359	0
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS. (A.III + A.IV - B.III-B.IV)	126.727	109.338
A.14 Impuesto sobre Sociedades.	21.652	19.182
A.15. Otros Impuestos.	0	0
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO) (A.V.-A.14-A.15)	105.075	90.156

INCASA
INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
Administrador

[Firma manuscrita]



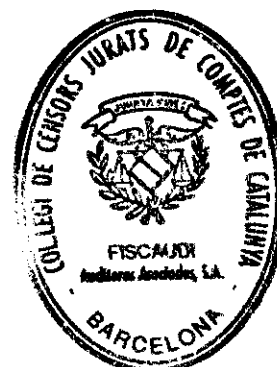
INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA EJERCICIO 1.999

(En Miles de Ptas.)

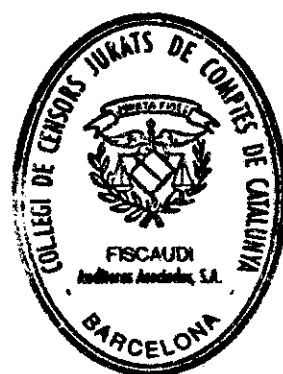
B.) INGRESOS (B1 a B8)	210.918	195.573
B.1 Ingresos de explotación.	146.109	140.393
a.) Importe neto de la cifra de negocios.	146.109	140.393
b.) Otros ingresos de explotación.	0	0
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACION (A1 a A5) - B1	0	0
B.2 Ingresos financieros.	64.398	55.180
a.) En empresas del grupo.	0	0
b.) En empresas asociadas.	62.722	52.458
c.) Otros.	1.676	2.722
d.) Beneficios en inversiones financieras.	0	0
B.3 Diferencias positivas de cambio.	0	0
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS. (A6 a A8) - (B2 a B3)	0	0
B.III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS. (B.I. + B.II - A.I. - A.II)	0	0
B.4 Benef. en enaj. de inmov. inmat, mat, y ctera. de control.	0	0
B.5 Benef. por oper. con acciones y oblig. propias.	0	0
B.6 Subvenc. de capital transferidas al resultado del ejerc.	0	0
B.7 Ingresos extraordinarios.	411	0
B.8 Ingresos y beneficios de otros ejerc.	0	0
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS. (A.9 a A.13) - (B.4 a B.8)	0	148
B.V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS. (B.III a B.IV - A.III - A.IV)	0	0
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS). (B.V + A.14 + A.15)	0	0

INCASA
INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
Administrador



INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.

MEMORIA
EJERCICIO ECONOMICO
del 01/01/99 al 31/12/99



INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 N.I.F. A-08265811
 C/Numancia, 74
 08029-Barcelona

MEMORIA ABREVIADA EJERCICIO 1.999

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA:

La sociedad se denomina Inmobiliaria Carroggio, S.A. y tiene su domicilio social en la calle Numancia, 74 de Barcelona.

- **ACTIVIDAD DE LA EMPRESA:**

Constituye el Objeto Social

La compraventa de fincas, urbanización de las mismas, construcciones de edificios de todas clases, y en general todas las actividades de carácter inmobiliario y relacionadas directamente con la construcción, pudiendo dedicarse a la explotación de los inmuebles en cualquier forma, e incluso ejercitar en ellos las actividades de hostelería y similares y de aparcamiento.

En función de tal Objeto Social, la entidad liquida los correspondientes Tributos por el Impuesto de Actividades Económicas.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES:

- **Imagen fiel:**

Se han aplicado todas las disposiciones legales en materia contable para mostrar una imagen fiel sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

- **Principios contables:**

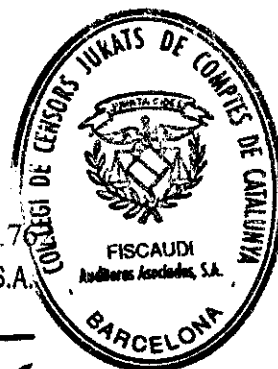
Se han aplicado todos los Principios Contables obligatorios, para reflejar el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

- **Comparabilidad de la Información:**

Se efectúa la Comparación de la Información con el Ejercicio 1.998.

- **Elementos recogidos en varias partidas:**

Registro Mercantil de Barcelona, **INCASA** 86, H: B-63.7
 INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 Administrador



[Handwritten signature]

INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 N.I.F.: A-08265811
 C/Numancia, 74
 08029-Barcelona

Dentro del Balance de Situación incluido en las presentes CUENTAS ANUALES no existen Elementos Patrimoniales distribuidos en diversas partidas.

3.-DISTRIBUCION DE RESULTADOS:

DISTRIBUCION

	<u>1.999</u>
- A Dividendos	100.606.-Ml.
- A Otras Reservas y Rem.	4.469.- Ml.

TOTAL	105.075.- Ml.

Durante el ejercicio económico no se han distribuido Dividendos a cuenta.

No existen Limitaciones en la distribución de Dividendos.

4.- NORMAS DE VALORACION

- Inmovilizado Material; indicando los criterios sobre:
 - Amortización y dotación de provisiones.
- Conforme a plan general de contabilidad español y demás normas y principios contables generalmente aplicados de conformidad con la legislación vigente.
- Capitalización de intereses y diferencias de cambio.

No existen.

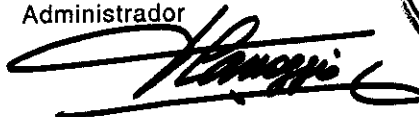
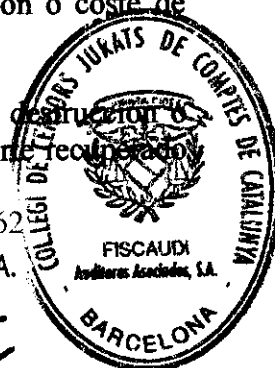
- Contabilización de costes de ampliación, modernización y mejoras.

En el ejercicio actual se han llevado a cabo gastos de ampliación, renovación o mejora del INMOVILIZADO MATERIAL, incorporando los correspondientes importes como mayor valor del bien en la medida que supone un aumento de su capacidad productiva, mejora sustancial en su eficiencia productiva y alargamiento de la vida útil estimada del activo valoración asignada es la correspondiente al precio de adquisición o coste de producción.

Se han tenido en cuenta como mayor valor los costes ocasionados por destrucción o eliminación de elementos sustituidos, deducidos en su caso, por el importe recuperado por la venta de los mismos.

Registro Mercantil de Barcelona, T. 22.976, F. 86, H: B-63.762

INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 Administrador

INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 N.I.F. A-08265811
 C/Numancia, 74
 08029-Barcelona

El importe capitalizado ha respetado el límite de no superar el valor de mercado de los respectivos elementos del inmovilizado.

- Determinación del coste de los trabajos, efectuados por la empresa para su inmovilizado.

No se han efectuado trabajos para el propio inmovilizado.

- Partidas del inmovilizado material que figuran en el activo por una cantidad fija.

No existen.

- Actualizaciones de valor practicadas al amparo de una ley.

No se han practicado actualizaciones de valores en el ejercicio 1999 siendo la última actualización de valores practicada la correspondiente al RDL 7/96.

- Valores negociables y otras inversiones financieras análogas, distinguiendo a corto y a largo plazo; indicando los criterios de valoración y, en particular, precisando los seguidos sobre correcciones valorativas.

Se han contabilizado en función del coste de adquisición, y, en su caso, practicando las correspondientes correcciones valorativas en función de los cambios marcados en Bolsa en 31 de Diciembre, o en base al valor teórico para aquellas valoraciones que no coticen en Bolsa, si este hubiese sido inferior al precio de adquisición.

- Impuesto sobre beneficios; indicando los criterios utilizados para su Contabilización.

Conforme a plan general de contabilidad español y demás normas y principios contables generalmente aplicados de conformidad con la legislación vigente.

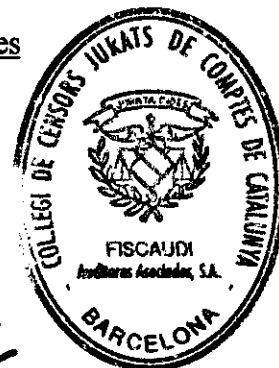
5.- ACTIVO INMOVILIZADO:

- Inmovilizado Material:

	<u>Activo</u>	<u>Amortiz.</u>	<u>Provisiones</u>
+ Saldo Inicial	: 968.606.-MI.	207.370.-MI.	0.-MI.
+ Entradas	: 16.228.-MI.	20.961.-MI.	0.-MI.
- Salidas	: 0.-MI.	0.-MI.	0.-MI.
+ Saldo Final	: 984.834.-MI.	228.331.-MI.	0.-MI.

Registro Mercantil de Barcelona, **INCOASA** 86, H: B-63.762
 INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 Administrador

[Firma manuscrita]



INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 N.I.F. A-08265811
 C/Numancia, 74
 08029-Barcelona

El efecto de la Actualización de Balances sobre la dotación a la amortización del ejercicio 1.999 ha sido de 5.250.051.- Ptas.

• Inmovilizado Financiero:

	<u>Activo</u>	<u>Provisiones</u>
+ Saldo Inicial	: 188.314.-Ml.	0.-Ml.
+ Entradas	: 0.-Ml.	0.-Ml.
- Salidas	: 0.-Ml.	0.-Ml.
+ Saldo Final	: 188.314.-Ml.	0.-Ml.

6.- FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía, cifrado en 50.388.000 pesetas, se divide en 100.776 acciones, ordinarias, al portador de 500 pesetas de valor nominal cada una de ellas.

Cada acción confiere a su titular legítimo la condición de socio y le atribuye los derechos que le confiere la Ley de Sociedades Anónimas.

RESERVAS

+ Saldo Inicial	: 585.017.-Ml.
+ Entradas	: 90.156.-Ml.
- Salidas	: 0.-Ml.
+ Saldo Final	: 675.173.-Ml.

RESERVA DE REVALORIZACION

+ Actualización Ley 7/1996	: 187.204.-Ml.
- Salidas	: 0.-Ml.
+ Saldo Final	: 187.204.-Ml.

7.- DEUDAS:

La sociedad no tiene deudas con vencimiento superior a cinco años, contados desde el cierre del ejercicio a que se refiere la presente Memoria.

La sociedad no tiene ninguna deuda con garantía real.

Registro Mercantil de Barcelona, T: 33.976, F: 86, H: B-63.762

INCASA
 INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 Administrador

[Firma manuscrita]



INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 N.I.F. A-08265811
 C/Numancia, 74
 08029-Barcelona

8.- EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADOS

Al cierre del ejercicio económico la Entidad poseía participaciones en N.H.Numancia, S.A., Durvan, S.A. de Ediciones y Grimac, S.A.

9.- GASTOS

- Desglose de la partida 2.b del debe de la cuenta de Perdidas y Ganancias (Modelo Abreviado), "Cargas Sociales", distinguiendo entre aportaciones y dotaciones para pensiones y otras cargas sociales.
- Cargas Sociales 755.- Ml.
- Desglose de la partida 4 del debe de la cuenta de Perdidas y Ganancias (Modelo Abreviado), "Variación de las Provisiones de Tráfico y pérdidas de créditos incobrables", distinguiendo entre fallidos y la variación de la provisión para insolvencias.

No existe.

10.- OTRA INFORMACION

No se ha producido ninguna circunstancia de carácter sustantivo.

- Análisis del movimiento durante el ejercicio de la cuenta Reserva de Revalorización, Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de Junio.
- Saldo inicial: 187.204.-Ml.
- Aumentos del ejercicio: 0.-Ml.
- Disminuciones y trasposos a capital: 0.-Ml.
- Otras partidas en el ejercicio: 0.-Ml.
- Saldo Final: 187.204.-Ml.

11.- SITUACION FISCAL

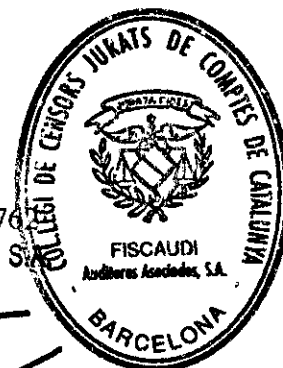
A.- Conciliación del Resultado contable con la Base Imponible.

+ Resultado contable del ejercicio..... 105.075.-Ml.

Registro Mercantil de Barcelona, T. INOASA, H: B-63.76

INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 Administrador

[Firma manuscrita]



INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 N.I.F. A-08265811
 C/Numancia, 74
 08029-Barcelona

<u>- DIF. PERMANENTES</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Otras dif. permanentes	0.-Ml.	0.-Ml.
Imp. s/Sociedades	21.652.-Ml.	
	 21.652.-Ml.
Base Imponible del Imp. s/Sociedades.....		126.727.-Ml.

B.- Aspectos Contables del Impuesto Sobre Beneficios.

+ Carga Fiscal y Líquido a ingresar o a devolver.	
- Carga Fiscal por Imp. S/Benef.....	21.652.-Ml.
- Imp. s/benef. contab. en el ejercicio	21.652.-Ml.
- Menor impte. a ing. por retenc. e ing. a cta.	9.098.-Ml.
- Total partidas que dism. el imp. s/benef.	9.098.-Ml.

LIQUIDO A PAGAR POR IMP. S/SOCIEDADES..... 12.554.-Ml.

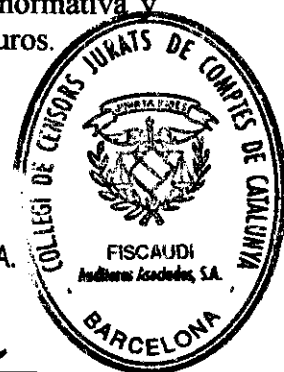
A juicio de la Administración de la Sociedad no se ha producido ninguna circunstancia de carácter sustantivo en relación con la situación fiscal.

12.- OTRAS CONSIDERACIONES

- La Entidad ha realizado los estudios pertinentes en orden a los procesos de adaptación al Euro y a la incidencia del Efecto del año 2000 en los procesos de tratamiento de datos, sin que se hayan producido incidencias en relación al llamado Efecto 2000. Al respecto ha optado por operar en Pesetas durante el periodo transitorio hasta la incorporación definitiva del Euro, habiendo establecido los controles oportunos en relación al tratamiento de datos afectados por el cambio de siglo. Todo ello, sin perjuicio de las cuestiones condicionadas por la normativa y práctica bursátil en cuanto a la negociación de títulos denominados en Euros.

Registro Mercantil de Barcelona, T: ~~INMOBILIARIA~~ H: B-63.762
 INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
 Administrador

[Firma manuscrita]



INMOBILIARIA CARROGGIO, S.A.
N.I.F. A-08265811
C/Numancia, 74
08029-Barcelona

- Se hace constar por otra parte, que en relación a las cuestiones de códigos referentes a los órganos de Administración, una vez analizada las circunstancias accionariales de la sociedad y de su sistema de administración, no resulta de aplicación adaptarse a los criterios incluidos en el código de Buen Gobierno actualmente previstos. Cualquier modificación de criterio se efectuará con la publicidad requerida y seria comunicada a la mayor brevedad a los organismos competentes, conforme a los cauces informativos en su caso previstos.
- La empresa no ha concedido a los Organos de Administración "stock options"y/o otros beneficios marginales asimilables.

En Barcelona, a 25 de Febrero de 2000



Fdo.: FERNANDO CARROGGIO DOMINGO

Registro Mercantil de Barcelona, T: 23.976, F:86, H: B-86762

