

COPIA AUTENTICA



RECIBIDO EN  
11 OCT 2000  
6590

**INMO-DEALER, S.A.**

**Cuentas Anuales de 1999**

---

**Incluye Informe de Auditoría  
de Cuentas Anuales**

# AUDIISPANIA

Auditores • Consultores

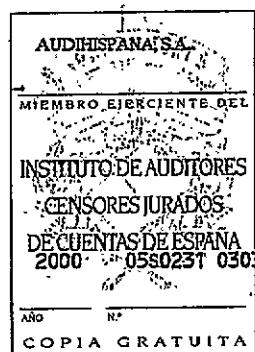
RSM International

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
INMO-DEALER, S.A.  
por encargo del Consejero Delegado

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMO-DEALER, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes 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 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, 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 22 de febrero de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMO-DEALER, S.A. al 31 de diciembre de 1999 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Valencia, 29 de febrero de 2000



AUDIISPANIA



Alberto Marco  
Socio

Tres Torres, 7 - 08017 BARCELONA Tel. 93 206 39 00 - Fax 93 206 39 10 bcn@audihispania.com  
Colón de Larreategui, 30, 1<sup>er</sup> izq. - 48009 BILBAO Tel. 94 423 74 92 - Fax 94 424 23 41 bio@audihispania.com  
Velázquez, 24, 7<sup>th</sup>, dcha. - 28001 MADRID Tel. 91 576 39 99 - Fax 91 577 48 32 mad@audihispania.com  
Pza. Santa Gertrudis, 1 - 30001 MURCIA Tel. 968 22 03 33 - Fax 968 21 17 27 mur@audihispania.com  
Enmedio, 9, 8<sup>th</sup> B - 12001 CASTELLÓN Tel. 964 25 66 64 - Fax 964 21 11 15 cas@audihispania.com  
Avda. de Aragón, 12, 3<sup>th</sup> A y entlo - 46021 VALENCIA Tel. 96 337 23 75 - Fax 96 337 15 19 val@audihispania.com valaudit@audihispania.com  
Oficinas asociadas a AUDIISPANIA en Albacete, Alicante, Cádiz, Gijón, Sevilla, Tenerife y Zaragoza.

---

**CUENTAS ANUALES**

---

**INMO-DEALER, S.A.**  
**Balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
**(expresados en miles de pesetas)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Saldo al 31.12.99</b>	<b>Saldo al 31.12.98</b>	<b>PASIVO</b>	<b>Saldo al 31.12.99</b>	<b>Saldo al 31.12.98</b>
<b>A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>474.297</b>	<b>423.304</b>
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>1.208.865</b>	<b>1.222.827</b>	I. Capital suscrito	229.613	230.000
I. Gastos de establecimiento	0	0	II. Prima de emisión	0	0
II. Inmovilizaciones inmateriales	0	0	III. Reserva de revalorización	0	0
III. Inmovilizaciones materiales	1.190.270	1.204.186	IV. Reservas	193.691	148.843
IV. Inmovilizaciones financieras	18.595	18.641	V. Resultados de ejercicios anteriores	0	0
V. Acciones propias	0	0	VI. Pérdidas y Ganancias. Beneficio/(pérdida)	50.993	44.461
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	0	0	VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	0	0
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>10.477</b>	<b>15.572</b>	VIII. Acciones propias para reducción de capital	0	0
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>67.352</b>	<b>119.254</b>	<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
I. Accionistas por desembolsos exigidos	0	0	<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
II. Existencias	37.725	75.219	<b>D) ACREDITORES A LARGO PLAZO</b>	<b>1225.133</b>	<b>399.716</b>
III. Deudores	5.299	18.112	<b>E) ACREDITORES A CORTO PLAZO</b>	<b>587.264</b>	<b>534.633</b>
IV. Inversiones financieras temporales	23.010	22.998	<b>F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
V. Acciones propias a corto plazo	0	0			
VI. Tesorería	1.318	2.925			
VII. Ajustes por periodificación	0	0			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.286.694</b>	<b>1.357.653</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.286.694</b>	<b>1.357.653</b>

Las notas 1 a 12 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación al 31 de diciembre de 1999

**INMO-DEALER, S.A.**  
**Cuentas de Pérdidas y Ganancias abreviadas de los ejercicios anuales terminados**  
**el 31 de diciembre de 1999 y 1998 (expresadas en miles de pesetas)**

DEBE	1999	1998	HABER	1999	1998
<b>A) GASTOS (A.1 a A.15)</b>	<b>170.151</b>	<b>137.539</b>	<b>B) INGRESOS (B.1 a B.8)</b>	<b>221.144</b>	<b>182.000</b>
A.1 Consumos de explotación	37.494	0	B.1 Ingresos de explotación	221.119	173.951
A.2 Gastos de personal	6.849	7.409	a) Importe neto de la cifra de negocios	0	0
a) Sueldos, salarios y asimilados	5.324	5.771	b) Otros ingresos de explotación		
b) Cargas sociales	1.525	1.638			
A.3 Dotaciones para amortizaciones de Imobilizado	34.854	34.114			
A.4 Variación de las provisiones de tráfico y Pérdidas de créditos incobrables	0	0			
A.5 Otros gastos de explotación	26.328	11.558			
<b>A.I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>115.594</b>	<b>120.870</b>	<b>B.I PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.7 Gastos financieros y gastos asimilados	37.114	60.517	B.2 Ingresos financieros	25	8.049
a) Por deudas con empresas del grupo	17.923	23.601	a) En empresas del grupo	0	0
b) Por deudas con empresas asociadas	0	0	b) En empresas sociadas	0	0
c) Por otras deudas	19.184	21.546	c) Otros	25	335
d) Pérdidas de inversiones financieras	7	15.370	d) Beneficios en inversiones financieras	0	7.714
A.7 Variación de las provisiones de inversiones financieras	0	0	B.3 Diferencias positivas de cambio	0	0
A.8 Diferencias negativas de cambio	0	0			
<b>A.II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>B.II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>37.089</b>	<b>52.468</b>
<b>A.III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>78.505</b>	<b>68.402</b>	<b>B.III PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.9 Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	0	0	B.4 Beneficios en enajenación de inmovilizado Inmaterial, material y cartera de control	0	0
A.10 Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	0	0	B.5 Beneficios por operaciones con acciones y Obligaciones propias	0	0
A.11 Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	0	0	B.6 Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	0	0
A.12 Gastos extraordinarios	55	0	B.7 Ingresos extraordinarios	0	0
A.13 Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0	0	B.8 Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
<b>A.IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>B.IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>55</b>	<b>0</b>
<b>A.V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>78.450</b>	<b>68.402</b>	<b>B.V PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.14 Impuesto sobre Sociedades	27.457	23.941			
A.15 Otros impuestos	0	0			
<b>A.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>50.993</b>	<b>44.461</b>	<b>B.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Las notas 1 a 12 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 1999

**INMO-DEALER, S.A.**  
Memoria abreviada del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 1999

**1. Actividad de la Sociedad**

Inmo-Dealer, S.A. tiene como objeto social la realización de estudios, análisis, proyectos, asesoramientos y la prestación de todo tipo de servicios técnicos a otras personas o entidades, en el campo financiero, agrícola, urbanístico y contable; la administración y tenencia de bienes, capitales y valores, fincas rústicas y urbanas; la realización de estudios de mercado; ostentar representaciones y delegaciones; así como la actividad inmobiliaria en general, promoción y construcción de todo tipo de edificaciones, y la actuación urbanística.

Las actividades incluidas en el objeto social pueden ser realizadas de forma directa por la propia Sociedad, o de forma indirecta, mediante la adquisición de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Las actividades principales son el arrendamiento de inmuebles y locales comerciales y la promoción inmobiliaria de edificaciones.

**2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas, formadas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria compuesta por las notas 1 a 12, se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimando el Consejo de Administración que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables

En la preparación de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad ha aplicado los principios contables obligatorios establecidos en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias aprobadas por la Orden de 28 de diciembre de 1994.

**3. Distribución de resultados**

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración va a someter a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Pesetas
<b>Base de reparto:</b> Beneficio del ejercicio	50.993
<b>Total</b>	50.993
<b>Distribución:</b> A Reserva Legal	5.099
A Reserva Voluntaria	45.894
<b>Total</b>	50.993

1

9/2

**INMO-DEALER, S.A.**  
Memoria abreviada del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 1999

**4. Normas de valoración**

Las principales normas de valoración aplicadas por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1999, han sido las siguientes:

**a) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición que incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

El inmovilizado material se amortiza en forma lineal de acuerdo con la vida útil estimada para cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	17 a 25
Maquinaria	8
Mobiliario	10
Otras instalaciones	8
Equipos informáticos	4

Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones que no suponen un incremento de la vida útil de los activos, no se capitalizan, considerándose como gastos del ejercicio en el que se producen.

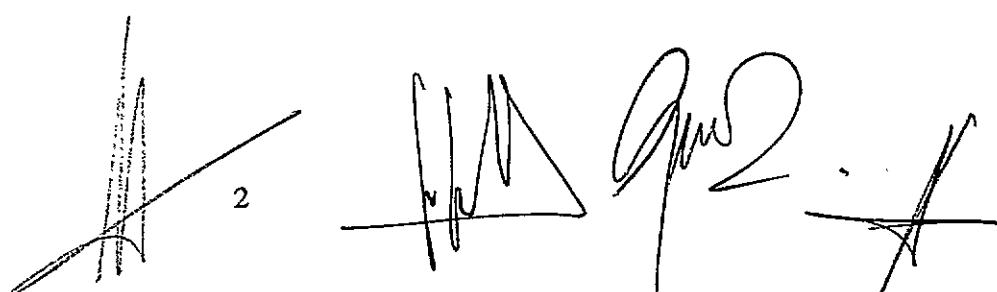
Los costes de ampliación, modernización o mejora son incorporados como mayor valor de inmovilizado material en la medida que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil.

**b) Inversiones financieras**

Las inversiones financieras en valores de renta fija o variable se presentan valoradas a su precio de adquisición, o de mercado, si éste fuese inferior.

Por valor de mercado se entiende la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o la cotización al cierre del mismo, aplicándose la menor de ambas, para los títulos con cotización oficial. Para los que no cotizan oficialmente el valor de mercado se determina en base al valor patrimonial atribuible según la participación ejercida.

Las minusvalías que se producen como consecuencia de la aplicación del criterio anterior, se reconocen como pérdidas con abono a la provisión por depreciación de valores negociables.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large 'G' and 'M' and a signature 'GMD'.

**INMO-DEALER, S.A.**  
Memoria abreviada del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 1999

Las participaciones en el capital de empresas asociadas se valoran a su precio de adquisición, o al valor teórico contable de dichas participaciones corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el de la valoración posterior, si este fuese inferior a aquél. La dotación de provisiones se realiza atendiendo a la evolución de los fondos propios de la sociedad participada.

c) Existencias

Los productos terminados se valoran al coste de producción o valor de mercado, si éste fuese menor. El coste de producción incluye los gastos directamente imputables al producto (solares, certificaciones de obra, honorarios facultativos, tributos, etc.).

Por valor de mercado se entiende el valor neto de realización, deducidos los gastos de comercialización.

d) Deudas no comerciales

Las deudas no comerciales, tanto a corto como a largo plazo, se registran por su valor de reembolso. La diferencia entre dicho valor y la cantidad recibida se contabiliza en el activo del balance como gastos a distribuir en varios ejercicios, imputándose a los resultados del ejercicio en el que se devengan de acuerdo con un criterio financiero.

e) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al beneficio económico antes de impuestos, aumentado o minorado por las diferencias permanentes en la determinación del resultado fiscal, al que se aplica el tipo impositivo correspondiente. De la cuota así obtenida se deducen las bonificaciones y deducciones a que se tiene derecho.

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, únicamente se contabilizan los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

**INMO-DEALER, S.A.**  
**Memoria abreviada del ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 1999**

**5. Inmovilizaciones materiales**

El movimiento durante el ejercicio 1999 de las inmovilizaciones materiales, y de su correspondiente amortización acumulada, ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas				
	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo final
<b>Coste de adquisición:</b>					
Solares	196.603	13.650	—	—	210.253
Construcciones - Solares	424.038	154	—	60.939	485.131
Construcciones - Edificaciones	736.196	141	—	20.313	756.650
Maquinaria	3.283	—	—	—	3.283
Otras instalaciones y mobiliario	2.738	1.398	(65)	—	4.071
Equipos informáticos	808	134	—	—	942
Anticipos para inmovilizaciones materiales	78.623	5.517	—	(81.252)	2.888
Total coste de adquisición	1.442.289	20.994	(65)	—	1.463.218
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(234.162)	(34.202)	—	—	(268.364)
Maquinaria	(2.963)	(149)	—	—	(3.112)
Otras instalaciones y mobiliario	(377)	(438)	9	—	(806)
Equipos informáticos	(601)	(65)	—	—	(666)
Total amortización acumulada	(238.103)	(34.854)	9	—	(272.948)
Total	1.204.186	(13.860)	(56)	—	1.190.270

El coste de adquisición de los inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento asciende a 1.241.781 miles de pesetas.

Al cierre del ejercicio, existe una construcción, por valor de 204.802 miles de pesetas, hipotecada en garantía del préstamo que financió su adquisición (véase nota 9).

**6. Inversiones financieras**

El movimiento durante el ejercicio 1999 de las inversiones financieras ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
<b>Fianzas y depósitos constituidos</b>				
	18.641	—	(46)	18.595
<b>Total inmovilizaciones financieras</b>	<b>18.641</b>	<b>—</b>	<b>(46)</b>	<b>18.595</b>
<b>Participaciones en empresas del grupo</b>				
Valores de renta variable	34	—	(9)	25
	22.964	21	—	22.985
<b>Total invers. financ. temporales</b>	<b>22.998</b>	<b>21</b>	<b>(9)</b>	<b>23.010</b>

La cartera de valores incluye participaciones en Fondos de Inversión Mobiliaria y Sociedades de Inversión Mobiliaria.

**INMO-DEALER, S.A.**  
Memoria abreviada del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 1999

c) Reserva especial

La reserva especial se ha constituido como consecuencia de la reducción del capital social para redondear el valor nominal de cada acción al euro más próximo, y tiene carácter indisponible.

d) Reservas de libre disposición

La reserva voluntaria es de libre disposición.

**9. Deudas**

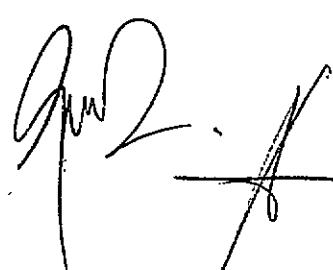
La composición de las deudas, tanto comerciales como no comerciales, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	Corto plazo	Miles de Pesetas					
		2001	2002	2003	2004	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	195.898	36.398	37.730	39.116	40.559	53.993	207.796
Deudas por intereses con entidades de crédito	2.426	--	--	--	--	--	--
Deudas con empresas del grupo	351.971	--	--	--	--	--	--
Deudas por intereses con empresas del grupo	12.529	--	--	--	--	--	--
Fianzas y depósitos recibidos	--	--	--	--	--	17.337	17.337
Acreedores comerciales	673	--	--	--	--	--	--
Administraciones públicas	23.767	--	--	--	--	--	--
<b>Total</b>	<b>587.264</b>	<b>36.398</b>	<b>37.730</b>	<b>39.116</b>	<b>40.559</b>	<b>71.330</b>	<b>225.433</b>

El desglose, de acuerdo con sus garantías, de las deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	Límite concedido	Capital pendiente	Intereses devengados	Total
Préstamos con garantía hipotecaria (nota 5)	150.000	125.032	85	125.117
Préstamos con garantía personal	114.900	114.900	1.041	115.941
Pólizas de crédito con garantía personal	165.000	163.762	1.300	165.062
<b>Total</b>		<b>403.694</b>	<b>2.426</b>	<b>406.120</b>

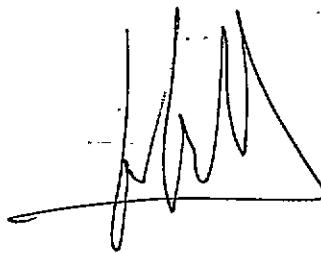
Las deudas con empresas del grupo están constituidas por pagarés a corto plazo, los cuales son renovados sistemáticamente a su vencimiento.



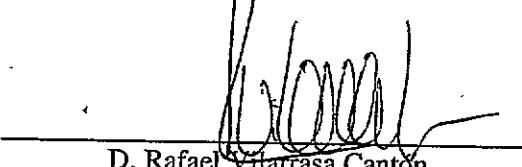
## **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de INMO-DEALER, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999.

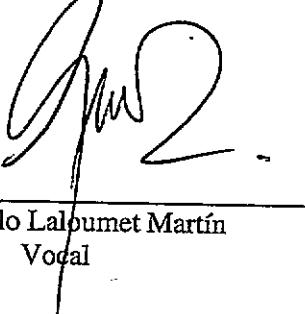
Asimismo declaran firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas números 1 al 7.



D. Juan J. Barreda Aznar  
Presidente



D. Rafael Villarrasa Cantón  
Secretario

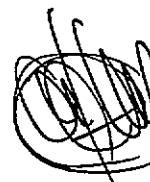


D. Gonzalo Laloumet Martín  
Vocal

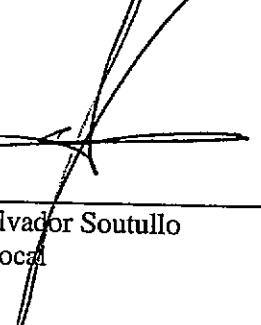
Valencia, 29 de febrero de 2000



D. María José Aznar Altaba  
Vicepresidenta



D. Carlos Castellanos Escrig  
Vocal



D. Emilio Salvador Soutullo  
Vocal