

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

- 2 JUN. 1999

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1999 29991.....

**COMPANÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(C.E.V.A.S.A.)**

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

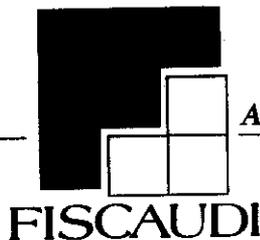
C N M V
Registro de Auditorias
Emisores

Nº

5964



**FISCAUDI Auditores Asociados, SA
Calvet, 41, entl. 3a
08021 BARCELONA**



AUDITORES ASOCIADOS, S. A.



Calvet, 41-45, entd. 3.ª
Tel. (93) 200 37 55
Fax (93) 414 59 25
08021 BARCELONA

Informe de auditoría de cuentas anuales

FISCAUDI Auditores Asociados, SA, y en su nombre D. Alexandre Laplaza Gutiérrez, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales de la **COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA (C.E.V.A.S.A.)** que comprenden el balance de situación cerrado 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 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.

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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 18 de Mayo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

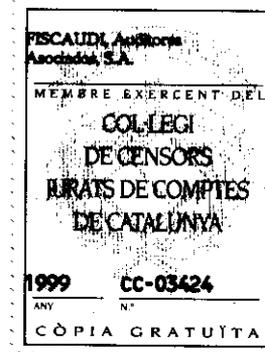
En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la **COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA (C.E.V.A.S.A.)**, al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus 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 con los aplicados en el ejercicio anterior.



El informe de gestión adjunto del ejercicio de 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 contable 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.

FISCAUDI Auditores Asociados


Alexandre Laplaza Gutiérrez
Auditor - Socio



Barcelona, a 11 de Mayo de 1999

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales del ejercicio 1998, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8^a numerado correlativamente desde el folio OF0461345 al OF0461363 y del OF0461366 al OF0461413 ambos inclusive, que forman parte inseparable del mismo.

**COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(C.E.V.A.S.A.)**

**BALANCE DE SITUACION CERRADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

ACTIVO	Nota	1998	1997
A. INMOVILIZACIONES			
I. Gastos de establecimiento	1	1.473.638	724.860
II. Inmovilizaciones inmateriales	2	5.786.171	3.820.863
5. Aplicaciones informáticas		19.720.445	15.576.649
9. Amortizaciones		(13.934.274)	(11.755.786)
III. Inmovilizaciones materiales	3	7.982.094.645	8.112.397.931
1. Terrenos y bienes naturales		264.106.822	264.106.822
1b. Inmuebles en arrendamiento		8.823.228.902	8.823.228.902
2. Instalaciones técnicas y maquinaria		4.718.429	4.718.429
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario		541.754.537	506.663.403
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso		27.979.958	5.920.000
5. Otro inmovilizado		47.555.718	38.009.479
7. Amortizaciones		(1.727.249.721)	(1.530.249.104)
IV. Inmovilizaciones financieras	4	3.053.492.604	3.042.237.873
1. Participaciones en empresas del grupo		2.976.365.373	2.967.865.373
7. Fianzas y depósitos		77.127.231	74.372.500
V. Acciones propias	5	45.776.172	45.775.651
1. Inversión		45.776.172	45.775.651
B. VALORES A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	6	80.800	323.330
C. ACTIVO CIRCULANTE		3.070.433.405	2.856.801.570
II. Existencias	7	3.205.771	5.306.830
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		3.205.771	5.306.830
III. Deudores	8	77.760.710	90.888.162
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		65.424.020	69.851.186
2. Empresas del grupo, deudores		21.697.559	29.693.384
4. Deudores varios		6.661.288	6.980.149
6. Administraciones Públicas		4.352.431	5.850.044
7. Provisiones		(20.374.588)	(21.486.601)
IV. Inversiones financieras temporales	9	3.010.401.881	2.747.089.424
5. Cartera de valores a corto plazo		3.073.146.172	2.747.089.424
8. Provisiones		(62.744.291)	0
VI. Tesorería	10	9.727.093	2.236.284
VII. Ajustes por periodificación	11	388.110	281.870
TOTAL ACTIVO		13.120.107.334	13.044.180.194



**COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(C.E.V.A.S.A.)**

**BALANCE DE SITUACION CERRADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

PASIVO	Nota	1998	1997
A. ACCIONES PROPIAS	11	12.228.000.000	12.228.000.000
I. Capital		1.268.796.000	1.220.017.000
II. Prima de emisi3n		221.913.510	270.692.510
III. Reserva de revalorizaci3n RDL 7/96		3.671.916.431	3.671.916.431
IV. Reservas		8.359.403.676	8.094.000.225
1. Reserva legal		275.825.200	275.825.200
2. Reserva para acciones propias		45.776.172	45.775.651
5. Otras reservas		8.037.802.304	7.772.399.374
VI. P3rdidas y ganancias (beneficio o p3rdida)		312.564.099	454.438.808
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		(955.274)	(955.274)
B. IMPUESTOS A DISTRIBUIR EN CANTIDADES DETERMINADAS	11	0	0
C. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GUBERNACIONES	12	84.268.180	88.634.426
2. Provisiones para impuestos		84.268.180	88.634.426
D. ACREEDORES A LARGO PLAZO	13	90.952.142	88.428.802
IV. Otros acreedores		90.952.142	88.428.802
3. Fianzas y dep3sitos recibidos a largo plazo		90.952.142	88.428.802
E. ACREEDORES A CORTO PLAZO	14	181.328.071	181.166.096
II. Deudas con entidades de cr3dito		11.181.715	0
1. Pr3stamos y otras deudas		11.181.715	0
IV. Acreedores comerciales		84.743.646	61.945.276
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios		84.743.646	61.945.276
V. Otras deudas no comerciales		85.403.510	89.208.320
1. Administraciones P3blicas		67.811.792	74.502.248
3. Otras deudas		156.534	123.243
4. Remuneraciones pendientes de pago		17.435.184	12.449.366
5. Fianzas y dep3sitos constituidas a corto plazo		0	2.133.463
TOTAL PASIVO		145.980.107.231	145.980.107.231



**COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(C.E.V.A.S.A.)**

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADA
EJERCICIOS 1998-1997**

	1998	1997
A) GASTOS	1.432.208.347	1.353.354.803
A.2. Aprovisionamientos	53.455.882	43.380.620
d) Consumos de mercaderías	53.455.882	43.380.620
A.3. Gastos de personal	408.125.231	316.721.925
a) Sueldos, salarios y asimilados	334.789.007	253.651.070
b) Cargas sociales	73.336.224	63.070.855
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	199.965.341	197.925.747
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	12.610.229	8.458.561
b) Variación de provisiones y pdas. de créditos incobrables	12.610.229	8.458.561
A.6. Otros gastos de explotación	517.511.073	524.103.087
a) Servicios exteriores	429.595.614	437.069.307
b) Tributos	87.915.459	87.033.780
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	189.633.321	200.573.277
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	22.730.036	4.349.695
a) Por deudas con empresas del grupo	369.279	461.197
c) Por otras deudas	3.952.087	3.888.498
d) Pérdidas inversiones financieras	18.408.670	0
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	62.744.291	(228.212)
A.9. Diferencias negativas de cambio	0	88.971.176
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	37.232.005	40.205.091
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS	37.232.005	40.205.091
A.10. Variación prov. de inmov. inmat., mat. y cartera control	0	(45.220.425)
A.11. Pérdidas proc. del inmov. inmat., mat. y cartera control	1.561.493	75.247
A.13. Gastos extraordinarios	1.350.196	862.547
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	489.64.305
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	312.304.009	484.438.308
A.15. Impuesto sobre Sociedades	152.154.575	213.954.835
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	160.149.434	270.483.473

COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(C.E.V.A.S.A.)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADA
EJERCICIOS 1998-1997

	1998	1997
B. INGRESOS		
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	1.355.685.444	1.287.153.193
a) Importe neto de la cifra de negocios	1.083.164.949	1.042.518.898
b) Prestaciones de servicios	273.906.848	244.932.394
d) Devoluciones y "rappels" sobre ventas	(1.386.353)	(298.099)
B.4. Otros ingresos de explotación	24.045.633	4.010.024
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	6.971.729	4.010.024
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	17.073.904	0
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	0	0
B.5. Ingresos de participaciones en capital	29.800.096	19.965.420
c) En empresas fuera del grupo	29.800.096	19.965.420
B.6. Ingresos de otros valores negociables	106.754.581	92.830.188
c) De empresas fuera del grupo	106.754.581	92.830.188
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	195.188.600	73.691.398
a) De empresas del grupo	1.948.788	2.588.444
c) Otros intereses	2.197.507	65.511.324
d) Beneficios en inversiones financieras	191.042.305	5.591.630
B.8. Diferencias positivas de cambio	33.654.145	325.411.684
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0
B.III. PERDIDAS DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
B.12. Ingresos extraordinarios	2.845.316	1.966.710
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	(3.201.369)	2.764.994
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
B.V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO POSITIVO	0	0

**COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(C.E.V.A.S.A.)**

ANTECEDENTES

COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA (C.E.V.A.S.A.), con domicilio social en Madrid, Paseo de Santa María de la Cabeza, núm. 61, piso 1º C, y N.I.F.: A-28 218 543, se constituyó el 10 de diciembre de 1968.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción 1ª, hoja número 14.578, folio 103, tomo 2.338 general 1.679 de la sección 3ª.

El objeto social de la Sociedad es *dedicarse a la construcción y promoción de Viviendas de Protección Oficial para su explotación en régimen de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en la Legislación reguladora de dicha clase de viviendas, artículo 38 de la Ley de 16 de diciembre de 1940; modificado por el RDL 15/1977, de 25 de febrero; Disposición Transitoria Tercera de la Ley 61/1978 de 27 de diciembre, y demás normas legales de aplicación.*

También podrá, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª a) del RDL 15/1975, de 25 de febrero y el artículo 9 del RD 1412/1977, de 2 de junio, vender o enajenar las fincas urbanas de su propiedad.

Asimismo podrá extender el ámbito de sus actividades inmobiliarias a cualesquiera clase de bienes inmuebles, incluidas edificaciones de promoción privada, campings e instalaciones deportivas y de recreo; adquirir muebles e inmuebles por sistema normal de pago o por sistema de arrendamiento financiero, y en todo caso ejercer ampliamente cualquier tipo de actividades turísticas.

Igualmente la Sociedad podrá ser socio fundador de todo tipo de Sociedades de Leasing así como participar en otras sociedades bajo cualquiera de las formas admitidas en Derecho.

El objeto social podrá ser desarrollado total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al de esta Compañía.

La duración de la Sociedad será indefinida y comenzó sus operaciones en el día de su constitución.

Su capital inicial de 10.000.000,- de pesetas, alcanza al cierre del ejercicio el importe de 68.796.000,- pesetas, distribuido en 1.268.796 acciones, de valor nominal 1.000,- pesetas cada una, todas ellas con igual derecho a voto y participación en la cuota liquidativa, emitidas a la par, en circulación y totalmente desembolsadas.



Las acciones que integran el capital de la Sociedad están representadas mediante "anotaciones en cuenta" y la responsabilidad de su cuadro y registro corresponde al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y a las entidades adheridas al mismo.

Dichas acciones se dividen en dos series:

SERIE "A": 1.256.059 acciones ordinarias.

SERIE "B": 12.737 acciones preferentes.

Tienen derecho preferente a la percepción de su dividendo de hasta el 7,5% de su aportación, con carácter fijo y preferente a las ordinarias. Una vez satisfecho el dividendo preferente que se establece en favor de las acciones integradas en la serie "B", se procederá a cobrar el que se acuerde al capital integrado en la serie "A".

Con fecha 20 de enero de 1998 se eleva a público un aumento de capital de 48.779.000,- pesetas, correspondiente a la cifra efectivamente suscrita de acuerdo con las condiciones de la emisión, de la propuesta de ampliación de capital en 48.800.000,- pesetas, aprobada por la Junta General de accionistas en su reunión de fecha 16 de junio de 1997.

La Sociedad se rige por un Consejo de Administración cuyos vocales son:

Sr. D. Manuel Vaqué Ferrandis	29-06-95	5 años
Sra. Dña. María Boix Gacia	29-06-95	5 años
Sr. D. Manuel Vaqué Boix	30-06-94	5 años
Sr. D. Ramón Víctor Muñoz	26-06-97	4 años
Sr. D. Secundino Llagostera Jaques	25-06-98	4 años
Sr. D. Manuel Valiente Margeli	26-06-97	4 años
Sr. D. Amparo Vaqué Boix	25-06-98	4 años



**COMPANÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(C.E.V.A.S.A.)**

**NOTAS AL BALANCE DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

Nota 1. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO 1.473.638

CONCEPTO	SALDO 97	ADICIONES	RETENCIONES	SALDO 98
Gastos ampliación de capital	470.980	923.788	(94.196)	1.300.572
Gastos reducción de capital	253.880	0	(80.814)	173.066
TOTAL	724.860	923.788	(175.010)	1.473.638

Los importes recogidos en este apartado corresponden a los gastos por la variación del Capital de la Sociedad (ampliaciones y reducciones).

Están correctamente contabilizados de acuerdo con su coste real y se ha establecido un plazo máximo de amortización de cinco años (20% anual), que anualmente se carga en la cuenta de resultados.

Nota 2. INMOVILIZACIONES INMATERIALES 5.786.171

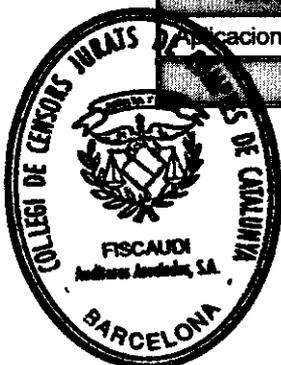
CONCEPTO	SALDO 97	ADICIONES	RETENCIONES	SALDO 98
Aplicaciones informáticas	15.576.649	4.143.796	0	19.720.445
VALOR DE ADQUISICION	15.576.649	4.143.796	0	19.720.445
Amortización acumulada	(11.755.786)	(2.178.488)	0	(13.934.274)
VALOR NETO CONTABLE	3.820.863	1.965.308	0	5.786.171

Aplicaciones Informáticas. Este epígrafe recoge los importes desembolsados en la adquisición de programas informáticos.

Las altas corresponden a nuevas incorporaciones efectuadas en el ejercicio. Todos los elementos activados en esta cuenta lo han sido por su precio de adquisición, aplicándose un coeficiente de amortización del 20% anual establecido para este tipo de inmovilizados.

El detalle de las amortizaciones aplicadas se anexa en el siguiente cuadro:

AMORTIZACIONES	AL 31 97	98 98	98 98	AL 31 98
Aplicaciones informáticas	11.755.786	2.178.488	0	13.934.274
TOTAL	11.755.786	2.178.488	0	13.934.274



Nota 3. INMOVILIZACIONES MATERIALES
7.982.094.645

CONCEPTO	2007	2008	2009	2010	2011
Terrenos y bienes naturales	264.106.822	0	0	0	264.106.822
Inmuebles en arrendamiento	8.823.228.902	0	0	0	8.823.228.902
Instal. técnicas y maquinaria	4.718.429	0	0	0	4.718.429
Otras inst. utillaje y mobiliario	506.663.403	35.135.630	0	(44.496)	541.754.537
Otro inmovilizado	38.009.479	6.718.958	(2.172.719)	5.000.000	47.555.718
Inmovilizado en curso	5.920.000	27.059.958	0	(5.000.000)	27.979.958
VALOR INMOVILIZADO	14.447.102	68.914.546	63.257,00		
Amortizaciones	(1.530.249.104)	(197.611.843)	611.226	0	(1.727.249.721)
VALOR NETO	12.916.853	68.222.703	63.868.226		

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de adquisición, y han sido regularizados en todos aquellos casos en los que desde su adquisición se han visto afectados por las diferentes leyes de actualización.

Las variaciones registradas durante el ejercicio están totalmente documentadas y corresponden a las incorporaciones de nuevos activos (nuevas adquisiciones), o a bajas por ventas, deterioro o pérdida de elementos.

Tanto en las altas como en las bajas, se ha comprobado la correcta contabilización de los movimientos así como de los resultados obtenidos por las citadas bajas en la cuenta de Pérdidas y ganancias.

En cuanto a las dotaciones por amortización practicadas, se practican en función de la vida útil establecida para cada uno de los elementos, aplicándose el método lineal por coeficientes con cargo a la cuenta de Pérdidas y ganancias.

Las variaciones de los fondos de amortización se resumen en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	2007	2008	2009	2010	2011
Edificios en arrendamiento	1.132.910.305	158.722.956	0	0	1.291.633.261
Instalaciones técnicas	2.629.625	657.876	0	0	3.287.501
Maquinaria	354.539	219.952	0	0	574.491
Instalaciones	338.723.689	22.206.611	0	0	360.930.300
Mobiliario y enseres	33.345.190	7.259.070	0	0	40.604.260
Equipos procesos información	15.599.782	4.675.560	0	0	20.275.342
Elementos de transporte	5.902.807	2.637.418	(611.226)	0	7.928.999
Otro inmovilizado	783.167	1.232.400	0	0	2.015.567
TOTAL	1.890.249,00	17.512,00	1.220,00		



Nota 4. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

3.053.492.604

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000
Particip. empresas grupo	2.967.865.373	8.500.000	0	2.976.365.373
Fianzas y depósitos	74.372.500	3.179.315	(424.584)	77.127.231
SALDO INICIAL	3.042.237.873			
Provisiones por depreciación	0	0	0	0
VALOR NETO	3.042.237.873			

Los importes registrados en este epígrafe corresponden a las participaciones de la Sociedad en otras empresas del grupo y a las fianzas y depósitos a largo plazo constituidos por la Compañía como consecuencia del desarrollo de su actividad principal.

Tal y como se detalla en la Memoria del ejercicio auditado, la Sociedad mantiene de forma directa o indirecta, participaciones del 100% sobre las sociedades que forman el grupo, lo que le obliga a la formulación de cuentas anuales consolidadas.

El detalle de las inversiones es el siguiente:

CONCEPTO	SALDO 97	1998	1999	2000
Dublín de Negocios, SA	1.587.192.356	0	0	1.587.192.356
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, SA	434.372.771	0	0	434.372.771
Inmobiliaria V.S., SA	405.679.714	0	0	405.679.714
Celising, E.F.C., SA	540.620.532	0	0	540.620.532
Dublín Control, SA	0	8.500.000	0	8.500.000
TOTAL	3.042.237.873			

Por lo que respecta a las fianzas y depósitos, los saldos más importantes corresponden a las fianzas depositadas en los organismos correspondientes, por los contratos de arrendamiento que constituyen la actividad principal de la Sociedad.

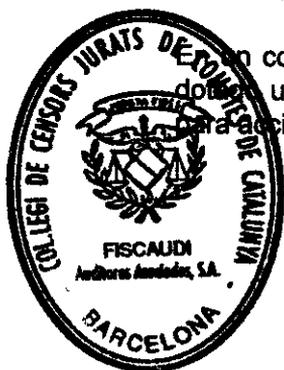
Nota 5. ACCIONES PROPIAS

45.776.172

CONCEPTO	SALDO 97	1998	1999	2000
Acciones propias	45.775.651	521	0	45.776.172
TOTAL	45.775.651			

Al cierre del ejercicio la Sociedad es titular de 7.972 acciones propias de la Serie A. Este saldo se ha alcanzado como consecuencia de la adquisición, durante 1997, de 248 acciones a adicionar a las 7.724 existentes al inicio del ejercicio.

En correcto cumplimiento de lo ordenado en la vigente Ley de Sociedades Anónimas, se ha dotado una reserva no disponible equivalente al importe de la autocartera denominada "Reserva para acciones propias" que se encuentra debidamente contabilizada en el pasivo del balance.



Nota 6. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

80.840

CONCEPTO	SALDO P.	DEBITO	CREDITO	SALDO N.
Otros gastos a distribuir	323.338	0	(242.496)	80.840
TOTAL	323.338	0	(242.496)	80.840

Los movimientos de este epígrafe registran gastos que por su naturaleza plurianual y en aplicación del principio de correlación de ingresos y gastos, deben imputarse en ejercicios sucesivos.

Nota 7. EXISTENCIAS

3.205.771

CONCEPTO	SALDO P.	DEBITO	CREDITO	SALDO N.
Materias primas y otros aprovisionamientos	3.756.995	0	(2.031.508)	1.725.487
Materiales mantenimiento	1.549.835	0	(69.551)	1.480.284
TOTAL	5.306.830	0	(2.101.059)	3.205.771

El importe que figura en el balance corresponde a los diferentes aprovisionamientos existentes al cierre del ejercicio en los almacenes del Aparthotel Cabo Cervera, en Torrevieja (Alicante).

Los sistemas implantados para el control administrativo de las existencias, junto con las verificaciones físicas periódicas realizadas por el personal, a fin de proceder a los ajustes de aquellas desviaciones que puedan producirse, garantizan la veracidad del saldo reflejado al cierre del ejercicio.

Nota 8. DEUDORES

77.760.710

CONCEPTO	SALDO P.	DEBITO	CREDITO	SALDO N.
Clientes por servicios	69.851.186	0	(4.427.166)	65.424.020
Empresas grupo deudores	29.693.384	0	(7.995.825)	21.697.559
Deudores varios	6.980.149	0	(318.861)	6.661.288
Administraciones Públicas	5.850.044	0	(1.497.613)	4.352.431
Provisiones	(21.486.601)	1.112.013	0	(20.374.588)
TOTAL	80.888.162	1.112.013	(14.239.565)	77.760.710

Las comprobaciones efectuadas para la verificación de los saldos de este epígrafe han determinado la corrección de los mismos.

Dentro de este epígrafe el saldo más importante corresponde a las cuentas de clientes por rendimientos y servicios, cuyo saldo y provisiones por morosidad se resumen en el siguiente



Meridiano Cero	21.706.469	4.132.705	25.839.174	(4.132.705)
Sta. Mª de la Cabeza	5.363.226	2.492.956	7.856.182	(2.492.956)
Cabo Cervera	19.025.971	12.702.693	31.728.664	(12.702.689)
TOTAL				

Para la contabilización de los saldos de dudoso cobro, se siguen estrictos criterios económicos a base de recabar información de los diferentes centros de actividad para, posteriormente, proceder a la dotación de la provisión por insolvencias.

Las cuentas de **otros deudores** recogen de forma correcta los saldos, al cierre del ejercicio, de las diferentes provisiones de fondos a procuradores, abogados y servicios diferentes a la prestación de servicios por actividades ordinarias de la Sociedad. Al cierre del ejercicio se han provisionado a insolvencias 1,05 millones de pesetas.

Las cuentas con las **Administraciones Públicas** recogen los saldos acreditados a favor de la Sociedad con la Hacienda Pública, por importe de 4,35 millones de pesetas correspondientes a la liquidación del IVA del mes de diciembre.

Nota 9. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

3.010.401.881

CONCEPTO	SALDO 97	VARIACION	VARIACION	SALDO 98
Obligaciones Ayto. BCN	57.924	0	(57.924)	0
Deuda Pública España	1.695.469.203	0	(516.599.600)	1.178.869.603
Deuda Pública USA	1.026.284.298	0	(1.026.284.298)	0
Depósitos en pesetas	0	1.432.997.530	0	1.432.997.530
Acciones con cotización	25.277.999	436.001.040	0	461.279.039
Provisión depreciación	0	(62.744.291)	0	(62.744.291)
TOTAL				3.010.401.881

En este epígrafe está correctamente recogido el importe de la cartera de valores a corto plazo que es propiedad de la Sociedad. Todas las inversiones están correctamente documentadas y cuantificadas por el importe de la inversión y se lleva un estricto control de las mismas, a fin de proceder a las correcciones valorativas reguladas por las Normas de Valoración y Principios de contabilidad generalmente aceptados, así como a la periodificación de los intereses corridos de la Deuda Pública anotada.

Nota 10. TESORERIA

9.727.093

CONCEPTO	SALDO 97	VARIACION	VARIACION	SALDO 98
	4.832.618	2.251.478	0	7.084.096
	(2.596.334)	5.239.331	0	2.642.997
TOTAL				9.727.093



Los saldos registrados en las cuentas de tesorería han sido debidamente comprobados y se observan correctos. Las medidas de control establecidas en la Empresa son suficientes para determinar, con las pruebas efectuadas, la veracidad de la información contenida en las cuentas anuales.

Nota 11. AJUSTES POR PERIODIFICACION

388.110

Gastos anticipados	281.870	106.240	0	388.110
--------------------	---------	---------	---	---------

En esta cuenta se recogen las periodificaciones por gastos anticipados.

Nota 12. FONDOS PROPIOS

13.833.638.442

CONCEPTO	2010	2009		
Capital social	1.220.017.000	48.779.000	0	1.268.796.000
Prima de emisión	270.692.510	0	(48.779.000)	221.913.510
Reserva de revalorización 7/96	3.671.916.431	0	0	3.671.916.431
Reserva legal	275.825.200	0	0	275.825.200
Reserva para acciones propias	45.775.651	521	0	45.776.172
Otras reservas	7.772.399.374	266.358.725	(955.795)	8.037.802.304
Pérdidas y ganancias	454.438.808	312.564.099	(454.438.808)	312.564.099
Dividendo a cuenta	(955.274)	955.274	(955.274)	(955.274)
TOTAL				

Capital social. Durante el ejercicio auditado se ha formalizado una ampliación de capital por 48.799.000,- pesetas, totalmente liberada y con cargo a la cuenta "Prima de emisión", mediante la puesta en circulación de 48.779 nuevas acciones, por lo que el capital social queda constituido por 1.256.059 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas con un valor nominal de 1.000,- pesetas por acción.

Los derechos diferenciales de la serie preferente se concretan en el derecho a la percepción de un dividendo de hasta el 7,5% de su aportación, con carácter fijo y preferente a las ordinarias. Una vez satisfecho este dividendo que se establece en favor de las acciones de esta Serie B, se procederá a abonar el que se acuerde al capital integrado por acciones ordinarias de la Serie A.

La totalidad de las acciones están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Barcelona, Madrid y Valencia.

Reserva legal. Esta reserva se encuentra suficientemente dotada superando el mínimo establecido por la legislación vigente.



Reserva de revalorización RDL 7/96. El origen del saldo de esta cuenta viene determinado por la propuesta de actualización de balances formulada por el Consejo de Administración, de acuerdo con lo dispuesto en el RD 2607/96 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del RDL 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre y aprobada en la Junta General de accionistas de fecha 26 de junio de 1997.

Reserva para acciones propias. Esta reserva se dota en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 79 del TRLSA y por un importe igual al del coste de adquisición de las citadas acciones.

Otras reservas. Los movimientos registrados corresponden a la aplicación del acuerdo de distribución de los resultados de 1997 y a la dotación de la reserva para acciones propias.

Pérdidas y ganancias. En esta cuenta se refleja el resultado neto del ejercicio después de impuestos. De acuerdo con la normativa vigente, la Sociedad presenta en la memoria la conciliación entre el Resultado contable y el Resultado fiscal del ejercicio. El Resultado contable ajustado por las diferencias permanentes constituye la base de cálculo del impuesto devengado. La base imponible fiscal viene determinada por el ajuste del resultado contable por las diferencias permanentes y temporales.

La conciliación entre el impuesto contable y el impuesto fiscal se resume en el siguiente cuadro:

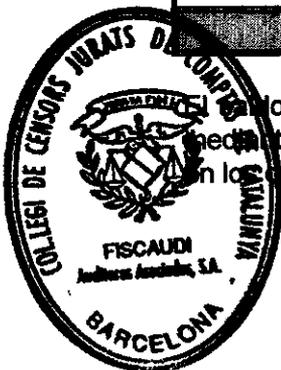
	IMPUESTO CONTABLE	CARGA FISCAL
RESULTADO CONTABLE ANTES IMPUESTOS	464.718.674	464.718.674
DIFERENCIAS PERMANENTES	(14.967.704)	(14.967.704)
Diferencia beneficio venta derechos suscripción y acciones	1.006.696	1.006.696
Gastos no deducibles	25.600	25.600
Atenciones estatutarias	(16.000.000)	(16.000.000)
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO	449.750.970	449.750.970
DIFERENCIAS TEMPORALES	0	984.623
Diferencia entre amortizaciones fiscales y contables		984.623
BASE CALCULO	449.750.970	450.735.593
TIPO IMPOSITIVO	0,35	0,35
CUOTA	157.412.840	157.757.458
DEDUCCIONES	(5.258.265)	(5.258.265)
Formación	(43.248)	(43.248)
Doble imposición	(5.215.017)	(5.215.017)
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	152.154.575	152.499.193
Efecto fiscal de las diferencias temporales	344.618	
CONCILIACION	152.499.193	152.499.193

Nota 13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

84.268.180

Provisión para riesgos	88.634.426	14.153.404	(18.519.650)	84.268.180
------------------------	------------	------------	--------------	------------

El saldo de esta cuenta se genera por la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado mediante el RD 1643/90, en el que se crea la cuenta de provisiones para impuestos en los casos en los que el importe o la fecha de pago son indeterminados.



En todos los casos los importes corresponden a tributos y tasas de carácter municipal de las diferentes explotaciones propiedad de la Sociedad.

Los movimientos registrados corresponden a las dotaciones del presente ejercicio y a los pagos de saldos provisionados.

Nota 14. ACREEDORES A LARGO PLAZO 90.952.142

CONCEPTO				
Fianzas y depósitos const. a largo plazo	88.428.802	2.523.340	0	90.952.142
TOTAL				

Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo. Como consecuencia de la actividad desarrollada por la Empresa, en este apartado se recogen los importes de las fianzas depositadas por los clientes legalmente exigidas en virtud de los contratos de arrendamiento de las viviendas.

Nota 15. ACREEDORES A CORTO PLAZO 181.328.871

CONCEPTO	SALDOS			
Entidades de crédito	0	11.181.715	0	11.181.715
Deudas comerciales	61.945.276	22.798.370	0	84.743.646
Deudas no comerciales	89.208.320	0	(3.804.810)	85.403.510
TOTAL				

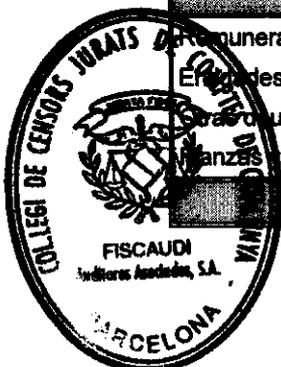
Entidades de crédito. La Sociedad dispone de líneas de crédito por importe de 750 millones de pesetas de las que al cierre del ejercicio había una disposición de 11,18 millones de pesetas. Las verificaciones efectuadas determinan la corrección del saldo registrado en balance.

Deudas comerciales. En este apartado se agrupan las cuentas de proveedores por abastecimientos y acreedores por servicios diversos.

Los saldos están correctamente documentados y conciliados al cierre del ejercicio, según se desprende de los trabajos efectuados para la confección del presente informe, por lo que no ponemos objeción o reparos a los importes contabilizados por la Sociedad en las cuentas anuales presentadas a examen y revisión.

Deudas no comerciales. La diversidad de saldos que componen este epígrafe quedan resumidos en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	SALDOS			
Remuneraciones pendientes de pago	12.449.366	4.985.818	0	17.435.184
Entidades Públicas	74.502.248	0	(6.690.456)	67.811.792
Deudas	123.243	33.291	0	156.534
Fianzas y depósitos const. a corto plazo	2.133.463	0	(2.133.463)	0
TOTAL				



Remuneraciones pendientes de pago. En una correcta práctica contable, en este epígrafe se recoge la periodificación de las pagas devengadas al cierre del ejercicio.

Entidades Públicas. En aplicación de lo que establece el Plan General de Contabilidad, en este epígrafe se registran los saldos a favor de la Administración al cierre del ejercicio.

Se ha comprobado la corrección de los mismos así como su liquidación de acuerdo con los plazos establecidos al efecto, sin que se hayan detectado irregularidades que determinen una opinión desfavorable.

La composición de este saldo al cierre del ejercicio es la siguiente:

Hacienda Pública, acreedor por IRPF	9.319.710
Hacienda Pública, acreedor por Impuesto sobre Sociedades	48.422.566
Hacienda Pública, Impuesto sobre beneficios diferido	4.269.873
Organismos de la Seguridad Social acreedores	5.799.643
Total	<u>67.811.792</u>

Otras deudas. De la revisión de las cuentas que componen este saldo se determina que su composición está correctamente cuantificada, y responde a acreedores por dividendos y primas de asistencia a juntas pendientes de pago.





OF0461345

CLASE 8.^a

COMISION NACIONAL
MERCADO DE VALORES
- 2 JUN. 1999
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1999 28991

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Registro Mercantil de Madrid, hoja 14578, tomo 2338,
libro 1679, sec. 3^a - CIF nº A28218543

Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 1.998

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 5964



OF0461346

CLASE 8ª

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 5964

Informe de Gestión



OF0461347

CLASE 8^a

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO DE 1.998

Dentro de un entorno de crecimiento económico moderado pero sostenido, la normalidad ha caracterizado la explotación del patrimonio inmobiliario de la Sociedad. La madurez de nuestras explotaciones urbanísticas hace que, en la situación actual, los resultados que se obtienen sean, en gran medida, resultado de la gestión de los costes que de cambios en las políticas comerciales. Los pequeños problemas del día a día y la atención permanente y el buen servicio a los arrendatarios de nuestros edificios absorben una gran parte del tiempo de nuestro personal.

Resultados

Aunque el importe de la cifra de negocios ha crecido un 5,3 % y los gastos externos de explotación han descendido un 1,7%, el incremento de los gastos de personal, de un 28,8 %, han llevado a un descenso del 6,2 % en el resultado de explotación.

El incremento de la cifra de personal tiene dos explicaciones, la primera es la incorporación a la plantilla de la Compañía de personal propio de mantenimiento, hecho que conllevará una reducción superior de los gastos externos de mantenimiento de una manera inmediata. De hecho, durante 1.998 los gastos externos de carácter corriente han descendido un 10,8 %. Por otro lado, durante 1.998 se ha realizado una reestructuración del personal directivo y del administrativo de la Compañía, y la cifra de gastos incluye una elevada cifra de indemnizaciones.

Los gastos de mantenimiento de carácter plurianual han crecido también en más de 35 millones de pesetas respecto a 1.997.



OF0461348

CLASE 8ª
FACTURA

Si descontásemos los aumentos producidos en los gastos de carácter extraordinario, el resultado de explotación del ejercicio hubiera crecido alrededor de un 22%.

El hecho de que durante 1.998 se hayan conseguido unos menores resultados en la gestión de nuestro patrimonio financiero es la causa principal del descenso del beneficio de la Sociedad.

Inmuebles en alquiler y mercado inmobiliario

La ocupación de nuestros edificios ha estado próxima a la plena ocupación. Esto viene siendo posible por el mantenimiento de una política de precios moderados.

El detalle de las rentas obtenidas en el pasado ejercicio y su comparación con las del ejercicio anterior es la que sigue:

	1.998	1.997	%
BARCELONA			
Viviendas	399.412.023	378.247.637	5,60%
Locales	199.862.716	189.410.254	5,52%
Oficinas	166.951.588	161.264.842	3,53%
Total	766.226.327	728.922.733	5,12%
MADRID			
Viviendas	107.887.686	105.023.675	2,73%
Locales	43.165.641	41.657.189	3,62%
Total	151.053.327	146.680.864	2,98%
TOTAL	917.279.654	875.603.597	4,76%

El incremento conjunto de rentas supera el obtenido el año anterior (4,35 %), alcanzando el 4,76 %, y se sitúa muy por encima de la inflación del periodo (1,4%). En resumen, podemos decir que el comportamiento de los alquileres en su conjunto ha sido correcto dentro de una política de moderación de precios con pequeños ajustes al alza.

Al cierre del ejercicio de 1.998, la mayor parte de los contratos de alquiler sobre nuestros edificios de viviendas eran anteriores a la Ley Boyer (71,87 %). A pesar de que la Ley de Arrendamientos Urbanos ha reducido la duración de



OF0461349

CLASE 8ª
CATEGORÍA

los contratos al limitar el sistema de subrogaciones, el proceso de rotación hacia contratos nuevos por baja de los antiguos es muy lento e incluso durante 1.998 el número de bajas de contratos antiguos ha sido inferior al de 1.997.

Como era de esperar, el descenso de los tipos de interés no ha tenido prácticamente reflejo alguno en cuanto a bajas de contratos de VPO. En cambio, dicha circunstancia ha afectado a los contratos posteriores a 1.985, donde hemos tenido una mayor rotación. Ello nos ha obligado a agilizar y optimizar la puesta en condiciones de las viviendas a fin de procurar una rápida ocupación. Con todo, durante el año hemos tenido niveles de ocupación próximos al 100 % y en algunos momentos puntuales incluso listas de espera.

A consecuencia de la bajada de los tipos de interés, el cliente con recursos tiende a abandonar el alquiler y la demanda de este producto se proviene de familias con menos recursos o clientes con una tipología específica como son los recién casados y las parejas de hecho cuya estancia en una vivienda de alquiler tiene un carácter provisional. Esto evidencia que los niveles de ocupación obtenidos no garantizan una situación estable en los próximos años.

En lo que respecta a las oficinas, durante el cuarto trimestre del año hemos experimentado un fuerte crecimiento de su demanda. Ello nos ha permitido incrementar los precios de alquiler y ser menos flexibles en cuanto a asumir costes de acondicionamiento de las oficinas a las exigencias del nuevo cliente.

Para el año de 1.999 no prevemos grandes cambios respecto a la situación actual, con un crecimiento reducido de las rentas de las viviendas y locales en alquiler y con pequeñas correcciones en los precios de alquiler. Respecto a las oficinas, prevemos un mayor crecimiento.

Un hecho a mencionar es que durante 1.998 han aparecido dos novedades legislativas que pueden dinamizar el mercado inmobiliario en los próximos años. En primer lugar, ha visto la luz el nuevo plan de la vivienda, que, aunque de filosofía continuista con el plan anterior, incorpora



OF0461350

CLASE 8.^a

importantes novedades, amplía los supuestos protegibles por la Administración y elimina algunas rigideces de su predecesor. Por otro lado ha aparecido la nueva regulación de los Fondos de Inversión Inmobiliarios, que, aunque se encuentra pendiente de desarrollo reglamentario, trata de paliar algunos de los problemas de la legislación anterior que impidió el desarrollo de estos instrumentos en el mercado español. Aunque creemos que debía haberse aprovechado la ocasión para hacer un esfuerzo adicional, somos de la opinión que la nueva regulación favorecerá la creación de un mayor número de Fondos y que éstos se convertirán en un útil instrumento de inversión en riesgos inmobiliarios, más eficiente y diversificado que la inversión directa, por una mejor atención de recursos especializados.

Política de mantenimiento

La Compañía mantiene una política de adecuado mantenimiento de sus edificios en explotación, en función de un plan a largo plazo de renovación de las principales instalaciones. En 1.998, aparte de las reparaciones habituales del día a día, se ha continuado con las obras de carácter plurianual que estaban previstas, entre las que se encuentran las de restauración de las fachadas de los edificios de oficinas en Barcelona. También se ha iniciado la restauración de la fachada de nuestro aparthotel en Torrevieja.

Alquiler de apartamentos turísticos

Tal y como preveíamos, ha mejorado la ocupación y el volumen de ingresos de nuestro centro turístico Cabo Cervera Aparthotel, en Torrevieja (Alicante), consecuencia de los esfuerzos comerciales que se vienen realizando en los últimos años. Sin embargo, la aportación de este centro al resultado global de CEVASA es inferior a su peso relativo en el volumen de inversión y responde en escasa medida a los esfuerzos de gestión que consume. Entendemos



OF0461351

CLASE 8ª

que su rentabilidad de explotación sigue siendo justa y debemos hacer un esfuerzo adicional por mejorarla.

Para 1.999 se han adoptado una serie de medidas de política comercial y de comercialización del aparthotel, especialmente del área de servicios de restauración, que debe conducir a que de esta actividad resulte un mejor resultado y una mejor rentabilidad.

Estructura de la cuenta de resultados de la Sociedad

La aportación de cada una de las explotaciones de la Sociedad al resultado antes de impuestos de 1.998 se muestra en el cuadro siguiente:

	<u>Resultado ordinario y directo</u>		<u>Gastos de mantenimiento de carácter plurianual</u>	<u>Aportación al resultado del año</u>
Meriano-Cero:				
Viviendas	194.577.978			
Locales	182.017.540			
Torres	<u>112.890.460</u>	489.485.978	-155.681.075	333.804.903
Sta. Mª de la Cabeza:				
Viviendas	57.020.657			
Locales	<u>38.969.294</u>	95.989.951	-4.360.272	91.629.679
Cabo Cervera				
Apartamentos	54.525.113			
Servicios	<u>-2.426.193</u>	52.098.920	-27.747.497	24.351.423
Otros				<u>8.563.612</u>
				458.349.617
Balanza de repercusión de gastos				-5.776.932
Gastos de administración				
. Barcelona	-195.965.650			
. Madrid	-28.472.820			
. Torrevieja	<u>-34.070.834</u>	-258.509.304	-11.003.904	-269.513.208
Otros gastos generales				<u>-20.213.853</u>
				162.845.624
Resultados financieros				<u>297.391.027</u>
				460.236.651
Resultados extraordinarios				<u>4.482.023</u>
				464.718.674
Resultado antes de impuestos				464.718.674



OF0461352

CLASE 8ª

Gestión de la liquidez

El Consejo de Administración es consciente que, dada la actual situación de bajos tipos de interés, la gestión de la liquidez de la Compañía y su grupo debe ser, si cabe, mejorada. Para ello, se ha dotado a nuestro departamento financiero de mejores medios técnicos y humanos con el fin de hacer un mejor seguimiento de unos mercados cada día más volátiles.

Durante 1.998 ha continuado el descenso de los tipos de interés españoles, favorecidos por el proceso de integración europea y de convergencia de políticas monetarias. La reducción, de alrededor de 150 puntos básicos tanto en los tipos a corto como en los tipos a largo, ha tenido como consecuencia una reducción de los ingresos corrientes por intereses de los activos líquidos a corto plazo de la Compañía.

Aunque los tipos de interés parecen haber tocado fondo, se mantienen los factores que favorecen su mantenimiento en estos niveles. Las condiciones de liquidez global siguen siendo restrictivas, especialmente en EEUU, y el sostener la demanda interna en Europa puede convertirse en una prioridad. Por el contrario, la debilidad del euro en los primeros meses de 1.999 debilita el proceso de desinflación y por sí solo incrementa las expectativas de crecimiento.

Los ingresos por intereses esperados para 1.999 son inferiores a los de 1.998 y ello porque creemos que se mantendrán los tipos de interés a corto plazo y que los bonos han finalizado su base bajista, resultado de la gradual revisión al alza de las expectativas de crecimiento e inflación EEUU y de la detención del proceso bajista en el precio de algunas materias primas, especialmente el petróleo. No parece, pues, que la inversión en bonos a vencimiento pueda ser una alternativa a nuestras tradicionales inversiones en el corto plazo.



CLASE 8ª
FISCALIA



OF0461353

Respecto al mercado de divisas y en respuesta a nuestras expectativas de un dólar bajista durante 1.998, a comienzos del ejercicio realizamos nuestra cartera de dólares. Estas expectativas se vieron cumplidas durante la mayor parte del año, pero los factores a corto plazo han seguido pesando en los mercados y así en estos días vemos un dólar muy fortalecido gracias a la inestabilidad política de ciertas áreas del mundo y al alto diferencial de tipos de interés americanos respecto a los del área euro y del yen. Sin embargo, prevemos un debilitamiento del dólar en el segundo semestre del año, coincidiendo con la consolidación del euro y de los mercados de capitales europeos y una mayor demanda de papel denominado en esta divisa por parte de inversores no residentes con el objetivo de diversificar cartera. Además, no hay que olvidar el creciente interés de los bancos centrales asiáticos en incrementar sus reservas en euros una vez que la tercera fase de la UME se consolide, todo ello en un marco en el que el déficit por cuenta corriente de la economía USA sigue creciendo mientras que la zona euro mantiene un superávit.

Las Bolsas de valores frenaron su escalada el 7 de abril y se mantuvo con altibajos hasta mediados de julio, desde donde inició una caída que se intensificó en agosto, coincidiendo con la crisis rusa y el empeoramiento de las expectativas de crecimiento de las economías latinoamericanas. Desde finales de septiembre inició un rebote alcista que tuvo su máximo en los primeros días de enero, coincidiendo con la euforia del euro, llegándose a alcanzar otra vez los máximos de abril. Desde ese momento la Bolsa ha entrado en una fase de indefinición que pone de manifiesto la incertidumbre en los mercados.

A partir de marzo de 1.998 se inició una política de inversión bursátil mucho más especulativa, siempre dentro de nuestra tradicional política conservadora. Nuestra posición en los mercados bursátiles ha sido la de invertir en valores españoles de primera fila y la de estar liquidados siempre que fuera posible, con operaciones especulativas de corto plazo. El resultado, a nivel de grupo, ha sido una inversión media diaria en Bolsa cercana a los quinientos millones de pesetas (aparte de nuestra



OF0461354

CLASE 8ª

cartera a largo plazo), con la cual se ha conseguido una rentabilidad anualizada del 14,69 % considerando los resultados reales y los potenciales al cierre del ejercicio. Esta rentabilidad es superior al incremento de los índices bursátiles desde marzo a diciembre.

Aunque se mantiene la incertidumbre de hasta qué punto el escenario de desinflación y de cierta desaceleración económica mundial es compatible con la subida de los beneficios empresariales que actualmente están descontando las Bolsas de las OCDE, subsisten los factores que favorecen una Bolsa alcista: crecimiento económico moderado, tipos de interés muy bajos, interés de las instituciones de inversión colectiva en una Bolsa alcista, proceso de modernización del ahorro, extensión del concepto de "capitalismo popular", fusiones por llegar, especialmente a nivel europeo, efecto positivo del euro, etc. No obstante, somos conscientes de que los altos niveles alcanzados en las cotizaciones son el principal freno para la Bolsa actual. Por tanto, mantenemos nuestra política de máxima prudencia, limitación en las inversiones especulativas y preferencia por la liquidez. Además, en la situación actual se hace más necesario que nunca una mayor diversificación de nuestra cartera. Prevemos una ampliación de la correlación negativa Bolsa/Bonos y por ello mantendremos una distribución de cartera equilibrada entre ambos activos para reducir el riesgo global de la cartera.

Políticas de empresa y asuntos de interés general

Cambios organizativos

El sector inmobiliario sigue ofreciendo una interesante rentabilidad a largo plazo. Creemos que el sector inmobiliario va a seguir creciendo en los próximos años, no tanto en el área de viviendas, locales o superficies de oficinas convencionales como en la promoción y comercialización de edificios singulares, donde el



OF0461355

CLASE 8ª

componente de servicio al arrendatario, más que el puro alquiler, va a tener un peso creciente.

Es voluntad de este Consejo de Administración hacer que la Compañía tenga una presencia creciente en le mercado inmobiliario y ello porque entendemos que una buena política de futuro es la rotación de los activos en explotación, con el objetivo de estar permanentemente en el mercado ofreciendo servicios sobre unos edificios suficientemente modernos que se adapten a las cambiantes necesidades de los clientes, allí donde los necesitan. Ello conllevaría una mayor diversificación y una dispersión de riesgos. Debemos aprovechar la óptima situación en que nos encontramos para relanzar la Compañía en el negocio inmobiliario.

Con el fin de relanzar la Compañía, se ha realizado una reestructuración en la organización de la Sociedad y se han creado las bases para permitir el lanzamiento, gestión y administración de nuevos proyectos de inversión.

En estos momentos se está elaborando un nuevo plan-programa de carácter estratégico con el fin de definir las líneas de las inversiones y del negocio para los próximos años, con el objetivo de potenciar la Compañía y mejorar sus ratios de rentabilidad.

Felicity

En lo que respecta a la urbanización del terreno que tenemos frente al mar en el término municipal de El Vendrell (Tarragona), durante el año se ha continuado con las gestiones encaminadas a su urbanización, al tiempo que se diseñaba un complejo novedoso a desarrollar sobre el terreno, de acuerdo a nuestra política de desarrollo estratégico y a los estudios de demanda y de viabilidad realizados. Sin embargo, en una año preelectoral, las autoridades municipales han frenado su puesta en marcha. Esperamos que durante los próximos meses, este asunto salga del bloqueo en el que se encuentra.



OF0461356

CLASE 8.ª

Política de dividendos y de retribución al accionista

El Consejo de Administración considera adecuado mantener el nivel actual de retribución a los accionistas de la Sociedad. Por ello, propone un dividendo del 13,7 % sobre el valor nominal de las acciones ordinarias.

A excepción del dividendo, el Consejo de Administración no ha decidido otras vías de retribución al accionista. No obstante, en función de su oportunidad y conveniencia, no descarta proponer a la Junta general otras medidas complementarias al dividendo.

Autocartera

Con el objetivo de facilitar la liquidez a nuestros accionistas, el Consejo de Administración está autorizado por la Junta general de accionistas celebrada el 25 de junio de 1.998, para poder adquirir acciones propias hasta un máximo de 50.000 acciones y entre los cambios de cotización del 250 y 950 % para las acciones ordinarias y del 100 y 200 % para las acciones preferentes.

El Consejo de Administración no ha hecho uso de tal autorización en todo el ejercicio de 1.998 y, al cierre del mismo, la Sociedad tenía en cartera 7.972 acciones propias, adquiridas por un total de 45.776.172 pesetas.

Euro

Esta Compañía ha realizado un estudio pormenorizado de las repercusiones que la introducción del euro tendrá en su operativa y en sus procesos y sistemas de información y tiene elaborado un plan de acciones a llevar a cabo durante el periodo transitorio. Hasta el momento, las actuaciones que vienen realizándose lo están siendo dentro del calendario previsto.



OF0461357

CLASE 8ª

Efecto 2000

Al igual que en el caso del euro, se han detectado al detalle los efectos que el cambio de fecha supondrá en los sistemas informáticos de la Sociedad.

Tras la evaluación del coste conjunto de adaptación de nuestros sistemas de información a la nueva divisa y al año 2.000, se ha decidido renovar por completo las principales aplicaciones que sirven de soporte a la administración de los negocios de la Compañía, aprovechando el momento para dar un salto adelante en la automatización de tareas y procesos.

Gobierno de la Sociedad

El Consejo de Administración de esta Sociedad, en su reunión del 2 de diciembre de 1.998, acordó crear un equipo de trabajo, ajeno al Consejo de Administración, con el objetivo de hacer un seguimiento más puntual de la evolución de la Compañía, así como de evaluar las oportunidades de negocio que se vayan presentando, elevando sus conclusiones al Consejo de Administración, que, junto con las informaciones y recomendaciones que reciba de la Dirección de la Compañía, dispondrá de un elemento de juicio adicional.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ha recomendado a las sociedades cotizadas que sus órganos de gobierno se sometan voluntariamente a un código ético o Código de Buen Gobierno, documento que consta de varias "Recomendaciones" y que es el resultado del encargo que el Consejo de Ministros hizo a una Comisión Especial en su reunión del 28 de febrero de 1.997. Aunque este Consejo de Administración asume las recomendaciones del Código propuesto, hasta el momento no ha aprobado ningún documento en que se plasme tal Código en nuestra Sociedad. No obstante, se está estudiando la preparación de un documento que, de ser suscrito por este Consejo, se haría público



OF0461358

CLASE 8ª

siguiendo las recomendaciones de la CNMV incluyéndose como un anexo en el Informe Anual del ejercicio de 1.999.



CLASE 8ª



0F0461359

Cuentas Anuales



CLASE 8ª



0F0461360

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.996 A 1.998

ACTIVO	1.998	1.997	1.996
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	1.473.638	724.860	412.596
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
5. Aplicaciones informáticas	19.720.445	15.576.649	14.648.884
8. Amortizaciones	(13.934.274)	(11.755.786)	(9.559.790)
	5.786.171	3.820.863	5.089.094
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y bienes naturales	264.106.822	264.106.822	264.106.822
2. Inmuebles para arrendamiento	8.823.228.902	8.823.228.902	8.656.036.928
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	4.718.429	4.718.429	4.691.618
5. Otras instalaciones y mobiliario	541.754.537	506.663.403	467.668.185
6. Anticipos e inmoviliz. mat. en curso	27.979.958	5.920.000	38.117.760
7. Otro inmovilizado	47.555.718	38.009.479	32.725.198
9. Amortizaciones	(1.727.249.721)	(1.530.249.104)	(1.334.808.283)
	7.982.094.645	8.112.397.931	8.128.538.228
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Partic. en empresas grupo	2.976.365.373	2.967.865.373	2.967.865.373
7. Depósitos y fianzas a l/p.	77.127.231	74.372.500	71.631.912
8. Provisiones	0	0	(45.220.425)
	3.053.492.604	3.042.237.873	2.994.276.860
V. ACCIONES PROPIAS			
1. Inversión	45.776.172	45.775.651	26.933.316
2. Provisiones	0	0	(228.212)
	45.776.172	45.775.651	26.705.104
TOTAL INMOVILIZADO.....	11.088.623.230	11.204.957.178	11.155.021.882
C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC.	80.840	323.336	0
D) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	3.205.771	5.306.830	2.908.688
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	65.424.020	69.851.186	62.691.690
2. Empresas del grupo, deudoras	21.697.559	29.693.384	0
4. Deudores varios	6.661.288	6.980.149	5.343.492
6. Administraciones públicas	4.352.431	5.850.044	9.058.496
7. Provisiones	(20.374.588)	(21.486.601)	(25.122.079)
	77.760.710	90.888.162	51.971.599
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPOR.			
5. Cartera de valores a corto plazo	1.640.920.818	2.747.089.424	2.655.923.001
6. Otros Créditos	1.432.225.354	0	0
8. Provisiones	(62.744.291)	0	0
	3.010.401.881	2.747.089.424	2.655.923.001
VI. TESORERIA	9.727.093	2.236.284	41.344.073
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	388.110	281.870	343.116
TOTAL CIRCULANTE.....	3.101.483.565	2.845.802.570	2.752.490.477
TOTAL ACTIVO.....	14.190.187.635	14.051.083.084	13.907.512.359



OF0461361

CLASE 8ª

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.996 A 1.998

PASIVO	1.998	1.997	1.996
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO	1.268.796.000	1.220.017.000	1.220.017.000
II. PRIMA DE EMISION	221.913.510	270.692.510	270.692.510
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.983	0	0	0
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.996 R.D.L. 7/6/1.996	3.671.916.431	3.671.916.431	3.671.916.431
IV. RESERVAS			
1. Reserva legal	275.825.200	275.825.200	275.825.200
2. Reserva para acciones propias	45.776.172	45.775.651	26.933.316
5. Otras reservas	8.037.802.304	7.772.399.374	7.557.529.005
	<u>8.359.403.676</u>	<u>8.094.000.225</u>	<u>7.860.287.521</u>
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO)	312.564.099	454.438.808	408.065.338
VII. DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	13.833.638.442	13.710.109.700	13.430.023.526
B) INGR. A DISTR. EN VARIOS EJERC.	0	12.756.560	0
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
2. Provisiones para impuestos	84.268.180	88.634.426	75.059.924
	<u>84.268.180</u>	<u>88.634.426</u>	<u>75.059.924</u>
TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS.....	84.268.180	88.634.426	75.059.924
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
IV. OTROS ACREEDORES			
3. Fianzas y depósitos a lp	90.952.142	88.428.802	85.724.730
	<u>90.952.142</u>	<u>88.428.802</u>	<u>85.724.730</u>
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO.....	90.952.142	88.428.802	85.724.730
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO			
1. Préstamos y otras deudas	11.181.715	0	0
	<u>11.181.715</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	0	0	11.442.946
IV. ACREEDORES COMERCIALES			
2 Deudas por compras/prestación de servicios	84.743.646	61.945.276	63.004.687
	<u>84.743.646</u>	<u>61.945.276</u>	<u>63.004.687</u>
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES			
1. Administraciones Públicas	67.811.792	74.502.248	229.728.981
3. Otras deudas	156.534	123.243	386.584
4. Remuneraciones ptes.pago.	17.435.184	12.449.366	10.432.199
5. Fianzas y depósitos a c/p	0	2.133.463	1.708.782
	<u>85.403.510</u>	<u>89.208.320</u>	<u>242.256.546</u>
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO.....	181.328.871	151.153.596	316.704.179
TOTAL PASIVO.....	14.190.187.635	14.051.083.084	13.907.512.359



OF0461362

CLASE 8.a

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1.996 A 1.998

A) GASTOS	1.998	1.997	1.996
2. Aprovisionamientos			
d) Consumo de mercaderías	53.455.882	43.380.620	24.363.105
4. Gastos de personal			
a) Sueldos y salarios y asimilados	334.789.007	253.651.070	219.881.191
b) Cargas sociales	73.336.224	63.070.855	56.281.430
	408.125.231	316.721.925	276.162.621
5. Dotac.amortizac. del inmovilizado	199.965.341	197.925.747	108.273.486
6. Variaciones de las provisiones de tráfico:			
b) Variac.prov. y pérdidas cred.incobr.	12.610.229	8.458.561	28.953.743
7. Otros gastos de explotación			
a) Servicios exteriores	429.595.614	437.069.307	453.768.452
b) Tributos	87.915.459	87.033.780	81.824.618
	517.511.073	524.103.087	535.593.070
Total gastos explot.(2+4+5+6+7)	1.191.667.756	1.090.589.940	973.346.025
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION.....	188.063.321	200.573.277	215.475.497
	1.379.731.077	1.291.163.217	1.188.821.522
8. Gastos financieros y asimilados			
a) De empresas del grupo	369.279	461.197	302.086
c) Por deudas con terceros	3.952.087	3.888.498	2.067.522
d) Pérdidas Inversiones Financieras	18.408.670		
	22.730.036	4.349.695	2.369.608
9. Variac.prov.inv.financieras	62.744.291	(228.212)	(650.407)
10. Diferencias negativas de cambio	0	88.971.176	0
Total gastos financieros (8+9+10)	85.474.327	93.092.659	1.719.201
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.....	279.923.095	418.806.031	368.791.088
	365.397.422	511.898.690	370.510.289
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIV.ORDINAR. (I+II)	467.986.416	619.379.308	584.266.585
11.Variación provisiones de la cartera de control		(45.220.425)	6.042.090
12. Pérdidas proced. del inmov.material	1.561.493	75.247	674.760
14. Gastos extraordinarios	1.350.196	862.547	1.220.771
	2.911.689	(44.282.631)	7.937.621
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS...	(3.267.742)	49.014.335	27.289.577
	(356.053)	4.731.704	35.227.198
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (III+IV)	464.718.674	668.393.643	611.556.162
16. Impuesto sobre Beneficios	152.154.575	213.954.835	203.490.824
VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (V-16)	312.564.099	454.438.808	408.065.338



OF0461363

CLASE 8ª

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1.996 A 1.998

B) INGRESOS	1.998	1.997	1.996
1. Importe neto de la cifra de negocios			
b) Ingresos por arrendamientos	1.083.164.949	1.042.518.898	1.000.304.633
c) Prestaciones de servicios	273.906.848	244.932.394	165.742.350
d) Devoluciones y rappels s/ ventas	(1.386.353)	(298.099)	(1.756.652)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.355.685.444	1.287.153.193	1.164.290.331
5. Otros ingresos de explotación			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	6.971.729	4.010.024	1.840.371
b) Subvenciones	0	0	5.238.756
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	17.073.904	0	17.452.064
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	24.045.633	4.010.024	24.531.191
Total ingresos de explotación (1+5)	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.379.731.077	1.291.163.217	1.188.821.522
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.379.731.077	1.291.163.217	1.188.821.522
6. Ingresos de participaciones en capital			
c) En empresas fuera de grupo	29.800.096	19.965.420	19.502.230
7. Ingresos de otros valores negociables			
c) De empresas fuera de grupo	106.754.581	92.830.188	164.923.737
8. Otros intereses e ingresos asimilados			
a) De empresas del grupo	1.948.788	2.588.444	1.425.623
c) Otros intereses	2.197.507	65.511.324	4.339.929
d) Beneficios en inversiones financieras	191.042.305	5.591.630	58.927.911
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	195.188.600	73.691.398	64.693.463
9. Diferencias positivas de cambio	33.654.145	325.411.684	121.390.859
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total de ingresos financieros (6+7+8+9)	365.397.422	511.898.690	370.510.289
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	365.397.422	511.898.690	370.510.289
10. Beneficio de enajenación de inmovilizado material y cartera de control	0	0	31.644.515
13. Ingresos extraordinarios	2.845.316	1.966.710	2.271.632
14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	(3.201.369)	2.764.994	1.311.051
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(356.053)	4.731.704	35.227.198
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(356.053)	4.731.704	35.227.198

NIF

A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

COMPañIA ESPAñOLA DE

VIVIENDAS EN ALQUILLER, S.A.

UNIDAD (1)

Pesetas

999111

X

Miles

999112

Millones

999113

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO

EJERCICIO 1998(2)

EJERCICIO 1997(3)

A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000		
B) INMOVILIZADO	120000	11.088.623.230	11.204.957.178
I. Gastos de establecimiento	121000	1.473.638	724.860
II. Inmovilizaciones inmateriales	122000	5.786.171	3.820.863
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	19.720.445	15.576.649
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	122060		
7. Anticipos	122070		
8. Provisiones	122080		
9. Amortizaciones	122090	-13.934.274	-11.755.786
III. Inmovilizaciones materiales	123000	7.982.094.645	8.112.397.931
1. Terrenos y construcciones	123010	9.087.335.724	9.087.335.724
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	123020	4.718.429	4.718.429
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	123030	541.754.537	506.663.403
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	123040	27.979.958	5.920.000
5. Otro inmovilizado	123050	47.555.718	38.009.479
6. Provisiones	123060		
7. Amortizaciones	123070	-1.727.249.721	-1.530.249.104
IV. Inmovilizaciones financieras	124000	3.053.492.604	3.042.237.873
1. Participaciones en empresas del grupo	124010	2.976.365.373	2.967.865.373
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		
6. Otros créditos	124060		
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	124070	77.127.231	74.372.500
8. Provisiones	124080		
9. Administraciones Públicas a largo plazo	124100		
V. Acciones propias	125000	45.776.172	45.775.651
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.

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad.

NIF A-28-218:543

DENOMINACIÓN SOCIAL

COMPañIA ESPAñOLA DE

VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

(*) Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO

EJERCICIO 1998(1)

EJERCICIO 1997(2)

C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	130000	80.840	323.336
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	3.101.483.565	2.845.802.570
I. Accionistas por desembolsos exigidos	141000		
II. Existencias	142000	3.205.771	5.306.830
1. Comerciales	142010	1.725.487	3.756.995
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	142020	1.480.284	1.549.835
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	77.760.710	90.888.162
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143010	65.424.020	69.851.186
2. Empresas del grupo, deudores	143020	21.697.559	29.693.384
3. Empresas asociadas, deudores	143030		
4. Deudores varios	143040	6.661.288	6.980.149
5. Personal	143050		
6. Administraciones Públicas	143060	4.352.431	5.850.044
7. Provisiones	143070	-20.374.588	-21.486.601
IV. Inversiones financieras temporales	144000	3.010.401.881	2.780.561.624
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	1.640.920.818	2.747.089.424
6. Otros créditos	144060	1.432.225.354	0
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	144070		
8. Provisiones	144080	-62.744.291	0
V. Acciones propias a corto plazo	145000		
VI. Tesorería	146000	9.727.093	2.236.284
VII. Ajustes por periodificación	147000	388.110	281.870
TOTAL GENERAL (A + B + C + D)	100000	14.190.187.635	14.051.083.084

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

(2) Ejercicio anterior.

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad.

EJERCICIO PARA REGISTROS MERCANTILES

NIF A-28-218543

DENOMINACIÓN SOCIAL

COMPañIA ESPAÑOLA DE
VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.(*) *Manuel Vaqué Ferrandis*
Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO		EJERCICIO 199 <u>8</u> (1)	EJERCICIO 199 <u>7</u> (2)
A) FONDOS PROPIOS	210000	13.833.638.442	13.710.109.700
I. Capital suscrito	211000	1.268.796.000	1.220.017.000
II. Prima de emisión	212000	221.913.510	270.692.510
III. Reserva de revalorización	213000	3.671.916.431	3.671.916.431
IV. Reservas	214000	8.359.403.676	8.094.000.225
1. Reserva legal	214010	275.825.200	275.825.200
2. Reservas para acciones propias	214020	45.776.172	45.775.651
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante	214030		
4. Reservas estatutarias	214040		
5. Otras reservas	214050	8.037.802.304	7.772.399.374
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	312.564.099	454.438.808
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	217000	-955.274	-955.274
VIII. Acciones propias para reducción de capital	218000		
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	220000	0	12.756.560
1. Subvenciones de capital	220010		
2. Diferencias positivas de cambio	220020	0	12.756.560
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	84.268.180	88.634.426
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares	230010		
2. Provisiones para impuestos	230020	84.268.180	88.634.426
3. Otras provisiones	230030		
4. Fondo de reversión	230040		
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	240000	90.952.142	88.428.802
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.

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis,

ausente por enfermedad.

NIF A-28-218.543

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.

DENOMINACIÓN SOCIAL

COMPañIA ESPAÑOLA DE

VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 199 8(1)

EJERCICIO 199 7(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	90.952.142	88.428.802
1. Deudas representadas por efectos a pagar	244010		
2. Otras deudas	244020		
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	244030	90.952.142	88.428.802
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	181.328.871	151.153.596
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	11.181.715	0
1. Préstamos y otras deudas	252010	11.181.715	0
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.

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad

BALANCE NORMAL

NIF <u>A-28-218.543</u>	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
DENOMINACIÓN SOCIAL COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.	 <p align="center">P.P. (*) <i>Manuel Vaqué Ferrandis</i> Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>

	PASIVO	EJERCICIO 199 <u>8</u> (1)	EJERCICIO 199 <u>7</u> (2)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)			
IV. Acreedores comerciales	254000	84.743.646	61.945.276
1. Anticipos recibidos por pedidos	254010		
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	254020	84.743.646	61.945.276
3. Deudas representadas por efectos a pagar	254030		
V. Otras deudas no comerciales	255000	85.403.510	89.208.320
1. Administraciones Públicas	255010	67.811.792	74.502.248
2. Deudas representadas por efectos a pagar	255020		
3. Otras deudas	255030	156.534	123.243
4. Remuneraciones pendientes de pago	255040	17.435.184	12.449.386
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	255050	0	2.133.463
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	14.190.187.635	14.051.083.084

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.
 (*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad.

EJERCICIO PARA LOS RECURSOS MUNICIPALES

Y GANANCIAS NORMAL

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S.A.

NIF	A-28-218.543		UNIDAD (1)						
DENOMINACIÓN SOCIAL	COMPañIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.	(*) <i>Manuel Vaqué Ferrandis</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Pesetas</td> <td style="width: 50%;">999211 X</td> </tr> <tr> <td>Miles</td> <td>999212</td> </tr> <tr> <td>Millones</td> <td>999213</td> </tr> </table>	Pesetas	999211 X	Miles	999212	Millones	999213
Pesetas	999211 X								
Miles	999212								
Millones	999213								
		Espacio destinado para las firmas de los administradores							

DEBE		EJERCICIO 1998 (2)	EJERCICIO 1997 (3)
A) GASTOS (A.1 a A.16)	300000	1.440.136.969	1.353.354.803
A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	301000		
A.2. Aprovisionamientos	302000	53.455.882	43.380.620
a) Consumo de mercaderías	302010	53.455.882	43.380.620
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	302020		
c) Otros gastos externos	302030		
A.3. Gastos de personal	303000	408.125.231	316.721.925
a) Sueldos, salarios y asimilados	303010	334.789.007	253.651.070
b) Cargas sociales	303020	73.336.224	63.070.855
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	304000	199.965.341	197.925.747
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	305000	12.610.229	8.458.561
a) Variación de provisiones de existencias	305010		
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos inco- brables	305020	12.610.229	8.458.561
c) Variación de otras provisiones de tráfico	305030		
A.6. Otros gastos de explotación	306000	517.511.073	524.103.087
a) Servicios exteriores	306010	429.595.614	437.069.307
b) Tributos	306020	87.915.459	87.033.780
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	188.063.321	200.573.277
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	307000	22.730.036	4.349.695
a) Por deudas con empresas del grupo	307010	369.279	461.197
b) Por deudas con empresas asociadas	307020	0	3.888.498
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	307030	3.952.087	0
d) Pérdidas de inversiones financieras	307040	18.408.670	0
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	308000	62.744.291	-228.212
A.9. Diferencias negativas de cambio	309000	0	88.971.176
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS			
(B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9)	302900	279.923.095	418.806.031

(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.

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad.

Y GANANCIAS NORMAL

NIF **A-28-218.543**

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S.A.
P. P.

DENOMINACIÓN SOCIAL

**COMPañIA ESPAñOLA DE
VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

(*) *Mano Baris*
Espacio destinado para las firmas de los administradores

EJEMPLAR PARA LOS REGISTROS MERCANTILES

C. 1982 4 10 12

DEBE	EJERCICIO 199 <u>8</u> (1)	EJERCICIO 199 <u>7</u> (2)
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		
(A.I + A.II - B.I - B.II)	303900	619.379.308
A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	310000	-45.220.425
A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	311000	75.247
A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	312000	
A.13. Gastos extraordinarios	313000	862.547
A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	314000	0
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	49.014.335
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV) ..	305900	668.393.643
A.15. Impuesto sobre Sociedades	315000	213.954.835
A.16. Otros impuestos	316000	
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (A.V-A.15-A.16) ..	306900	454.438.808

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

(2) Ejercicio anterior.

(*) Falta la firma de D. Manuel Vagué Ferrandis, ausente por enfermedad.

Y GANANCIAS NORMAL

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.

NIF A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

**COMPañA ESPAñOLA DE
VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER

		EJERCICIO 1998(1)	EJERCICIO 1997(2)
B) INGRESOS (B.1 a B.13)	400000	1.752.701.068	1.807.793.611
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	401000	1.355.685.444	1.287.153.193
a) Ventas	401010		
b) Prestaciones de servicios	401020	1.357.071.797	1.287.451.292
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas	401030	-1.386.353	-298.099
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	24.045.633	4.010.024
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	404010	6.971.729	4.010.024
b) Subvenciones	404020		
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	404030	17.073.904	0
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	29.800.096	19.965.420
a) En empresas del grupo	405010		
b) En empresas asociadas	405020		
c) En empresas fuera del grupo	405030	29.800.096	19.965.420
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	406000	106.754.581	92.850.188
a) De empresas del grupo	406010		
b) De empresas asociadas	406020		
c) De empresas fuera del grupo	406030	106.754.581	92.850.188
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	407000	195.188.600	73.691.398
a) De empresas del grupo	407010	1.948.788	2.588.444
b) De empresas asociadas	407020		
c) Otros intereses	407030	2.197.507	65.511.324
d) Beneficios en inversiones financieras	407040	191.042.305	5.591.630
B.8. Diferencias positivas de cambio	408000	33.654.145	325.411.684
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.

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad.

Y GANANCIAS NORMAL

Compañía Española de

NIF **A-28-2185543**

DENOMINACIÓN SOCIAL

**COMPañÍA ESPAñOLA DE
VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER

EJERCICIO 1998⁽¹⁾

EJERCICIO 1997⁽²⁾

B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

403900

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

409000

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

2.845.316

1.966.710

B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios

413000

4.727.253

2.764.994

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

3.267.742

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

405900

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

406900

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

(2) *Ejercicio anterior.

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad.



CLASE 8ª



OF0461366

Memoria



CLASE 8ª



OF0461367

1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Objeto social

Está definido en el artículo quinto de los Estatutos Sociales:

"La Sociedad tiene por objeto inicial la construcción y promoción de Viviendas de Protección Oficial para su explotación en régimen de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación reguladora de dicha clase de viviendas, artículo 38 de la Ley de 16 de diciembre de 1.940; modificado por el RDL 15/1.977, de 25 de febrero; Disposición Transitoria Tercera de la Ley 61/1.978 de 27 de diciembre, y demás normas legales de aplicación.

También podrá, de acuerdo con lo establecido en la Disposición 3ª a) del RDL 15/1.977, de 25 de febrero y en el artículo 9 del RD 1.412/1.977, de 2 de junio, vender o enajenar las fincas urbanas de su propiedad.

Asimismo podrá extender el ámbito de sus actividades inmobiliarias a cualquier clase de bienes inmuebles, incluidas edificaciones de promoción privada, campings e instalaciones deportivas y de recreo; adquirir muebles e inmuebles por sistema normal de pago o por sistema de arrendamiento financiero, y en todo caso ejercer ampliamente cualquier tipo de actividades turísticas.

Igualmente la Sociedad podrá ser socio fundador de todo tipo de Sociedades de Leasing así como participar en otras sociedades bajo cualquiera de las formas admitidas en Derecho.

El objeto social podrá ser desarrollado total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al de esta Compañía."



CLASE 8ª



OF0461368

Principales actividades

Las áreas de negocio de nuestra Sociedad son las siguientes:

a) La explotación mediante arrendamiento de los inmuebles de las promociones urbanísticas de su propiedad situados en Madrid y Barcelona que se describen a continuación:

- Conjunto "Meridiano Cero": Situado en Barcelona, en la manzana delimitada por las calles Pegaso, Dublín, Torroella de Montgrí y la Avda. Meridiana. Comprende 185.000 m² edificados, distribuidos entre 1.180 viviendas, garaje comunitario, locales comerciales y oficinas.
- Conjunto "Santa María de la Cabeza": Situado en Madrid, entre el paseo de Santa María de la Cabeza y las calles General Palanca, Cáceres y Fernando Poo. Tiene una superficie de unos 42.000 m² edificados, con 295 viviendas, parking y locales comerciales.

b) La explotación como aparthotel de un complejo de su propiedad, denominado comercialmente "Cabo Cervera Aparthotel". Situado en las cercanías del municipio de Torrevieja, provincia de Alicante, este complejo comprende 200 apartamentos totalmente amueblados, que se complementan con varios servicios de restauración. Su superficie construida es de más de 13.000 m² a lo que se añaden unos 2.400 m² de superficie descubierta dedicada a piscina y ajardinamiento.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales se han confeccionado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, en el Real Decreto 1.643/1.990, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), y en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1.994, por la que se dictan normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias.



OF0461369

CLASE 8.^a
PATENA

Las cuentas correspondientes al ejercicio de 1.996 fueron actualizadas siguiendo los criterios del RDL 7/1996, de 7 de junio, desarrollado en el RD 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se dictan Normas para la Actualización de Balances.

En la interpretación de los principios y normas contables se siguen los criterios establecidos por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Información sobre la propuesta de distribución de beneficios

l Consejo de Administración propondrá a los accionistas de la sociedad en la próxima Junta General que convoque para el estudio y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales del año, la siguiente propuesta de distribución de beneficios:

Base de reparto:

Beneficios del ejercicio de 1.998, tras el Imp. s/ Sociedades 312.564.099

Distribución:

- A dividendo 7,5 % a las acciones preferentes	955.274	
- A dividendo 13,7 % a las acciones ordinarias	172.080.083	
- A Atenciones Estatutarias	16.000.000	
- A Reservas voluntarias	<u>123.528.742</u>	312.564.099



OF0461370

CLASE 8ª

Cantidades satisfechas a cuenta de dividendos

El Consejo de Administración acordó, en su reunión del pasado 2 de diciembre de 1.998, delegar en el Consejero-Delegado de la Sociedad para que pudiera decidir la fecha óptima de pago de una cantidad a cuenta del dividendo sobre los resultados del ejercicio de 1.998, hasta un máximo de 135 pesetas por acción. El pago se fijó para el día 20 de enero de 1999 y fue de 65 pesetas íntegras por acción.

Como base para el pago del citado dividendo a cuenta se elaboró el siguiente estado contable que abarcaba desde el primer día del ejercicio hasta el 31 de octubre de 1.998.

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.
ESTADO CONTABLE CERRADO A 31 DE OCTUBRE:

Presentación

Ante la propuesta de satisfacer una cantidad a cuenta del dividendo sobre el resultado del ejercicio de 1.998, el Consejo de Administración ha elaborado el presente estado contable, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Propuesta de dividendo:

Examinada la situación patrimonial y de liquidez de nuestra Compañía, expresadas en el balance y cuenta de resultados que siguen, el Consejo de Administración de la Sociedad se plantea el pago de una cantidad a cuenta del dividendo a distribuir sobre los beneficios del ejercicio de 1.998, de un máximo de 135 pesetas brutas por cada una de las 1.256.059 acciones ordinarias en circulación. De este dividendo a cuenta se exceptuarán las acciones integrantes de la autocartera de la Sociedad en la fecha de pago del dividendo.



OF0461371

CLASE 8ª

*Balance y Cuenta de Resultados, a 31 de octubre de 1.998***BALANCE****ACTIVO****GASTOS DE ESTABLECIMIENTO****INMOVILIZADO NETO:**

Inmovilizaciones inmateriales

8.845.464

Inmovilizaciones materiales

7.979.779.101

Inmovilizaciones financieras

3.051.418.856

Acciones propias

45.776.172

1.416.148

11.085.819.593**GASTOS A DISTR. EN VARIOS EJERCICIOS**

121.256

ACTIVO CIRCULANTE

Existencias

3.371.271

Deudores

187.388.529

Inversiones financieras temporales

1.653.534.111

Tesorería

1.153.478.837

Ajustes por periodificación

(4.295.143)

2.993.477.605**TOTAL ACTIVO**14.080.834.602
=====**PASIVO****FONDOS PROPIOS**

Capital suscrito

1.268.796.000

Prima de emisión

221.913.510

Reservas

12.031.320.107

Pérdidas y Ganancias

212.504.103

Dividendo a cuenta

(955.274)

13.733.578.446**PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

88.623.949

ACREEDORES A LARGO PLAZO

91.201.154

ACREEDORES A CORTO PLAZO

Acreedores comerciales

62.318.422

Otras deudas no comerciales

105.112.631

167.431.053**TOTAL PASIVO**14.080.834.602
=====



0F0461372

CLASE 8ª

CUENTA DE RESULTADOS

Ingresos de explotación	1.174.140.503
Gastos de explotación	(964.576.302)
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	209.564.201
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	113.020.737
BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS	322.584.938
RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS	(3.503.651)
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	319.081.287
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	(106.577.184)
BENEFICIO CONTABLE DEL PERIODO	212.504.103

Suficiencia del resultado

Puesto que la reserva legal supera el mínimo establecido por la ley, no es obligatorio para la Sociedad incrementar su cuantía. Tampoco existe mandato estatutario alguno que exija la dotación de otras reservas, siendo el dividendo preferente a nuestras acciones de la Serie B la única partida que debemos cubrir con los beneficios del año:

BENEFICIO CONTABLE TRAS IMPUESTO S/SOCIEDADES	212.504.103 pesetas
(-) Dividendo preferente a las acciones de la Serie B	955.275 pesetas
IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN	211.548.828 pesetas

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados de 1.998, de un importe máximo de 135 pesetas brutas por acción, supone un total de 169.567.965 pesetas, y es inferior tanto al resultado acumulado a 31 de octubre como al que se prevé sea de libre disposición para el ejercicio completo de 1.998, por lo que se cumplen los requisitos establecidos por la Ley de Sociedades Anónimas.

Existencia de liquidez suficiente

La mencionada Ley, además de regular en su artículo 216.b) la cantidad máxima a cuenta de dividendos futuros que la Sociedad puede satisfacer a sus accionistas, exige, en el apartado a) del mismo artículo, que dichas cantidades a cuenta sean oportunas, es decir, que el momento elegido para su reparto sea el idóneo desde el punto de vista de la tesorería de la empresa.



OF0461373

CLASE 8ª

Como puede apreciarse en los estados financieros anteriores, la liquidez actual de la Compañía es suficiente para el pago que se propone a cuenta del dividendo, dado que los activos financieros de la empresa de realización inmediata superan ampliamente todo el pasivo exigible, tanto a corto como a medio y largo plazo.

Madrid, a 2 de diciembre de 1.998
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Limitaciones para la distribución de dividendos

A parte de las limitaciones legales, los Estatutos Sociales de la Sociedad no añaden limitación alguna al pago de dividendos en la Sociedad, salvo la prelación que, en la distribución de los beneficios anuales, tienen la dotación a la reserva legal y la cobertura de las Atenciones Estatutarias a los miembros del Consejo de Administración. Además, el dividendo a nuestras acciones ordinarias sólo podrá acordarse después de atender un dividendo de hasta el 7,5 % a las acciones preferentes de la Sociedad.

4.- NORMAS DE VALORACIÓN Y CONTENIDO DE LOS EPÍGRAFES DEL BALANCE Y DE LA CUENTA DE RESULTADOS

Gastos de establecimiento

Son los gastos derivados de la formalización de variaciones del capital social. Se activan por su importe efectivo y como gastos amortizables, y su amortización se realiza mediante un porcentaje anual del 20%.

Inmovilizado inmaterial

Recoge la suma total de los importes satisfechos en la adquisición de las licencias de uso o por el desarrollo de los diferentes programas informáticos implantados en la Sociedad. Se amortizan mediante un porcentaje anual del 20%.



OF0461374

CLASE 8ª

Inmovilizado material

Se contabiliza por su coste de construcción o de adquisición, actualizado por aplicación de aquellos coeficientes autorizados en las diferentes leyes de actualización de balances que han aparecido desde que se finalizó su construcción o se formalizó su adquisición. Se ha procedido a una actualización de balances en los ejercicios 1.977, 1.979, 1.981, 1.983 y 1.996.

Al amparo del RD 2607/1996 y con respecto a la actualización realizada sobre los valores contables al cierre del ejercicio de 1996, se aplicó para todos aquellos elementos de dicho inmovilizado que no estaban totalmente amortizados en esa fecha, la tabla de coeficientes que figura en el artículo 6 de dicho RD sin reducción alguna.

Hasta el cierre del ejercicio de 1.996, los inmovilizados que habían sido adquiridos mediante contratos de leasing finalizados antes de la entrada en vigor del PGC estaban contabilizados por el denominado "valor residual" o valor de la opción de compra ejercida. Por el contrario, aquellos contratos de leasing formalizados con posterioridad a la entrada en vigor del PGC, así como todos los que estaban vigentes en dicha fecha, se encontraban registrados por sus valores financiados o valores de coste en origen, según la D.T. 5ª a) del RD 1643/1990, de 20 de diciembre por el que se aprobó el PGC. Tanto unos como otros fueron revalorizados tras el cierre del ejercicio de 1.996, siguiendo los criterios del artículo 7.1 del ya citado RD 2607/1996. Estas revalorizaciones deberán ser amortizadas dentro de los ejercicios que restan para completar la vida útil de los elementos actualizados.

Las obras que suponen una ampliación de superficies, el añadido de nuevas instalaciones inexistentes hasta ese momento, o aquellas modernizaciones o mejoras que conllevan una mayor productividad de los edificios, se contabilizan como inmovilizado ante la posibilidad de que puedan generar mayores rentas futuras.

Los criterios de amortización que se han seguido en los elementos del inmovilizado material son los siguientes:

- Hasta el año 1992 inclusive, los criterios recogidos en la



OF0461375

CLASE 8.^a

O.M. del 23 de febrero de 1.965.

- Del ejercicio 1.993 a 1.996 en función de los coeficientes máximo establecidos en la O.M. del 12 de mayo de 1.993.
- Desde el año 1.997 aplicando los coeficientes máximos que se informan en el RD por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, que no difieren de los establecidos por la O.M. de 12 de mayo de 1.993.

Inmovilizado financiero

"Participaciones en empresas del grupo". Recoge el valor contable de las participaciones en el capital de nuestras filiales. Tres de nuestras filiales estaban calificadas como Transparentes Fiscales y en aplicación del artículo 380 del anterior Reglamento del Impuesto sobre Sociedades el valor de la adquisición o suscripción de esas participaciones se incrementó en el importe anual de los resultados contables positivos obtenidos por tales sociedades desde el ejercicio en que tuvieron esa calificación hasta el año 1996, en que con la entrada en vigor de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades dejaron de ser consideradas en transparencia fiscal.

Al cierre de cada ejercicio, se compara el valor contabilizado con el valor teórico-contable de estas participaciones, según los últimos balances aprobados. Si en el ejercicio el primero es menor al segundo, por la diferencia se registra una provisión por depreciación.

Los "Depósitos y fianzas a largo plazo" corresponden al importe de los depósitos que tenemos constituidos ante diferentes Administraciones Públicas. El 90% de dichos depósitos son fianzas obligatorias recibidas de los arrendatarios de nuestros edificios.

Acciones propias

Se valoran por el total satisfecho en su adquisición, incluyendo los gastos de intermediación. Al ser su valor bursátil al cierre del ejercicio de 1.998 superior al valor de adquisición, no es necesario registrar provisión alguna.



OF0461376

CLASE 8ª

Gastos a distribuir en varios ejercicios

En aplicación del principio de correlación de ingresos y gastos, en este apartado se registra el importe efectivo de aquellos gastos de naturaleza plurianual que deben imputarse tanto en el ejercicio de 1.998 como en sucesivos ejercicios. El saldo de esta cuenta va reduciéndose en la medida en que se vayan realizando en próximos ejercicios las imputaciones correspondientes a las cuentas de resultados.

Existencias

Su saldo corresponde a la valoración del inventario de existencias realizado al final del ejercicio en nuestro aparthotel en Torrevieja, el cual dispone de servicios de restauración. Se sigue un sistema especulativo de control de existencias por lo que la valoración de las mismas se realiza tomando como base el último precio de adquisición consignado en factura.

Los diferentes stocks que forman parte del inventario son, para 1.998, el de productos comerciales destinados a su venta, el de materiales de limpieza y mantenimiento y el de material de oficina. Hasta el ejercicio de 1.996 exclusivamente se registraba contablemente el primero de ellos.

Deudores

"Clientes por prestación de servicios": Los importes que acreditamos por este concepto se registran por su valor nominal.

A efectos de diferenciar este saldo entre "corrientes" y "dudosos" se consideran dentro de estos últimos aquellos que:

- a) Son reclamados judicialmente.
- b) El deudor ha sido declarado en quiebra, suspensión de pagos o situaciones análogas.
- c) Sin incurrir en ninguno de los casos anteriores, la antigüedad de su deuda es superior a 1 año.
- d) Aquellos otros para los que, con independencia de la antigüedad de su deuda, existen sospechas razonables que nos hacen dudar de la voluntad o de la capacidad de pago del deudor.

Para todos ellos el saldo de provisiones que se mantiene alcanza el 100% de su deuda.



OF0461377

CLASE 8.^a

Cuando haya saldos que los responsables de nuestros departamentos comerciales consideran totalmente irrecuperables, se dan de baja contablemente regularizándose contra la provisión que para ellos se mantenga.

"Deudores varios": Importes nominales acreditados con origen distinto a la prestación de servicios.

"Administraciones públicas": Son aquellos importes acreditados ante las Administraciones Públicas por la devolución pendiente de impuestos satisfechos. En aplicación del principio de prudencia valorativa, los importes que se contabilizan son los que servirán de base para la devolución, sin considerar los intereses legales de aplicación.

Inversiones financieras temporales

En nuestra cartera de valores a corto plazo se incluyen tanto títulos de renta variable como inversiones en renta fija en pesetas y en divisas.

La cartera de renta variable está compuesta en su totalidad por títulos que cotizan en las Bolsas de Valores. Si al cierre del ejercicio, el precio de mercado de estos títulos es inferior a su valor de coste se dotan las correspondientes provisiones por depreciación. Como coste de adquisición se toma el resultante de la compra, minorándolo, en su caso, con el importe de los derechos de suscripción enajenados. Hasta el 31 de diciembre de 1.990, las ventas de derechos minoraban el coste de las acciones en el producto de su venta, pero desde esa fecha ante lo especificado por el PGC lo hacen por el valor teórico contable de los derechos vendidos.

La cartera de renta fija de la Compañía está compuesta por compras de Deuda Pública Anotada con pacto de recompra, valoradas por el importe inicial de cesión de esos activos, por depósitos bancarios en pesetas valorados por su importe inicial, así como por los intereses corridos de ambos tipos de inversiones al cierre del ejercicio.



OF0461378

CLASE 8ª

Tesorería

Incluye el importe en efectivo existente en nuestras cajas más los saldos a nuestro favor de diferentes cuentas corrientes y de crédito, abiertas en entidades financieras.

Subvenciones

No se han recibido subvenciones durante los dos últimos ejercicios. Las recibidas en ejercicios anteriores han tenido el carácter de "subvenciones a la explotación" por lo que fueron imputadas a resultados en el momento en que se devengaron.

Provisiones por impuestos

Son estimaciones de posibles deudas tributarias, al ser indeterminado la fecha y el importe exacto de su pago. Se incluyen tanto los impuestos devengados pero no liquidados hasta el momento por las Administraciones, como aquellos impuestos varios que nos han sido reclamados y que han sido recurridos por disconformidad.

Deudas a largo plazo

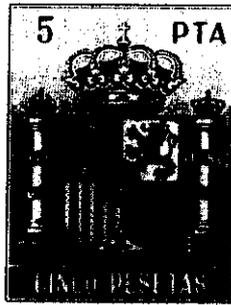
Corresponden a aquellos importes efectivos recibidos de nuestros inquilinos en concepto de fianza, incluyendo tanto las exigidas por disposiciones legales como las adicionales solicitadas.

Deudas a corto plazo

"Deudas con empresas del grupo": Con el fin de optimizar la gestión de tesorería a nivel de grupo, se mantienen cuentas corrientes de préstamo entre nuestra Sociedad y sus empresas filiales. En este epígrafe se registran los importes nominales que se adeudan a nuestras filiales por este concepto.

Por el contrario cuando el saldo es a favor de nuestra Sociedad se registra, en el apartado del Activo circulante "Empresas del grupo, deudoras".

"Acreedores comerciales": Incluye tanto el importe global a la fecha de cierre del ejercicio a que ascienden las facturas pendientes de pago, como el importe estimativo de aquellos servicios utilizados dentro del año 1.998 y de los cuales no se había recibido todavía factura al finalizar el ejercicio.



OF0461379

CLASE 8ª
VALORES

"Administraciones Públicas": Valor nominal de las deudas con la Hacienda Pública al cierre del ejercicio, por los siguientes conceptos:

- Deuda por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio de 1.998: Importe previsto a satisfacer por el mencionado impuesto.
- Liquidaciones pendientes por el IVA y por retenciones practicadas a cuenta del IRPF, a diciembre de 1.998.

"Remuneraciones pendientes de pago": Valoración de aquellos conceptos salariales devengados por nuestro personal al cierre del ejercicio y a pagar en el año 1.999, según las disposiciones en vigor y los convenios colectivos que regulan las relaciones laborales en nuestra Sociedad,

"Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo": Importe efectivo de los depósitos recibidos de clientes en concepto de garantía de reserva de apartamentos de nuestro aparthotel en Cabo Cervera.

Impuesto sobre Beneficios

Importe devengado en concepto de impuesto sobre los beneficios del ejercicio. Su cálculo es el siguiente:

- El "resultado contable ajustado" se obtiene adicionando en más o menos al resultado contable antes de impuestos, el importe a que ascienden las partidas consideradas como "diferencias permanentes" entre la base imponible fiscal y aquel.
- Sobre este "resultado contable ajustado" se aplica el tipo impositivo obteniéndose el "impuesto bruto". Este se minora por las bonificaciones y deducciones de la cuota, obteniendo así el "impuesto sobre sociedades devengado".

Transacciones en moneda extranjera

Según las normas de valoración del PGC, las diferencias de cambio de inversiones en divisas se realizan en el momento del vencimiento de dichas operaciones, imputándose entonces a resultados. Si la duración de estas inversiones es superior a un año, deben calcularse las diferencias existentes al cierre del ejercicio. En el caso de que sean negativas se contabilizarán en la "cuenta de resultados" y si son positivas en el pasivo del balance en "ingresos a distribuir en varios ejercicios". Si en ejercicios anteriores y por esas mismas inversiones se habían registrado diferencias negativas, entonces las diferencias positivas posteriores deben imputarse a resultados hasta



OF0461380

CLASE 8ª
RACIONAL

compensar las negativas que previamente se habían contabilizado.

Los saldos en divisas, registrados en cuentas financieras de inversión al cierre de los ejercicios de 1.996 y 1.997 se valoraron al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España para el último día hábil de esos ejercicios.

Las inversiones financieras en divisas que se han realizado son han sido a un plazo inferior al año y, por tanto, se registran diferencias de cambio, positivas o negativas, en el momento del vencimiento de tales inversiones.

Ingresos y gastos

En su imputación se sigue el criterio del devengo, independientemente del momento en que se cobren o paguen. Se contabilizan exclusivamente aquellos ingresos ya devengados, mientras que los gastos son contabilizados en el momento en que se conocen, incluyendo los riesgos previsibles.

Otras partidas de la cuenta de resultados que exigen alguna aclaración adicional son las siguientes:

Ingresos de explotación: Se contabilizan por el importe total devengado durante el ejercicio, neto de los impuestos que gravan la prestación de nuestros servicios. Estos ingresos provienen tanto de rentas por servicios prestados como de aquellas repercusiones legales de gastos a nuestros inquilinos, que son los directos beneficiarios de los servicios repercutibles.

Gastos de explotación:

"Aprovisionamientos": Las adquisiciones de mercaderías se encuentran contabilizadas por su coste efectivo, excluyendo el IVA soportado y deducible. Los descuentos concedidos por nuestros proveedores por pronto pago, son considerados como ingresos financieros.

"Gastos de personal": Coste efectivo del personal empleado en la Sociedad por conceptos tales como sueldos y salarios, indemnizaciones y seguridad social a cargo de la empresa. Se incluyen también en este epígrafe, las dietas percibidas por los miembros del Consejo de Administración en concepto de asistencia a las reuniones del Consejo.



OF0461381

CLASE 8ª

"Dotaciones a la amortización del inmovilizado": Este apartado incluye:

- a) La suma de las amortizaciones de nuestro inmovilizado material e inmaterial en función de los coeficientes máximos fijados en las tablas de amortización aprobadas por el RD 537/97 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Estos coeficientes se aplican sobre el valor de coste contabilizado o sobre el valor que tenían dichos inmovilizados con anterioridad a la Actualización de Balances de 1.996.
- b) Amortización correspondiente al ejercicio de las revalorizaciones de los elementos de inmovilizado resultantes de la Actualización de Balances de 1.996. En aplicación del RD 2607/1996, los importes resultantes de la revalorización de los elementos del inmovilizado material consecuencia de tal Actualización, deben amortizarse dentro de la vida útil de tales elementos.
- c) Amortización de los gastos de establecimiento.

"Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por créditos incobrables": Saldo resultante de la suma de las nuevas dotaciones a la provisión por insolvencias, de minoraciones de esta provisión cuando ciertos créditos dudosos vuelven a considerarse corrientes y de las bajas contables de aquellos créditos considerados totalmente incobrables y sin ninguna provisión dotada.

"Otros gastos de explotación":

El importe total recogido bajo el epígrafe "servicios exteriores" corresponde al importe efectivo, excluyendo el IVA soportado y deducible, al cual asciende el total de servicios recibidos de terceros por conceptos tales como los de reparaciones y conservación, suministros diversos, asesorías diversas y asistencia en contenciosos con nuestros deudores, publicidad, seguros y otros. También se incluyen aquí los gastos de nuestras oficinas administrativas, tales como material de oficina, comunicaciones, servicios de mantenimiento, etc.

"Regla de Prorrata". La aplicamos al coexistir en nuestra Sociedad la realización de actividades exentas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido. De todo ello resulta que el 52 % de las cuotas soportadas en las adquisiciones de bienes y servicios con destino común a aquellas actividades no sean



OF0461382

CLASE 8ª

deducibles, por lo que según lo establecido en el PGC, deben considerarse como mayor gasto en la adquisición de aquellos bienes y servicios.

"Obras de mantenimiento de nuestros edificios": Además de las de carácter corriente, también se contabilizan en el año todas aquellas de mayor importancia o que son sustitución de instalaciones principales. Estas últimas, aunque tienen un carácter plurianual y así son contempladas en nuestros presupuestos a largo plazo, vienen siendo imputadas a resultados en el año en que se llevan a cabo debido a que a la entrada en vigor del PGC no se tenía constituido fondo contable alguno de reserva para atender tales obras.

"Tributos": Recoge el importe total de los impuestos devengados en el ejercicio, siendo la mayor parte de ellos de carácter local. Los principales tributos incluidos en este epígrafe son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y los Recursos de las Cámaras de Comercio, tanto sobre la cuota del Impuesto sobre Sociedades como sobre las del IAE.

Cuenta financiera

"Ingresos financieros de participaciones en capital": Importes íntegros percibidos en concepto de dividendos de las acciones mantenidas en cartera durante el ejercicio.

"Ingresos financieros de otros valores negociables": Suma de los intereses percibidos durante el ejercicio por colocaciones a corto plazo en activos de renta fija, tanto en pesetas como en divisas. Los intereses percibidos en divisas se han valorado al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España, aplicable al día en que se percibieron.

"Beneficios y pérdidas en inversiones financieras": Son resultados realizados en la venta de valores mobiliarios de renta variable, incluyendo ventas de derechos de suscripción preferente y son consecuencia de las diferencias entre los importe percibidos en las ventas y el coste medio de compra contabilizado de las acciones o derechos vendidos.

"Diferencias positivas / negativas de cambio": La contabilización



OF0461383

CLASE 8ª

de estas diferencias ha quedado suficientemente explicada en el apartado "Transacciones en moneda extranjera" y a él nos remitimos.

5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Estos son gastos amortizables originados como consecuencia de variaciones en el capital social. Su movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Gastos de ampliación de capital	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.97	470.980	253.880	724.860
Aumentos	923.788	0	923.788
(-) Amortizaciones	(94.196)	(80.814)	(175.010)
Saldo a 31.12.98	1.300.572	173.066	1.473.638

6.- INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento de los diferentes conceptos incluidos en este epígrafe ha sido el siguiente:

	Aplicaciones informáticas	
	Inversión	Amort. acum.
Saldo a 31.12.97	15.576.649	11.755.786
Aumentos	4.143.796	2.178.488
Saldo a 31.12.98	19.720.445	13.934.274



OF0461384

CLASE 8ª

El coeficiente de amortización para las aplicaciones informáticas es del 20 %.

7º.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante el ejercicio de nuestro inmovilizado material se encuentra en los CUADROS ANEXOS N° 1 y 2.

Las amortizaciones anuales, que se realizan de una manera individualizada para cada uno de los elementos del inmovilizado, se calculan aplicando a los valores a amortizar los coeficientes máximos establecidos en el RD 537/97.

La amortización practicada durante 1.998, por grupos de elementos, ha sido la siguiente:

Grupos de elementos	Bases de amortización	Revalorización	Bases revalorizadas	(*) Amortización 1.998
Construcciones	4.102.677.087	2.879.367.262	6.982.044.349	158.722.956
Instalaciones complementarias	140.709.590	12.533.461	153.243.051	22.206.611
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.334.903	390.968	5.725.871	877.828
Mobiliario	52.538.960	5.947.808	58.486.768	7.259.070
Equipos de proceso de información	23.814.311	625.401	24.439.712	4.675.560
Elementos de transporte	16.959.110	711.916	17.671.026	2.637.418
Otro inmovilizado	3.465.800	0	3.465.800	1.232.400
	4.345.499.761	2.899.576.816	7.245.076.577	197.611.843

(+) Incluye la parte de revalorización de los inmovilizados tras el cierre del ejercicio de 1.996, que se ha imputado al ejercicio de 1.998 según los criterios establecidos en la normativa de la Actualización de Balances de 1.996.



OF0461385

CLASE 8ª

El total de 197.611.843 pesetas contabilizado en concepto de amortización del inmovilizado material para 1.998 incluye 82.157.323 pesetas correspondientes a la amortización en el ejercicio del importe total en que quedaron revalorizados los inmovilizados materiales, por aplicación de la Actualización de Balances de 1.996.

Bienes adquiridos mediante contratos de leasing

Una parte importante de nuestro inmovilizado material fue financiado mediante el sistema de leasing contabilizándose por el valor residual satisfecho al vencimiento de los contratos. Para la amortización de estos valores residuales se aplican los coeficientes que, por tipos de elementos, se establecen en el RD 537/1997.

Tras el cierre del ejercicio de 1.996, estos bienes se actualizaron, junto con los demás inmovilizados, en aplicación de la Actualización de Balances RDL 7/1996, y siguiendo los criterios que se establecían para los inmovilizados financiados mediante contratos de arrendamiento financiero. La revalorización que para los mismos se contabilizó debe ser amortizada en los años que restan de su vida útil.

La relevancia de estos bienes se muestra en el CUADRO ANEXO N° 3, donde se compara el valor contable que estos bienes tienen al cierre de 1.998, con el que tendrían de haberse contabilizado desde un principio con arreglo a su coste en origen y después se hubieran actualizado tras el cierre de 1.996.

Inmovilizado sujeto a compromisos de venta

Existe un compromiso de venta a favor de Hipercor, S.A. de uno de los locales comerciales que tenemos en el complejo Meridiano Cero de Barcelona, de 5.500 m² en planta baja cubierta y unos 5.000 m² de planta terraza descubierta. Dicha sociedad tiene el derecho a ejercitar la opción de compra a partir del 1 de enero del año 2.000.



OF0461386

CLASE 8ª
PATENTE**Inmuebles en alquiler**

Todos los edificios que la Compañía tiene en Madrid y Barcelona, se explotan mediante arrendamiento, excepto aquellas superficies destinadas a oficinas propias. El detalle de estas superficies arrendadas es el siguiente:

SUPERFICIES EN ARRENDAMIENTO (M2) - 1998

	Viviendas		Locales		Oficinas		Total m2
	Nº	m2	Nº	m2	Nº	m2	
Edificios en Barcelona	1.180	149.625	60	18.329	41	16.819	184.773
Edificios en Madrid	295	37.816	31	3.336			41.152
	1.475	187.441	91	21.665	41	16.819	225.925

Importe del suelo incluido en el inmovilizado

El valor contabilizado por los solares donde se ubican nuestros principales explotaciones es el siguiente:

	Valor contable antes actual.	Revalorización RDL 7/1996	Valor contable tras actualiz.
Edificios en Barcelona	676.184.126	547.709.142	1.223.893.268
Edificios en Madrid	304.404.161	246.567.370	550.971.531
Edificios en Torrevieja (Alicante)	57.669.351	8.650.403	66.319.754
	1.038.257.638	802.926.915	1.841.184.553

Características del inmovilizado no afecto a explotación

Este inmovilizado se encuentra contabilizado por un total de 264.106.822 pesetas, y corresponde a terrenos no edificadas y que fueron adquiridos por un importe total de 184.690.085 pesetas. La diferencia entre los dos importes anteriores es consecuencia de la Actualización de Balances de 1.996.



OF0461387

CLASE 8ª

la Actualización de Balances de 1.996.

Importe y características de los bienes totalmente amortizados, obsoletos técnicamente y no utilizados.

La política contable de la Sociedad es la de mantener registrados en el Inmovilizado todos aquellos elementos que están siendo utilizados, estén o no totalmente amortizados. Cuando algún elemento de inmovilizado se considera obsoleto funcionalmente, deja de ser utilizado y se retira para su desguace, se procede a su baja contable, con independencia de su situación contable. Sólo aquellos que entendemos pudieran tener algún valor de mercado se mantienen en el inmovilizado a la espera de una posible venta.

8.- INVERSIONES FINANCIERAS

INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

- " Participaciones en empresas del grupo": El detalle de los importes contabilizados en concepto de cuentas de participación se muestra a continuación:

	Valor contable de la participación -----
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	1.587.192.356
INMOBILIARIA V S, S.A.	434.372.771
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	405.679.714
CELISING, S.A.F, S.A.	540.620.532
DUBLIN CONTROL, S.A.	8.500.000
TOTAL	2.976.365.373 =====



OF0461388

CLASE 8ª

En el cuadro siguiente se comparan los valores teóricos de esas participaciones con los contabilizados en CEVASA.

	(en miles)			Valor teórico a 31.12.98 (1 acción)
	Capital	Reservas	Rdo. 1998	
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	65.000	1.804.105	58.406	296.540
INMOBILIARIA V S, S.A.	12.000	515.023	5.198	4.435.175
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	10.000	441.282	12.531	46.381
CELISING, S.A.F, S.A.	500.000	187.760	2.422	1.380.364
DUBLIN CONTROL, S.A.	10.000	0	(393)	961
TOTAL	597.000	2.948.170	78.164	

- " Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo": El saldo y movimiento de los saldos que esta Sociedad tiene en concepto de depósitos a su favor se muestra a continuación:

	Aplicaciones o		
	Saldo a 31.12.97	mayor depósito	Saldo a 31.12.98
Fianzas constituidas	427.466		427.466
Depósitos efectuados	2.000		2.000
Fianzas depositadas en la Generalitat	62.682.983	2.200.227	64.883.210
Fianzas depositadas en la CC.AA. Madrid	11.260.051	554.504	11.814.555
Totales	74.372.500	2.754.731	77.127.231

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

En el cuadro anexo nº 4 se informa de los valores contables de nuestras inversiones financieras al cierre del ejercicio. En el



OF0461389

CLASE 8ª

cuadro anexo n° 5 se compara nuestra cartera al final del ejercicio de 1.998 con la que existía a comienzos del año.

9.- EXISTENCIAS

El saldo contabilizado es el valor de las existencias comerciales y de productos de mantenimiento, que se encontraban en nuestro aparthotel en Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante). El valor total de las mismas asciende a 3.205.771 pesetas, de las que 1.725.487 pesetas corresponden a existencias comerciales y 1.480.284 pesetas a productos en stock destinados al mantenimiento de las instalaciones.

10.- CRÉDITOS COMERCIALES Y OTROS DEUDORES

El detalle del movimiento de los saldos que al cierre del ejercicio se contabilizaban bajo los epígrafe "clientes" y "provisiones por insolvencias" se muestra en el cuadro anexo n° 6.

En concepto de "Deudores varios", en la fecha de cierre del ejercicio se contabilizaban créditos a nuestro favor contra deudores varios por un total de 6.661.288 pesetas, de los cuales, 1.046.238 pesetas se consideraban de dudoso cobro y han sido convenientemente provisionados al 100 %.

El concepto de "Administraciones Públicas" registra el saldo resultante de la liquidación del IVA al cierre del ejercicio.

11.- FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

Composición

El capital social de la Compañía a 31 de diciembre de 1.998, íntegramente desembolsado, asciende a 1.268.796.000 pesetas. Está compuesto por 1.256.059 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas de valor nominal 1.000 pesetas.



OF0461390

CLASE 8ª

Las acciones que integran el capital de la sociedad están representadas mediante "anotaciones en cuenta" y la responsabilidad de su cuadro y registro corresponde al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y a las entidades adheridas al mismo.

Dentro del ejercicio de 1.998 se ha formalizado una ampliación de capital por 48.779.000 pesetas, totalmente liberada y con cargo a la cuenta de reservas "Prima de emisión de acciones".

Derechos diferenciales de cada clase de acciones

Los titulares de las acciones preferentes tienen el derecho a la percepción de un dividendo anual, de carácter fijo y preferente de hasta el 7,5 % sobre su valor nominal. Una vez satisfecho este dividendo se procederá a abonar el que se acuerde para las acciones ordinarias.

En cuanto a los derechos preferentes de suscripción, tanto los titulares de acciones de la Serie A, como los de la Serie B, lo tendrán sobre cualquiera de las nuevas emisiones de capital que se acordaren, en proporción a sus aportaciones. No obstante, en el caso de que simultáneamente se emitan acciones ordinarias y preferentes, conservando igual proporción en la participación del capital social, corresponderá a unas y a otras el derecho de suscripción preferente, exclusivamente sobre las acciones de su Serie que se emitan.

Cotización oficial

La totalidad de acciones que integran el capital social de la Compañía, tanto las ordinarias como las preferentes, están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

Variaciones del capital y autorizaciones para realizarlas

1º.- Aumentos del capital: El Consejo de Administración está autorizado por la Junta General extraordinaria de accionistas, celebrada el pasado 29 de junio de 1.995, para poder acordar el aumento del capital social, en una o varias veces y hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que dicho órgano decida, sin previa consulta a la Junta General. Esta autorización tiene un límite de seiscientos millones de pesetas y los aumentos de capital deberán realizarse mediante aportaciones



OF0461391

CLASE 8ª
TASADO

dinerarias y durante el plazo máximo de cinco años a contar desde el día de celebración de la Junta.

Hasta el momento, el Consejo de Administración no ha hecho uso de la citada autorización.

2°.- Reducciones de capital: El capital podrá ser disminuido por la Junta General de accionistas, cumpliendo lo ordenado en la legislación vigente en el momento de acordarse.

3°.- Evolución del capital en los últimos tres años:
A excepción del aumento de capital mencionado con anterioridad, en los últimos tres años el capital social sólo se ha modificado en una ocasión, con una reducción del mismo en 51.955.000 pesetas nominales, acordada por la Junta General extraordinaria el 8 de noviembre de 1.995, y se llevó a cabo mediante la amortización de 51.955 acciones ordinarias, que se encontraban en la autocartera de la Sociedad en la fecha del acuerdo.

4°.- Autocartera:

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General extraordinaria celebrada el pasado 25 de junio de 1.998, para que, dentro del cauce previsto en el artículo 75 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, pueda adquirir acciones de la propia Compañía en el Mercado Secundario de Valores, tanto de su Serie A como de su Serie B, hasta un número de 50.000 acciones, que no supera el 5 % del capital social, al precio que se coticen en dicho Mercado, con un tope máximo del 950 % y mínimo del 250 %, para las acciones de la Serie A, y un tope máximo del 200 % y mínimo del 100 % para las acciones de la Serie B.

En la adquisición se observarán todos los requisitos que impone la Ley, y especialmente que el valor nominal de las acciones que se adquieran, sumándose al de las que ya posea la Sociedad y sus filiales, no exceda del límite legal para la autocartera, vigente en el momento de la compra.

El plazo por el que se facultó al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tiene una duración de dieciocho meses contados a partir del día 25 de junio de 1.998.



OF0461392

CLASE 8ª

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 7.972 acciones propias de la Serie A, adquiridas por un total de 45.776.172 pesetas, lo que representa un coste medio de adquisición del 574,21 % y un porcentaje del 0,63 % sobre el capital social de la Sociedad, inferior al 5 % autorizado por la Junta.

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS

Las reservas con algún tipo de limitación legal en cuanto a su disponibilidad son las siguientes:

. Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 275.825.200 pesetas, el total indisponible es de 253.759.200 pesetas.

. Reserva de revalorización RDL 7/1996, de 7 de junio: Esta reserva es totalmente indisponible en tanto su saldo no sea comprobado y aceptado por la Inspección de Tributos, o, en caso de no mediar comprobación, hubiese transcurrido el plazo de tres años contados desde el 31.12.96. En nuestro caso, durante 1.997 la Agencia Tributaria comprobó las operaciones de actualización llevadas a cabo, y las consideró correctas, por lo que el saldo de la cuenta puede desde entonces ser destinado, bien a eliminar resultados contables negativos, bien a ampliar el capital social. Sin embargo, el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuido, directa o indirectamente, a menos que la plusvalía haya sido realizada, bien sea porque los elementos patrimoniales actualizados hayan sido completamente amortizados o hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad.

A partir del 31.12.2006 esta cuenta podrá destinarse a incrementar las reservas de libre disposición, que podrán ser distribuidas dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos.

. Reserva para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme se adquieren acciones propias y es indisponible en tanto se mantienen dichas acciones en la autocartera de la Sociedad. El importe de esta reserva suma 45.776.172 pesetas.



OF0461393

CLASE 8ª
CANTON

. Reserva por capital amortizado: Recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo acogiéndonos a lo que disponían los artículos 47 y 101 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17.07.51, hoy derogada. Como en estas reducciones, y de acuerdo con la citada Ley, no se requería el cumplimiento de los requisitos del art. 98 de la misma, era obligatorio crear una reserva indisponible en los términos de la reserva legal, por el importe nominal de las reducciones de capital. El importe acumulado en esta cuenta asciende a 344.439.000 pesetas.

MOVIMIENTO DURANTE 1.998 DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD

El detalle de las reservas de la Sociedad y el movimiento de los saldos que se mantienen en ellas se aprecia en el cuadro anexo nº 7.

12.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Durante 1.998 no se ha percibido subvención alguna. Todas las recibidas durante los pasados ejercicios se contabilizaron como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado su carácter de subvenciones a la explotación.

13.- PROVISIONES PARA IMPUESTOS

El detalle y movimiento de los saldos amparados bajo este epígrafe aparecen en el cuadro anexo nº 8.

Las provisiones relacionadas en este epígrafe se refieren tanto a impuestos que deben ser liquidados directamente por las Administraciones Públicas y que se encuentran pendientes de recibir las notificaciones en la fecha de cierre del ejercicio, como a importes que nos han sido reclamados y que tenemos recurridos por disconformidad.



OF0461394

CLASE 8ª

14.- DEUDAS NO COMERCIALES

ACREEDORES A LARGO PLAZO

Las únicas deudas que tenemos registradas a largo plazo aplicando las disposiciones del Plan General de Contabilidad, pertenecen a la suma de las fianzas que los inquilinos de nuestros edificios nos han entregado. Su detalle es el siguiente:

	Barcelona	Madrid	Total
Fianzas obligatorias	74.986.068	2.692.715	77.678.783
Fianzas voluntarias	13.128.359		13.128.359
Garantías de arrendatarios	40.000	105.000	145.000
Saldo total a 31.12.98	88.154.427	2.797.715	90.952.142

ACREEDORES A CORTO PLAZO

Al cierre del ejercicio las deudas que esta Sociedad tenía a corto plazo lo eran en su mayor parte con las Administraciones Públicas. El detalle de estas deudas es el siguiente:

. Hacienda Pública, acreedora por retenciones a cuenta IRPF o IS	9.319.710	
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/ Sdes., ejercicio 1.998	48.422.566	
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes, diferido	4.269.873	62.012.149
. Seguridad social, acreedora		5.799.643
		<u>67.811.792</u>



OF0461395

CLASE 8ª

Líneas de crédito disponibles

Se dispone de seis líneas de crédito con un disponible total de 750 millones de pesetas, todas ellas sin comisión de indisponibilidad, con el siguiente detalle de entidades e importes:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Límite del crédito en pesetas</u>
Banca Catalana	100.000.000
Banco Popular Español	100.000.000
Bankinter	200.000.000
Banco de Santander	100.000.000
Banco Español de Crédito	150.000.000
Banco de Sabadell	100.000.000
	<hr/>
	750.000.000

Al final del ejercicio estaban dispuestas por un importe de 11.180.253 pesetas.

15.- SITUACIÓN FISCAL

Las diferencias entre el resultado contable y el fiscal se aprecian en el siguiente cuadro:

BENEFICIO CONTABLE DEL EJERCICIO		312.564.099
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, AUMENTO		152.154.575
DIFERENCIAS PERMANENTES:		
- Aumentos	1.032.296	
- Disminuciones	(16.000.000)	(14.967.704)
	<hr/>	
DIFERENCIAS TEMPORALES:		
. Con origen en el propio ejercicio:		
- Aumentos	984.623	984.623
	<hr/>	
BENEFICIO FISCAL O BASE IMPONIBLE		450.735.593



OF0461396

CLASE 8.^a
GENERAL

Detalle de las diferencias permanentes:

Aumentos:

- Dif. entre el beneficio contable y fiscal en venta de derechos de suscripción	1.006.696
- Otros gastos no deducibles pero contabilizados	25.600
	<u>1.032.296</u>

Disminuciones:

- Aplicación de la provisión por depreciación de acciones del grupo, no imputable fiscalmente	
- Atenciones Estatutarias, no contabilizadas como gasto pero fiscalmente deducibles	(16.000.000)
	<u>(16.000.000)</u>

Detalle de las diferencias temporales:

. Disminuciones con origen en el ejercicio:	
- Diferencia entre amortizaciones fiscales y contables	984.623

El cálculo de la cuota a ingresar se recoge en el siguiente cuadro:

BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO DE 1.998	450.735.593
CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Base Imponible	157.757.458
(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:	
- Deduc. por doble imposición de dividendos	(5.215.017)
- Dedución por formación	(43.248)
	<u>152.499.193</u>
(-) Retenciones y pagos a cuenta	(104.076.627)
. Importe pendiente de pago	<u>48.422.566</u>



OF0461397

CLASE 8ª
PATENA**16.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES**

No existen garantías con terceros ni avales prestados por esta Sociedad. Los únicos riesgos que pueden dar lugar a pasivos de esta Sociedad son los de naturaleza tributaria y éstos se encuentran provisionados en el balance de la Sociedad.

17.- INGRESOS Y GASTOS**CUENTA DE EXPLOTACIÓN****Ingresos de explotación**

La procedencia de los ingresos de explotación de nuestra Sociedad es la siguiente:

. Ingresos por arrendamientos:**Complejo Meridiano-Cero de Barcelona:**

Viviendas	512.879.813	
Locales comerciales	195.164.306	
Oficinas	166.951.588	874.995.707
<i>Sta. Mª de la Cabeza en Madrid</i>		
Viviendas	149.402.225	
Locales comerciales y otros	54.068.607	203.470.832
Otras explotaciones		4.698.410

. Ingresos por actividades turísticas en Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante):

Alquiler de apartamentos	151.826.047	
Servicios complementarios	115.033.178	266.859.225
. Otros accesorios a la explotación		12.632.999
. Exceso de provisiones y gastos		17.073.904
		<u>1.379.731.077</u>



OF0461398

CLASE 8ª
PASAJE**Gastos de explotación**

El detalle de los epígrafes más importantes sigue a continuación:

. "Gastos de personal": Su distribución por categorías se muestra a continuación:

CATEGORIA	NÚMERO MEDIO	COSTE CON CARGAS
	DE PERSONAS	SOCIALES
Personal directivo	10	129.735.644
Oficinas administrativas de Barcelona y Madrid	9	49.920.902
Personal de fincas	30	85.167.303
Personal de mantenimiento	7	26.442.591
Personal de activ. turísticas	37	114.158.792
	92	405.425.231
Consejo de Administración	7	2.700.000
	99	408.125.231

. "Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por incobrables": La consideración de fallidos definitivos de algunos importes acreditados a nuestros clientes y la regularización así como el reajuste de los saldos contabilizados en las cuentas de provisión por insolvencias han supuesto los siguientes resultados negativos:

	Insolvencias		TOTAL
	Reajuste de la provisión por insolvencias	definitivas no cubiertas con provisión	
Arrendatarios de Barcelona	1.475.984	6.097.463	7.573.447
Arrendatarios de Madrid	-1.365.738	3.372.584	2.006.846
Clientes Cabo Cervera	1.983.698	0	1.983.698
Deudores varios	1.046.238		1.046.238
	3.140.182	9.470.047	12.610.229



OF0461399

CLASE 8.^a
FAJENA

"Otros gastos de explotación": Se desglosan de la siguiente forma:

- Servicios exteriores:		
Conservación de edificios	263.435.083	
Suministros: Agua, electric. y otros	57.917.078	
Seguros	8.096.205	
Publicidad y propaganda	2.376.847	
Servicios de prof. independientes	31.707.429	
Servicios financieros	3.521.441	
Otros gastos y servicios	<u>62.541.531</u>	429.595.614
- Tributos varios		<u>87.915.459</u>
		<u>517.511.073</u>

CUENTA FINANCIERA

"Ingresos de participaciones en capital": Durante 1.998, se han percibido 29.800.096 pesetas en concepto de dividendos de las acciones que manteníamos en cartera.

"Ingresos de otros valores negociables de empresas fuera del grupo" y "otros intereses": La totalidad de estos ingresos derivan de inversiones a corto plazo en títulos de renta fija o en depósitos bancarios. El desglose de estos intereses es el siguiente:



OF0461400

CLASE 8ª

. *Ingresos de otros valores negociables:*

- De Cesiones temporales de Deuda Pública Española.....	79.282.405
- De Depósitos y eurodepósitos en pesetas	22.682.301
- De Cesiones temporales de Deuda Pública USA en \$.....	4.789.875
	<u>106.754.581</u>

. *Otros intereses:*

- De descuentos sobre compras por pronto pago.....	1.566.613
- De intereses de cuentas corrientes bancarias.....	630.894
	<u>2.197.507</u>

. "Resultados por compraventa de valores": Las operaciones en Bolsa con títulos de renta variable y de derechos de suscripción, han producido un resultado final positivo de 109.889.344 pesetas, una vez descontada la provisión por depreciación de valores que se encontraban en la cartera de la Sociedad al cierre del ejercicio.

. "Diferencias de cambio": La realización durante el ejercicio de nuestra cartera en dólares USA ha producido un beneficio de 33.654.145 pesetas.

. "Gastos por deudas con terceros y otros gastos asimilados": Su composición es la siguiente:

- Intereses por utilización de pólizas y financiación bancaria	1.120.100
- Descuentos por pronto pago por servicios	2.831.987
	<u>3.952.087</u>



OF0461401

CLASE 8ª
VATZETA

18.- RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La retribución máxima a los miembros del Consejo de Administración de nuestra Compañía está determinada por los Estatutos Sociales y es del diez por ciento de los beneficios líquidos, una vez detraídas, con carácter previo, las cantidades necesarias para cubrir las pertinentes dotaciones a la reserva legal y de reconocer un dividendo mínimo del 4 %. Dentro de 1.998 y con cargo a los beneficios de 1.997, los miembros del Consejo de Administración percibieron, en su conjunto, un total de 16.000.000 pesetas, importe acordado en la pasada Junta General ordinaria y que está por debajo del límite máximo fijado en los Estatutos. Además, en concepto de dietas por la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración percibieron, también en su conjunto, un total de 2.700.000 pesetas.

No existen relaciones comerciales, de crédito ni de ningún otro tipo entre la Sociedad y los miembros del Consejo de Administración.

19.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

En los cuadros anexos n° 9, 10 Y 11 se muestran los cuadros de financiación de los ejercicios de 1.996 a 1.998, junto con el cuadro de variación de capital circulante y el de conciliación de los resultados contables después de impuestos con los recursos procedentes de las operaciones.



OF0461402

CLASE 8ª

Cuadros Anexos



OF0461403

CLASE 8.a

CUADRO ANEXO N° 1 - DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.98

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. ANTER. A 1996	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terrenos no edificados	184.690.085		79.416.737	264.106.822		264.106.822
Edificios:						
-Solares	458.082.710	582.194.928	802.926.915	1.841.184.553		1.841.184.553
-Construcciones	1.957.706.590	2.144.970.507	2.879.387.282	6.962.044.349	(1.291.833.281)	5.690.411.068
	2.413.789.280	2.727.165.435	3.692.294.177	8.823.228.902	(1.291.833.281)	7.531.595.641
Construcciones en curso	27.979.958		0	27.979.958	0	27.979.958
Total	2.628.439.333	2.727.165.435	3.761.710.914	9.115.315.682	(1.291.833.281)	7.823.682.421
INSTALACIONES TECNICAS	3.528.936	0	339.549	3.868.485	(3.287.501)	580.984
MAQUINARIA, UTILLAJE	1.805.967	0	51.419	1.857.386	(574.491)	1.282.895
OTRAS INSTALACIONES	316.931.374	136.573.024	15.266.323	467.769.721	(360.930.300)	106.839.421
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	65.796.288	434.324	6.744.782	72.977.374	(40.604.260)	32.373.114
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	27.934.637	0	656.974	28.591.611	(20.275.342)	8.316.269
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/EL TRANS.	14.799.191	0	699.116	15.498.307	(7.928.999)	7.569.308
OTRO INMOVILIZADO	3.465.800	0	0	3.465.800	(2.015.567)	1.450.233
Totales	3.060.703.526	2.863.172.783	3.785.469.057	9.709.344.366	(1.727.249.721)	7.982.094.645



CLASE 8.a



OF0461405

CUADRO ANEXO N° 3 - DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. CON SOLAR		AMORT. ACUM. A 31.12.98		VALOR NETO TEORICO		VALOR CONTABLE A 31.12.98		AMORT. ACUM. A 31.12.98		VALOR NETO TEORICO	
INMOBILIARIO	742.653.068		115.632.195		627.020.873		66.319.754		0		66.319.754	
MOBILIARIO	57.522.194		57.522.194		0		258.392		258.392		0	
INSTALACIONES	158.843.782		155.118.281		3.725.501		23.037.909		21.145.503		1.892.406	
ELEM. TRANSPORTE	1.121.363		1.121.363		0		85.513		85.513		0	
EQUIPOS OFIC.	6.425.224		6.048.609		376.615		3.688.946		3.553.103		135.843	
	966.565.631		335.442.642		631.122.989		93.390.514		25.042.511		68.348.003	



OF0461406

CLASE 8ª
FACILITADA

CUADRO ANEXO N° 4 - DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DE C.E.V.A.S.A. A 31.12.98:

		IMPORTE CONTABILIZADO
A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA		
. Cesiones temporales de Deuda:		
- Valor de colocación	1.176.049.779	
- Intereses corridos	2.819.824	1.178.869.603
<hr/>		
. Depósitos en pesetas:		
- Valor de colocación	1.431.453.178	
- Intereses corridos	772.176	1.432.225.354
<hr/>		
B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE		
. Acciones con cotización oficial		
- Coste de adquisición	461.279.039	
(-) Provisiones por depreciación	62.744.291	398.534.748
<hr/>		
CARTERA TOTAL A 31.12.98		3.009.629.705
		=====



OF0461407

CLASE 8ª
FEBRO

CUADRO ANEXO N° 5 - MVTO. DE LA CARTERA DE VALORES DURANTE EL EJERCICIO DE 1.998

	Saldo a 31.12.97	Aumento o disminución de la invers.	Saldo a 31.12.98
Fondos Públicos	57.924	(57.924)	0
"Repos" de D.P. Española	1.695.469.203	(516.599.600)	1.178.869.603
"Repos" de D.P. USA en \$	1.026.284.298	(1.026.284.298)	0
Depósitos en pesetas	0	1.432.225.354	1.432.225.354
Accs. con cotiz. oficial	25.277.999	373.256.749	398.534.748
	<u>2.747.089.424</u>	<u>262.540.281</u>	<u>3.009.629.705</u>



OF0461408

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 6
DETALLE DEL SALDO DE CLIENTES A 31.12.98 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.998

	"Corrientes"	"Dudoso cobro"	Total	Provisión por insolvencias
Meridiano- Cero	21.706.469	4.132.705	25.839.174	4.132.705
Sta. Mª de la Cabeza	5.363.226	2.492.956	7.856.182	2.492.956
Cabo Cervera	19.025.971	12.702.693	31.728.664	12.702.689
TOTAL	46.095.666	19.328.354	65.424.020	19.328.350

. Saldo a 31.12.97	48.367.137	21.484.049	69.851.186	21.486.601
. Diferencia devengos y cobros del ejercicio	9.295.076		9.295.076	
. Reclasif. de saldos	(6.116.403)	6.116.403	0	6.116.403
. Elimn. saldos incob.	(9.470.047)	(4.245.436)	(13.715.483)	(4.245.436)
. Regular. por exceso	4.019.903	(4.026.662)	(6.759)	(4.029.218)
. Saldo a 31.12.98	46.095.666	19.328.354	65.424.020	19.328.350



CLASE 8ª



0F0461409

CUADRO ANEXO N° 7 - DETALLE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD A 31.12.98 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.998

	Saldo a 31.12.97	Ampliación de capital	Compra de accs. Propias	Distribución de beneficios	Dividendo a cta., satisfecho	Resultado después de Imp. s / Sdes.	Saldo a 31.12.98
Capital	1.220.017.000	48.779.000					1.268.796.000
Prima de emisión	270.692.510	(48.779.000)					221.913.510
Reserva de revalorización (Act.1983)	3.871.918.431						3.871.918.431
Reserva legal	275.825.200						275.825.200
Reserva para acciones propias	45.775.651		521				45.776.172
Reservas voluntarias	7.427.960.374		-521	265.403.451			7.693.363.304
Reserva por capital amortizado	344.439.000						344.439.000
Pérdidas y ganancias	454.438.808			(454.438.808)			312.564.099
Dividendo activo a cuenta	(955.274)			955.274	(955.274)		(955.274)
TOTAL	13.710.109.700		0	(188.080.083)	(955.274)	312.564.099	13.833.638.442



CLASE 8.a



OF0461410

CUADRO ANEXO N° 8 - DETALLE DEL SALDO DE PROVISIONES A 31.12.98 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO

	Saldo a 31.12.97	Dotaciones del propio año	Reducción Provisión	Pago de Impuestos	Saldo a 31.12.98
Administraciones Locales	62.656.622	6.934.676	(16.920.830)	0	52.670.468
Hacienda Pública	22.505.740	5.626.435			28.132.175
Cámaras de Comercio	3.472.064	1.592.293	0	(1.598.820)	3.465.537
TOTAL	88.634.426	14.153.404	(16.920.830)	(1.598.820)	84.268.180



OF0461411

CLASE 8ª

TAFEXA

CUADRO ANEXO N° 9

CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.996 A 1.998

APLICACIONES	1.998	1.997	1.996
1 Recursos aplicados en las operaciones.....	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	923.788	470.980	57.184
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial	4.143.796	1.412.765	1.762.584
Inmovilizado material	68.914.546	179.720.663	53.308.318
Inmovilizado financiero:			
Empresas del grupo.....	8.500.000	0	0
Otras inversiones financieras.....	2.754.731	2.740.588	1.640.057
4 Adquisición de acciones propias	521	18.842.335	9.489.897
5 Reducciones de capital.....	0	0	0
6 Dividendos	173.035.357	168.352.634	168.352.634
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo	0	0	0
De otras deudas	0	0	0
8 Provisiones para riesgos y gastos	1.598.820	3.117.223	34.784.793
TOTAL APLICACIONES	259.871.559	372.657.188	267.395.447
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES..... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	121.931.405	20.888.271	67.240.521
	381.802.964	393.545.459	334.635.968
ORIGENES	1.998	1.997	1.996
1 Recursos procedentes de las operaciones	379.279.624	390.734.048	333.123.387
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0	0	0
De otras empresas.....	2.523.340	2.704.072	962.581
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado material	0	107.339	550.000
Inmovilizado financiero:			
6 Amortización acciones propias	0	0	0
TOTAL ORIGENES	381.802.964	393.545.459	334.635.968
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES..... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	0	0	0
	381.802.964	393.545.459	334.635.968



OF0461412

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 10

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.998	1.997	1.996
2 Existencias			
- Aumentos	0	2.398.142	0
- Disminuciones	(2.101.059)	0	(46.481)
3 Deudores			
- Aumentos	0	47.263.228	0
- Disminuciones	(1.570.220)	0	(10.088.774)
4 Acreedores			
- Aumentos	0	174.018.211	200.375.197
- Disminuciones	(14.519.893)	0	0
5 Inversiones financieras temporales			
- Aumentos	132.525.528	0	458.999.156
- Disminuciones	0	(163.622.275)	0
7 Tesorería			
- Aumentos	7.490.809	0	0
- Disminuciones	0	(39.107.789)	(581.860.940)
8 Ajustes por periodificación			
- Aumentos	106.240	0	0
- Disminuciones		(61.246)	(137.637)
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	121.931.405	20.888.271	67.240.521



OF0461413

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 11**CUADROS DE CONCILIACION DE 1.996 A 1.998**

	1.998	1.997	1.996
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	312.564.099	454.438.808	408.065.338
(+) Amortizaciones del ejercicio	199.965.341	197.925.747	108.273.486
(+) Provisiones por deprec. cartera valores.....	62.744.291	0	6.042.090
(+) Provisiones por insolvencias.....	6.116.403	9.551.221	19.952.173
(+) Provisiones para riesgos y gastos	14.153.404	16.691.725	15.769.915
(+) Pérd. por saldos incobrab. menos aplic.prov.insolv.....	9.470.047	3.829.206	9.001.570
(+) Pérdidas bajas-enajenación de inmovilizado	1.561.493	75.247	674.760
(+) Diferencias negativas de cambio	0	88.971.176	0
(+) Pérdidas enajenación cartera.....	18.408.670	0	0
(+) Mvto. en el ejercicio del Impuesto s/ Sdes. diferido	(344.618)	467.628	(2.495.418)
(+) Gastos por intereses diferidos leasings	0	0	11.209
(+) Amortiz. gastos a distribuir en varios ejercicios	242.496	161.664	0
(+) Pérdidas por regularizaciones y otras extraordinarias.....	44.496	0	574.598
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos.....	(16.920.830)	0	(17.452.064)
(-) Exceso provisión insolvencias.....	(4.029.218)	(4.921.866)	
(-) Resultados contabilizados originados por la situación de transparencia de algunas filiales	0	0	(33.731.688)
(-) Beneficios compra-venta de valores	(191.042.305)	(5.591.630)	(58.927.911)
(-) Diferencias positivas de cambio.....	(33.654.145)	(325.411.684)	(121.390.859)
(-) Exceso prov. deprec. autocartera	0	(228.212)	(650.407)
(-) Exceso prov. deprec. cartera de control.....	0	(45.220.425)	0
(-) Regularizaciones varias	0	(4.557)	(593.405)
	379.279.624	390.734.048	333.123.387

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad.

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
- 2 JUN. 1999
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1999 2999/.....

GRUPO CEVASA

INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998



FISCAUDI Auditores Asociados, SA
Calvet, 41, entl. 3a
08021 BARCELONA

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

FISCAUDI Auditores Asociados, SA, y en su nombre **D. Alexandre Laplaza Gutiérrez**, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del **GRUPO CEVASA** formado por las sociedades **C.E.V.A.S.A., INMOBILIARIA VS, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA, DUBLIN CONTROL, SA**, y **CELISING ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SA**, que comprenden el balance de situación consolidado cerrado al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas 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.

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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Con fecha 18 de mayo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas relativas al ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del **GRUPO CEVASA**, 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 los principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad y armonía con los aplicados en la empresa matriz.



El informe de gestión adjunto del ejercicio de 1998, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas 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 auditados del Grupo.

FISCAUDI Auditores Asociados, S.A.

Alexandre Laplaza Gutiérrez
Auditor - Socio



Barcelona, a 11 de Mayo de 1999

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8^a numerado correlativamente desde el folio OF0461293 al OF0461344 ambos inclusive, que forman parte inseparable del mismo.

GRUPO CEVASA
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVO	Nota	1998	1997
INMOVILIZADO			
I. Gastos de establecimiento		1.473.638	724.860
II. Inmovilizaciones inmateriales		5.786.171	3.820.863
Aplicaciones informáticas		19.720.445	15.576.649
Amortización acumulada inmovilizado inmaterial		(13.934.274)	(11.755.786)
III. Inmovilizaciones materiales	1	7.982.095.985	8.112.400.611
Terrenos y construcciones		9.087.335.724	9.087.335.724
Instalaciones técnicas y maquinaria		4.718.429	4.718.429
Otro inmovilizado		591.115.101	546.477.728
Inmovilizado en curso		27.979.958	5.920.000
Provisiones y amortizaciones		(1.729.053.227)	(1.532.051.270)
IV. Inmovilizaciones financieras	2	776.564.683	770.071.907
Participación puestas en equivalencia		699.434.992	695.696.947
Fianzas y depósitos		77.129.691	74.374.960
V. Acciones propias		45.776.172	45.775.651
Inversión		45.776.172	45.775.651
VI. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	3	0	0
VII. GASTOS A DISTRIBUIR EN VALORES A DISTRIBUIR		80.640	323.396
ACTIVO CIRCULANTE			
II. Existencias		3.205.771	5.306.830
Materias primas y aprovisionamientos		3.205.771	5.306.830
III. Deudores	4	82.779.545	104.570.377
Clientes		65.424.020	69.851.186
Otros deudores		37.730.113	56.205.792
Provisiones		(20.374.588)	(21.486.601)
IV. Inversiones financieras temporales		5.910.121.090	5.644.741.026
Cartera de valores a corto plazo		5.975.184.759	5.644.741.026
Provisiones		(65.063.669)	0
VI. Tesorería		38.473.752	24.423.127
VII. Ajustes por periodificación		388.110	281.870
TOTAL ACTIVO		14.944.745.767	14.724.449.486



GRUPO CEVASA
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

PASIVO	Nota	1998	1997
A. FONDOS PROPIOS			
I. Capital		1.268.796.000	1.220.017.000
II. Prima de emisión		221.913.510	270.692.510
III. Reserva de revalorización RDL 7/96		3.671.916.431	3.671.916.431
IV. Otras reservas de la dominante		7.374.288.896	7.160.919.957
Reservas distribuibles		6.708.248.524	6.494.880.106
Reservas no distribuibles		666.040.372	666.039.851
V. Reservas de sociedades en integración global		1.377.373.217	1.148.321.274
VI. Reservas de sociedades en equivalencia		60.125.450	52.862.964
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la dominante		390.728.515	638.718.723
IX. Dividendo a cuenta		(955.274)	(955.274)
B. DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION		124.065.957	122.749.641
De sociedades puestas en equivalencia		124.065.957	122.749.641
C. IMPUESTOS A DISTRIBUIR EN TANTOS POR CIENTO		0	0
D. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GUBERNOS		84.268.180	88.634.426
Provisiones para impuestos		84.268.180	88.634.426
E. ACREEDORES A LARGO PLAZO		90.692.142	88.168.802
IV. Otros acreedores		90.692.142	88.168.802
F. ACREEDORES A CORTO PLAZO		183.832.733	211.558.604
II. Deudas con entidades de crédito		11.181.715	0
IV. Acreedores comerciales		84.811.102	62.021.969
V. Deudas no comerciales		87.539.916	169.633.832
TOTAL PASIVO		3.694.728.707	3.672.406.450

GRUPO CEVASA
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
EJERCICIOS 1998-1997

	1998	1997
A. GASTOS		
A.2. Aprovisionamientos	53.455.882	43.380.620
A.3. Gastos de personal	441.269.806	355.943.134
A.4. Dotación para amortizaciones	200.277.359	197.938.403
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	12.610.229	8.458.561
A.6. Otros gastos	515.264.611	526.727.464
A.I. GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.122.878.087	1.032.448.182
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	3.964.791	3.953.652
A.8. Pérdidas de inversiones financieras temporales	20.063.177	0
A.9. Variación de las provisiones inversiones financieras	65.063.669	(228.212)
A.10. Diferencias negativas de cambio	1.411.364	106.506.565
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	40.442.001	102.725.163
A.13. Amortización fondo de comercio de consolidación	0	0
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		
A.14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	1.561.493	75.247
A.19. Gastos extraordinarios	9.301.026	862.597
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	3.723.863
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS		
A.20. Impuesto sobre Sociedades	193.270.484	334.869.585
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	388.725.515	638.718.723

	1998	1997
B. INGRESOS		
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	1.345.851.904	1.283.278.919
B.4. Otros ingresos de explotación	24.045.633	4.010.024
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
B.5. Ingresos participaciones en capital	34.198.003	30.149.467
B.6. Otros ingresos financieros	233.033.307	303.518.465
B.7. Beneficios en inversiones financieras temporales	206.417.821	72.626.042
B.8. Diferencias positivas de cambio	52.081.117	508.430.405
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
B.10. Participación en beneficios de sociedades en equivalencia	5.042.050	10.461.313
B.III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		
B.17. Ingresos o beneficios extraordinarios	7.572.571	4.731.704
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	3.280.946	0
B.V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS		
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	0	0



GRUPO CEVASA
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

NORMATIVA REGULADORA

La entrada en vigor del Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, es la disposición legal por la que definitivamente se establecen las diferentes normas y parámetros para la consolidación de los grupos de sociedades, de cuyo contenido nace la obligación para C.E.V.A.S.A., de consolidar con las sociedades **INMOBILIARIA V S, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA, DUBLIN CONTROL, SA, y CELISING ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SA.**

Obligación de consolidar. El art. 2 del citado RD por el que se define el concepto de sociedad dominante y dependientes, establece para la empresa dominante C.E.V.A.S.A. la obligación de consolidar, en virtud de su grado de participación sobre las sociedades dependientes, de su capacidad de nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración y por disponer de la mayoría de los derechos de voto.

Dispensa de la obligación de consolidar. No es de aplicación la dispensa de consolidar contenida en el art. 7º del RD 1815/1991, en ninguna de sus opciones, ya que aunque el grupo consolidable no supera las dimensiones señaladas en el artículo 8º modificado por la Disposición Transitoria, la sociedad dominante emite valores admitidos a cotización oficial en la Boisas de Comercio de Madrid, Barcelona y Valencia.

SOCIEDADES PARTICIPADAS Y SUJETAS A CONSOLIDACION

Las cuentas anuales auditadas de la empresa C.E.V.A.S.A., en el apartado de Inmovilizado financiero - Participación empresas grupo, determinan su participación en las siguientes empresas:

DUBLIN DE NEGOCIOS, SA	100%
INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA	100%
INMOBILIARIA V S, SA	100%
DUBLIN CONTROL, SA	100%
CELISING E.F.C., SA	100%

En virtud de la normativa vigente, la empresa dominante somete a consolidación las cuentas anuales de las sociedades participadas de las cuatro primeras sociedades por el método de integración global, por desarrollar el mismo tipo de actividad, y utiliza el método de puesta en equivalencia para la sociedad CELISING E.F.C., SA ya que su actividad no es homogénea a la del resto de empresas del grupo (art. 11.2.e y 14.2 del RD 1815/1991).



METODOS APLICABLES

De acuerdo con el artículo 11 del RD 1815/91, se considera a las empresas participadas **INMOBILIARIA V S, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA** y **DUBLIN CONTROL, SA** empresas del grupo consolidables por el método de integración global atendiendo al grado de dominio y el tipo de actividad desarrollado por las mismas, mientras que **CELISING E.F.C., SA**, se consolida por el método de puesta en equivalencia atendiendo a la diferencia del tipo de actividad, que de integrarse globalmente, tergiversaría la interpretación de las cuentas anuales consolidadas.

Aplicación del método de integración global. Se han incorporado al balance de la sociedad dominante todos los bienes, derechos y obligaciones que componen el patrimonio de las sociedades dependientes consolidables por este procedimiento, y a la cuenta de Pérdidas y ganancias de la primera, todos los ingresos y gastos que concurren en la determinación del resultado de las segundas, sin perjuicio de las homogeneizaciones, ajustes y eliminaciones previstos por la Ley.

Aplicación del método de puesta en equivalencia. Se aplica este método de consolidación para la sociedad **CELISING E.F.C., SA** en virtud de lo dispuesto en el artículo 14, 1, letra b con respecto a aquellas sociedades dependientes que tengan actividades *tan diferentes que su inclusión resulte contraria a la obtención de la finalidad propia de las cuentas anuales consolidadas.*

Homogeneización temporal. Las cuentas anuales de la sociedad dominante y de las dependientes corresponden al mismo período de tiempo, por lo que no ha sido preciso efectuar ningún tipo de homogeneización en este aspecto (art. 17).

Homogeneización valorativa. Para las sociedades dependientes se han aplicado las mismas Normas de valoración que para la Empresa dominante.

Tomando como base su balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 1996, el Consejo de Administración **C.E.V.A.S.A.** formuló la propuesta de actualización de balances de acuerdo con lo dispuesto en el RD 2607/96 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del RDL 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, que fue aprobada por la Junta General de accionistas celebrada el 26 de junio de 1997.

Homogeneización por operaciones Internas. En los casos en que ha sido necesario, se ha procedido a practicar los ajustes necesarios para proceder a una correcta eliminación de las operaciones internas, en los términos previstos por la legislación (art. 19).

Homogeneización para realizar la agregación. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 20, se ha procedido a la modificación por reclasificación de las estructuras de las cuentas anuales de las sociedades dependientes que no se ajustaban a la estructura de las cuentas anuales de la sociedad dominante.

PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del **GRUPO CEVASA** y las sociedades dependientes, se han aplicado los Principios contables y Normas de Valoración contenidos en la legislación Mercantil española (Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y normas complementarias) así como las disposiciones específicas de la Consolidación de cuentas anuales contenidas en el RD 1815/1991.



GRUPO CEVASA
NOTAS AL BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

Nota 1. INMOVILIZACIONES MATERIALES

Tomando como base su balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 1996, el Consejo de Administración de C.E.V.A.S.A. procedió a formular la propuesta de actualización de balances de acuerdo con lo dispuesto en el RD 2607/96 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del RDL 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre.

Dicha propuesta fue aprobada por la Junta General de accionistas celebrada el 26 de junio de 1997.

El efecto de la revalorización en las cuentas de inmovilizado material se resume en el siguiente cuadro:

Terrenos y bienes naturales	79.416.737
Inmuebles en arrendamiento	3.682.294.177
Instalaciones técnicas y maquinaria	390.968
Otro inmovilizado	23.378.975
TOTAL	

Nota 2. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Los ajustes y eliminaciones practicados para la consolidación de la inversión de la sociedad dominante con los Fondos propios de las dependientes a consolidar por el método de integración global, se han practicado, según nuestra opinión, de forma correcta.

El valor de las participaciones en **INMOBILIARIA V S, SA**, **INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA**, y **DUBLIN DE NEGOCIOS, SA**, acogidas al régimen de transparencia fiscal hasta el 31 de diciembre de 1996, figura contabilizado por el coste de la inversión inicial incrementado por los resultados imputados en los ejercicios sucesivos hasta la citada fecha. Respecto a la participación en **DUBLIN CONTROL, SA**, sociedad de nueva creación en el ejercicio auditado, figura contabilizada por su precio de adquisición que coincide con el valor nominal de las acciones adquiridas. Dichos valores son los que corresponde aplicar a la consolidación del presente ejercicio, en las eliminaciones de Inversiones - Empresas grupo y Fondos propios de las sociedades dependientes.

En lo que respecta a la puesta en equivalencia de la inversión en la sociedad **CELISING E.F.C.**, se han seguido los métodos descritos en el art. 46 y siguientes del RD 1815/91, produciéndose el importe neto de la inversión (capital suscrito menos desembolsos pendientes) por el valor teórico del Patrimonio neto de la sociedad participada (Fondos propios menos activos pendientes) produciéndose una diferencia de consolidación de 124.065.957,- pesetas, debidamente contabilizada de forma separada en el Pasivo del balance consolidado en el epígrafe correspondiente.



Nota 3. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION

En la primera consolidación, correspondiente al ejercicio 1991, teniendo en cuenta que las participaciones en las sociedades por el método de integración global se hallaban valoradas por el coste de la inversión incrementado por los resultados acumulados hasta dicha fecha, el valor contable debía corresponderse con el valor teórico de las acciones en cada una de las sociedades integradas, ya que al mismo tiempo se dotaban, por la sociedad dominante, las correspondientes provisiones por depreciación de inversiones.

No obstante, al proceder a las eliminaciones de Inversiones - Empresas grupo y Fondos propios de las empresas dependientes, y como consecuencia de aplicarse, en la consolidación, a las sociedades transparentes el mismo tratamiento fiscal que si estuvieran acogidas al régimen general en lo que se refiere al Impuesto sobre Sociedades, se generó un fondo de comercio de consolidación de 1.656.795,- pesetas, determinado por la diferencia existente entre el valor contable de la participación de la Sociedad dominante en el capital de la Sociedad dependiente y el valor de los Fondos propios atribuible a dicha participación. Dicho fondo fue totalmente amortizado en el ejercicio 1996 al considerarse que no contribuye a una mayor obtención de ingresos. Por lo tanto en el balance consolidado esta partida figura con valor cero.

Nota 4. DEUDORES

Para la consolidación de las cuentas de deudores, se ha procedido al ajuste y eliminación de los saldos de los epígrafes de Clientes y Deudores grupo de la sociedad dominante con Proveedores y Acreedores grupo de las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global.

Nota 5. FONDOS PROPIOS

Dentro de este epígrafe, debemos comentar los diferentes apartados que aparecen en el balance de situación consolidado.

Fondos propios. Tal y como se ha comentado en la nota 2 del presente informe, las eliminaciones practicadas entre Inversión - Capital se han efectuado, según nuestro entender, de forma correcta, registrándose las diferencias de consolidación en los epígrafes correspondientes (nota 6).

Reserva de revalorización RDL 7/96. El origen del saldo de esta cuenta viene determinado por la actualización de balances formulada por el Consejo de Administración, de acuerdo con lo dispuesto en el RD 2607/96 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del RDL 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, y aprobada por la Junta General de accionistas de fecha 26 de junio de 1997.

Reservas de sociedades consolidadas por integración global. Las reservas que figuran en este epígrafe, tienen como origen la acumulación de resultados después de impuestos obtenidos desde la fecha de primera consolidación hasta el momento presente, por las sociedades participadas una vez practicados los ajustes y correcciones derivados de operaciones entre sociedades del grupo.



Reservas de sociedades puestas en equivalencia. Se recogen en este epígrafe las reservas generadas por **CELISING E.F.C., SA** desde la fecha de primera consolidación, corregidas por las eliminaciones de resultados acumulados en los procesos de consolidación consecuencia de operaciones con las otras empresas del grupo.

Pérdidas y ganancias. Las Pérdidas y ganancias de consolidación se han producido por la agregación de las partidas correspondientes de las cuentas anuales a consolidar una vez efectuadas las correcciones pertinentes, como consecuencia de la homogeneización valorativa y los ajustes correspondientes a las operaciones entre sociedades vinculadas.

Nota 6. DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION

Tal y como se ha citado en las notas anteriores, la aparición de este epígrafe en el balance de situación consolidado es consecuencia de la diferencia entre el coste de adquisición de las participaciones y su valor neto contable, según el siguiente detalle:

Diferencias de sociedades en equivalencia	<u>(124.065.957)</u>
---	----------------------

Nota 7. ACREEDORES A LARGO Y CORTO PLAZO

El saldo registrado en estos epígrafes, en concreto en el apartado de acreedores comerciales, está correctamente corregido una vez practicadas las eliminaciones correspondientes a las cuentas de Clientes y Deudores - Proveedores y Acreedores del grupo, tal y como se ha comentado en la nota 3 del presente informe.





OF0461293

CLASE 8ª

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
- 2 JUN. 1999
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1999 29991

GRUPO C.E.V.A.S.A.

Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 1.998

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 5964



0F0461294

CLASE 8ª

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 5964

Informe de Gestión del Grupo



OF0461295

CLASE 8ª

GRUPO CEVASA**INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO DE 1.998****Composición del grupo y áreas de negocio**

Componen el grupo CEVASA, además de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., sociedad cabecera, las sociedades "Dublín de Negocios, S.A.", Inmobiliaria V S, S.A., Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A., Dublín Control, S.A. y Celising, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.

Las áreas de negocio del grupo son la explotación en alquiler de los inmuebles de su propiedad, la explotación de un complejo turístico, también de propiedad, y la inversión en los mercados financieros.

Situación y evolución de los negocios

Los resultados conseguidos durante 1.998 son inferiores a los de 1.997, debido, principalmente, a la obtención de unos menores resultados financieros. Así, si para 1.997 se obtuvieron cerca de 475 millones de pesetas en concepto de resultados extraordinarios de la cartera de valores, en el ejercicio de 1.998 y por esos conceptos el resultado obtenido ha sido de alrededor de 172 millones de pesetas. Si a ello añadimos la disminución de los ingresos por intereses en más de 100 millones de pesetas, debido, principalmente, a la disminución de los tipos de interés, todo ello explica la disminución del resultado antes de impuestos del grupo en unos 415 millones de pesetas. A estos menores resultados financieros se ha unido un incremento del gasto contabilizado como consecuencia, en primer lugar, de realizar un mayor volumen de obras de mantenimiento en nuestros edificios, de carácter plurianual, y en segundo lugar, a la reestructuración de personal llevada a cabo durante el ejercicio, que ha supuesto una elevación de gastos de persona, especialmente por pago de indemnizaciones.



OF0461296

CLASE 8.^a

Edificios en alquiler

La principal actividad del grupo es la explotación de los edificios de su propiedad mediante su arrendamiento. Una política de precios moderados y la madurez de las explotaciones facilita que los edificios estén prácticamente ocupados a plena capacidad.

El hecho de que los edificios en explotación tengan su origen en promociones destinadas a Viviendas de Protección Oficial limita las rentas de los mismos aunque se dispone de un amplio potencial de crecimiento en el futuro, una vez que la Ley de Arrendamientos Urbanos actual ha reducido la duración de los contratos al limitar el sistema de subrogaciones para el caso de las viviendas.

Con todo, el incremento medio de rentas durante 1.998 ha sido del 4,97 % en el caso de las viviendas, por encima de la inflación anual.

En lo que respecta a los locales comerciales y los edificios de oficinas, estos incrementos han sido del 5,17 % y 5,12% respectivamente, lo que refleja el buen momento económico por el que se está atravesando. El reciente incremento en la demanda de estos productos nos está permitiendo incrementar los precios, y lo que es más destacable, ser más inflexibles en cuanto a asumir costes de reacondicionamiento de las superficies desocupadas y que vuelven a ser alquiladas.

A excepción de los gastos corrientes, que en los últimos ejercicios están teniendo un incremento anual similar al de la inflación, durante los últimos años venimos concentrando la realización de obras de carácter plurianual, necesarias para mantener nuestros edificios en un estado óptimo. Este hecho es el responsable de que los resultados contables de explotación sean anormalmente bajos. Sin embargo, a partir de 1.999 este esfuerzo remitirá y el peso de estos gastos en la cuenta de explotación será menor.



OF0461297

CLASE 8ª

Para el año de 1.999 no se prevén grandes cambios respecto a lo acontecido en 1.998, con incrementos moderados de rentas, quizás algo superiores en cuanto al apartado de oficinas se refiere.

Negocios turísticos

El grupo CEVASA está introducido en el negocio turístico a través de un aparthotel de propiedad de la sociedad matriz, situado en Torrevieja (Alicante), que se explota directamente. Durante el ejercicio de 1.998 y tal y como preveíamos, ha crecido la ocupación media del complejo, aunque el crecimiento del resultado ha crecido algo menos que la ocupación.

Inversiones financieras

El volumen de liquidez que actualmente dispone el grupo se ha ido generando a lo largo de los años, y tiene su origen en los cash-flows anuales de las actividades inmobiliarias. Mientras no se concreten nuevas inversiones, y aunque el primer objetivo de la gestión de este patrimonio financiero debe ser el mantenimiento de su capacidad adquisitiva, el hecho de que este patrimonio sea una de las principales fuentes de ingresos del grupo, nos hace poner una atención especial a su gestión.

Al cierre del ejercicio y a precios de mercado, nuestra cartera estaba distribuida entre un 62,8 % en inversiones a muy corto plazo en pesetas (principalmente compras de Deuda Pública con pacto de recompra), un 1,4 % en inversiones de Deuda Pública a vencimiento, un 27,4 % en valores de renta variable a largo plazo, un 7,8 % en valores de renta variable a corto plazo, y un 0,6 % en otras inversiones.

Con las perspectivas de una moneda única y con unos crecimientos moderados sustentados en bajas tasas de inflación, durante 1.998 ha continuado el proceso de reducción de los tipos de interés. Este nos ha perjudicado y hemos obtenido unos ingresos por intereses inferiores a los del ejercicio de 1.997. En línea con nuestra política



OF0461298

CLASE 8ª
MEXICO

de diversificación de la cartera, hicimos algunas inversiones en Deuda a vencimiento y en otros productos financieros, aunque los volúmenes invertidos han sido pequeños ante nuestra impresión de que los tipos de interés a largo plazo tenían muy poco recorrido a la baja. Lo que era una previsión ha acabado confirmándose y en la actualidad no parece que sea el mejor momento para la inversión en bonos a vencimiento.

Durante el primer trimestre del año y ante los niveles que el dólar había alcanzado se decidió la realización de lo que restaba de nuestra cartera en esa divisa. Con unas expectativas bajistas sobre el dólar y de incertidumbre sobre el yen, nos hemos mantenido casi todo el ejercicio en inversiones en pesetas. Este hecho fue positivo tras la entrada en vigor del euro, cuando se aplicó un cambio de conversión relativamente favorable a los tenedores de pesetas, en relación a los niveles previos de cotización del ECU. Sin embargo, nos ha sorprendido el tirón del dólar durante los primeros meses de este año.

Ante los bajos tipos de interés y con el objetivo de rentabilizar la liquidez, hemos continuado operando en las Bolsas de valores. Ante el nivel de las cotizaciones nuestra posición ha sido la de estar liquidados siempre que se podía, con posiciones a corto plazo e invirtiendo en valores de primera fila. Aunque consideramos que la proporción de renta variable en nuestra cartera es pequeña, las altas cotizaciones desaconsejan invertir en valores a largo plazo.

Nuestra posición para 1.999 será la de actuar con la máxima prudencia, avanzar hacia una diversificación de nuestra cartera, limitar con un porcentaje máximo los riesgos a asumir por inversiones en activos sin una rentabilidad fija y continuar con nuestra política de inversiones especulativas limitadas en las Bolsas de valores.

Otros asuntos de interés general



OF0461299

CLASE 8.^a
AEREA

Cartera de acciones de la sociedad dominante

Con el fin de mejorar la liquidez de los accionistas de CEVASA, los Consejos de Administración de las sociedades del grupo, a excepción de Celising, EFC, S.A. y Dublín Control, S.A., están autorizados por la Junta general de accionistas de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., para poder adquirir acciones de esta última sociedad, tanto ordinarias como preferentes, entre los precios de 250 y 950 % para las primeras, y 100 y 200 % para las segundas. El plazo de vigencia de dicha autorización es de dieciocho meses desde el 26 de junio de 1.998.

Al cierre del ejercicio de 1.998, se tenían en autocartera un total de 7.972 acciones ordinarias de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.. Todas ellas habían sido adquiridas haciendo uso de autorizaciones anteriores a la mencionada.



0F0461300

CLASE 8ª
PAJETA

Cuentas Anuales del Grupo



OF0461301

CLASE 8ª

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.996-98

ACTIVO	1.998	1.997	1.996
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	1.473.638	724.860	412.596
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
1. Bienes y derechos inmateriales	19.720.445	15.576.649	14.648.884
2. Provisiones y amortizaciones	(13.934.274)	(11.755.786)	(9.559.790)
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	5.786.171	3.820.863	5.089.094
1. Terrenos y construcciones	9.087.335.724	9.087.335.724	8.920.143.750
2. Instalac.técnicas y maquinaria	4.718.429	4.718.429	4.691.618
3. Otro inmovilizado	591.115.101	546.477.728	502.198.229
4. Inmovilizado material en curso	27.979.958	5.920.000	38.117.760
5. Provisiones y amortizaciones	(1.729.053.227)	(1.532.051.270)	(1.336.597.793)
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	7.982.095.985	8.112.400.611	8.128.553.564
1. Partic.puestas en equivalencia	699.434.992	695.696.947	688.292.769
4. Otros créditos:Depós.y fian.const.a l/p.	77.129.691	74.374.960	71.634.372
V. ACCIONES SOCIEDAD DOMINANTE	776.564.683	770.071.907	759.927.141
1. Inversión	45.776.172	45.775.651	26.933.316
2. Provisiones	0	0	(228.212)
TOTAL INMOVILIZADO.....	8.811.696.649	8.932.793.892	8.920.687.499
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION			
1. De sociedades consolidadas por integrac.global	0	0	0
D) GASTOS A DISTRIB.EN VARIOS EJERCICIOS	80.840	323.336	0
E) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS			
III. DEUDORES	3.205.771	5.306.830	2.908.688
1. Clientes por servicios	65.424.020	69.851.186	62.691.690
3. Otros deudores	37.730.113	56.205.792	37.163.105
4. Provisiones	(20.374.588)	(21.486.601)	(25.122.079)
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	82.779.545	104.570.377	74.732.716
1. Cartera de valores a corto plazo	3.020.421.802	5.644.741.026	4.651.778.818
2. Otros Créditos	2.954.762.957		
4. Provisiones	(65.063.669)	0	(3.183.066)
VI. TESORERIA	5.910.121.090	5.644.741.026	4.648.595.752
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	38.473.752	24.423.127	761.442.700
	388.110	281.870	343.116
TOTAL CIRCULANTE.....	6.034.968.268	5.779.323.230	5.488.022.972
TOTAL ACTIVO.....	14.846.745.757	14.712.440.458	14.408.710.471



OF0461302

CLASE 8ª

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.996-98

PASIVO	1.998	1.997	1.996
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO	1.268.796.000	1.220.017.000	1.220.017.000
II. PRIMA DE EMISION	221.913.510	270.692.510	270.692.510
III. RESERVA DE REVALORIZACION	3.671.916.431	3.671.916.431	3.671.916.431
IV. OTRAS RESERVAS DE LA SDAD. DOMINANTE			
1. Reservas distribuibles	6.708.248.524	6.494.880.106	6.306.285.503
2. Reservas no distribuibles	666.040.372	666.039.851	647.197.516
	7.374.288.896	7.160.919.957	6.953.483.019
V. RVAS.SDES.COMS. POR INT.GLOBAL	1.377.373.217	1.148.321.274	926.982.914
VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA	60.125.450	52.862.964	46.460.123
VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS ATRIBUIBLES A LA SOCIEDAD DOMINANTE	390.728.515	638.718.723	609.389.079
IX. DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	14.364.186.745	14.162.493.585	13.697.985.802
C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION			
2. De Soc.puestas en equivalencia	124.065.957	122.749.641	121.433.325
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	18.738.203	0
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	84.268.180	88.634.426	75.059.924
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
IV. OTROS ACREEDORES	90.692.142	88.168.802	85.464.730
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	11.181.715	0	0
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0	0	0
IV. ACREEDORES COMERCIALES	84.811.102	62.021.969	63.028.217
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	87.539.916	169.633.832	365.738.473
	183.532.733	231.655.801	428.766.690
TOTAL PASIVO.....	14.846.745.757	14.712.440.458	14.408.710.471



OF0461303

CLASE 8ª

GRUPO C.E.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS EJERCICIOS 1.996-98

	1.998	1.997	1.996
A) GASTOS			
2. Consumos y otros gastos exteriores	53.455.882	43.380.620	24.363.105
3. Gastos de personal	441.269.806	355.943.134	312.953.143
4. Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	200.277.359	197.938.403	108.319.054
5. Variaciones de las provisiones de tráfico	12.610.229	8.458.561	28.953.743
6. Otros gastos de explotación	515.264.611	526.727.464	537.851.440
Total gastos explot. (2+3+4+5+6)	1.222.877.887	1.132.448.182	1.012.440.485
BENEFICIOS DE EXPLOTACION (B1+B2+B4-A2-A3-A4-A5-A6)	147.019.650	154.840.761	172.159.101
Total gastos financieros (7+8+9+10)	90.503.001	110.232.005	552.831
7. Gastos financieros y asimilados	3.964.791	3.953.652	2.454.524
8. Pérdidas en inv.finan.temporales	20.063.177	0	1.438.714
9. Variac.de las provis. en inv.financieras	65.063.669	(228.212)	(3.340.407)
10. Diferencias negativas de cambio	1.411.364	106.506.565	0
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS (B5+B6+B7-A7-A8-A9-A10)	435.227.247	804.492.374	743.988.092
13. Amortización fondo de comercio de consolidación	0	0	1.656.795
III. BENE. DE LAS ACTIV.ORDINAR. (AI+AII+A10)	587.288.947	969.794.448	923.338.795
14. Pérdidas proced. del inmovilizado	1.561.493	75.247	674.760
15. Variac.provisiones innov.financiero	0	0	0
18. Pérdidas con operaciones accs. Sdad. dominante	0	0	0
19. Gastos y pérdidas extraordinarios	9.301.026	862.597	405.062
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B15+B17-A14-A15-A18-A19)	7.572.571	4.731.704	2.766.978
V. BENEFCIOS ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV)	583.998.999	973.588.308	925.025.951
15. Impuesto sobre Beneficios	(193.270.484)	(334.869.585)	(315.636.872)
VI. BENEFCIOS DEL EJERCICIO (AV-A15)	390.728.515	638.718.723	609.389.079



OF0461304

CLASE 8ª

GRUPO C.R.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS EJERCICIOS 1.996-98

	1.998	1.997	1.996
B) INGRESOS			
.....
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.345.851.904	1.283.278.919	1.160.068.395
2. Aumento de existencias	0	0	0
4. Otros ingresos de explotación	24.045.633	4.010.024	24.531.191
Total ingresos explot. (1+2+4)	1.369.897.537	1.287.288.943	1.184.599.586
	1.369.897.537	1.287.288.943	1.184.599.586
5. Ingresos de participaciones en capital	34.198.003	30.149.467	23.937.845
6. Otros ingresos financieros	233.033.307	303.518.465	326.486.645
7. Beneficios en inv.financ.temporales	206.417.821	72.626.042	65.063.933
8. Diferencias positivas de cambio	52.081.117	508.430.405	329.052.500
Total ingresos financ. (5+6+7+8)	525.730.248	914.724.379	744.540.923
	525.730.248	914.724.379	744.540.923
10. Part. en benef. Sdes. en equivalencia	5.042.050	10.461.313	8.848.397
	5.042.050	10.461.313	8.848.397
	5.042.050	10.461.313	8.848.397
12. Beneficios proc. del inmovilizado	0	0	0
17. Ingresos extraordinarios	7.572.571	4.731.704	2.766.978
	7.572.571	4.731.704	2.766.978
	7.572.571	4.731.704	2.766.978



OF0461305

CLASE 8.^a
EXCEN.

Memoria



OF0461306

CLASE 8ª
FISCAL**1.- SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Las empresas tal y como define la legislación mercantil, que forman junto con Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. un grupo de empresas son las que se señalan a continuación:

(cifra en millones de pesetas)

	Actividad	Principal	Capital	Reservas	Resultado 98
Dublín de Negocios, S.A.	Cartera	65	1804	58	
Inmobiliaria V S, S.A.	Cartera	12	515	5	
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	Cartera	10	441	12	
Dublín Control, S.A.	Cartera	10	0	0	
Celising, Establecimiento Financiero de	Leasing	500	187	2	

La totalidad del capital de estas sociedades es propiedad, directa o indirectamente, de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A, y todas ellas están domiciliadas en Barcelona, Avda. Meridiana, 350.

Las cuentas de las cuatro primeras sociedades mencionadas se han consolidado con las de la sociedad matriz aplicando el procedimiento conocido como "integración global". Por contra la última de las sociedades se ha incorporado a las cuentas consolidadas mediante el método de "puesta en equivalencia", todo ello en aplicación de la normativa en vigor. No ha sido necesario realizar ajuste temporal alguno.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS***Imagen fiel y principios contables***

Las Cuentas Anuales consolidadas se presentan según lo establecido en el Código de Comercio y en el Real Decreto 1815/91



OF0461307

CLASE 8ª

de 20 de diciembre. En la contabilización de las operaciones de las sociedades del grupo, se aplican las normas contables en vigor y las Resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Los principios contables se interpretan bajo criterios unitarios que conllevan una gran homogeneidad en las cuentas de las sociedades que se consolidan y, también, en las Cuentas consolidadas. Al ser Celising, EFC, S.A. una sociedad financiera que debe someterse a la normativa contable dictada por el Banco de España, tanto su plan de cuentas como los principios contables que se aplican en su contabilidad son distintos de los del resto de las empresas del grupo, lo que justifica la integración de dicha empresa en el balance consolidado mediante el método de puesta en equivalencia.

Las cuentas de la sociedad matriz del grupo cerradas a 31.12.96 fueron revalorizadas siguiendo los criterios del artículo 5 del RDL 7/1996 de 7 de junio, desarrollado en el RD 2607/1996 de 20 de diciembre, por el que se dictan Normas para la Actualización de Balances. En consecuencia, también se produjo una revalorización de las cuentas consolidadas.

Durante el ejercicio de 1.997 la Agencia Tributaria inspeccionó el detalle de las actualizaciones practicadas. Dicha Agencia consideró correctas las actualizaciones.

Según nuestra opinión, los estados contables que se presentan muestran la fiel imagen del patrimonio del grupo y el resultado de sus operaciones.

Comparación de la información

Se ha incluido una sociedad de nueva creación en el grupo consolidado. A pesar de ello, al aplicarse los mismos criterios de contabilización que en pasados ejercicios, se favorece la comparación de los balances y cuentas de resultados de los tres ejercicios que se presentan.



OF0461308

CLASE 8ª

3.- NORMAS DE VALORACION Y CONTENIDO DE LOS EPÍGRAFES DEL BALANCE CONSOLIDADO

No se ha realizado ajuste alguno por diferencias en la valoración de partidas contables, al haberse aplicado en todas las empresas del grupo, consolidadas por el método de integración global, idénticas normas de valoración.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Las sociedades filiales tienen sus oficinas en locales propiedad de CEVASA, que ocupan en concepto de arrendatarios. Por tal razón, realizan pagos a CEVASA. Además, a excepción de Celising, E.F.C., S.A. y de Dublín Control, S.A., y con el fin de optimizar la gestión de tesorería, las restantes sociedades del grupo mantienen entre si cuentas corrientes de préstamo.

Tanto los saldos como los resultados consecuencia de las transacciones entre las sociedades del grupo han sido eliminados en el proceso de consolidación de los estados contables.

Homogeneización de las partidas de las cuentas individuales de las sociedades del perímetro de consolidación.

No ha sido necesaria dada la original homogeneidad de las cuentas que se han consolidado.

Gastos de establecimiento

Este concepto recoge aquellos gastos que tuvieron su origen en diferentes variaciones del capital social de la matriz CEVASA y de su filial DUBLIN CONTROL, S.A.. Están contabilizados por el importe de su desembolso y se amortizan directamente aplicando un porcentaje del 20%.

Inmovilizado inmaterial

Incluyen los importes satisfechos por programas informáticos adquiridos a terceros y se amortizan aplicando un porcentaje del 20%.



OF0461309

CLASE 8ª

Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o de adquisición, regularizado tras la aplicación de diferentes leyes de actualización que han ido apareciendo desde que finalizó su construcción o se formalizó su adquisición, concretándose en las de los ejercicios 1.977, 79, 81, 83 y 96. Las obras que tienen el carácter de ampliación, modernización o mejora de los edificios o de sus instalaciones, vienen contabilizándose en este grupo de cuentas.

La actualización de balances practicada sobre las cuentas cerradas a 31.12.96 se hizo exclusivamente sobre las cuentas de la sociedad matriz del grupo, al amparo del RD 2607/96 y siguiendo los criterios que en el citado RD se establecen. No se aplicó reducción alguna sobre los coeficientes de actualización.

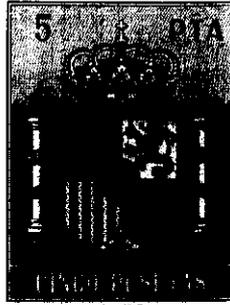
El inmovilizado adquirido mediante contratos de leasing con anterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General de Contabilidad se encontraba contabilizado por el valor de la opción de compra ejercida o valor residual, mientras que el adquirido con posterioridad lo estaba por su valor financiado o valor de coste en origen. Tanto unos valores como otros fueron actualizados siguiendo los criterios del artículo 7.1 del RD 2607/96.

La revalorización de cada uno de los elementos del activo material que fueron objeto de la actualización de balances mencionada en el párrafo anterior debe ser amortizada dentro de los periodos impositivos que restan para completar la vida útil de los citados elementos, en función del criterio expuesto en el artículo 11.2 del RD 2607/1996.

La amortización anual del inmovilizado material se realiza aplicando los coeficientes máximos que se relacionan en el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, RD 537/1997.

Inmovilizado financiero

Bajo la denominación en balance "Participaciones puestas en equivalencia" se registra el valor teórico de Celising, EFC, S.A., corregido en aplicación de las disposiciones legales en materia



OF0461310

CLASE 8.ª
IMPORTE

de consolidación de balances, por la suma de los ajustes en los resultados de esta sociedad, realizados desde la fecha de la primera consolidación y originados por las operaciones con el resto de las sociedades del grupo.

"Otros créditos": Este epígrafe recoge la suma de los depósitos realizados por CEVASA en cuentas de las Administraciones Públicas. El 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios de sus edificios debe ser depositado en las Administraciones autonómicas de aquellas Comunidades donde se encuentran situados sus edificios.

Acciones de la sociedad dominante

Coste efectivo de adquisición de la autocartera de CEVASA. Incluye corretajes y otros gastos de intermediación.

Gastos a distribuir en varios ejercicios

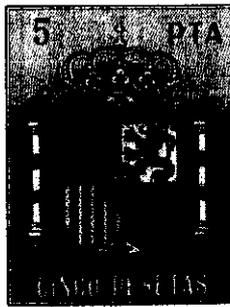
Importe que resta por amortizar de la suma de gastos, de naturaleza plurianual, que se amortizan en varios ejercicios.

Existencias

Valoración del inventario de existencias comerciales y de productos para reposición, realizado al cierre del ejercicio en el aparthotel que CEVASA tiene en Torrevieja (Alicante), el cual cuenta con servicios de restauración. La valoración de estas existencias se hace en función del último precio de adquisición consignado en factura.

Deudores

Los importes facturados por los servicios prestados y pendientes de cobro a la fecha del ejercicio se encuentran bajo el epígrafe "Clientes". Son considerados como clientes de dudoso cobro, por una parte, aquellos contra los que se siguen procesos judiciales de reclamación de rentas o desahucio y por otra aquellos otros declarados en suspensión de pagos o quiebra. También, se consideran "dudosos" los clientes morosos que tienen parte de su deuda con una antigüedad superior a un año, manteniéndose provisiones por insolvencias que alcanzan el 100% de dichas deudas. En el momento que los responsables comerciales consideran totalmente incobrable algún crédito de los anteriores,



OF0461311

CLASE 8ª
FINAN

abandonándose las gestiones encaminadas a su cobro, entonces se procede a su baja contable.

En "otros deudores" se recogen, como partidas más relevantes:

- Importes acreditados a la Hacienda Pública por la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de alguna de las filiales.
- Provisiones de fondos a abogados y procuradores que nos representan en contenciosos abiertos.
- Cualquier otro tipo de crédito a nuestro favor no considerado dentro del epígrafe "Clientes".

Cartera de valores a corto plazo

La cartera de renta variable de las sociedades del grupo está compuesta en su totalidad por títulos con cotización oficial, valorados al cierre del ejercicio por el importe menor que resulte de entre su valor de mercado y su coste de adquisición. El valor de mercado se determina como el menor de la valoración de la cartera según la cotización bursátil media de los títulos en el último trimestre del ejercicio o el de la cotización al cierre del mismo. Asimismo, como coste de adquisición tomamos el contabilizado resultante del coste de compra minorado, en su caso, por el importe de los derechos de suscripción enajenados desde la fecha de adquisición de esos activos (valorados hasta el 31/12/90 por el producto de su venta y desde esa fecha al cambiar el criterio del PGC, por su valor teórico de adquisición calculado según las normas del PGC).

Las inversiones que a fin de año se mantenían en compras de Deuda Pública Anotada con pacto de recompra estaban contabilizadas por su valor de adquisición, más los intereses corridos de estas inversiones en la fecha de cierre del ejercicio.

Por otra parte, también se contabilizan en este apartado los depósitos bancarios en pesetas que mantienen las diferentes empresas del grupo, así como los intereses corridos de dichas inversiones a la fecha de cierre del ejercicio.

Tesorería

Se incluyen tanto los importes en efectivo existentes en nuestras



OF0461312

CLASE 8ª
VALORES

cajas, como los saldos existentes en cuentas corrientes y de crédito, abiertas en diferentes entidades financieras.

Provisiones para riesgos y gastos

Son provisiones para cubrir posibles pagos de impuestos, siendo indeterminados el importe y la fecha de su pago.

Los impuestos devengados a favor de las Administraciones Públicas que a la fecha del cierre del ejercicio no habían sido liquidados por éstas, han sido estimados en función de las bases imponibles y los tipos impositivos que se hubieran aplicado para determinar su importe.

Las liquidaciones por impuestos que se encuentran bajo recurso están valoradas por el importe que se nos reclama.

Deudas a largo plazo

Corresponde a las deudas que la sociedad matriz mantiene con los arrendatarios de sus edificios por fianzas percibidas por el alquiler de inmuebles arrendados.

Deudas a corto plazo

"Deudas con entidades de crédito": Se corresponden con los saldos dispuestos en pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

"Acreedores comerciales": Es el importe total pendiente de pago a la fecha de cierre del ejercicio de los bienes y servicios recibidos de nuestros proveedores.

"Otras deudas no comerciales":

Como deudas más importantes se encuentran las contabilizadas a favor de la Hacienda Pública, valoradas por su importe nominal, y que responden a retenciones practicadas pendientes de liquidar, correspondientes al último trimestre del ejercicio. También se incluyen en este apartado las deudas por el Impuesto sobre Sociedades de las sociedades del conjunto consolidable.

Los importes adeudados a nuestro personal por conceptos salariales devengados durante 1.998 y con pago en el ejercicio de 1.999, se han contabilizado por su importe estimado.



OF0461313

CLASE 8ª

Los depósitos recibidos en garantía de reserva de prestación de servicios se valoran por el importe efectivo percibido.

Ingresos y gastos

Su valoración se realiza siguiendo las normas 17 y 18 del Plan General de Contabilidad, imputándose al ejercicio en función de los principios de devengo y de correlación de ingresos y gastos. Por ello, se contabilizan en el ejercicio en función de la corriente real que representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos. El resultado del ejercicio está constituido por los ingresos del periodo, minorados por los gastos del mismo y soportados para la obtención de aquellos. Se hace necesario, por tanto, periodificar algunas partidas cuando parcialmente no corresponden al ejercicio cerrado.

La única excepción a la aplicación estricta del principio de correlación de ingresos y gastos es la contabilización, dentro de la cuenta de resultados, de aquellos gastos por obras importantes de sustitución de instalaciones fundamentales en los edificios de la sociedad matriz. A pesar del carácter plurianual que tienen se vienen contabilizando en el año en que se producen. Aplicamos este criterio en contra de lo establecido en el PGC, debido a que, cuando se empezó a acometer este tipo de obras no se tenía constituido fondo contable alguno para atender dichas obras.

En cuanto a los ingresos, únicamente se han registrado aquellos realizados hasta la fecha de cierre del ejercicio. Por el contrario, los gastos, riesgos previsibles y pérdidas eventuales con origen en el ejercicio corriente o anteriores son anotados en el momento en que se conocen.

Impuesto sobre Beneficios

El gasto registrado por el Impuesto sobre Sociedades, se calcula aplicando el tipo impositivo del 35% al resultado económico antes de impuestos modificado por las "diferencias permanentes" entre el resultado contable consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades del grupo. A este resultado anterior se le resta el importe al cual ascienden las bonificaciones y deducciones aplicables para las sociedades del grupo en sus



OF0461314

CLASE 8ª

respectivas declaraciones por el Impuesto, a fin de obtener el "Impuesto sobre Sociedades devengado".

4.- DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

De Sociedades consolidadas puestas en equivalencia

Aplicando el procedimiento de puesta en equivalencia, en el balance consolidado hemos sustituido el valor contable por el que la sociedad matriz tiene registrada su participación en Celising, EFC, S.A., por el importe de los fondos propios de esta última sociedad. Como el valor de sus fondos propios es superior al importe contabilizado de la participación, la diferencia resultante, minorada por la suma de reservas y de resultados que aparecen en las cuentas consolidadas como imputables a Celising, EFC, S.A., da lugar a una "diferencia negativa de consolidación".

En situaciones corrientes, y siempre que la sociedad en equivalencia no reparta dividendos (como es el presente caso), el incremento que se produzca en un ejercicio de la denominada "diferencia negativa de consolidación", vendrá determinado por el importe de aquellos ajustes o transferencias de resultados de las sociedades del conjunto consolidable al resultado de la sociedad en equivalencia, como consecuencia del proceso de eliminación de ingresos y gastos por operaciones internas en el grupo. Así, para el ejercicio de 1.998:

. Diferencia negativa a 31.12.97.....	122.749.641
+ Incremento de resultados como consecuencia del proceso de eliminación por operaciones dentro del grupo	1.316.316
. Diferencia negativa a 31.12.98	124.065.957



OF0461315

CLASE 8ª
BASES

5.- PARTICIPACIONES DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Es el valor que al cierre del ejercicio tiene la sociedad Celising, EFC., S.A. según su balance, modificado por el importe acumulado de las correcciones efectuadas en los resultados de esta sociedad desde la fecha de la primera consolidación, como consecuencia del proceso de eliminación de resultados por operaciones internas dentro del grupo.

La variación del valor de esta participación respecto al pasado ejercicio se explica a continuación:

. Valor en equivalencia a 31.12.97.....	695.696.947
+ Resultado después de impuestos de Celising, en 1.998	2.421.727
+ Incremento de resultados como consecuencia del proceso de elimi- naciones por transacciones con el resto del grupo (incluye regulariz.saldo)...	1.316.318
. Valor en equivalencia a 31.12.98	699.434.992

6.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Este tipo de gastos son los que tienen registrados tanto la matriz del grupo como la sociedad de reciente constitución Dublín Control, S.A.. El movimiento del saldo de estos gastos durante 1.998 se detalla a continuación:



OF0461316

CLASE 8ª

	Gastos Constitución de capital	Gastos de ampliación de capital	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.97	0	470.980	253.880	724.860
Aumentos	310.678	923.788	0	1.234.466
(-) Amortizaciones	-310.678	-94.196	-80.814	-485.688
Saldo a 31.12.98	0	1.300.572	173.066	1.473.638

7.- INMOVILIZADO INMATERIAL

El coeficiente de amortización aplicado para todos estos inmovilizados es del 20 %. Las inversiones y amortizaciones llevadas a cabo durante el ejercicio son las siguientes:

	Aplicaciones informáticas	
	Inversión	Amort. acum.
Saldo a 31.12.97	15.576.649	11.755.786
Aumentos	4.143.796	2.178.488
Saldo a 31.12.98	19.720.445	13.934.274



OF0461317

CLASE 8ª
FACENDA**8 .- INMOVILIZADO MATERIAL**

Los importes contabilizados en cada uno de los grupos de inmovilizado, junto con el detalle de las revalorizaciones efectuadas y de la amortización acumulada se encuentran en el cuadro anexo n° 1. El movimiento de tales partidas aparece en el n° 2.

Mención de los bienes adquiridos mediante contratos de leasing

La adquisición de parte del inmovilizado del grupo fue financiada mediante contratos de arrendamiento financiero. De éstos, los inmovilizados que pasaron a ser propiedad de empresas del grupo antes de la entrada en vigor del actual PGC, se contabilizaron por los importes satisfechos en concepto de valor residual. Tanto unos como otros han sido revalorizados por aplicación de la Actualización de Balances RDL 7/1996. Con el fin de informar acerca de la relevancia de esos inmovilizados respecto del total contabilizado, en el cuadro anexo n° 3 se compara el valor contable de estos bienes con el que tendrían de haberse contabilizado primero por su coste en origen o importe financiado y actualizado después por el RDL 7/1996.

9 .- VALORES MOBILIARIOS E INVERSIONES FINANCIERAS

La composición de la cartera de valores del grupo al cierre del ejercicio se muestra a continuación:



OF0461318

CLASE 8ª

IMPORTE
CONTABILIZADO

A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA

. Cesiones temporales de Deuda:

- Valor de colocación	2.433.668.543	
- Intereses corridos	10.761.406	2.444.429.949

. Depósitos en pesetas

- Valor de inversión	2.953.888.031	
- Intereses corridos	874.926	2.954.762.957

B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE

. Acciones con cotización oficial

- Coste de adquisición	575.116.927	
(-) Provisiones por depre	65.063.669	510.053.258

CARTERA TOTAL A 31.12.98		5.909.246.164
---------------------------------------	--	----------------------

=====

Respecto a los saldos existentes al finalizar el ejercicio de 1.997 ha habido las siguientes variaciones:



CLASE 8.^a



OF0461319

	Saldo a 31.12.97	Aumento o disminución de la invers.	Saldo a 31.12.98
Fondos Públicos	57.924	(57.924)	0
"Repos" de D.P. Española	3.925.070.656	(1.480.640.707)	2.444.429.949
"Repos" de D.P. USA en \$	1.543.914.673	(1.543.914.673)	0
Depósitos en pesetas	0	2.954.762.957	2.954.762.957
Fondos de Inversión	100.000.000	(100.000.000)	0
Accs. con cotiz. oficial	75.697.773	434.355.485	510.053.258
TOTAL	5.644.741.026	264.505.138	5.909.246.164

10 .- CRÉDITOS NO COMERCIALES

"Otros deudores": El detalle de este epígrafe es el siguiente:

* Créditos contra las Administración Públicas	27.924.754
* Deudores varios	9.805.359
	<hr/>
	37.730.113

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio se indica a continuación:



OF0461320

CLASE 8ª

	Administraciones Públicas	Otros Deudores	Total
Saldo a 31-12-97	5.850.044	50.355.748	56.205.792
(+/-) Variación del saldo	22.074.710	-40.550.389	-18.475.679
Saldo a 31-12-98	27.924.754	9.805.359	37.730.113

11.- EXISTENCIAS

La sociedad matriz del grupo es propietaria de un aparthotel en las cercanías de Torrevieja, que cuenta con servicios de restauración. En la fecha de cierre del ejercicio, el inventario de existencias comerciales y de productos de reposición de los servicios administrativos y de mantenimiento se valora en 3.205.771 pesetas.

12.- FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTO DURANTE 1.998 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO

La composición y movimiento de los Fondos Propios del balance consolidado se detallan en el cuadro anexo nº 4.

RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL

Estas reservas tienen su origen en los resultados no distribuidos obtenidos por las sociedades filiales de CEVASA que se incorporan al balance consolidado mediante el método de integración global. Se consideran los obtenidos desde la fecha de la primera consolidación (31.12.91) y hasta el 31.12.97, modificados tanto por los ajustes derivados de las operaciones entre sociedades del



0F0461321

CLASE 8ª

grupo como por otras correcciones obligadas en la consolidación de cuentas. El detalle y movimiento de estas reservas durante el ejercicio aparece en el cuadro anexo n° 5 y a él nos remitimos.

RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Estas reservas tienen su origen en resultados no distribuidos, obtenidos por Celising, EFC, S.A. desde la fecha de la primera consolidación (31.12.91). Los resultados considerados son corregidos por las eliminaciones acumuladas en los procesos de consolidación contable y que tienen su origen en operaciones con las otras empresas del grupo. La variación, durante el ejercicio de 1.998, del saldo incluido bajo este epígrafe tiene la siguiente explicación:

RESERVAS SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

. Saldo a 31.12.97	52.862.964
. Resultados ejercicio 1.997 tras Imp.s/Sdes. (se distribuyen a reservas).....	5.946.168
- Correcciones por operaciones internas con el grupo y regularización.....	1.316.318
. Saldo a 31.12.98	60.125.450



OF0461322

CLASE 8ª

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**Composición**

El capital social de CEVASA, suscrito e íntegramente desembolsado, asciende a 1.268.796.000 pesetas y se compone de 1.256.059 acciones ordinarias y de 12.737 acciones preferentes, todas ellas de valor nominal 1.000 pesetas. Estas acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

Derechos de cada serie

Las acciones preferentes de CEVASA tienen derecho a la percepción de un dividendo con carácter fijo y preferente a las ordinarias de hasta el 7,5 % de su valor nominal. Una vez satisfecho este dividendo se procederá a abonar el que se acuerde para las acciones ordinarias.

En caso de ampliaciones de capital, tanto los titulares de acciones de la Serie A como los de Serie B tendrán derecho preferente de suscripción sobre las acciones que se emitan, en proporción a sus aportaciones. No obstante, en el caso de que simultáneamente se emitan acciones ordinarias y preferentes, conservando igual proporción en el capital social, el derecho de suscripción preferente de las acciones de cada clase se concreta en las que se emitan de su misma Serie.

Autorizaciones para realizar variaciones del capital de la sociedad dominante**1.- Aumentos del capital**

El Consejo de Administración de CEVASA está autorizado por la Junta general extraordinaria de accionistas para que, dentro del plazo de cinco años contados desde el 29.06.95, pueda acordar el aumento del capital social, en una o varias veces, hasta una cifra determinada en su oportunidad y en la cuantía que dicho órgano decida, sin previa consulta a la Junta General. Este aumento tiene un límite de 600 millones de pesetas, y deberá realizarse mediante aportaciones dinerarias.



OF0461323

CLASE 8ª

2.- Reducciones de capital

El capital podrá ser disminuido por acuerdo de la Junta General de accionistas, cumpliendo lo especificado en la legislación vigente en el momento de acordarse.

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS DEL BALANCE CONSOLIDADO

Las reservas de nuestro grupo de empresas que tienen una disponibilidad limitada son las siguientes:

- Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.
- Reserva para acciones de la sociedad dominante: El art. 79 de la Ley de Sociedades Anónimas indica que no podrá disponerse de esta reserva en tanto que las acciones propias en autocartera no sean enajenadas o amortizadas.
- Reserva por capital amortizado: Esta reserva, creada con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo en cumplimiento de lo que disponían los arts. 47 y 101 de la anterior Ley. Con estas reducciones de capital se eludían los requisitos del art. 98 de aquella ley, por lo que se requería crear una reserva indisponible en los términos de la reserva legal y por el importe de la reducción de capital que se llevaba a cabo.
- Reserva de revalorización RDL 7/1996: El saldo de esta cuenta es totalmente indisponible en tanto no fuese comprobado por la Inspección de Tributos, o caso de no mediar inspección, transcurriesen más de 3 años contados desde el 31.12.96. Puesto que las operaciones de actualización llevadas a cabo fueron inspeccionadas de conformidad, en el ejercicio de 1.997, el saldo de esta cuenta puede destinarse bien a su capitalización, bien a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Sin embargo, y aún habiendo sido comprobada, esta cuenta no puede ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente, a menos que la



OF0461324

CLASE 8.^a
FABRICA

plusvalía haya sido realizada, bien sea porque los elementos patrimoniales actualizados hayan sido contablemente amortizados o hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad. A partir del 31.12.2006, esta cuenta podrá destinarse a incrementar las reservas de libre disposición, que podrán ser distribuidas dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos.

El total de reservas indisponibles que aparecen como tales en el balance consolidado corresponden a CEVASA, sociedad cabecera del grupo. El resto de sociedades del grupo tienen también, individualmente, reservas indisponibles. El detalle de todas estas reservas es el que se muestra en el cuadro anexo nº 6 y a él nos remitimos.

El total que aparece como reserva legal de CEVASA corresponde con el 20 % de su capital social.

CARTERA DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Autorizaciones existentes para la compra de acciones de Sociedad dominante

La junta general de accionistas de CEVASA, celebrada el pasado 25 de junio de 1.998 acordó autorizar al Consejo de Administración de esta sociedad, para que en el plazo de 18 meses desde aquella fecha pudiese adquirir acciones propias el Mercado Secundario de Valores acciones propias, tanto de su Serie A como B, hasta un total de 50.000 acciones, al precio que coticen en dicho mercado, con un tope máximo del 950 % y un mínimo del 250 % para las acciones ordinarias y del 200 % y 100 % para las acciones preferentes.

En los mismos términos y por la misma Junta general, están autorizados los Consejos de Administración de las sociedades "Dublín de Negocios, S.A", "Inmobiliaria V S, S.A." e "Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A."



OF0461325

CLASE 8ª

Cartera de acciones de la sociedad

En la fecha de cierre del ejercicio, CEVASA poseía 7.972 acciones propias de la Serie A. adquiridas por un total de 45.776.172 pesetas. Las otras tres sociedades autorizadas no poseen acciones de la sociedad matriz ni han adquirido acciones de la misma durante el ejercicio.

Paralelamente a la contabilización de la adquisición de acciones propias y en cumplimiento de la legislación vigente, se dota una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones que se adquieren, denominada en el balance consolidado "Reserva por acciones de la sociedad dominante".

13.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

No se han recibido subvenciones durante 1.998. Las recibidas en ejercicios anteriores tuvieron el carácter de subvenciones a la explotación y se registraron en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, incluidas con otros ingresos bajo el epígrafe B.4. "Otros ingresos de explotación".

14 .- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Al cierre del ejercicio de 1.998, todas las provisiones contabilizadas bajo este epígrafe respondían a riesgos de tipo tributario y su importe total estimado ascendía a 84.268.180 pesetas. El pago de estas deudas es indeterminado en cuanto a su realización, cuantía y fecha en que se producirá.

El resumen de administraciones acreedoras y el movimiento de estos saldos durante el ejercicio se detallan en el cuadro anexo nº 7.



OF0461326

CLASE 8ª
VALOR**15.- DEUDAS NO COMERCIALES*****Pólizas de crédito disponibles***

Al cierre del ejercicio las empresas del grupo disponían de las siguientes líneas de crédito:

(importes en millones de pesetas)

Entidad financiera	C.E.V.A.S.A	CELISING	TOTAL
Banca Catalana	100		100
Banco Popular Español	100		100
Bankinter	200	50	250
Banco de Santander	100		100
Banco Español de Crédito	150		150
Banco de Sabadell	100		100
	<hr/> 750	50	<hr/> 800

Al cierre del ejercicio estas líneas de crédito estaban dispuestas por un importe de 11.180.253 pesetas.

Otros acreedores a largo plazo

Las únicas deudas a largo plazo del grupo se corresponden con los importes recibidos por CEVASA de los inquilinos de sus edificios en alquiler, en concepto de fianzas y otros. Al cierre del ejercicio, el importe total de las mismas ascendía a 90.692.142 pesetas.



OF0461327

CLASE 8ª
SATENA

Otras deudas no comerciales a corto plazo

Las deudas vivas al cierre del ejercicio y de carácter no comercial presentaban el siguiente desglose:

. Hacienda Pública, acreed.por retenc. practicadas....	10.546.948	
. Hacienda Pública, acreedora por Imp. s/ Sociedades .	48.422.566	
. Hacienda Pública, Imp. s/ Sociedades. diferido.....	4.269.873	
. Hacienda Pública, Acreedora por otros	108.140	63.347.527
<hr/>		
. Seguridad social, acreedora		6.197.651
. Dividendos pendientes de pago.....		559.554
. Remuneraciones pendientes de pago		17.435.184
		<hr/>
		87.539.916

16 .- SITUACIÓN FISCAL

La diferencia entre el resultado contable consolidado del ejercicio y el resultado fiscal del mismo se aprecia en el siguiente cuadro:

Resultado contable consolidado del ejercicio		390.728.515
(+) Impuesto sobre Sociedades:		
- Sobre Sociedades del conjunto consolidable	191.966.477	
- Sobre la Sociedad puesta en equivalencia	1.304.007	193.270.484
DIFERENCIAS PERMANENTES:		
- De Sociedades del conjunto consolidable:		
- Aumentos	1.032.296	
- Disminuciones	(16.000.000)	(14.967.704)
<hr/>		
DIFERENCIAS TEMPORALES:		
- De Sociedades del conjunto consolidable:		
- Aumentos	984.623	984.623
- De la Sociedad puesta en equivalencia		
- Aumentos	664.881	
- Disminuciones	(1.334.338)	(669.457)
<hr/>		
SUMAS DE BASES IMPONIBLES A LIQUIDAR A HACIENDA		569.346.461



OF0461328

CLASE 8ª

A continuación se detalla el cálculo de los importes a liquidar a la Hacienda Pública por el grupo de empresas, en concepto de Impuesto sobre Sociedades.

BASE IMPONIBLE:

* CEVASA	450.735.593	
* DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	88.716.378	
* INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.	19.264.205	
* INMOBILIARIA V S, S.A.	7.966.665	
* DUBLIN CONTROL, S.A.	-392.657	
* CELISING	3.056.277	569.346.461
<hr/>		
CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Bases Imp. positivas		199.408.692
(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:		
- Deduc. por doble imposición de dividendos	(5.984.652)	
- Dedución por formación	(43.248)	(6.027.900)
<hr/>		
SUMA DE CUOTAS LÍQUIDAS		193.380.792
(-) Retenciones y pagos a cuenta	(167.460.852)	
<hr/>		
Importe pendiente de pago	25.919.940	

17.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Aparte de los de naturaleza tributaria que están convenientemente provisionados en el pasivo consolidado, no existen ningún otro riesgo de los que pudiera derivarse pagos futuros para las sociedades del grupo.

18.- INGRESOS Y GASTOS

Transacciones con empresas del grupo excluidas del conjunto consolidable

En nuestro caso, el "conjunto consolidable", lo componen todas las sociedades del grupo excepto Celising, EFC, S.A., que, como



OF0461329

CLASE 8ª

hemos mencionado en varias ocasiones, se consolida mediante el método de "puesta en equivalencia". Durante 1.998, esta última sociedad ha satisfecho a CEVASA 1.316.316 pesetas, IVA excluido, en concepto de alquiler del local que le tiene arrendado.

Distribución de la cifra de negocio

La cifra de negocio del grupo de empresas corresponde en su integridad a la sociedad matriz, dado que las demás sociedades del conjunto consolidable son sociedades de cartera. El resumen de su distribución es el siguiente:

Ingresos por arrendamientos:

Barcelona	870.823.437	
Madrid	203.470.832	
Otros centros	<u>4.698.410</u>	1.078.992.679

Ingresos por actividades

turísticas.....	<u>266.859.225</u>	
		1.345.851.904

Resultados financieros

Tanto la procedencia de los resultados financieros como su distribución entre cada una de las sociedades del grupo CEVASA se detalla en el cuadro anexo nº 8 de esta memoria.

Gastos de personal y retribuciones a consejeros

El coste total del personal empleado en las empresas del grupo ascendió a 454.352.941 pesetas, de los que 441.269.806 pesetas corresponden a las sociedades del conjunto consolidable y el resto a Celising, EFC, S.A.. A continuación se informa de su distribución por categorías y se compara con los datos del ejercicio de 1.997:



OF0461330

CLASE 8ª
PASEDA

CATEGORIA	N° medio		N° medio	
	empleados 1998	Coste 1998	empleados 1997	Coste 1997
Personal Directivo	12	142.696.247	10	106.962.499
Oficinas administrativas de Barcelona y Madrid	14	83.188.008	15	79.167.116
Personal de fincas urbanas	30	85.167.303	31	88.635.298
Personal de mantenimiento	7	26.442.591	-	0
Personal de actividades turísti	37	114.158.792	34	100.125.430
	100	451.652.941	90	374.890.343
Consejo de Administración	7	2.700.000	7	3.550.000
	107	454.352.941	97	378.440.343

Amortizaciones

El total de amortizaciones de las empresas del conjunto consolidable para 1.998 asciende a 200.277.359 pesetas, frente a los 198 millones del pasado ejercicio.

Aportación de cada sociedad del perímetro de consolidación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del grupo al resultado consolidado antes de impuestos es la siguiente:



OF0461331

CLASE 8ª

Sociedad	Resultado antes de impuestos	Impuesto s/ Sociedades	Resultado desp. de impuestos
CEVASA	458.452.325	152.154.575	306.297.750
Dublin de Negocios, S.A.	89.915.730	30.309.892	59.605.838
Inmobiliaria V S, S.A.	8.859.604	2.768.563	6.091.041
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	22.121.947	6.733.447	15.388.500
Dublin Control, S.A.	-392.657	0	-392.657
Celising, EPC, S.A.	5.042.050	1.304.007	3.738.043
	583.998.999	193.270.484	390.728.515

19.- OTRA INFORMACIÓN

Retribución a los miembros de los Consejos de Administración de las sociedades del grupo

De todos los miembros de los Consejos de Administración de las sociedades del grupo, únicamente perciben retribuciones por el desempeño de sus cargos los miembros del de CEVASA. Durante 1.998 han sido retribuidos, en su conjunto, con 16.000.000 pesetas en concepto de Atenciones Estatutarias y 2.700.000 pesetas en concepto de dietas por la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

20.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de cierre de este informe no se han producido acontecimientos de importancia que afecten significativamente, ni al patrimonio del grupo ni a la evolución de sus negocios.



OF0461332

CLASE 8ª
PATENTE

21.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación pone de manifiesto el origen de los recursos generados por las empresas del grupo y el destino que se ha dado a los mismos. Esta información sobre flujos y sobre alteraciones en el patrimonio, es un complemento ideal de la información estática ofrecida en el balance. En los anexos 9, 10 y 11 se presentan los cuadros de los tres últimos ejercicios.



CLASE 8ª



OF0461333

Cuadros Anexos



CLASE 8ª



OF0461334

CUADRO ANEXO N° 1: DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.98:

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ.	REVALORIZAC. RDL 7/1996	TRAS REVAL.	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES							
Terrenos no edificados	184.690.085		79.416.737		264.106.822		264.106.822
Edificios:							
-Solares	456.062.710	582.194.928	802.926.915	1.841.184.553	1.841.184.553		1.841.184.553
-Construcciones	1.957.706.580	2.144.970.507	2.879.367.262	6.982.044.349	(1.291.633.261)		5.690.411.088
	2.413.769.290	2.727.165.435	3.682.294.177	8.823.228.902	(1.291.633.261)		7.531.595.641
Construcciones en curso	27.979.958		0	27.979.958	0		27.979.958
Total	2.626.439.333	2.727.165.435	3.761.710.914	9.115.315.682	(1.291.633.261)		7.823.682.421
INSTALACIONES TECNICAS	3.528.936	0	339.549	3.868.485	(3.287.501)		580.984
MAQUINARIA	1.805.967	0	51.419	1.857.386	(574.491)		1.282.895
OTRAS INSTALACIONES	316.931.374	135.573.024	15.265.323	467.769.721	(360.930.300)		106.839.421
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	66.653.975	434.324	6.744.762	73.833.061	(41.458.607)		32.374.454
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	28.787.631	0	656.974	29.444.605	(21.128.336)		8.316.269
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	14.882.556	0	711.916	15.594.472	(8.025.164)		7.569.308
OTRO INMOVILIZADO	3.465.800	0	0	3.465.800	(2.015.567)		1.450.233
Totales	3.062.495.572	2.863.172.783	3.785.480.857	9.711.149.212	(1.729.053.227)		7.982.095.985



OF0461335

CLASE 8ª
NACIONAL**CUADRO ANEXO N° 2: MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO DEL GRUPO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.998**

	A 31.12.97	Inversiones	Ventas	A 31.12.98
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES				
Terrenos no edificados	264.106.822			264.106.822
Edificios:				
-Solares	1.841.184.553			1.841.184.553
-Construcciones	6.982.044.349			6.982.044.349
Construcciones en curso	920.000	27.059.958		27.979.958
INSTALACIONES TECNICAS	3.868.485			3.868.485
MQUINARIA	849.944	1.007.442		1.857.386
OTRAS INSTALACIONES	448.256.594	19.557.623		467.814.217
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	59.262.496	14.570.565		73.833.061
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	22.725.647	6.718.958		29.444.605
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	17.767.191		(2.172.719)	15.594.472
OTROS INMOVILIZADO	3.465.800			3.465.800
Totales	9.644.451.881	68.914.546	(2.172.719)	9.711.193.708

	A 31.12.97	Amortizaciones	Bajas	A 31.12.98
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES				
Terrenos no edificados				
Edificios:				
-Solares				
-Construcciones	1.132.910.305	158.722.956		1.291.633.261
Construcciones en curso	0	0		0
INSTALACIONES TECNICAS	2.629.625	657.876		3.287.501
MQUINARIA	354.539	219.952		574.491
OTRAS INSTALACIONES	338.723.689	22.206.611		360.930.300
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	34.198.197	7.260.410		41.458.607
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	16.452.776	4.675.560		21.128.336
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	5.998.972	4.198.911	(2.172.719)	8.025.164
OTRO INMOVILIZADO	783.167	1.232.400		2.015.567
Totales	1.532.051.270	199.174.676	(2.172.719)	1.729.053.227



CLASE 8ª



OF0461336

CUADRO ANEXO N° 3 - DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. AMORT.ACUM.		VALOR NETO		VALOR CONTABLE AMORT.ACUM.		VALOR NETO	
	CON SOLAR	A 31.12.98	TEORICO	TEORICO	A 31.12.98	A 31.12.98	TEORICO	TEORICO
INMOBILIARIO	742.653.068	115.632.195	627.020.873	0	65.032.500	0	65.032.500	0
MOBILIARIO	57.522.194	57.522.194	0	0	258.392	258.392	1.892.406	0
INSTALACIONES	158.843.782	155.118.281	3.725.501	0	23.037.909	21.145.503	85.513	0
ELEM. TRANSPORTE	1.121.363	1.121.363	0	0	85.513	85.513	3.553.103	135.843
EQUIPOS OFIC.	6.425.224	6.048.609	376.615	0	3.688.946	3.553.103	92.103.260	25.042.511
	966.565.631	335.442.642	631.122.989	0	92.103.260	25.042.511	67.060.749	0



CLASE 8a
MATERIA



OF0461337

CUADRO ANEXO N° 4. MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO 1

	Saldo a 31.12.97	Distribución de beneficios	Por Ampliación de Capital	Por adquisición de accs. propias	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado después de Imp. s /sdas.	Saldo a 31.12.98
Capital	1.220.017.000		48.779.000			1.268.796.000	
Prima de emisión	270.692.510		(48.779.000)			221.913.510	
Reserva de revalorización RDL 7/1996	3.671.916.431					3.671.916.431	
Reserva legal	275.825.200					275.825.200	
Reserva para acciones propias	45.775.651		0	521		45.776.172	
Reservas voluntarias	6.494.880.106	213.368.939				6.708.249.045	
Reserva por capital amortizado	344.439.000					344.439.000	
Reservas en sdes.coms.integ.global	1.148.321.274	229.051.943	0	(521)		1.377.372.696	
Reservas en sdes.coms.puesta equiv.	52.862.964	7.262.486				60.125.450	
Pérdidas y ganancias	638.718.723	(638.718.723)				390.728.515	
Dividendo activo a cuenta	(955.274)	955.274		(955.274)		(955.274)	
TOTAL	14.162.491.585	(1.88.080.081)	0	0	(955.274)	14.364.186.745	



CLASE 8ª



OF0461338

CUADRO ANEXO N° 5: DETALLE DE LA COMPOSICION A 31.12.98 Y MOVIMIENTO DURANTE 1.998 DE RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE INTEGRACION GLOBAL

	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA	INMOB.	TOTAL
	V.S	MAD.-BARNA.		
Saldo a 31.12.97	791.203.624	191.743.889	165.373.761	1.148.321.274
Resultados ejercicio 1.997 tras Imp.s/Sdes. (se distribuyen a reservas)	141.009.716	42.838.605	39.705.851	223.554.172
- Correcciones por operaciones internas con el grupo	2.577.441	1.023.925	1.896.405	5.497.771
Saldo a 31.12.98	934.790.781	235.606.419	206.976.017	1.377.373.217



CLASE 8ª
VALORADA



OF0461339

CUADRO ANEXO N.º 6.1. DETALLE DE LAS RESERVAS INDISPONIBLES DEL GRUPO A 31.12.98.

	C.E.V.A.S.A.	DUBLIN DE INMOBILIARIA Y NEGOCIOS	INMOB. MAD.-BARNA.	CELISING S.A.F	TOTAL
Reserva legal	253.759.200	13.000.000	2.000.000	22.588.415	293.747.615
Reserva para accs. de la Sdad. dominante	45.776.172				45.776.172
Reserva por capital amortizado	344.439.000				344.439.000
Reserva de revalorización RDL 7/1996	3.671.916.431				3.671.916.431
	4.315.890.803	13.000.000	2.000.000	22.588.415	4.355.879.218



CLASE 8ª



OF0461340

Cuadro anexo n° 7: Movimiento del saldo de provisiones para impuestos durante el ejercicio de 1.998.

	Saldo a 31/12/97	Dotaciones del propio año	Cancelación de provisiones por exceso, prescrip y traspasos	Pago de impuestos	Saldo a 31/12/98
Administraciones Locales	62.656.622	6.934.676	(16.920.830)		52.670.468
Hacienda Pública	22.505.740	5.626.435			28.132.175
Cámaras de Comercio	3.472.064	1.592.293		-1.598.820	3.465.537
Total	88.634.426	14.153.404	-16.920.830	-1.598.820	84.268.180



CLASE 8ª
FACTIVA



OF0461341

Cuadro anexo n.º 8: Distribución de los resultados financieros del grupo en el ejercicio de 1.998

	CEVASA	Dublín de Negocios, SA	Inmobiliaria V S, S.A.	Inmobiliaria Madrid-Barna	Dublín Control, S.A.	Total
Dividendos	29.800.096	4.233.369	112.969	51.569		34.198.003
Intereses	108.952.088	80.546.591	21.309.524	22.219.306	5.798	233.033.307
Diferencias positivas de cambio	33.654.145	11.968.586	2.153.587	2.893.435		50.669.753
B. compra-venta de valores y mvto. de provisiones depreciación cartera	109.889.344	3.479.256	4.354.714	3.567.661		121.290.975
Pago intereses y dtos. pronto pago	-3.952.087	-2.364	-786	-9.554		0
TOTALES	278.343.586	100.225.438	27.930.008	28.722.417	5.798	435.227.247



OF0461342

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 9: CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.996 A 1.998

APLICACIONES	1998	1997	1996
1 Recursos aplicados en las operaciones....	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	1.234.466	470.980	57.184
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial	4.143.796	1.412.765	1.762.564
Inmovilizado material	68.914.546	179.720.663	53.308.318
Inmovilizado financiero:			
Empresas en equivalencia.....	2.421.729	6.087.862	4.956.040
Otras inversiones financieras....	2.754.731	2.740.588	1.640.057
4 Adquisición de acciones stad. dominante .	521	18.842.335	9.489.897
5 Reducciones de capital.....	0	0	0
6 Dividendos	173.035.357	166.352.634	166.352.634
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
Empréstitos y otros pasivos análogos..	0	0	0
De empresas del grupo	0	0	0
De otras deudas	0	0	0
8 Provisiones para riesgos y gastos	1.598.820	3.117.223	34.784.793
TOTAL APLICACIONES	254.103.966	378.745.050	272.351.487
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES.... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	177.758.195	11.795.661	74.898.526
	431.862.161	390.540.711	347.250.013
ORIGENES	1.998	1.997	1.996
1 Recursos procedentes de las operaciones .	429.338.821	387.729.300	345.737.432
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0	0	0
De otras empresas.....	2.523.340	2.704.072	962.581
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado material	0	107.339	550.000
Inmovilizado financiero:			
Otras inversiones financieras....	0	0	0
6 Amortización acciones propias	0	0	0
TOTAL ORIGENES	431.862.161	390.540.711	347.250.013
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES.... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	0	0	0
	431.862.161	390.540.711	347.250.013



OF0461343

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 10

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.998	1.997	1.996
<hr/>			
Accionistas por desembolsos exigidos			
- Aumentos	0	0	0
- Disminuciones	0		0
Existencias			
- Aumentos	0	2.398.142	0
- Disminuciones	(2.101.059)	0	(46.481)
Deudores			
- Aumentos	0	38.184.326	31.310.407
- Disminuciones	(10.233.600)	0	0
Acreedores			
- Aumentos	63.778.450	205.436.823	101.197.458
- Disminuciones	0	0	0
Inversiones financieras temporales			
- Aumentos	106.175.896	502.857.189	890.962.406
- Disminuciones	0	0	0
Acciones propias			
- Aumentos	0	0	0
- Disminuciones	0	0	(948.387.627)
Tesorería			
- Aumentos	14.050.625	0	0
- Disminuciones	0	(737.019.573)	0
Ajustes por periodificación			
- Aumentos	6.087.883	0	0
- Disminuciones	0	(61.246)	(137.637)
<hr/>			
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	177.758.195	11.795.661	74.898.526



OF0461344

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 11

CUADROS DE CONCILIACION

	1.998	1.997	1.996
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	390.728.515	638.718.723	609.389.079
(+) Amortizaciones del ejercicio	200.277.359	197.938.403	108.319.054
(+) Amortización del fondo de comercio de consolidación.	0	0	1.656.795
(+) Amortiz. de gastos a distribuir en varios ejercicios	242.496	0	1.656.795
(+) Provisiones por deprec. cartera valores.....	65.063.669	161.664	0
(+) Provisiones por insolvencias.....	6.116.403	4.629.355	19.999.698
(+) Provisiones para riesgos y gastos	14.153.404	16.691.725	15.722.390
(+) Pérdidas por baja-enajernación de inmovilizado	1.561.493	75.247	674.760
(+) Pérdida por saldos incobrables	9.470.047	3.829.206	9.001.570
(+) Pérdidas compra-venta valores	20.063.177	0	1.438.714
(+) Gastos por intereses diferidos leasing	0	0	11.209
(+) Diferencias negativas de cambio	1.411.364	106.506.565	0
(+) Variación del Impuesto sobre Sociedades diferido ...	(344.618)	467.628	(2.495.418)
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos	(16.920.830)	0	(17.452.064)
(-) Exceso provisión insolvencias	(4.029.218)	0	0
(-) Cancelación dotacies depreciación cartera	0	(3.411.278)	(6.393.111)
(-) Diferencias positivas de cambio	(52.081.117)	(508.430.405)	(329.052.500)
(-) Beneficios extraordinarios por enajernación de inmovilizado	0	0	0
(-) Beneficios compra-venta de valores	(206.417.821)	(69.442.976)	(65.063.933)
(+) Otros beneficios extraordinarios y Regularizaciones varias	44.498	(4.557)	(18.811)
RESULTADOS PROCED. DE LAS OPERACIONES	429.338.821	387.729.300	347.394.227

Manuel Vaqué Ferrandis

(*) Falta la firma de D. Manuel Vaqué Ferrandis, ausente por enfermedad.