

Referencia de Seguridad

GENERAL

VERSION 4.1.0

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL:

TRIMESTRE 1

AÑO 2005

**Denominación Social :**  
 COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

**Domicilio Social :**  
 PASEO SANTA MARÍA DE LA CABEZA, 65, 1º C, 28045 MADRID

**C.I.F.**  
 A-28218543

**Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:**  
 FRANCESC LLOVERAS CASTILLO - Presidente del Consejo de Administración

Firma:

**A) AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS**

(Respecto a la información consolidada, se rellenará exclusivamente aquella columna que aplique de acuerdo con la normativa en vigor).

Uds.: Miles de Euros

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO NORMATIVA NACIONAL		CONSOLIDADO NIIF ADOPTADAS	
		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO (1)	0800	3065	2550			6113	2601
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	1326	552			3526	1738
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					2292	1130
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	862	359			2292	1130
Resultado atribuido a socios externos / Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050					0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE / RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	2060					2292	1130
CAPITAL SUSCRITO	0500	8046	7823				
NÚMERO MEDIO PERSONAS EMPLEADAS	3000	126	123			127	124

## B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la entidad o su grupo y los resultados obtenidos durante el periodo cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la entidad o su grupo. Por último, se deberán distinguir claramente tanto los comentarios realizados sobre las magnitudes financieras consolidadas como, en su caso, sobre los relativos a las magnitudes financieras individuales).

El importe de la cifra de negocios individual ha aumentado de forma significativa con respecto al mismo período del año anterior en un 20,20%. Por líneas de negocio los aumentos o disminuciones han sido los siguientes:

	Primer trimestre 2.005	Prmer trimestre de 2.004	%
- Inmuebles en alquiler	2.447 miles de euros	2.151 miles de euros	+13,76
- Inmuebles en explotación turística	604 miles de euros	374 miles de euros	+61,50
- Servicios de mantenimiento a terceros	14 miles de euros	25 miles de euros	- 44,40
	-----	-----	
TOTAL	3.065 miles de euros	2.550 miles de euros	

El aumento de los ingresos por alquileres debe relativizarse puesto que el patrimonio en explotación en el primer trimestre del año 2.005 es mayor que en el mismo período del 2.004, al tener adicionalmente en renta un edificio industrial de 10.844 m2 de superficie.

El aumento del resultado individual antes de impuestos en 774.000€ se explica por un aumento de 257.000 € en el resultado de explotación (por mayor superficie en alquiler), y por un aumento de 517.000 € en el resultado financiero.

A nivel consolidado es de destacar la aplicación de la nueva normativa contable internacional. Ello ha supuesto, respecto a la normativa contable española, cambios en los criterios de registro de las operaciones de las sociedades integrantes del grupo, en especial respecto al registro de las plusvalías de la cartera de valores y el momento de registro de los resultados de ventas de promociones inmobiliarias.

El resultado consolidado del grupo CEVASA en el primer trimestre del 2.005, de acuerdo a la normativa contable internacional, ha sido de 2,3 millones de € frente a los 1,1 millones de € del mismo período del año 2.004.

El aumento del resultado consolidado del Grupo antes de impuestos del primer trimestre del ejercicio 2.005, se desglosa entre 1,4 millones de € en el resultado de explotación y 2,1 millones de € en el resultado financiero, incluyéndose dentro de este último tanto los resultados realizados por operaciones con activos de la cartera de valores como resultados procedentes de plusvalías y minusvalías provenientes de variaciones de precios, no realizadas pero registradas dentro de la cuenta de resultados siguiendo lo dispuesto en la NIIF 39.

Dicho aumento del resultado consolidado antes de impuestos se explica porque en el primer trimestre del año 2.005 se han registrado ventas de promociones inmobiliarias, que han producido un beneficio de 960.000 € mientras que en el primer trimestre del año anterior no se registraron resultados por esta actividad. Además, el resultado de carácter financiero ha aumentado en 365.000 €

### **C) BASES DE PRESENTACIÓN Y NORMAS DE VALORACIÓN**

*(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios y criterios de reconocimiento y valoración previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable de las cuentas anuales correspondientes al periodo anual al que se refiere la información pública periódica que se presenta. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la entidad o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente. Cuando de acuerdo con la normativa aplicable se hayan producido ajustes y/o reclasificaciones en el periodo anterior, por cambios en políticas contables, correcciones de errores o cambios en la clasificación de partidas, se incluirá en este apartado la información cuantitativa y cualitativa necesaria para entender los ajustes y/o reclasificaciones).*

Se han aplicado la normativa y principios contables de reconocimiento y valoración que son de aplicación a la Sociedad para la elaboración de los estados financieros del período anual al que se refiere la información pública periódica que se presenta.

**D) DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO***(Se hará mención a los dividendos efectivamente pagados desde el inicio del ejercicio económico)*

		% sobre Nominal	Euros por acción (x,xx)	Importe (miles de euros)
1. Acciones Ordinarias	3100	6,7	0,40	536
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones Rescatables	3115			
4. Acciones sin Voto	3120			

Información adicional sobre el reparto de dividendos ( a cuenta, complementario, etc. )

Anexo en la hoja siguiente

**E) HECHOS SIGNIFICATIVOS (\*)**

	SI	NO
1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en Bolsa determinantes de la obligación de comunicar contemplada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos).	3200	X
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100).	3210	X
3. Otros aumentos o disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc).	3220	X
4. Aumentos y reducciones del capital social o del nominal de las acciones.	3230	X
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos.	3240	X
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración.	3250	X
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales.	3260	X
8. Transformaciones, fusiones o escisiones.	3270	X
9. Cambios en la regulación institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la Sociedad o del Grupo.	3280	X
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo.	3290	X
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.	3310	X
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.	3320	X
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc).	3330	X
14. Otros hechos significativos.	3340	X

(\*) Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRVB.

**Información adicional sobre el reparto de dividendos ( a cuenta, complementario, etc. )**

El pasado día 20/01/2.005 se pagó un dividendo a cuenta a las acciones ordinarias, de 0,40 euros brutos por acción, que tras la retención fiscal quedó en 0,34 euros netos.

## **F) ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS**

### **HECHO RELEVANTE N°. 56497**

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y su filial Inmobiliaria VS, S.L. han adquirido dos solares contiguos urbanos y residenciales, en Barcelona, barrio de la Sagrera y frente a la futura estación del AVE en esa ciudad, por un coste total de 15,5 millones de euros.

Los dos solares suman 4.573,10 m2 de superficie, con una edificabilidad total aproximada de 9.500 m2. Las dos fincas deben desarrollarse conjuntamente previa reparcelación voluntaria, de la cual resultarán dos solares edificables, con edificabilidades aproximadas de 8.300 y 1.200 m2.

En la reunión del Consejo de Administración de CEVASA, de fecha 29/03/2.005, en la que se decidió la adquisición de los solares, varios consejeros no tomaron parte en la votación al manifestar conflictos de intereses en la operación por vinculaciones directas o indirectas con la Sociedad Inoxcrom, S.A.

Esa Sociedad es arrendataria de la nave industrial que se levanta sobre los solares y que será derruida en el presente ejercicio. Las condiciones y costes del desalojo de la actividad ya están incluidos en los costes de adquisición y habían sido pactados con carácter previo a la compra con los propietarios.

La operación, que se ha hecho en condiciones de mercado según dos valoraciones de expertos independientes, y que es de gran interés para el Grupo CEVASA, se ha realizado cumpliendo estrictamente la regulación mercantil y del mercado de valores, así como lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración de esta Sociedad, que prevé este tipo de situaciones, garantizando los intereses de los accionistas minoritarios.

Los detalles de las situaciones de conflictos de intereses que se han presentado en la operación serán objeto de información detallada en los terminos legalmente establecidos.

**INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACIÓN DEL AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS  
(GENERAL)**

- Los datos numéricos solicitados, salvo indicación en contrario, deberán venir expresados en miles de euros, sin decimales, efectuándose los cuadros por redondeo.

- Las cantidades negativas deberán figurar con un signo menos (-) delante del número correspondiente.

- Junto a cada dato expresado en cifras, salvo indicación en contrario, deberá figurar el del período correspondiente al ejercicio anterior.

- Se entenderá por normas internacionales de información financiera adoptadas (NIIF adoptadas), aquéllas que la Comisión Europea haya adoptado de acuerdo con el procedimiento establecido por el Reglamento (CE) No 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002.

- La información financiera contenida en este modelo se cumplimentará conforme a la normativa y principios contables de reconocimiento y valoración que sean de aplicación a la entidad para la elaboración de los estados financieros del periodo anual al que se refiere la información pública periódica que se presenta. Hasta los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2007, las sociedades, excepto las entidades de crédito, que por aplicación de lo dispuesto en el Código de Comercio, se encuentren obligadas a formular las cuentas anuales consolidadas, y a la fecha de cierre de ejercicio únicamente hayan emitido valores de renta fija admitidos a cotización en una Bolsa de Valores, y que hayan optado por seguir aplicando las normas contenidas en la sección tercera, del título III del libro primero del Código de Comercio y las normas que las desarrollan, siempre y cuando no hubieran aplicado en un ejercicio anterior las NIIF adoptadas, presentarán la información pública periódica consolidada del apartado A) dentro de la rúbrica "Consolidado normativa nacional".

- DEFINICIONES:

(1) Importe neto de la cifra de negocio: comprenderá los importes de la venta de productos y los de prestación de servicios correspondientes a las actividades ordinarias de la sociedad deducidas las bonificaciones y demás reducciones sobre ventas, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con la citada cifra de negocios. En el caso de que las magnitudes consolidadas deban presentarse de acuerdo con las NIIF adoptadas, la información a presentar en este apartado se elaborará de acuerdo a dichas normas.

(2) Resultado antes de impuestos de actividades continuadas: las entidades que presenten la información financiera periódica conforme a las NIIF adoptadas, incluirán en esta rúbrica el resultado antes de impuestos de las actividades continuadas.

(3) Resultado del ejercicio de actividades continuadas: este epígrafe únicamente será cumplimentado por las entidades que presenten su información financiera conforme a las NIIF adoptadas y reflejará el resultado después de impuestos de las actividades continuadas.

(4) Resultado del ejercicio: aquellas entidades que presenten su información financiera conforme a las NIIF adoptadas, registrarán en este epígrafe el resultado del ejercicio de actividades continuadas minorado o incrementado por el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.