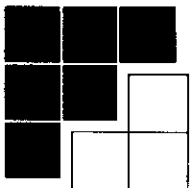


COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
21 JUL. 1994  
REGISTRO DE EMISORES  
Nº 1994 29130

CN MV  
Registro de Auditorías  
Emisores  
Nº 3476



AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

FISCAUDI

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

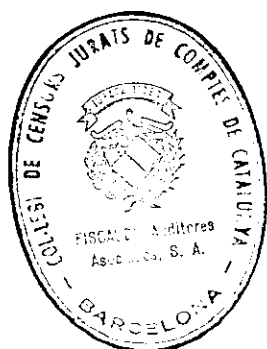
EURAUDIT  
INTERNATIONAL



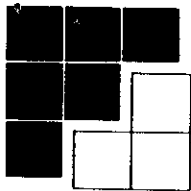
**COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS  
EN ALQUILER, S.A.**

**C.E.V.A., S.A.**

**INFORME DE AUDITORÍA  
DE LAS CUENTAS ANUALES  
CERRADAS A 31-12-92**



**FISCAUDI, Auditores Asociados, S.A.**  
**Calvet, 41, entlo. 3ª**  
**08021 BARCELONA**



AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

FISCAUDI

Calvet, 41-45, entlo., 3.ª

Tel. (93) 200 37 55

(93) 414 56 45

Fax (93) 414 59 25

08021 BARCELONA

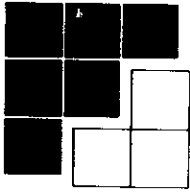
## Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales

**FISCAUDI, Auditores Asociados, S.A.**, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 10958, libro 9883, sección 2ª, folio 89, hoja 127.569, inscrita en el Registro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el número 88 y en el Registro del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del Ministerio de Economía y Hacienda con el número SO 256, y en su nombre D. Casimir Alsina Ribé, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las Cuentas anuales de la Sociedad **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**, que comprenden el Balance de situación cerrado a 31 de diciembre de 1993, la cuenta de Pérdidas y Ganancias, y la Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas Cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen 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 1993, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1993. Con fecha 21 de abril de 1993 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1992 en el que expresamos una opinión sin salvedades.





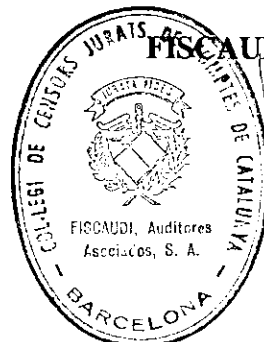
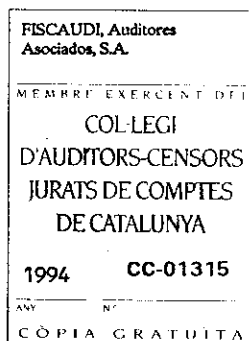
FISCAUDI

AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

Calvet. 41-45, entlo., 3.ª  
Tel. (93) 200 37 55  
(93) 414 56 45  
Fax (93) 414 59 25  
08021 BARCELONA

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los términos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**, al 31 de diciembre de 1993 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 con los aplicados en los ejercicios anteriores.

El informe de Gestión adjunto del ejercicio de 1993, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evaluación de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las Cuentas anuales del ejercicio 1993. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado Informe de Gestión concuerda con la de las Cuentas anuales del ejercicio 1993. Nuestro trabajo como Auditores se limita a la verificación del Informe de Gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables auditados de la Sociedad.



FISCAUDI, Auditors Asociados, S.A.

  
Casimir Alsina Ribé  
Administrador-Socio

Barcelona, 29 de abril de 1994.

**COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS  
EN ALQUILER, S.A.**

**BALANCE DE SITUACIÓN CERRADO  
AL 31-12-93**

<b>A C T I V O</b>	<b>1993</b>	<b>1992</b>
<b>B) INMOVILIZADO</b>		
<b><u>I-GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</u> (nota 1)</b>		
Gastos ampliación y reducción	649.768	1.298.913
	649.768	1.298.913
<b><u>II-INMATERIAL</u> (nota 2)</b>		
Aplic. informáticas	11.601.637	8.401.237
Dchos. s/arrend.financ.	-	14.537.838
Am.Ac. Inmov. Inmat.	(3.476.526)	(3.540.821)
	8.125.111	19.398.254
<b><u>III-MATERIAL</u> (nota 3)</b>		
Edificios	5.158.432.836	5.158.432.836
Instalaciones y maquinaria	3.696.977	3.530.094
Otras inst. utillaje y mob.	354.509.657	321.719.863
Otro inmov. material	15.532.491	7.752.515
Am. Ac. inmov. material	(1.040.280.194)	(945.918.920)
	4.491.891.767	4.545.516.388
<b><u>IV-FINANCIERO</u> (nota 4)</b>		
Partic. Empresas Grupo	2.085.547.853	1.975.991.527
Fianzas y depósitos	63.148.638	60.798.956
Provisiones	(39.178.335)	(39.178.335)
	2.109.518.156	1.997.612.148
<b><u>V-ACCIONES PROPIAS</u> (nota 5)</b>		
Inversiones	21.260.948	11.994.920
	-	(2.944.948)
	21.260.948	9.049.972



**C) GASTOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERC. (nota 6)**

Gastos financ. diferidos	-		214.358	
		0		214.358

**D) ACTIVO CIRCULANTE**

**II-EXISTENCIAS (nota 7)**

Comerciales	1.510.633		2.521.190	
		1.510.633		2.521.190

**III-DEUDORES (nota 8)**

Cientes por servicios	75.395.491		66.514.438	
Emp. grupo deudoras	-		3.193.524	
Otros deudores	3.130.165		4.040.132	
Entidades Públicas	7.007.664		315	
Prov. insolvencias	(32.107.768)		(31.151.823)	
		53.425.552		42.596.586

**IV-INVERSIONES FINANC. TEMPORALES (nota 9)**

Cartera valores c/p	2.812.360.341		2.637.240.634	
Provisiones	(1.603.128)		(79.806.840)	
		2.810.757.213		2.557.433.794

**VI-TESORERÍA (nota 10)**

Tesorería	16.057.208		33.316.143	
		16.057.208		33.316.143

**VII-AJUSTES PERIODIFICACIÓN (nota 11)**

Pagos anticipados	473.620		1.217.969	
		473.620		1.217.969

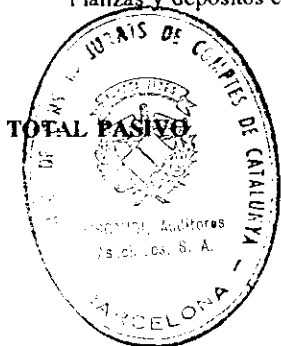
<b>TOTAL ACTIVO</b>		9.513.669.976		9.210.175.715
---------------------	--	---------------	--	---------------



**COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS  
EN ALQUILER, S.A.**

**BALANCE DE SITUACIÓN CERRADO  
AL 31-12-93**

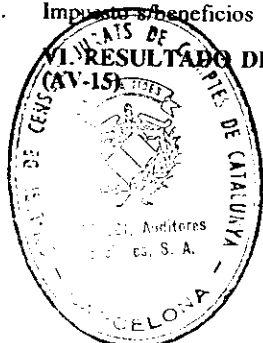
<b>PASIVO</b>	<b>1993</b>	<b>1992</b>
<b>A) FONDOS PROPIOS (nota 12)</b>		
I- Capital suscrito	1.271.972.000	1.271.972.000
II- Prima de emisión	270.692.510	270.692.510
III- Reserva revaloriz.	1.402.565.010	1.402.565.010
IV- Reservas	5.667.181.359	5.347.107.247
VI- Pérdidas y ganancias	544.217.405	501.544.582
VII- Dividendo a cuenta	(955.274)	(955.274)
	<hr/>	<hr/>
	9.155.673.010	8.792.926.075
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)</b>		
Prov. para impuestos	74.575.517	51.967.071
	<hr/>	<hr/>
	74.575.517	51.967.071
<b>D) ACREEDORES LARGO PLAZO (nota 14)</b>		
II- DEUDAS ENTID. CRÉDITO	-	21.346.031
IV- OTROS ACREEDORES		
Fianzas y dep. l/p	76.648.077	71.636.029
	<hr/>	<hr/>
	76.648.077	92.982.060
<b>E) ACREEDORES CORTO PLAZO (nota 15)</b>		
II- DEUDAS ENTID. CRÉDITO		
Prestamos y otras deudas	31.164.821	29.804.334
Deudas por intereses	1.782.788	2.568.653
III- DEUDAS CON EMP. GRUPO		
Deudas con empresas del grupo	2.816.070	5.749.848
IV- ACREEDORES COMERCIALES		
Deudas por compras	40.040.425	21.393.202
V- DEUDAS NO COMERCIALES		
Entidades Públicas	121.409.528	199.285.545
Otras deudas	954.242	4.839.769
Remun. pdtes. pago	7.672.773	8.078.158
Fianzas y depósitos c/p	932.725	581.000
	<hr/>	<hr/>
	206.773.372	272.300.509
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL PASIVO</b>	9.513.669.976	9.210.175.715
	<hr/>	<hr/>



COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS  
EN ALQUILER, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS COMPARADA  
EJERCICIOS 1993-1992

DEBE	1993	1992
<b>A) GASTOS</b>		
1. Var. existencias		
2. Aprovisionamientos	18.751.220	18.343.706
3. Gastos de personal		
Sueldos y salarios	183.232.054	167.189.398
Cargas sociales	47.939.204	42.611.940
Dot. amortización	94.947.164	105.772.051
5. Variación prov.	2.713.175	13.652.798
6. Otros gastos explot.		
Serv. exteriores	353.727.298	262.561.787
Tributos	57.400.914	56.067.968
Otros gastos		
<b>TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN</b>	<b>758.711.029</b>	<b>666.199.648</b>
<b>I. Beneficios de explotación (B1+B2+B3+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6)</b>	<b>207.813.600</b>	<b>256.731.631</b>
7. Gastos financieros		
Empresas del grupo	4.406.763	4.701.556
Deudas con terceros	4.520.275	5.205.367
Perd. Inv. financ.	-	32.581
8. Variación prov.	(81.148.660)	88.998.668
9. Dif. neg. cambio	8.656.608	5.963.575
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>(63.565.014)</b>	<b>104.901.747</b>
<b>II. Resultados financieros positivos (B5+B6+B7+B8-A7-A8-A9)</b>	<b>433.774.479</b>	<b>239.627.486</b>
<b>III. Beneficios actividades ordinarias (A1+AII-BI-BII)</b>	<b>641.588.079</b>	<b>496.359.117</b>
10. Var. Prov. inmov. y cartera control	-	(9.294.483)
11. Pérdidas proc. inmov.	5.460	0
12. Pérdidas acciones y oblig. propias.	-	0
13. Gastos extraordin.	1.497.611	55.602
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>1.503.071</b>	<b>(9.238.881)</b>
<b>IV. Rdos. Extraordinarios positivos (B9+B10+B11+B12+B13-A10-A11-A12-A13-A14)</b>	<b>109.163.602</b>	<b>247.843.489</b>
<b>V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AII+AIV-BIII-BIV)</b>	<b>750.751.681</b>	<b>744.202.606</b>
15. Impuesto s/beneficios	206.534.276	242.658.024
<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (B°)</b>	<b>544.217.405</b>	<b>501.544.582</b>

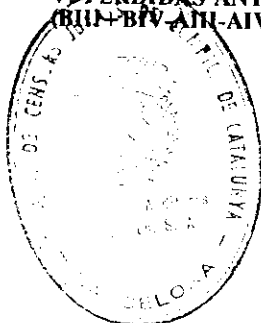




**COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS  
EN ALQUILER, S.A.**

**CUENTA DE RESULTADOS COMPARADA  
EJERCICIOS 1993-1992**

HABER	1993	1992
<b>B) INGRESOS</b>		
1. Importe neto cifra negocios: Prestación servicios	944.585.615	904.612.649
4. Otros ingresos Ing. accesorios Subvenciones Exceso provisiones	2.209.125 1.896.000 17.833.889	4.536.568 - 13.782.062
<b>TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN</b>	<b>966.524.629</b>	<b>922.931.279</b>
<b>I. Pérdidas de Explotación (A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6 - B1 - B2 - B3 - B4)</b>		
5. Ingresos financieros Empresas fuera grupo	82.363.414	88.174.498
6. Ingresos otros valores fuera grupo	206.860.642	216.167.473
7. Otros intereses e ingresos asimilados Empresas grupo Otros intereses Benef. inv. financ.	1.640.983 3.812.609 12.246.589	920.416 7.754.722 31.512.124
8. Dif. positivas cambio	63.285.228	0
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>370.209.465</b>	<b>344.529.233</b>
<b>II. Rdos. financieros negativos (A7 + A8 + A9 - B5 - B6 - B7)</b>		
<b>III. Pérdidas activid. ordinarias (B1 + BII - AI - AII)</b>		
9. Beneficios enajenación inmovilizados y cartera de control	109.656.326	231.573.525
12. Ing. Extraordinarios	1.010.347	7.031.083
13. Ing. y benef. otros ejercicios	-	-
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>110.666.673</b>	<b>238.604.608</b>
<b>IV. Rdos. Extraordinarios Negativos (A10 + A11 + A12 + A13 + A14 - B9 - B10 - B11 - B13)</b>		
<b>V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (BIII + BIV - AIII - AIV)</b>		



**COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS  
EN ALQUILER, S.A.  
C.E.V.A.S.A.**

**ANTECEDENTES**

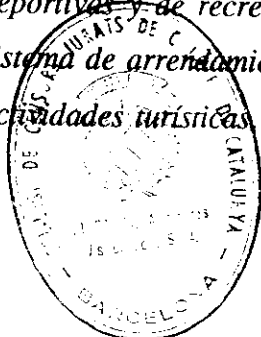
**COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (C.E.V.A.,S.A.)**, con domicilio social en Madrid, calle Ferraz, número 2, 2º Dcha., y N.I.F. A-28218543, se constituyó el 10 de diciembre de 1968 con carácter indefinido.

Inscrita en el Registro Mercantil de esta Madrid, Inscripción 1ª, en la 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 diez millones de pesetas, alcanza en el actualidad 1.271.972.000 Pt., distribuido en 1.271.972 acciones, de valor nominal 1.000 Pt. cada una, todas ellas con igual derecho a voto y participación en la cuota liquidativa, emitidas a la par, todas en circulación y totalmente desembolsadas.

Todas las acciones tienen carácter de al portador y cotizan en las Bolsas de Valores.

Dichas acciones se dividen en dos series:

**SERIE "A"** : 1.259.235 acciones, numeradas correlativamente del 1 al 1.737.047, ambos inclusive (con excepción de las 477.812 acciones amortizadas).

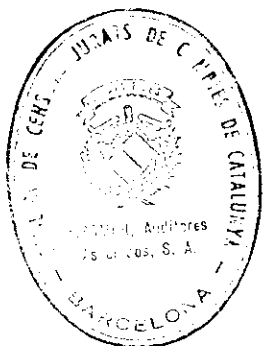
**SERIE "B"** : 12.737 acciones, numeradas correlativamente del 1 al 385.436 ambos inclusive, (con excepción de las 351.120 acciones que hicieron uso de su derecho de conversión en acciones ordinarias de las 21.579 acciones amortizadas).

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".



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

• Sr. D. Manuel Vaqué Ferrandis	27-06-90	5 años
• Sra. Dña. María Boix García	27-06-90	5 años
• Sr. D. Manuel Vaqué Boix	27-06-90	4 años
• Sr. D. Ramón Víctor Muñoz	28-06-93	4 años
• Sr. D. Secundino Llagostera Jaques	29-06-92	2 años
• Sr. D. Ferrán Pellissa Beneyto	27-06-90	4 años
• Sr. D. Manuel Valiente Margeli	28-06-93	4 años



**COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS  
EN ALQUILER, S.A.  
C.E.V.A.S.A.**

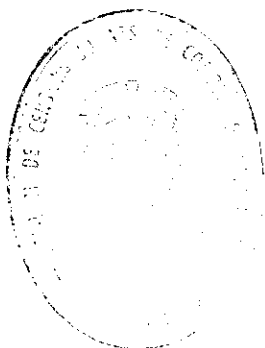
**NOTAS AL BALANCE DE SITUACIÓN**

**Nota 1. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTOS	DOT/93	SDO/93
Gastos ampliación capital	754.160	-	(460.821)	293.339
Gastos reducción capital	544.753	-	(188.324)	356.429
<b>TOTAL</b>	<b>1.298.913</b>	<b>0</b>	<b>(649.145)</b>	<b>649.768</b>

Los importes recogidos en este apartado corresponden a los gastos por 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. INMOVILIZADO INMATERIAL.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTOS	BAJAS	SDO/93
Aplicaciones informáticas	8.401.237	3.200.400	0	11.601.637
Dchos. sobre C. A. Financieros	14.537.838	0	(14.537.838)	-
Amortización acumulada	(3.540.821)	(1.680.247)	1.744.542	(3.476.526)
<b>TOTAL</b>	<b>19.398.254</b>	<b>1.520.153</b>	<b>(12.793.296)</b>	<b>8.125.111</b>

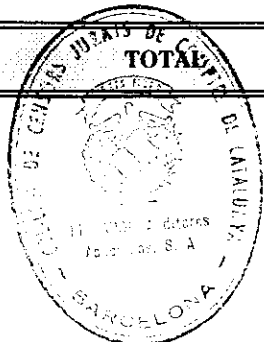
**Aplicaciones Informáticas.** Este epígrafe recoge los importes desembolsados en la adquisición de programas informáticos.

Los movimientos registrados en el ejercicio corresponden a nuevas incorporaciones aplicándose un coeficiente de amortización del 20% anual establecido para este tipo de inmovilizados.

**Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero.** La cancelación del saldo corresponde a la aplicación de las Normas de Valoración y Principios contables contenidos el RD 1643/90, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, en el que se determina que los bienes adquiridos por arrendamiento financiero, figurarán contabilizados en el Activo, como Inmovilizados inmateriales por el Valor de adquisición incluido el Valor residual, amortizándose de acuerdo con la vida útil de los elementos adquiridos, hasta el vencimiento de dichos contratos, momento en el que se procederá a su traspaso a cuentas de inmovilizado material junto con la amortización acumulada de los mismos.

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

AMORTIZACIONES	AM.AC/92	DOT/93	BAJAS	AM.AC/93
Aplicaciones informáticas	1.796.279	1.680.247	0	3.476.526
Dchos. sobre C. A. Financieros	1.744.542	0	(1.744.542)	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.540.821</b>	<b>1.680.247</b>	<b>(1.744.542)</b>	<b>3.476.526</b>



**Nota 3. INMOVILIZADO MATERIAL.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTO	BAJAS	SDO/93
Terrenos y construcciones	5.158.432.836	0	0	5.158.432.836
Maquinaria, inst. técnicas	3.530.094	166.883		3.696.977
Instalaciones y mobiliario	321.719.863	32.796.294	(6.500)	354.509.657
Otro inmovilizado	7.752.515	7.779.976	0	15.532.491
<b>TOTAL</b>	<b>5.491.435.308</b>	<b>40.743.153</b>	<b>(6.500)</b>	<b>5.532.171.961</b>

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 incorporaciones de nuevos activos (nuevas adquisiciones, traspasos de inmovilizado inmaterial o activaciones de valores residuales de contratos de arrendamiento financiero anteriores al RD. 1643/90), o a bajas por ventas o deterioro o pérdida de elementos.

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

En cuanto a las dotaciones por amortización practicadas, se ajustan a los parámetros permitidos, 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:

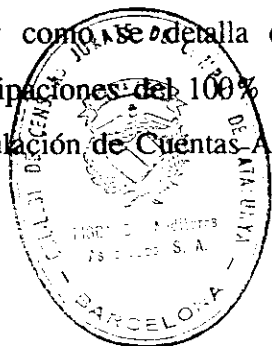
CUENTA	AM.AC/92	DOT/93	BAJAS	AM.AC/93
Edificios	661.882.399	78.709.702	-	740.592.101
Maquinaria	-	529.514	-	529.514
Instalaciones varias	270.638.572	10.367.024	(1.040)	281.004.556
Mobiliario y equipos ofic.	13.201.690	2.974.428	0	16.176.118
Equipos informáticos	193.669	1.503.454	0	1.697.123
Elementos de transporte	2.590	278.192	0	280.782
<b>TOTAL</b>	<b>945.918.920</b>	<b>94.362.314</b>	<b>(1.040)</b>	<b>1.040.280.194</b>

#### Nota 4. INMOVILIZADO FINANCIERO.

CUENTA	SDO/92	AUMENTO	BAJAS	SDO/93
Particip. Empresas Grupo	1.975.992.527	109.556.326	-	2.085.548.853
Fianzas y Depósitos	60.798.956	2.349.682	-	63.148.638
Provisiones por depreciación	(39.178.335)	-	-	(39.178.335)
<b>TOTAL</b>	<b>1.997.613.148</b>	<b>111.906.008</b>	<b>0</b>	<b>2.109.519.156</b>

Los importes registrados en este epígrafe corresponden a las participaciones de la Sociedad en otras empresa 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 participaciones del 100% sobre las Sociedades que forman el grupo, lo que le obliga a la formulación de Cuentas Anuales consolidadas.





El detalle de la inversiones es el siguiente:

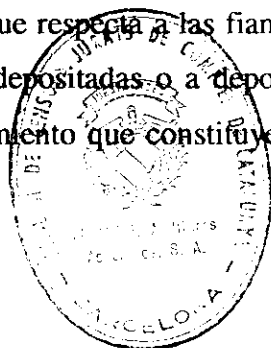
CUENTA	SDO/92	AUMENTOS	BAJAS	SDO/93
Dublín de Negocios	881.926.639	89.008.933	-	970.935.572
Inmobiliaria Madrid-Barcelona	259.945.826	4.007.028	-	263.952.854
Inmobiliaria V.S	293.498.530	16.540.365	-	310.038.895
Celising, S.A.F., S.A.	540.620.532	-	-	540.620.532
<b>TOTAL</b>	<b>1.975.991.527</b>	<b>109.556.326</b>	<b>-</b>	<b>2.085.547.853</b>

Las incorporaciones del ejercicio corresponden a la imputación de los resultados del ejercicio 1992 de las Sociedades Transparentes -Dublín de Negocios, S.A. (89.008.933 Pt), Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A. (4.007.028 Pt), e Inmobiliaria V S, S.A. (16.540.365 Pt)-.

En cuanto a las provisiones, corresponden a las correcciones valorativas realizadas por la Sociedad dominante con el fin de ajustar en contabilidad el valor teórico de las participaciones, según se detalla en el siguiente cuadro:

SOCIEDAD	SDO/92	AUMENTO	DISMIN.	SDO/93
Dublín de Negocios	19.766.852	-	-	19.766.852
Inmobiliaria Madrid-Barcelona	19.411.483	-	-	19.411.483
Inmobiliaria V.S	-	-	-	-
Celising, S.A.F., S.A.	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>39.178.335</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.178.335</b>

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



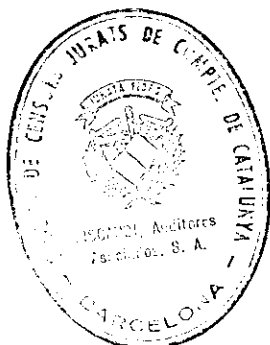
**Nota 5. ACCIONES PROPIAS.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTO	BAJAS	SDO/93
Acciones propias	11.994.920	9.266.028		21.260.948
Provisiones	(2.944.948)	-	2.944.948	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.049.972</b>	<b>9.266.028</b>	<b>2.944.948</b>	<b>21.260.948</b>

Al cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 6.537 acciones propias de la Serie A. A este saldo se ha llegado como consecuencia de la adquisición de 2.858 acciones a adicionar a las 3.679 existentes al inicio del ejercicio.

Así mismo se ha procedido a cancelar la provisión por depreciación existente por ser el valor de adquisición inferior al de mercado al cierre del ejercicio, en aplicación de las Normas de Valoración y Principios de Contabilidad generalmente aceptados en lo que hace referencias a corrección valorativa de las inversiones.

En un 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 y debidamente contabilizada en el Pasivo del Balance de Situación.



**Nota 6. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTO	BAJAS	SDO/93
Intereses diferidos leasing	214.358	-	(214.358)	-
<b>TOTAL</b>	<b>214.358</b>	<b>-</b>	<b>(214.358)</b>	<b>-</b>

Los movimientos de este epígrafe, registran los importes pagados por intereses correspondientes a las cuotas de leasing liquidadas durante el ejercicio 1993. Al no haberse firmado nuevos contratos, el saldo de este epígrafe queda cancelado.

**Nota 7. EXISTENCIAS.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTO	DISMIN.	SDO/93
Existencias comerciales	2.521.190	-	(1.010.557)	1.510.633
<b>TOTAL</b>	<b>2.521.190</b>	<b>0</b>	<b>(1.010.557)</b>	<b>1.510.633</b>

El importe que figura en el Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias, corresponde a los diferentes aprovisionamientos existentes al cierre del ejercicio en los almacenes de los Apartamentos Cabo Cervera, en Torrevieja (Alicante).

Los criterios de valoración y metodología aplicada para la realización del recuento de stocks se ajustan a las Normas de Valoración y Principios contables vigentes no existiendo diferencias que puedan suponer salvedad en la emisión de nuestro informe de auditoría, de acuerdo con las verificaciones efectuadas sobre el inventario físico efectuado en nuestra presencia, contrastadas con la información final facilitada por la Sociedad.



**Nota 8. DEUDORES.**

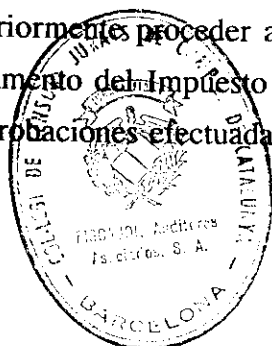
CUENTA	SDO/92	AUMENTOS	DISMIN.	SDO/93
Cientes	66.514.438	8.881.053	-	75.395.491
Empresas grupo deudoras	3.193.524	-	(3.193.524)	0
Deudores varios	4.040.132	-	(909.967)	3.130.165
Entidades públicas	315	7.007.349	-	7.007.664
Provisión insolvencias	(31.151.823)	(955.945)	-	(32.107.768)
<b>TOTAL</b>	<b>42.596.586</b>	<b>14.932.457</b>	<b>(4.103.491)</b>	<b>53.425.552</b>

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

Dentro del epígrafe, el saldo más importante corresponde a las cuentas de clientes por arrendamientos y servicios cuyo saldo y provisiones por morosidad se resumen en el cuadro anexo.

CLIENTES	ORDINARIOS	DUDOSO COBRO	TOTAL	PROVISIÓN
Meridiano Cero	19.226.770	12.732.151	31.958.921	(10.242.328)
Sta. M <sup>a</sup> de la Cabeza	1.762.684	11.763.005	13.525.689	(11.253.538)
Cabo Cervera	18.319.752	11.591.129	29.910.881	(10.611.902)
<b>TOTAL</b>	<b>39.309.206</b>	<b>36.086.285</b>	<b>75.395.491</b>	<b>(32.107.768)</b>

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 Provisión por insolvencias de acuerdo con el artículo 72 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, la que estimamos correcta de acuerdo con las comprobaciones efectuadas y la información facilitada por la Sociedad.



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.

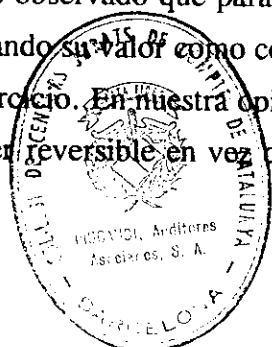
**Nota 9. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTOS	DISMIN.	SDO/93
Fondos Públicos	79.576	-	-	79.576
Deuda Publica España	1.264.723.007	121.186.395	-	1.385.909.402
Deuda Pública Alemana	586.619.042	-	(586.619.042)	0
Deuda Pública USA	-	641.044.104	-	641.044.104
Acciones con cotización	785.819.009	-	(491.750)	785.327.259
Provisión depreciación	(79.806.840)	-	78.203.712	(1.603.128)
<b>TOTAL</b>	<b>2.557.433.794</b>	<b>762.230.499</b>	<b>(508.907.080)</b>	<b>2.810.757.213</b>

En este epígrafe esta 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.

Con respecto del ejercicio anterior, la provisión por depreciación de la cartera, se ha reducido en 78,2 millones de pesetas, como consecuencia de la evolución del mercado de valores.

Hemos observado que para la Deuda Pública USA, se ha corregido el coste de la inversión minorando su valor como consecuencia de la apreciación de la peseta frente al dolar al cierre del ejercicio. En nuestra opinión creemos que hubiera correspondido dotar una provisión con carácter reversible en vez de considerarlo directamente menor valor de la inversión.



**Nota 10. TESORERÍA.**

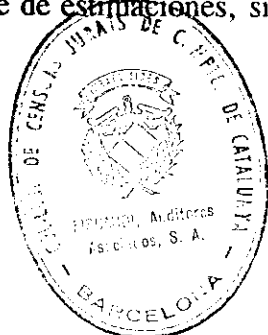
CUENTA	SDO/92	AUMENTO	DISMIN.	SDO/93
Caja	3.787.405	-	(2.256.630)	1.530.775
Bancos	29.528.738	-	(15.002.305)	14.526.433
<b>TOTAL</b>	<b>33.316.143</b>	<b>0</b>	<b>(17.258.935)</b>	<b>16.057.208</b>

Los saldos registrados en las cuentas de tesorería, han sido debidamente comprobados y se han encontrado correctos, sin que debamos hacer especial referencia a ninguno de los importes que figuran en contabilidad al cierre del ejercicio, ya que las medidas de control establecidas en la empresas son suficientes para determinar con las pruebas efectuadas, la veracidad de la información contenida en las Cuentas Anuales.

**Nota 11. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTO	DISMIN.	SDO/93
Gastos anticipados	1.217.969	-	(744.349)	473.620
<b>TOTAL</b>	<b>1.217.969</b>	<b>0</b>	<b>(744.349)</b>	<b>473.620</b>

En esta cuenta se recogen correctamente las periodificaciones por gastos anticipados. Por lo poco significativo de su importe, no creemos necesario entrar en más detalles, ya que al tratarse de estimaciones, siempre se corrigen en el ejercicio siguiente.



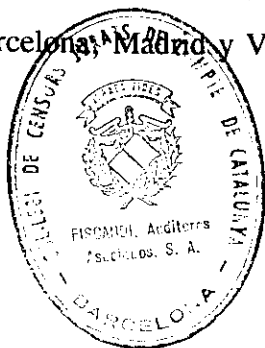
**Nota 12. FONDOS PROPIOS.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTOS	DISMIN.	SDO/93
Capital	1.271.972.000	-	-	1.271.972.000
Prima emisión	270.692.510	-	-	270.692.510
Reserva de revalorización	1.402.565.010	-	-	1.402.565.010
Reserva Legal	275.825.200	-	-	275.825.200
R. Acciones propias	11.994.920	9.266.028	-	21.260.948
O. Reservas	5.059.287.127	320.074.112	(9.266.028)	5.370.095.211
Pérdidas y ganancias	501.544.582	544.217.405	(501.544.582)	544.217.405
Dividendo a cuenta	(955.274)	0	0	(955.274)
<b>TOTAL</b>	<b>8.792.926.075</b>	<b>873.557.545</b>	<b>(510.810.610)</b>	<b>9.155.673.010</b>

**Capital.** El Capital social, totalmente suscrito y desembolsado, esta constituido por 1.259.235 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas con un valor nominal de 1000 Pt. por acción, lo que constituye el total del Capital de la Compañía.

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.



**Reservas.** Tal y como se detalla en el cuadro que antecede, la Sociedad tiene debidamente registradas todas las reservas, correspondiendo los movimientos registrados a la aplicación de los resultados de 1992, distribución de dividendos, y la ya citada disminución de la Reserva por acciones propias.

La Reserva Legal se encuentra correctamente dotada de acuerdo con la legislación vigente.

**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, a fin de hacer la imputación a gastos del impuesto devengado.

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 las temporales.





La conciliación del Impuesto devengado y el impuesto liquidado es la siguiente:

	IMPUESTO CONTABLE	IMPUESTO FISCAL
Resultado contable	750.751.681	750.751.681
<b>DIFERENCIAS PERMANENTES</b>	<b>(15.648.695)</b>	<b>(15.648.695)</b>
Transparencia fiscal	136.341.442	136.341.442
Gastos no deducibles	15.870.000	15.870.000
Transparencia fiscal contable	(109.556.326)	(109.556.326)
Atenciones estatutarias	(8.000.000)	(8.000.000)
Gastos deducibles no contab.	(1.849.204)	(1.849.204)
Exceso de provisiones	(48.454.607)	(48.454.607)
<b>RDO. CONTABLE AJUSTADO</b>	<b>735.102.986</b>	<b>735.102.986</b>
<b>DIFERENCIAS TEMPORALES</b>	<b>-</b>	<b>112.383</b>
<b>AUMENTOS</b>	<b>-</b>	<b>4.871.367</b>
<b>DISMINUCIONES</b>	<b>-</b>	<b>(4.758.984)</b>
BASE DE CALCULO	735.102.986	735.215.369
CUOTA PREVIA	257.286.045	257.325.379
DEDUCCIONES	(26.934.180)	(26.934.180)
INVERSIONES	(964.093)	(964.093)
DOBLE IMPOSICIÓN	(25.970.087)	(25.970.087)
RET.SDES.TRASPARENTES	(23.817.589)	(23.817.589)
<b>CUOTA DEL EJERCICIO</b>	<b>206.534.276</b>	<b>206.573.610</b>
EFFECTO FISCAL DIF.TEMP.	39.334	-
<b>CONCILIACIÓN</b>	<b>206.573.610</b>	<b>206.573.610</b>



La distribución de resultados propuesta por el Consejo de Administración será la siguiente:

Dividendo s/ acciones preferentes	955.274
Dividendo s/ acciones ordinarias	172.515.195
Atenciones estatutarias	8.000.000
Reserva voluntaria	362.746.936
<b>TOTAL DISTRIBUIDO</b>	<b>544.217.405</b>

**Nota 13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS.**

CUENTA	SDO/92	AUMENTO	DISMIN.	SDO/93
Provisión para riesgos	51.967.071	40.520.820	(17.912.374)	74.575.517
<b>TOTAL</b>	<b>51.967.071</b>	<b>40.520.820</b>	<b>(17.912.374)</b>	<b>74.575.517</b>

El saldo de esta cuenta es debido a 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 y cancelaciones de saldos por excesos de provisión.



**Nota 14. ACREEDORES A LARGO PLAZO.**

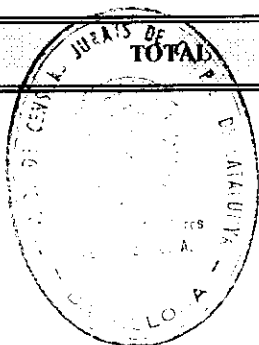
SOCIEDAD	SDO/92	AUMENTO	DISMIN.	SDO/93
Entidades de crédito	21.346.031	-	(21.346.031)	-
Fianzas y depósitos	71.636.029	5.012.048	-	76.648.077
<b>TOTAL</b>	<b>92.982.060</b>	<b>5.012.048</b>	<b>(21.346.031)</b>	<b>76.648.077</b>

**Deudas con entidades de crédito.** Su importe que correspondía a una deuda con el Banco Hipotecario de España ha sido traspasada a corto plazo por ser su vencimiento inferior a doce meses, de acuerdo con lo que establece del Plan General de Contabilidad.

**Fianzas y depósitos 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 viviendas.

**Nota 15. DEUDAS A CORTO PLAZO.**

SOCIEDAD	SDO/92	AUMENTO	DISMIN.	SDO/93
Entidades de crédito	32.372.987	574.622	-	32.947.609
Empresas grupo	5.749.848	-	(2.933.778)	2.816.070
Deudas comerciales	21.393.202	18.647.223	-	40.040.425
Deudas no comerciales	212.784.472	-	(47.896.979)	164.887.493
<b>TOTAL</b>	<b>272.300.509</b>	<b>19.221.845</b>	<b>(50.830.757)</b>	<b>240.691.597</b>





Tal y como se mencionaba en la nota anterior, de la aplicación del Plan General de Contabilidad surge la obligación de diferenciar lo que son deudas a corto y largo plazo de acuerdo con su vencimiento, lo que obliga a que por un mismo concepto, aparezcan cuentas a largo y corto plazo.

**Entidades de crédito.** Corresponde al saldo pendiente de cancelar del préstamo que la Sociedad mantiene con el Banco Hipotecario, así como los intereses devengados a 31 de diciembre correspondientes al próximo vencimiento.

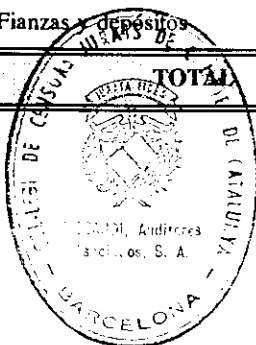
**Empresas del grupo.** Al igual que ocurría en el apartado anterior, en este epígrafe se registra el saldo pendiente con sociedades vinculadas.

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

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 saldos 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:

SOCIEDAD	SDO/92	AUMENTO	DISMIN.	SDO/93
Entidades Públicas	199.285.545	-	(77.876.017)	121.409.528
Otras deudas	4.839.769	-	(3.885.527)	954.242
Remuneraciones pendientes	8.078.158	-	(405.385)	7.672.773
Fianzas y depósitos	581.000	351.725	-	932.725
<b>TOTAL</b>	<b>212.784.472</b>	<b>351.725</b>	<b>(82.166.929)</b>	<b>130.969.268</b>



**Entidades públicas.** En una correcta aplicación de las Normas de valoración y Principios 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 durante el ejercicio 1994, de acuerdo con los plazos establecidos al efecto por la Administración sin que se hayan detectado irregularidades que determinen una opinión desfavorable.

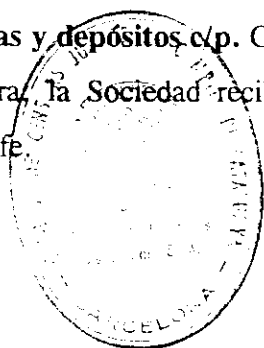
La composición de este saldo al cierre del ejercicio es la siguiente:

Organismos S. Social acreedora	3.943.825
H.P.A. por IVA	11.317.437
H.P.A. por IRPF	8.021.673
H.P.A. I/Beneficios	98.165.927
H.P. I/Beneficios anticipado	(39.334)
<b>Total</b>	<b>121.409.528</b>

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

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

**Fianzas y depósitos c/p.** Como consecuencia de la explotación de los apartamentos de Cabo Cervera, la Sociedad recibe fianzas a corto plazo que son las que se registran en este epígrafe.



**COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS  
EN ALQUILER, S.A.**

**NOTAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

De la revisión efectuada sobre las diferentes partidas de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, se desprende una correcta imputación de ingresos y gastos, estando todos los movimientos puntualmente registrados y debidamente documentados.

Es de desatacar la correcta clasificación aplicada a fin de determinar los distintos orígenes de los ingresos así como el detalle de los gastos del ejercicio auditado.

Dentro del capítulo de Gastos creemos conveniente hacer una mención especial al área de personal. Tal y como se ha indicado en las notas al balance de situación, no se ha detectado ninguna contingencia que afecte a las obligaciones contraídas por la Sociedad en materia de personal, ni en lo que respecta a la Seguridad Social ni en lo que respecta a las retenciones practicadas sobre los rendimientos de los productores.

El detalle de los gastos de personal, tal y como se recoge en la Memoria del ejercicio auditado, es el siguiente:

Personal directivo	8	57.259.042,-Pt
Oficinas Barcelona y Madrid	8	24.952.566,-Pt
Personal de fincas urbanas	26	69.987.710,-Pt
Personal activ. turísticas	33	76.871.940,-Pt
	<hr/>	<hr/>
	75	229.071.258,-Pt
Consejo Administración	7	2.100.000,-Pt
	<hr/>	<hr/>
	82	231.171.258,-Pt
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL

(en millones de pesetas)

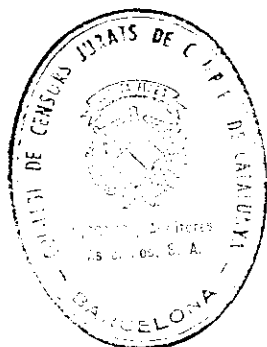
ACTIVO	1993
INMOVILIZADO	6.631,44
GASTOS A DISTRIBUIR	0,00
ACTIVO CIRCULANTE	2.882,22
Existencias	1,51
Realizable	2.864,18
Disponible	16,53
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>9.513,66</b>

PASIVO	1993
FONDOS PROPIOS	9.155,67
ACREEDORES L/PLAZO	151,22
ACREEDORES C/PLAZO	206,77
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>9.513,66</b>

Como información complementaria a los trabajos de auditoría realizados, procedemos a analizar la situación patrimonial de la Sociedad mediante la aplicación de los ratios patrimoniales principales.

### Tabla de ratios

RATIO	FORMULA	Ratio óptimo	Ratio Sociedad
LIQUIDEZ	Circulante / Exigible a corto plazo	2	13,94
TESORERÍA	(Realizable + Disponible) / Exigible a corto plazo	1	13,93
RECURSOS PROPIOS	Capital propio / Pasivo	40-50%	95,83%
ENDEUDAMIENTO	Deuda total / Pasivo	0,5-0,6	0,04
CALIDAD DE DEUDA	Exigible a corto / Total deuda	< 40%	57,76%



A la vista del cuadro que antecede, debemos manifestar que se pone de manifiesto las siguientes circunstancias:

- 1.- Los ratios de liquidez y tesorería evidencian la existencia de recursos suficientes por parte de la sociedad para hacer frente a sus compromisos de pago.
- 2.- El ratio de recursos propios pone de manifiesto la suficiencia de capital propio y la buena situación patrimonial de la Sociedad.

Teniendo en cuenta el negocio de la Compañía y la aplicación de estos recursos propios como la liquidez, se pone de manifiesto una muy buena aplicación de los recursos disponibles evitando la existencia de tesorería ociosa.

- 3.- El ratio de endeudamiento y el ratio de calidad de la deuda nos están indicando que existe un nivel de endeudamiento muy bajo y que a su vez éste debe considerarse de buena calidad, pues existe un buen equilibrio entre la deuda a corto y largo plazo.

Ante los resultados obtenidos del análisis anterior, en nuestra opinión la Situación patrimonial de la Sociedad al cierre del ejercicio auditado es correcta y equilibrada, no apareciendo ningún tipo de indicio sobre la existencia de riesgos latentes que puedan poner en duda la viabilidad de la Empresa.

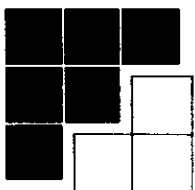
La gestión de los recursos y excesos de disponibilidad están siendo aplicados con objetividad mediante una evaluación correcta del riesgo-rendimiento, evitando aquellas situaciones que como consecuencias de la evolución de los mercados puedan resultar inciertas en cuanto a la realización de posibles beneficios.





COMISIÓN NACIONAL DEL  
RENTA  
BARRIO DE LOS NEGRES  
20 MAYO 1994  
RECEPCION  
ENTRADA  
18558

C N M V  
Registro de Auditorias  
Emisores  
Nº 3.476



AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

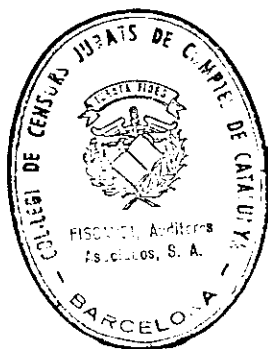
FISCAUDI

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

EURAUDIT  
INTERNATIONAL

**GRUPO CEVASA**

**INFORME DE AUDITORIA DE  
LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
CERRADAS AL 31-12-1993**



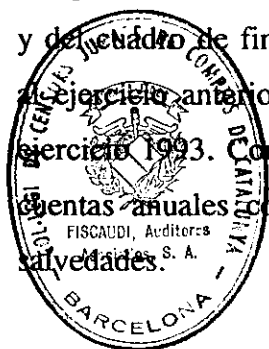
**FISCAUDI, Auditores Asociados, S.A.**  
**Calvet, 41, entlo. 3ª**  
**08021 BARCELONA**

## Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas

FISCAUDI, Auditores Asociados, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 10958, libro 9883, sección 2ª, folio 89, hoja 127.569, inscrita en el Registro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el número 88 y en el Registro del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del Ministerio de Economía y Hacienda con el número SO 256, y en su nombre D. Casimir Alsina Ribé, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las Cuentas anuales consolidadas del **GRUPO CEVASA** formado por las Sociedades **C.E.V.A.S.A., INMOBILIARIA V S, S.A., INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A., DUBLÍN DE NEGOCIOS, S.A., y CELISING, SDAD. DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, S.A.**, que comprenden el Balance de Situación Consolidado cerrado a 31 de diciembre de 1993, y 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.

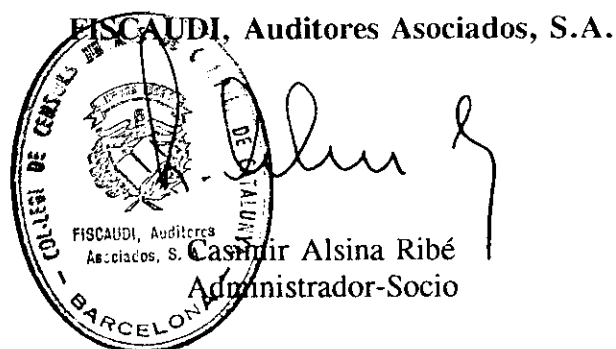
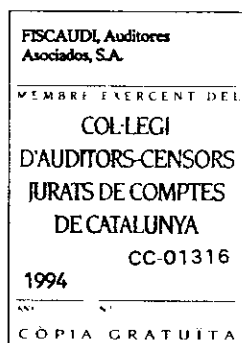
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas Cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa 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 1993, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1993. Con fecha 21 de abril de 1993 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1992 en el que expresamos una opinión sin salvedades.



En nuestra opinión, las Cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los términos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del **GRUPO CEVASA**, al 31 de diciembre de 1993 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 homogeneidad con los aplicados en la empresa matriz.

El informe de Gestión adjunto del ejercicio de 1993, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evaluación de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las Cuentas anuales del ejercicio 1993. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado Informe de Gestión concuerda con la de las Cuentas anuales del ejercicio 1993. 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.

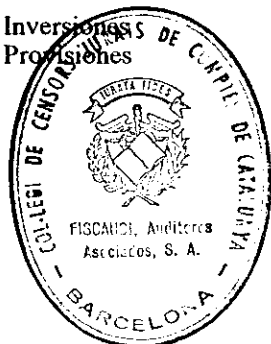


Barcelona, 29 de abril de 1994.

**GRUPO CEVASA**

**BALANCE CONSOLIDADO CERRADO  
AL 31-12-93**

ACTIVO	1993	1992
<b>B) INMOVILIZADO</b>		
<b>I-GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</b>		
Gastos ampliación y reducción	649.768	1.298.913
	649.768	1.298.913
<b>II-INMATERIAL</b>		
Bienes y derechos inmateriales Am.Ac. Inmov. Inmat.	11.601.637 (3.476.526)	22.939.075 (3.540.821)
	8.125.111	19.398.254
<b>III-MATERIAL</b>		
Edificios	5.158.432.836	5.158.432.836
Maquinaria	3.696.977	3.530.094
Instal. y mobiliario	371.846.994	331.277.224
Am. Ac. inmov. material	(1.041.786.026)	(947.096.321)
	4.492.190.781	4.546.143.833
<b>IV-FINANCIERO</b>		
Partic. en equivalencia	684.448.106	648.127.909
Fianzas y depósitos	63.151.098	60.801.416
	747.599.204	708.929.325
<b>V-ACCIONES SDAD.DOMINANTE</b>		
Inversiones	21.260.948	11.994.920
Provisiones	-	(2.944.948)
	21.260.948	9.049.972



**C) GASTOS A DISTRIBUIR  
VARIOS EJERC.**

Gastos financ. diferidos	-	214.358	
			214.358

**D) ACTIVO CIRCULANTE**

**II-EXISTENCIAS**

Comerciales	1.510.633	2.521.190	
			2.521.190

**III-DEUDORES**

Clientes por servicios	75.395.491	66.514.438	
Otros deudores	107.595.661	45.490.007	
Prov. insolvencias	(32.107.768)	(31.151.823)	
	150.883.384		80.852.622

**IV-INVERSIONES FINANC.  
TEMPORALES**

Cartera valores c/p	4.455.198.986	4.205.090.794	
Provisiones	(12.142.407)	(136.561.054)	
	4.443.056.579		4.068.529.740

**VI-TESORERÍA**

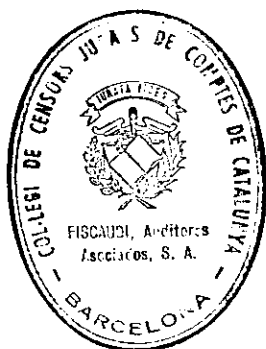
Tesorería	20.973.289	37.494.300	
	20.973.289		37.494.300

**VII-AJUSTES PERIODIFICACIÓN**

Pagos anticipados	473.620	1.217.969	
	473.620		1.217.969

9.886.723.317

9.475.650.476



GRUPO CEVASA

BALANCE CONSOLIDADO CERRADO  
AL 31-12-93

PASIVO	1993	1992
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>		
I- Capital suscrito	1.271.972.000	1.271.972.000
II- Prima de emisión	270.692.510	270.692.510
III- Reserva revaloriz.	1.402.565.010	1.402.565.010
IV- Otras Reservas de la dominante		
Distribuíbles	4.742.350.404	4.697.147.927
No distribuíbles	641.525.148	632.259.120
V- Rvas.Sdes. consolidadas por integración global	419.498.814	306.337.075
VI- Rvas.Sdes. en equivalencia	12.556.410	-
VII- Pérdidas y ganancias cons.	641.185.311	361.657.124
VII- Dividendo a cuenta	(955.274)	(955.274)
	9.401.390.333	8.941.675.492
<b>C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACIÓN</b>		
De Sociedades por integración	1.075.831	1.075.831
De Sdes. en equivalencia	117.191.372	115.576.533
	118.267.203	116.652.364
<b>D) INGRESOS A DISTRIBUIR</b>		
Ingresos a distribuir	7.131.760	-
	7.131.760	-
<b>E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>		
Provisión para impuestos	74.575.517	51.967.071
	74.575.517	51.967.071



**F) ACREEDORES LARGO PLAZO**

II- DEUDAS ENTID. CRÉDITO	-	21.346.031	
III- DEUDAS CON SDES. EQUIV.	-	-	
IV- OTROS ACREEDORES	76.388.077	71.376.029	
	<u>76.388.077</u>	<u>71.376.029</u>	92.722.060

**G) ACREEDORES CORTO PLAZO**

II- DEUDAS ENTID. CRÉDITO	32.947.609	32.372.987	
III- DEUDAS CON SDES. EQUIV.	-	5.640.108	
IV- ACREEDORES COMERCIALES	40.077.455	21.392.711	
V- DEUDAS NO COMERCIALES	135.945.363	213.227.683	
	<u>208.970.427</u>	<u>272.633.489</u>	
	<u>9.886.723.317</u>	<u>9.475.650.476</u>	





**GRUPO CEVASA**

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA  
EJERCICIOS 1993-1992**

DEBE	1993	1992
<b>A) GASTOS</b>		
2. Aprovisionamientos	18.751.220	18.343.706
3. Gastos de personal	261.646.522	235.646.080
4. Dot. amortización	95.275.595	105.952.536
5. Variación prov.	2.713.175	13.652.798
6. Otros gastos explot.	412.815.251	320.986.718
<b>TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN</b>	<b>791.201.763</b>	<b>694.581.838</b>
<b>I. Beneficios de explotación (B1+B2+B3+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6)</b>	<b>171.008.667</b>	<b>224.223.648</b>
7. Gastos financieros	5.130.011	5.750.518
8. Perd. Inv. financ.	-	32.581
9. Variación prov.	(127.363.595)	139.084.938
10. Dif. neg. cambio	8.656.608	7.069.390
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>(113.576.976)</b>	<b>151.937.427</b>
<b>II. Resultados financieros positivos (B5+B6+B7+B8-A7-A8-A9-A10)</b>	<b>664.600.874</b>	<b>407.362.610</b>
<b>III. Beneficios actividades ordinarias (A1+AII-BI-BII)</b>	<b>894.341.060</b>	<b>631.586.258</b>
10. Var. Prov. inmov. y cartera control	5.460	-
11. Pérdidas proc. inmov.	-	-
12. Pérdidas acciones y oblig. propias.	-	4.173.715
13. Gastos extraordin.	1.497.611	55.602
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>1.503.071</b>	<b>4.229.317</b>
<b>IV. Rdos. Extraordinarios positivos (B9+B10+B11+B12+B13-A10-A11-A12-A13-A14)</b>	<b>(392.562)</b>	<b>4.301.766</b>
<b>V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AII+AIV-BIII-BIV)</b>	<b>893.948.498</b>	<b>635.888.024</b>
15. Impuestos s/Beneficios	252.763.187	274.230.900
<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (B<sup>0</sup>) (AV-15)</b>	<b>641.185.311</b>	<b>361.657.124</b>



**GRUPO CEVASA**  
**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**  
**EJERCICIOS 1993-1992**

**HABER**

B) INGRESOS	1993	1992
1. Importe neto cifra negocios	940.271.416	900.486.856
2. Aumento existencias	-	-
4. Otros ingresos	21.939.014	18.318.630
<b>TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN</b>	<b>962.210.430</b>	<b>918.805.486</b>
<b>I. Perdidas de Explotación</b> <b>(A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6-B1-B2-B3-B4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5. Ingresos financieros	170.570.374	177.152.713
6. Ingresos otros valores fuera grupo	278.105.192	280.527.540
7. Benef. inv. financ.	24.765.089	82.781.252
8. Dif. positivas cambio	77.583.243	-
10. Partic. en beneficios de Sdes. en equivalencia	58.731.519	18.838.532
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>609.755.417</b>	<b>559.300.037</b>
<b>II. Rdos. financieros negativos</b> <b>(A7 + A8 + A9-B5-B6-B7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Pérdidas activid. ordinarias</b> <b>(BI + BII-AI-AII)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
12. Beneficios del inmovilizado	100.000	1.500.000
17. Ingresos extraordinarios	1.010.509	7.031.083
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>1.110.509</b>	<b>8.531.083</b>
<b>IV. Rdos. Extraordinarios Negativos</b> <b>(A10 + A11 + A12 + A13 + A14-B9-B10-B11-B12-B13)</b>	<b>392.896</b>	<b>-</b>
<b>V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b> <b>(BIII + BIV-AIII-AIV)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## GRUPO CEVASA CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

### **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, S.A.**, **INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.**, **DUBLÍN DE NEGOCIOS, S.A.** Y **CELISING, SDAD. DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, S.A.**.

**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 la empresa, aunque 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 Bolsas de Comercio de Madrid, Barcelona y Valencia.



## GRUPO CEVASA

### SOCIEDADES PARTICIPADAS Y SUJETAS A CONSOLIDACIÓN.

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:

DUBLÍN DE NEGOCIOS, S.A.	951.168.720	100%
INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.	244.541.371	100%
INMOBILIARIA V S, S.A.	310.038.895	100%
CELISING, S.A.F., S.A.	540.620.532	100%

En virtud de la normativa vigente, la empresa dominante somete a consolidación las cuentas anuales de las sociedades participadas de las tres 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, S.A.F., S.A. 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).



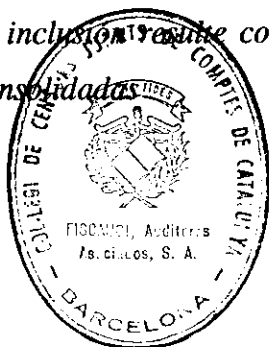
## GRUPO CEVASA

### MÉTODOS APLICABLES.

De acuerdo con el artículo 11 del RD. 1815/91, y considerándose a las empresas participadas **INMOBILIARIA V S, S.A.**, **INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.**, **DUBLÍN DE NEGOCIOS, S.A.** 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, S.A.F., S.A.**, 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 concurran 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, S.A.F., S.A.** 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 en el grupo 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.

**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 VALORACIÓN.**

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, Ley de Sociedades Anónimas, Ley 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 SITUACIÓN**

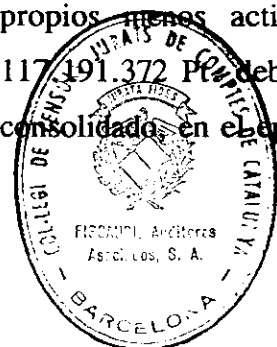
**Nota 1. INMOVILIZADO FINANCIERO.**

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.

Atendiendo a que en las Cuentas anuales de la Sociedad dominante la inversión en estas sociedades, sujetas al régimen de transparencia fiscal, figura contabilizada por el valor de la inversión incrementado por los resultados imputados en los sucesivos ejercicios, era de esperar que el valor contable se correspondiera 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 se ha generado una diferencia de negativa de consolidación debidamente contabilizada en el Balance consolidado en el epígrafe correspondiente por un importe de 1.075.831 Pt.

En lo que respecta a la puesta en equivalencia de la inversión en la sociedad CELISING, S.A.F., S.A., se han seguido los métodos descritos en el art. 46 y siguientes del RD. 1815/91, sustituyéndose 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 ficticios), produciéndose una diferencia de consolidación de 117.491.372 Pt. debidamente contabilizadas de forma separada en el Pasivo del Balance consolidado en el epígrafe correspondiente.



## Nota 2. 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 Acreedores Grupo de las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global.

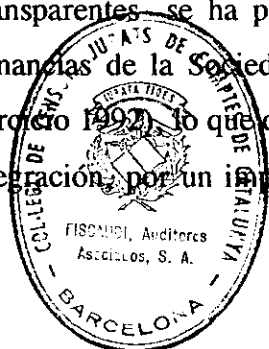
## Nota 3. FONDOS PROPIOS.

Dentro del epígrafe de Fondos propios, debemos comentar los diferentes apartados que aparecen en el Balance de situación consolidado.

**Fondos propios.** Tal y como se ha comentado en la nota 1 del presente informe, las eliminaciones practicadas entre Inversión-Capital ha provocado una diferencia de consolidación negativa que queda reflejada en el Pasivo del Balance consolidado tal y como se detalla en esa misma nota.

**Reservas.** En este apartado figuran por un lado las reservas de la sociedad dominante, al haberse absorbido las de las sociedades dependientes consolidadas por integración global, en la eliminación de Inversiones-Fondos propios, lo que ha provocado la aparición de diferencias negativas de consolidación en aplicación de las disposiciones contenidas en el RD. 1815/91 sobre normas de Consolidación.

No obstante y teniendo en cuenta que los Resultados de las Sociedades Transparentes se imputan en los Resultados de la Sociedad dominante en el ejercicio siguiente -esto es, dentro de los Resultados de C.E.V.A.,S.A. están incluidos los resultados de 1992 de las Sociedades Transparentes- se ha procedido al ajuste de estos Resultados en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad dominante a fin de evitar su duplicidad (se consolidaron en el ejercicio 1992) lo que determina la generación de la Reserva de sociedades consolidadas por integración por un importe de 419.498.814 Pt.





**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 en la Cuenta de resultados consolidada.

**Nota 4. DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN.**

Tal y como se ha citado en las notas anteriores, la aparición de este epígrafe en el Balance de situación consolidado es consecuencia de las diferencias de cambio y de los ajustes y eliminaciones de las siguientes partidas:

Diferencias de sociedades integradas globalmente	(1.075.831)
Diferencias de sociedades en equivalencia	(117.191.372)
	<hr/>
	(118.267.203)
	<hr/> <hr/>

**Nota 5. ACREEDORES A CORTO PLAZO.**

El saldo registrado en este epígrafe, en concreto en el apartado de acreedores comerciales, esta 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 2 del presente informe.

No obstante, aunque aparecen saldos con empresas del grupo en el Balance consolidado, tanto a largo como corto plazo, debe tenerse en cuenta que corresponden tal como indica la normativa vigente, a los saldos mantenidos con la sociedad CELISING, S.A.F., S.A. merced a un contrato de arrendamiento financiero suscrito por la sociedad dominante, que como reiteradamente se ha citado en este informe, consolida por el método de puesta en equivalencia.

