



OD8779812

COMISION NACIONAL DE  
MERCADO DE VALORES

- 3 JUN. 1995

REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 1996 - 19917

CLASE 8ª

**C N M V**

Registro de Auditorias  
Emisores

Nº 4615

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

Hoja 14578-Tomo 2338-Libro 1679 Sec. 3ª

C.I.F. nº A-28218543

## Informe de Gestión y Cuentas Anuales Ejercicio de 1.995



0D8779822

CLASE 8ª

# Informe de Gestión

---





CLASE 8.<sup>a</sup>



0D8779813

## **ESTADO DE LOS NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD, EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO Y EXPECTATIVAS FUTURAS**

Durante el ejercicio de 1.995 los ingresos de explotación han crecido un 7,48 % respecto a los del año anterior. Sin embargo, la realización de reparaciones de carácter extraordinario, principalmente en nuestros edificios en Barcelona, ha hecho que, excepcionalmente, los gastos de explotación fuesen superiores a los ingresos. No obstante, debido a la obtención de resultados extraordinarios con origen en compra-ventas de valores mobiliarios, el beneficio del ejercicio es superior al de 1.994, a pesar de la desfavorable evolución del dólar, divisa en la que tenemos invertida parte de nuestra liquidez.

### **ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS**

#### *Balance del ejercicio*

Durante el ejercicio que se cierra, nuestra actividad arrendaticia se ha desarrollado con normalidad y sin sobresaltos. La situación sigue caracterizándose por una demanda estancada y selectiva que tiene como consecuencia la tendencia al mantenimiento de los precios.

Los arrendatarios de viviendas se muestran ahora mucho más exigentes en cuanto a las condiciones de entrega de las viviendas de renta libre.

Los inquilinos de los locales comerciales se han visto afectados por la reducción del consumo que afecta a todo el país. Las tiendas venden menos y deben ajustar más los márgenes. Los inquilinos de muchos locales difícilmente pueden soportar una actualización al IPC.

En Barcelona, la oferta de oficinas está saturada. La competencia para atraer a la escasa demanda ha conducido a una reducción en los precios y a la necesidad de mejorar las condiciones de entrega de los locales.

Ante la situación descrita nos hemos visto obligados a seguir una política de moderación en los precios y de adaptación a las circunstancias del mercado. En la actualidad (febrero 1.996), las tres torres de oficinas situadas en Barcelona se encuentran ocupadas al 100 %, así como la totalidad de los locales comerciales. En cuanto a las viviendas, también tenemos una ocupación plena, aunque sujeta a la rotación normal.

Las rentas obtenidas durante el pasado ejercicio, en relación a las obtenidas en 1.994, se aprecian en el siguiente cuadro.



0D8779814

CLASE 8ª

	<b>1.995</b>	<b>1.994</b>	<b>%</b>
<b>BARCELONA</b>			
Viviendas	336.634.093	312.704.839	7,65%
Locales	165.995.456	152.248.028	9,03%
Oficinas	153.936.599	149.086.593	3,25%
Total	656.566.148	614.039.460	6,93%
<b>MADRID</b>			
Viviendas	92.819.257	83.545.276	11,10%
Locales	37.515.415	35.676.139	5,16%
Total	130.334.672	119.221.415	9,32%
<b>TOTAL</b>	<b>786.900.820</b>	<b>733.260.875</b>	<b>7,32%</b>

Como se aprecia, las rentas por alquileres obtenidas durante 1.995 han aumentado en un 7,32 % en relación a los de 1.994. Este incremento, superior al IPC, se debe principalmente a los buenos resultados obtenidos en el alquiler de viviendas, donde el peso de las viviendas de renta baja es cada vez menor en favor de las de renta actualizada. Concretamente, 47 viviendas han pasado de una situación a la otra.

Actualmente, la antigüedad de nuestros contratos es la siguiente:

	<u>Barcelona</u>	<u>Madrid</u>	<u>Total</u>
Contratos anteriores al 09/05/85	956	252	1.208
Contratos posteriores al 09/05/85	224	43	267
	<u>1.180</u>	<u>295</u>	<u>1.475</u>

Mientras que los contratos anteriores al 09/05/85 promedian una renta mensual próxima a las 18.000 pesetas (piso+parking), en los contratos posteriores a dicha fecha el promedio sube hasta 60.000 pesetas. Sin duda, nuestro esfuerzo debe dirigirse a conseguir el mayor número posible de contratos de renta libre.

#### *Balance de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24/11/1.994*

Esta ley entró en vigor el 1 de enero de 1.995. Su incidencia en nuestro entorno ha sido pequeña, al ser nuestras viviendas de Protección Oficial y continuar rigiéndose, en la mayor parte de los temas, por su legislación específica. No obstante, en algunos de sus puntos, ha sido positiva para nuestros intereses respecto a la situación de que se partía. Citaremos como puntos importantes:

- La actualización de alquileres de locales comerciales.
- La limitación en la duración de los contratos de locales comerciales.



008779815

CLASE 8.<sup>a</sup>

- Reducción en la duración potencial de los contratos de arrendamiento en las viviendas, al reducirse el número de subrogaciones.

### *Expectativas para 1.996*

Prevedemos que continuarán las condiciones actuales, con una ocupación próxima al 100 % pero a unos precios moderados. El crecimiento de las rentas por alquiler será moderado. El mayor incremento procederá de las viviendas, donde se actualizarán las rentas en un porcentaje superior al de 1.994, por superior IPC. También prevemos que varias de ellas pasen de estar arrendadas bajo rentas antiguas a estarlo bajo rentas actualizadas.

Si podemos mantener la ocupación de las oficinas en el actual 100 %, podremos tener un incremento de las rentas de este tramo.

En cuanto a los locales, los nuevos contratos formalizados en el segundo semestre de 1.995, se harán sentir en el total de rentas que por este concepto se esperan en 1.996.

En conjunto, el crecimiento de la renta en el año actual creemos que puede ser, como mínimo, igual a la del año anterior.

### **ALQUILER DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

Los ingresos obtenidos en la explotación de nuestro centro turístico en Cabo Cervera han superado en un 4 % los obtenidos en 1.994. Sin embargo, la temporada turística no ha sido tan buena como esperábamos.

La adopción de una política orientada a futuro, de mejora de las instalaciones y con el objetivo de ofrecer un servicio de calidad, ha ocasionado un incremento de los gastos de este centro en un 10%, que esperamos redunde en un incremento de la ocupación media de nuestro aparthotel y en mejores resultados en los próximos ejercicios.

### **MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS**

Existe un plan de mantenimiento a largo plazo que se revisa y concreta en cada ejercicio en función de las urgencias que se presentan.

Tal y como estaba previsto, durante 1.995 han continuado las importantes obras de reparación de las fachadas de nuestros edificios de viviendas en Barcelona y se han acometido nuevas obras, entre las que merecen citarse las destinadas a mejorar los sistemas contra incendios y a mejorar las acometidas eléctricas. En la actualidad, las obras en las fachadas de nuestros edificios se



CLASE 8ª



0D8779816

encuentran totalmente finalizadas, por lo que se prevé que para 1.996 el gasto por mantenimiento se reduzca en más de 226 millones de pesetas respecto a la cifra de 1.995.

## MERCADOS FINANCIEROS

### *Evolución durante el ejercicio:*

#### - Mercado de divisas:

**Peseta/marco alemán:** Si bien el año comenzó con negros nubarrones para nuestra divisa, que perdía rápidamente posiciones respecto al marco alemán, pasando de alrededor de 85 Ptas/DEM a comienzos de año a niveles de 92 a mediados de marzo, desde entonces ha venido recuperando posiciones, y cerró el año algo por encima de 84,5, niveles en los que se mantiene desde entonces. Si bien esperábamos que la peseta recuperase parte del camino que perdió a principios de año, no creíamos que podríamos verla por debajo de 88 pesetas/DEM.

**Marco alemán/dólar USA:** Tal y como esperábamos, el dólar cerró su recorrido bajista en mayo de 1.995. Sin embargo, su recuperación respecto al marco alemán no ha sido todo lo rápida que esperábamos. Así, y aunque hubo varios intentos de recuperación, se mantuvo en sus cotizaciones mínimas hasta comienzos de agosto, mes en el que inició una rápida e inesperada recuperación que le llevó desde los 1,38 DEM/\$ a comienzos de mes a los 1,49 DEM/\$ a mediados del mismo. La realización de beneficios de aquellos que habían comprado en sus niveles mínimos fue más fuerte que el sentimiento alcista y a mediados de septiembre el dólar iniciaba otra caída que le llevaría en el plazo de un mes otra vez a niveles de 1,39. Desde esas cotizaciones inició otra vez una lenta recuperación y cerraba el año por encima de 1,43. Sin embargo, el balance global del año ha sido negativo para el dólar, que pasó de 1,55 a 1,43 DEM/\$ de inicio a final de 1.995. A la fecha de redacción de este informe se encuentra por encima de 1,47.

**Peseta/dólar USA:** Como consecuencia de los dos cruces anteriores, nuestra divisa se ha fortalecido respecto al dólar, pasando de 132,5 Ptas/\$ a inicios del ejercicio a 121 Ptas/\$ a final del mismo. A la fecha de redacción de este informe la vemos en niveles de 124 Ptas/\$.

Durante el ejercicio de 1.995, hemos continuado con nuestra política de mantener diversificada nuestra liquidez entre diferentes divisas, tanto europeas como no europeas. Esta es una postura protectora que pretende, ante situaciones de elevada volatilidad en los tipos de cambio, mantener el poder adquisitivo internacional de nuestros fondos líquidos. Manteniendo estas posiciones, devaluaciones de las divisas europeas se verán compensadas por apreciaciones contrarias de divisas no europeas y viceversa.

Como resultado del mantenimiento de nuestras inversiones en dólares y de la evolución de esa divisa, al cierre de 1.995 hemos tenido que contabilizar diferencias de cambio negativas por más de



0D8779817

CLASE 8ª

107 millones de pesetas en CEVASA, que, en cierta medida se compensan, por la mejora del poder adquisitivo internacional de nuestra liquidez en pesetas.

- Mercado monetario: Respecto a los tipos de interés a corto plazo, el recorrido alcista iniciado durante el primer trimestre de año tuvo su culminación el 2 de junio de 1.995 fecha en la que el Banco de España subía el precio oficial del dinero desde el 8,5 % hasta un 9,25 %, ratificando un alza que ya se había producido en los mercados. A partir de ese momento, con la inflación controlada, comenzaron a aparecer síntomas de desaceleración de la actividad económica, con descensos en las tasas de inversión, que, unidos al mantenimiento de la atonía en el consumo hacían peligrar las esperadas tasas de crecimiento. El mercado entendió que en ese contexto no se producirían nuevas alzas de los tipos de interés y éstos se mantuvieron estables el resto del ejercicio. Por ejemplo, el MIBOR a mes se ha mantenido en una franja del 9,40-9,50 % desde la subida de junio, y el MIBOR a tres meses en un 9,40-9,60 %. Ya en los plazos de 6 meses y año empezó a notarse ese cambio de orientación del mercado, y tras alcanzar niveles del 9,90 el primero y del 10,40 el segundo, a finales del ejercicio se encontraban próximos al 9,30 %..

Desde finales de 1.995, y en relación a los tipos a corto plazo, predomina claramente un sentimiento bajista en los mercados, favorecido por la situación de desaceleración económica generalizada que se vive en los principales países desarrollados, lo que alimenta las expectativas de descenso de tipos en todos ellos. En la fecha de cierre de este informe, los MIBOR,s entre 1 mes y 1 año se encuentran en una banda que va del 8,30 % al 8,40 %. Así pues, los tipos han bajado más de un punto básico desde inicios del ejercicio.

En lo referente a los tipos a largo plazo, tal y como se esperaba, el descenso de los mismos fué espectacular: los TIR,s de la deuda a largo plazo descendieron desde tipos cercanos al 12 % en enero a tipos que iban, según la duración de las emisiones, del 9,5 al 10,5 % en diciembre. Ese descenso se detuvo a finales de enero en niveles del 8,5 al 9,7 %.

Durante el ejercicio hemos mantenido nuestra liquidez en el corto plazo, acorde con nuestra tradicional política de supeditar esta liquidez a oportunidades que puedan presentarse, bien sea en el mercado de renta variable o en el mercado inmobiliario. En este último, el descenso de los precios es latente y quizás puedan encontrarse activos a precios interesantes con vistas a una futura recuperación de los mismos.

El ascenso primero y mantenimiento después de los tipos a corto, ha beneficiado nuestra posición.

- Mercado de valores: Aunque partíamos de cotizaciones que considerábamos bajas en términos de PER, nada hacía presagiar la tan espectacular recuperación de los mercados de valores españoles. La relajación de los tipos de interés, la continua mejora de los beneficios empresariales de las empresas cotizadas y el comportamiento positivo de otras bolsas mundiales (principalmente norteamericanas y británicas), han tenido mucho que ver con la mencionada recuperación. Esta coyuntura optimista ha llevado, por ejemplo, a que el índice general de la Bolsa de Madrid, sea a



0D8779818

CLASE 8.<sup>a</sup>

finales del ejercicio más de un 12 % superior al de inicios de año. Este crecimiento del índice contrarresta, en la misma medida, la pérdida registrada en 1.994 (-11,70 %).

Sin demasiada confianza en que el ascenso de las Bolsas fuese duradero, en lugar de incrementar nuestra cartera de renta variable, en un momento determinado del ejercicio consideramos que era un buen momento para realizar parte de nuestra cartera y así lo hicimos.

#### *Perspectivas y políticas a adoptar*

La actividad de la economía está en descenso y se requieren políticas que incentiven el consumo y la inversión, los tipos de interés mundiales tienden a bajar, el tipo de cambio de la peseta se mantiene fuerte, no existe déficit por cuenta corriente, etc.. Todo ello configura un contexto favorable para nuevos descensos de los tipos de interés. Además, tanto si se confirman las posibilidades de que España entre en la Unión Monetaria como si no, creemos exagerada la prima de riesgo de la deuda española respecto a la alemana, por lo que, en nuestra opinión ese diferencial debe reducirse hasta un 3 % como máximo. Esto implica una mayor reducción en los tipos españoles que la que se produzca en los alemanes, tanto a corto como a largo plazo.

Respecto al tipo de cambio de la peseta, creemos que se dan las circunstancias necesarias para que se mantenga fuerte durante el ejercicio que comienza, pues, a excepción de una tasa de inflación algo superior a la de los países de nuestro entorno, no existen otros factores fundamentales que apunten a inmediatas devaluaciones. Si bien el tipo de cambio de la peseta deberá devaluarse moderadamente en el largo plazo, no creemos que pase lo mismo en el corto plazo. Por contra, los altos diferenciales de tipo de interés que tiene la peseta respecto a los países de nuestro entorno, favorecen, en un clima de tranquilidad política, su apreciación en el corto plazo respecto a las divisas de esos países.

En lo referente al dólar, opinamos que se encuentra en unos niveles bajos respecto al marco alemán y esperamos su apreciación. Creemos que la recuperación del dólar respecto al marco alemán será superior a la posible apreciación de la peseta respecto al marco, con lo que nuestra divisa debe perder posiciones respecto al dólar.

El tema estrella para el año que comienza será la puesta en marcha o no de la Unión Monetaria, si se cumplirán los plazos previstos o sufrirá un retraso, qué países entrarán en ella, etc. Como se ve, aparecen muchos escenarios, además de la posibilidad no descartable de que una vez iniciada la UEM se dé marcha atrás.

Otro tema que afectará los mercados financieros interiores será la formación o no de un gobierno estable. Si se logra, ello favorecerá tanto a la peseta como el descenso de los tipos de interés. Lo contrario sucederá si la inestabilidad política se instala en nuestro país.





0D8779819

CLASE 8ª

Las muchas incertidumbres planeadas nos hacen ser muy prudentes en las predicciones de los tipos de cambio y tipos de interés. Deben vigilarse muy de cerca los acontecimientos, hacer predicciones a muy corto plazo y actuar en consecuencia.

### ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

La aportación de los diferentes centros de la empresa al resultado final antes de impuestos es la siguiente:

	<u>Importe en pesetas</u>	<u>%</u>
<i>Meridiano-Cero:</i>		
Viviendas.....	-181.646.426	
Locales .....	151.677.253	
Oficinas .....	79.093.103	49.123.930
<i>Sta. Mª de la Cabeza:</i>		5,34
Viviendas .....	57.819.523	
Locales .....	36.610.353	94.429.876
<i>Cabo Cervera</i> .....	15.626.340	1,70
<i>Otros</i> .....	3.525.570	0,38
	162.705.716	17,69
Balance de gastos a recuperar .....	1.522.155	0,17
Gastos de administración .....	-159.677.068	-17,36
Otros gastos estructurales.....	- 13.448.017	- 1,46
	- 8.897.214	- 0,94
Resultados financieros .....	248.712.889	27,04
	239.815.675	26,07
Resultados extraordinarios .....	680.049.790	73,93
Resultado antes de impuestos .....	919.865.465	100,00

### POLÍTICAS DE EMPRESA

#### *Nuevos proyectos*

Nos mantenemos abiertos a cualquier posibilidad de inversión, tanto en el mercado inmobiliario como en los mercados de valores, y se estudian todas las alternativas que se nos presentan y que son acordes con la filosofía de prudencia, seguridad, diversificación, liquidez y rentabilidad a largo plazo que siempre ha caracterizado a nuestra Compañía,

Estamos preparados para afrontar nuevos proyectos de inversión, tanto a nivel organizativo como de recursos humanos y técnicos.



008779820

CLASE 8ª  
CATEDRA

Continuamos trabajando a fin de conseguir que nuestro terreno en el Vendrell pueda ser urbanizado en un futuro. En vistas a la revisión del Plan General del municipio, se están intensificando nuestras gestiones encaminadas a consolidar la situación de nuestros terrenos..

#### *Dividendos*

En la situación actual hay suficientes razones que nos aconsejan prudencia en la política de dividendos. Sin embargo, el Consejo de Administración está decidido a mantenerlo en los mismos niveles de los últimos años; es decir, en el 13,7 % sobre el valor nominal de nuestras acciones ordinarias.

#### **ASUNTOS DE INTERÉS GENERAL**

##### *Autocartera y reducción de capital*

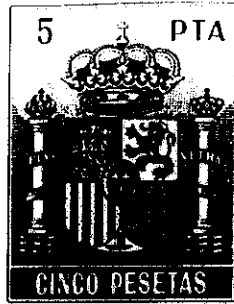
Al cierre del ejercicio de 1.995, la Sociedad era titular de 3.248 acciones propias de la Serie A, adquiridas por un total de 17.443.419 pesetas.

Dentro de 1.996 y hasta la fecha de cierre de este informe, se han adquirido 395 acciones más, por un total de 2.071.867 pesetas, con lo que la autocartera actual está compuesta por 3.643 acciones ordinarias, con un coste total de adquisición de 19.515.286 pesetas.

Además de las acciones que restaban en autocartera al cierre del ejercicio, durante 1.995 la sociedad adquirió otras 40.151 acciones ordinarias de la Serie A, por un total de 220.610.624 pesetas.

Puesto que la cifra a autocartera acumulada en septiembre de 1.995 alcanzaba ya la cifra del 4,08 % del capital social, y estaba próxima al 5 % máximo que permite la legislación vigente, el Consejo de Administración entendió que el objetivo de mejorar la liquidez de nuestros accionistas podía verse frenado por la existencia de una autocartera máxima que impediría nuevas compras a la Compañía. Por esa razón propuso a la Junta General la amortización de los títulos en cartera y la consiguiente reducción de capital.

Aceptando la propuesta que le hacía el Consejo de Administración, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, en su reunión del pasado 8 de noviembre de 1.995, acordó reducir el capital social de la Compañía en 51.955.000 pesetas nominales, mediante la amortización de 51.955 acciones ordinarias de la Serie A, que se encontraban en la autocartera de la Sociedad y que fueron adquiridas en las Bolsas de Valores, al amparo de cuatro autorizaciones sucesivas dadas al Consejo de Administración por sendas Juntas Generales Extraordinarias.



0D8779821

CLASE 8ª

Esta reducción de capital se encuentra totalmente formalizada e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Todas las adquisiciones de acciones propias, tanto las realizadas durante 1.995 en lo que llevamos del 96, han sido realizadas dentro de los límites en cuanto a número y precio, fijados en las autorizaciones concedidas por las Juntas Generales al Consejo de Administración de esta Sociedad.

El objetivo fundamental para la adquisición de acciones propias es mejorar la liquidez a nuestros accionistas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0D8779823

# Cuentas Anuales

---





0D8779824

CLASE 8.<sup>a</sup>

ACTIVO	1.995	1.994	1.993
<b>B) INMOVILIZADO</b>			
<b>I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</b>	502.690	292.100	649.768
<b>II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES</b>			
5. Aplicaciones informáticas	14.404.785	13.421.637	11.601.637
6. Derechos s/ bienes en leasing	3.086.185	3.086.185	0
8. Amortizaciones	(9.920.331)	(6.393.956)	(3.476.526)
	7.570.639	10.113.866	8.125.111
<b>III. INMOVILIZACIONES MATERIALES</b>			
1. Terrenos y bienes naturales	1.222.947.723	1.222.947.723	1.222.947.723
2. Inmuebles en arrendamiento	3.935.485.113	3.935.485.113	3.935.485.113
4. Maquinaria e inst. técnicas	4.300.650	4.276.943	3.696.977
5. Instalaciones y mobiliario	437.450.152	399.200.870	354.509.657
7. Otro inmovilizado	29.583.358	20.999.249	15.532.491
9. Amortizaciones	(1.234.911.084)	(1.134.195.889)	(1.040.280.194)
	4.394.855.912	4.448.714.009	4.491.891.767
<b>IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS</b>			
1. Partic. en empresas grupo	2.936.220.858	2.257.740.701	2.085.547.853
7. Depósitos y fianzas a l/p.	69.991.855	64.826.441	63.148.638
8. Provisiones	(39.178.335)	(39.178.335)	(39.178.335)
	2.967.034.378	2.283.388.807	2.109.518.156
<b>V. ACCIONES PROPIAS</b>			
1. Inversión	17.443.419	43.944.401	21.260.948
2. Provisiones	(878.619)	0	0
	16.564.800	43.944.401	21.260.948
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>7.386.528.419</b>	<b>6.786.453.183</b>	<b>6.631.445.750</b>
<b>C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC.</b>	11.209	161.741	0
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>			
<b>II. EXISTENCIAS</b>	2.955.169	1.631.828	1.510.633
<b>III. DEUDORES</b>			
1. Clientes por servicios	80.149.266	81.526.981	75.395.491
2. Empresas del grupo, deudoras	14.083.173	25.285.336	0
4. Deudores varios	6.811.683	3.209.534	3.130.165
6. Administraciones públicas	15.553.061	7.902.489	7.007.664
7. Provisiones	(27.689.047)	(26.251.915)	(32.107.768)
	88.908.136	91.672.425	53.425.552
<b>IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>			
5. Cartera de valores a corto plazo	2.016.605.075	2.778.991.845	2.812.360.341
8. Provisiones	0	0	(1.603.128)
	2.016.605.075	2.778.991.845	2.810.757.213
<b>VI. TESORERIA</b>	623.205.013	5.565.822	16.057.208
<b>VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION</b>	480.753	392.241	473.620
<b>TOTAL CIRCULANTE</b>	<b>2.732.154.146</b>	<b>2.878.254.161</b>	<b>2.882.224.226</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.118.693.774</b>	<b>9.664.869.085</b>	<b>9.513.669.976</b>



008779825

## CLASE 8.ª

PASIVO	1.995	1.994	1.993
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO	1.220.017.000	1.271.972.000	1.271.972.000
II. PRIMA DE EMISION	270.692.510	270.692.510	270.692.510
III. RESERVA DE REVALORIZACION	1.402.565.010	1.402.565.010	1.402.565.010
IV. RESERVAS			
1. Reserva legal	275.825.200	275.825.200	275.825.200
2. Reserva para acciones propias	17.443.419	43.944.401	21.260.948
5. Otras reservas	5.713.785.676	5.710.650.055	5.370.095.211
	6.007.054.295	6.030.419.656	5.667.181.359
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO)	625.020.850	370.705.433	510.299.180
VII. DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	9.524.394.391	9.345.399.335	9.121.754.785
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
2. Provisiones para impuestos	111.526.866	100.357.955	74.575.517
	111.526.866	100.357.955	74.575.517
TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS.....	111.526.866	100.357.955	74.575.517
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	0	384.826	0
IV. OTROS ACREEDORES			
3. Fianzas y depósitos a l/p	84.762.149	79.456.603	76.648.077
	84.762.149	79.456.603	76.648.077
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO.....	84.762.149	79.841.429	76.648.077
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO			
1. Préstamos y otras deudas	8.447.747	0	31.164.821
2. Deuda por intereses	0	0	1.782.788
	8.447.747	0	32.947.609
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	769.652	1.924.130	2.816.070
IV. ACREEDORES COMERCIALES			
2 Deudas por compras/prestación de servicios	93.585.672	85.154.186	40.040.425
	93.585.672	85.154.186	40.040.425
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES			
1. Administraciones Públicas	279.579.010	42.087.218	155.327.753
3. Otras deudas	541.090	485.358	954.242
4. Remuneraciones ptes.pago.	10.589.298	7.750.188	7.672.773
5. Fianzas y depósitos a c/p	4.497.899	1.869.286	932.725
	295.207.297	52.192.050	164.887.493
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO.....	398.010.368	139.270.366	240.691.597
TOTAL PASIVO.....	10.118.693.774	9.664.869.085	9.513.669.976



008779826

CLASE 8ª

## CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

A) GASTOS	1.995	1.994	1.993
2. Aprovisionamientos			
d) Consumo de mercaderías	29.670.464	26.794.265	18.751.220
4. Gastos de personal			
a) Sueldos y salarios y asimilados	224.196.421	186.253.997	183.232.054
b) Cargas sociales	55.954.030	49.714.446	47.939.204
	280.150.451	235.968.443	231.171.258
5. Dotac.amortizac. del inmovilizado	106.443.607	97.613.360	94.947.164
6. Variaciones de las provisiones de tráfico:			
b) Variac.prov. y pérdidas cred.incobr.	11.634.587	4.370.688	2.713.175
7. Otros gastos de explotación			
a) Servicios exteriores	642.087.731	590.354.374	353.727.298
b) Tributos	56.500.891	60.821.314	57.400.914
	698.588.622	651.175.688	411.128.212
Total gastos explot.(2+4+5+6+7)	1.126.487.731	1.015.922.444	758.711.029
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION.....	(6.661.232)	25.948.465	207.813.600
	1.119.826.499	1.041.870.909	966.524.629
7. Gastos financieros y asimilados			
a) De empresas del grupo	2.229.667	1.633.338	4.406.763
c) Por deudas con terceros	2.055.919	2.576.680	4.520.275
	4.285.586	4.210.018	8.927.038
8. Variac.prov.inv.financieras	878.619	0	(81.148.660)
9. Diferencias negativas de cambio	107.261.659	80.141.075	8.656.608
Total gastos financieros (7+8+9)	112.425.864	84.351.093	(63.565.014)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.....	245.535.610	288.232.516	433.774.479
	357.961.474	372.583.609	370.209.465
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIV.ORDINAR. (I+II)	238.874.378	314.180.981	641.588.079
12. Pérdidas proced. del inmov.material	685.208	691.887	5.460
14. Gastos extraordinarios	702.913	952.309	1.497.611
	1.388.121	1.644.196	1.503.071
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS...	680.991.087	173.105.322	109.163.602
	682.379.208	174.749.518	110.666.673
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (III+IV)	919.865.465	487.286.303	750.751.681
16. Impuesto sobre Beneficios	294.844.615	116.580.870	206.534.276
V. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (V-15)	625.020.850	370.705.433	544.217.405



008779827

CLASE 8ª

	1.995	1.994	1.993
<b>B) INGRESOS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios			
b) Ingresos por arrendamientos	917.318.297	861.457.226	828.173.618
c) Prestaciones de servicios	180.436.108	173.485.768	116.411.997
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
5. Otros ingresos de explotación	1.097.754.405	1.034.942.994	944.585.615
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.783.511	1.716.994	2.209.125
b) Subvenciones	8.997.747	5.210.921	1.896.000
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	11.290.836	0	17.833.889
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	22.072.094	6.927.915	21.939.014
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total ingresos de explotación (1+5)	1.119.826.499	1.041.870.909	966.524.629
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.119.826.499	1.041.870.909	966.524.629
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
6. Ingresos de participaciones en capital			
c) En empresas fuera de grupo	45.964.357	60.835.205	82.363.414
7. Ingresos de otros valores negociables			
c) De empresas fuera de grupo	177.602.029	147.872.066	206.860.642
8. Otros intereses e ingresos asimilados			
a) De empresas del grupo	1.159.713	513.780	1.640.983
c) Otros intereses	2.710.917	3.574.544	3.812.609
d) Beneficios en inversiones financieras	130.524.458	159.788.014	12.246.589
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	134.395.088	163.876.338	17.700.181
9. Diferencias positivas de cambio	0	0	63.285.228
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total de ingresos financieros (6+7+8+9)	357.961.474	372.583.609	370.209.465
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	357.961.474	372.583.609	370.209.465
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
10. Beneficio de enajenación de inmovilizado material y cartera de control	678.670.191	172.299.913	109.656.326
13. Ingresos extraordinarios	3.709.017	2.449.605	1.010.347
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	682.379.208	174.749.518	110.666.673
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	682.379.208	174.749.518	110.666.673





CLASE 8ª



0D8779828

**Memoria**



CLASE 8ª



0D8779829

## 1º.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

### *Objeto social*

Queda 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 el Disposición 3ª a) del RDL 15/1.977, de 25 de febrero y 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."

### *Principales actividades*

La principal actividad de nuestra Sociedad es la explotación mediante arrendamiento de las promociones urbanísticas de su propiedad situadas 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 Mongrís y la Avda. Meridiana. Comprende 185.000 m2 edificadas, 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 edificadas, con 295 viviendas, parking y locales comerciales.



CLASE 8ª



0D8779830

Otra actividad de la Sociedad es la explotación como aparthotel de un complejo de su propiedad, denominado comercialmente "Cabo Cervera Aparthotel". Situado en las cercanías del popular municipio de Torrevieja, provincia de Alicante, este complejo comprende 200 apartamentos totalmente amueblados, que se complementan con varios servicios de restauración, gestionados directamente por la Sociedad. Su superficie construida es de más de 13.000 m<sup>2</sup> y de unos 2.400 m<sup>2</sup> de superficie descubierta dedicada a piscina y ajardinamiento

## **2º.- 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.

Con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta Sociedad, vienen aplicándose todos los principios y normas contables de obligado cumplimiento. En la interpretación de dichas normas se siguen los criterios establecidos por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

## **3º.- CANTIDADES SATISFECHAS A CUENTA DE DIVIDENDOS**

El Consejo de Administración de la Compañía acordó, en su reunión del pasado 8 de noviembre de 1.995, pagar a los tenedores de acciones ordinarias de la Sociedad una cantidad a cuenta del dividendo sobre los resultados del ejercicio de 1.995. En ejecución del citado acuerdo, el pasado 10 de enero del corriente año nuestra Compañía satisfizo un total de 65 pesetas por acción.

Cumpliendo lo preceptuado en la Ley de Sociedades Anónimas y como base para aquella decisión, se elaboró un estado contable cerrado a 31 de octubre de 1.995, que, por imperativo legal, se incluye a continuación



0D8779831

CLASE 8ª

**ESTADO CONTABLE DE "COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A., CERRADO A 31 DE OCTUBRE DE 1.995**

**Presentación**

Ante la propuesta de satisfacer una cantidad a cuenta del dividendo sobre el resultado del ejercicio de 1.995, 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 1.995, de un total de 65 pesetas brutas por cada una de las acciones ordinarias que resten en circulación tras la reducción de capital en 51.955.000 pesetas, que se propondrá a la Junta general extraordinaria a celebrar en el día de hoy. Tras la citada reducción de capital restarán 1.207.280 acciones ordinarias de la Serie A, numeradas correlativamente del nº 1 al 1.737.047 (con exclusión de las 529.767 acciones amortizadas - incluidas las 51.955 que se amorticen en la reducción citada-). De este dividendo a cuenta se exceptuarán las acciones integrantes de la autocartera de la Sociedad en la fecha de pago del dividendo.

**Balance y Cuenta de Resultados, a 31 de octubre de 1.995**

**BALANCE**

**ACTIVO**

GASTOS DE ESTABLECIMIENTO 178.518

**INMOVILIZADO NETO:**

Inmovilizaciones inmateriales ..... 8.451.701

Inmovilizaciones materiales ..... 4.404.537.092

Inmovilizaciones financieras..... 2.962.033.290

Acciones propias ..... 264.555.325 7.639.577.408

GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS 161.741



0D8779832

CLASE 8ª

**ACTIVO CIRCULANTE**

Existencias .....	3.218.877	
Deudores .....	149.306.584	
Deudas con empresas del grupo .....	22.630.364	
Inversiones financieras temporales .....	2.541.543.105	
Tesorería .....	18.467.907	
Ajustes por periodificación .....	1.622.231	2.736.789.068

**TOTAL ACTIVO .....** 10.376.706.735**PASIVO****FONDOS PROPIOS**

Capital suscrito .....	1.271.972.000	
Prima de emisión .....	270.692.510	
Reserva de revalorización .....	1.402.565.010	
Reservas .....	6.219.654.620	
Pérdidas y Ganancias .....	594.594.077	
Dividendo a cuenta .....	- 955.274	9.758.522.943

**PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS .....** 119.903.294**ACREEDORES A LARGO PLAZO .....** 83.661.609**ACREEDORES A CORTO PLAZO**

Préstamos y otras deudas .....	4.038.011	
Empresas del grupo .....	384.826	
Acreedores comerciales .....	48.980.409	
Otras deudas no comerciales .....	354.875.543	408.278.889

**AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN .....** 6.340.000**TOTAL PASIVO .....** 10.376.706.735



0D8779833

CLASE 8.ª

**CUENTA DE RESULTADOS**

Ingresos de explotación .....	937.654.835
Gastos de explotación .....	<u>-939.703.720</u>
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN .....</b>	<b>- 2.048.885</b>
<b>RESULTADOS FINANC. POSITIVOS.....</b>	<b><u>213.374.015</u></b>
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS</b>	<b>211.325.130</b>
<b>RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS...</b>	<b><u>684.665.139</u></b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS.....</b>	<b>895.990.269</b>
<b>IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....</b>	<b><u>-301.396.192</u></b>
<b>BENEFICIO CONTABLE DEL PERIODO....</b>	<b><u>594.594.077</u></b>

**Suficiencia del resultado**

Puesto que la reserva legal supera el mínimo establecido por la ley, no es obligatorio para la Sociedad el 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:

<b>BENEFICIO CONTABLE TRAS IMP. S/ SOCIEDADES .....</b>	<b>594.594.077 pesetas</b>
<b>(-) Dividendo preferente a las acciones de la Serie B .....</b>	<b>- 955.275 pesetas</b>

**IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN .....** 593.683.802 pesetas

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados de 1.995, de un importe de 65 pesetas brutas por acción, supone un total de 78.473.200 pesetas, y es inferior a la parte del resultado del ejercicio de 1.995 que se prevé sea de libre disposición, 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,



0D8779834

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SIN IVA

que el momento elegido para su reparto sea el idóneo desde el punto de vista de la tesorería de la empresa.

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 8 de noviembre de 1.995  
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

#### 4º.- NORMAS DE VALORACIÓN Y CONTENIDO DE LOS EPÍGRAFES

Se indican a continuación los criterios contables aplicados en relación con las siguientes partidas:

##### *Gastos de establecimiento*

Estos gastos, que se amortizan directamente aplicando un porcentaje anual del 20 %, representan los costes soportados en la formalización de variaciones del capital social, tales como notaría y registro, tarifas por admisión o exclusión a cotización, gastos por impresión o destrucción de títulos, etc.

##### *Inmovilizado inmaterial*

Como "Aplicaciones informáticas" se recogen los importes satisfechos por la adquisición de la propiedad o el derecho al uso de programas informáticos. Se amortizan anualmente aplicando un porcentaje del 20 %.

Como "Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero" se contabiliza el valor de coste en origen de los bienes financiados mediante contratos de leasing no vencidos. Estos bienes se amortizan en función de su vida útil aplicando los coeficientes establecidos legalmente, que para el caso de estos bienes, es del 25% anual.

Cuando se ejerza la opción de compra, el valor de los derechos registrados y su correspondiente amortización se traspasará al inmovilizado material.



OD8779835

CLASE 8ª  
~~AGENCI~~

### ***Inmovilizado material***

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o de adquisición, actualizados por aplicación de los coeficientes autorizados por las diferentes leyes de actualización de balances que han aparecido desde que finalizó su construcción o se formalizó su adquisición. Estas leyes permitieron la actualización de balances para los ejercicios de 1.977, 1.979, 1.981 y 1.983.

Respecto a las obras de carácter extraordinario que venimos realizando desde hace algunos ejercicios en nuestros edificios, sólo se contabilizan con el carácter de inmovilizado aquellas obras de ampliación, modernización o mejora de nuestros edificios que suponen una mejora en la productividad de los mismos por considerar que llevarán a una mayor generación de rentas en el futuro.

Desde 1.993, los elementos del inmovilizado material se vienen amortizando en función de los coeficientes máximos establecidos en la Orden Ministerial del 12 de mayo de 1.993. Con anterioridad se amortizaban siguiendo los criterios recogidos en la O.M. de 23 de febrero de 1.965.

La mayor parte del inmovilizado adquirido mediante contratos de leasing se encuentra contabilizado por el denominado "valor residual" o valor de la opción de compra ejercida. Este inmovilizado, que se ha financiado mediante contratos de leasing con vencimiento anterior a la entrada del nuevo Plan General contable, se concreta en nuestro centro turístico en Cabo Cervera y en algunos equipos informáticos y de oficina.

Las cuotas por contratos de leasing vigentes a la entrada en vigor del citado Plan Contable, así como las de contratos formalizados con posterioridad, se contabilizan de acuerdo a la D.T. 5ª a) del R.D. 1.643/1.990, de 20 de diciembre.

### ***Inmovilizado financiero***

Como "participaciones en empresas del grupo" se recoge la suma de los valores contabilizados de las participaciones en el capital de nuestras filiales "Dublín de Negocios, S.A.", "Inmobiliaria V S, S.A.", "Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A." y "Celising, Sociedad de Arrendamiento Financiero, S.A.". Las tres primeras sociedades están calificadas como Transparentes Fiscales. Respecto a los valores contabilizados de esas participaciones, y como consecuencia de la interpretación literal del artículo 380 del anterior Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (derogado en la actualidad), año tras año hemos venido adicionando al valor de la participaciones el importe de los resultados contables positivos obtenidos por aquellas tres filiales. Esta imputación de resultados contables se va registrando contablemente mediante cargos en las cuentas de participación y abonos en las cuentas del grupo 7. Por ello, el valor contable de esas participaciones está compuesto por el coste de suscripción o adquisición de las mismas, incrementado por el importe anual de sus resultados contables desde el





0D8779836

CLASE 8ª  
SABENA

ejercicio en que tuvieron la calificación de Transparentes fiscales respecto de CEVASA.

Si bien antes de la aparición del nuevo Plan General contable, la opinión de los tratadistas estaba dividida entre la conveniencia o no de registrar contablemente la imputación de resultados a que obligaba el artículo 380 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, últimamente la opinión mayoritaria viene decantándose hacia el no registro de esta imputación. Esta interpretación tiene como argumento que el registro de esta imputación incumple lo dispuesto en el Código de Comercio, artículo 38.1 c -principio de prudencia valorativa-, y en el artículo 193 de la Ley de Sociedades Anónimas, artículo 193 y siguientes -reglas de valoración-.

Ante las opiniones mencionadas en el párrafo anterior y debido a la reciente derogación de la disposición fiscal en la que nos apoyábamos para realizar los mencionados asientos, hemos elevado consulta al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas a fin de tener un punto de referencia en el ejercicio que comienza.

Se mantiene un saldo de provisiones por depreciación de más de 39 millones de pesetas, que tiene su origen en ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de Transparencia de esas sociedades.

El epígrafe denominado "depósitos y fianzas a largo plazo" recoge, principalmente, los depósitos que estamos obligados a constituir ante las autoridades administrativas y que deben ser igual al 90 % de los importes percibidos de nuestros arrendatarios en concepto de fianzas obligatorias.

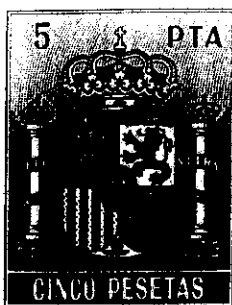
#### ***Acciones propias en poder de la sociedad***

Importe total satisfecho en la adquisición de acciones propias, incluidos los gastos inherentes a estas operaciones. Como el coste medio de esta autocartera es inferior a su valor de mercado al cierre del ejercicio, hemos dotado una provisión por depreciación recogiendo la diferencia de los dos valores anteriores.

Las disposiciones legales obligan a dotar una reserva indisponible equivalente al valor de compra de las acciones adquiridas. No puede disponerse de esa reserva en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

#### ***Existencias***

Valoración del inventario realizado a final del ejercicio en nuestro centro turístico denominado "Cabo Cervera Aparthotel", que al contar con servicios de restauración, requiere de un stock de existencias comerciales. Se sigue un sistema especulativo de control de existencias y la valoración de las mismas se realiza en base al último precio de adquisición consignado en factura.



0D8779838

CLASE 8.<sup>a</sup>  
FISCAL

necesarios ajustes por diferencias de cambio, con el fin de valorar contablemente dichas inversiones al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España para el último día hábil del año.

#### *Tesorería*

Además de los importes en efectivo existentes en nuestras cajas, forman parte también de este epígrafe los saldos a nuestro favor existentes en cuentas corrientes, de depósito y crédito abiertas en diferentes entidades financieras, tanto en España como en el extranjero.

Se han incluido en este epígrafe los intereses corridos a final del ejercicio de depósitos bancarios a plazo fijo.

#### *Subvenciones*

Todas las subvenciones recibidas de las Administraciones Públicas han tenido el carácter de "subvenciones a la explotación" y por tanto han sido imputadas a resultados en el momento en que se han devengado.

#### *Provisiones para riesgos y gastos*

Importe de deudas tributarias, siendo indeterminados su pago, fecha e importe exactos. Incluye conceptos tales como impuestos locales devengados pero no liquidados hasta el momento e impuestos varios que nos han sido reclamados por diversas Administraciones pero que hemos recurrido por disconformidad. Dichos recursos se encuentran pendientes de resolución.

#### *Deudas a largo plazo*

Las únicas deudas contraídas con vencimiento superior a 1 año se corresponden con los importes efectivos percibidos de nuestros inquilinos en concepto de fianzas, tanto las exigidas voluntariamente como en cumplimiento de disposiciones legales.

#### *Deudas a corto plazo*

"Deudas con entidades de crédito": Bajo este concepto se han contabilizado los importes efectivos que nos ha anticipado una entidad financiera colaboradora del Ayuntamiento de Barcelona, por subvenciones firmes concedidas por éste último y pendientes de recibir. Estos anticipos, de importe igual al de las subvenciones concedidas, no generan interés alguno y se cancelarán en cuanto se cobren aquéllas.



0D8779839

CLASE 8ª  
CAPITULO

"Acreedores comerciales" : Suma de los importes de las facturas pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio. Además, se han contabilizado en estas cuentas los importes estimados a que pueden ascender los servicios utilizados dentro del año y de los que hasta esa fecha no se ha recibido factura.

"Administraciones Públicas": Valor nominal de las deudas con entidades públicas, entre las que se incluyen las siguientes:

- . Liquidación pendiente del IVA correspondiente a diciembre de 1.995.
- . Liquidación pendiente de las retenciones practicadas durante el cuarto trimestre del año, a cuenta del IRPF.
- . Deuda por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 1.995: Importe a ingresar por el mencionado impuesto dentro de los veinticinco días siguientes a la celebración de la Junta General.

"Remuneraciones pendientes de pago": Importe a que ascienden los conceptos salariales devengados por nuestro personal con pago dentro del ejercicio de 1.996.

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

### *Impuesto sobre Beneficios*

La cifra de "Impuesto sobre Beneficios" que aquí se presenta se calcula realizando las siguientes operaciones:

- Se obtiene el "resultado contable ajustado" adicionando en más o menos al resultado contable antes de impuestos, las "diferencias permanentes" entre la base imponible fiscal y aquel.
- Sobre el "resultado contable ajustado" se calcula el "impuesto bruto" aplicándole el tipo impositivo, para después minorar del "impuesto bruto" las bonificaciones y deducciones de la cuota, obteniendo el "impuesto sobre sociedades devengado".
- En nuestro caso, y aplicando la resolución del ICAC de 30 de abril de 1.992, el "Impuesto sobre Beneficios" se obtiene minorando el Impuesto sobre Sociedades devengado en el ejercicio por el importe de las retenciones procedentes de nuestras filiales Transparentes Fiscales.

### *Transacciones en moneda extranjera*

Como ya hemos mencionado en otro apartado, parte de nuestros saldos líquidos registrados en cuentas financieras de inversión se encuentran expresados en divisas.

A la fecha de cierre del ejercicio, aquellos saldos, de elevada liquidez, están valorados al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España y referido a la fecha de cierre del ejercicio.



0D8779840

CLASE 8ª  
~~CLASE 8ª~~

Para este tipo de activos, se contabilizan diferencias de cambio tanto al cierre del ejercicio (por la diferencia entre los valores de mercado de esas divisas y los contabilizados) como en el momento en que esas divisas se cambian, bien sea por pesetas o por otras divisas.

### ***Ingresos y gastos***

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, con independencia del momento que se cobren o paguen. La Sociedad exclusivamente contabiliza aquellos ingresos devengados, mientras que los gastos se contabilizan en cuanto son conocidos, incluyendo los riesgos previsibles.

Los criterios de valoración considerados en las partidas más significativas de la cuenta de resultados han sido los siguientes:

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

. Gastos de explotación:

"Aprovisionamientos": Todas las adquisiciones de mercaderías y materias primas realizadas durante el ejercicio están contabilizadas por su coste efectivo, con exclusión del IVA soportado y deducible.

"Gastos de personal": Coste efectivo que ha supuesto para la Compañía el personal empleado en ella por conceptos tales como sueldos y salarios devengados, indemnizaciones satisfechas, y Seguridad Social a cargo de la empresa. También se incluyen bajo este concepto las dietas percibidas por los miembros del Consejo de Administración por asistir a las reuniones del Consejo.

"Dotaciones a la amortización del inmovilizado": Importe total de las amortizaciones practicadas en función de los coeficientes máximos señalados en las tablas de amortización aprobadas en la O.M. de 12 de mayo de 1.993.

"Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por créditos incobrables": En la adecuación de las provisiones se ha seguido lo regulado en esta materia por el Impuesto sobre Sociedades, matizado por las apreciaciones particulares, caso por caso, de nuestro departamento comercial.

"Otros gastos de explotación":



0D8779841

CLASE 8.<sup>a</sup>  
BASEN

El total presentado como "Servicios exteriores" corresponde al importe efectivo, neto del IVA soportado y deducible, a que asciende el total de servicios recibidos de terceros por servicios como los de reparaciones y conservación, suministros diversos, primas de seguros, material de oficina, comunicaciones, publicidad y propaganda, contenciosos, asesorías diversas, servicios auxiliares y otros. La coexistencia en nuestra Sociedad de la realización de actividades exentas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, nos obliga a aplicar la denominada "Regla de Prorrata" en cuanto a la deducibilidad de las cuotas soportadas en las adquisiciones de bienes y servicios con destino común a aquellas actividades. De ello resulta que el 50 % de estas cuotas no sean deducibles, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el PGC, se han considerado como un mayor gasto en la adquisición de aquellos bienes y servicios.

Desde 1.993 venimos realizando unas obras de carácter extraordinario en nuestros edificios en Barcelona. Los gastos soportados tienen un carácter plurianual, pero se están contabilizando en el ejercicio en que se soportan.

El grupo "Tributos" recoge el total devengado en el ejercicio por diferentes tributos, tanto los que nos han sido notificados y hemos satisfecho, como los notificados y no satisfechos por disconformidad (recurridos en vía administrativa o contenciosa). También se incluyen aquí los estimados y todavía no liquidados por la Administración. La contrapartida de estos dos últimos se encuentra en la cuenta de Provisión para Impuestos.

Los principales tributos recogidos en esta partida son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. También se incluyen en este apartado los Recursos de las Cámaras de Comercio tanto sobre la cuota del Impuesto sobre Sociedades como sobre las cuotas del IAE.

### ***CUENTA FINANCIERA***

"Ingresos financieros de participaciones en capital": Importes íntegros percibidos en concepto de dividendos y primas sobre 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, principalmente en compras de Deuda Pública con pacto de recompra. El total contabilizado como ingresos se corresponde con la diferencia entre los importes satisfechos en las compras de deuda pública española y los percibidos en la enajenación de la misma. Para el caso de operaciones del mismo tipo realizadas en deuda en divisas, esa diferencia ha sido valorada al tipo de cambio del día de vencimiento de esas operaciones.



0D8779842

CLASE 8ª  
S.A.S.A.

"Beneficios en inversiones financieras": Corresponde a beneficios realizados en la venta de valores mobiliarios de renta variable, resultado de la diferencia entre el precio de venta y el precio medio de compra contabilizado de las acciones vendidas. El producto de la venta de los valores mobiliarios enajenados se considera una vez deducidos los gastos inherentes a estas operaciones.

"Diferencias negativas de cambio": Aplicando las normas del PGC, después de valorar nuestra cartera en divisas al final del ejercicio según el tipo de cambio en ese momento, la diferencia entre este valor y el valor contabilizado hemos debido regularizarla minorando el valor contable, con contrapartida en una diferencia de cambio negativa.

### RESULTADOS EXTRAORDINARIOS

"Beneficio de enajenación de inmovilizado material y cartera de control": En este epígrafe se incluyen los resultados recibidos de las sociedades filiales de CEVASA y que incurren en transparencia fiscal. La contrapartida de estos resultados se encuentra en un incremento de valor de aquellas participaciones, todo ello en aplicación del artículo 380 del recientemente derogado Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Los resultados aflorados en este ejercicio en las cuentas de CEVASA se corresponden con los obtenidos por aquellas sociedades en el ejercicio de 1.994. También se incluyen aquí los beneficios obtenidos en la venta de algún inmovilizado material considerado obsoleto.

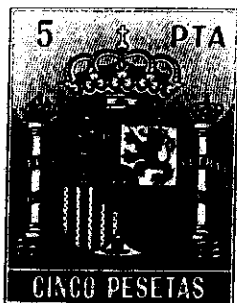
### 5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El saldo de este epígrafe se corresponde en su totalidad con gastos amortizables por ampliaciones de capital.

El movimiento durante el ejercicio de las partidas de este epígrafe ha sido el siguiente:

	Gastos de ampliación de capital	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.94 .....	56.669	235.431	292.100
Aumentos .....		346.888	346.888
(-) Amortizaciones .....	56.669	79.629	-136.298
Saldo 31.12.95 .....	0	502.690	502.690

### 6º.- INMOVILIZADO INMATERIAL



008779843

CLASE 8ª

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

	Aplicaciones informáticas		Derechos s/ bienes en leasing	
	<u>Inversión</u>	<u>Amort. acumul.</u>	<u>Inversión</u>	<u>Amort. acumul.</u>
Saldo a 31.12.94.....	13.421.637	6.008.183	3.086.185	385.773
Aumentos .....	983.148	2.754.827		771.548
Saldo a 31.12.95.....	14.404.785	8.763.010	3.086.185	1.157.321

El coeficiente de amortización para las aplicaciones informáticas es del 20 %, mientras que para los bienes que se encuentran financiados mediante un contrato de leasing es del 25%.

La inversión financiada mediante leasing se encuentra registrada por su valor en origen, en aplicación de lo dispuesto en la norma quinta, letra f) del PGC.

De ese contrato de leasing hemos satisfecho durante el ejercicio un total de 1.539.304 pesetas en concepto de cuotas netas de IVA y resta por satisfacer un total de 384.826 pesetas en concepto de cuotas y 384.802 pesetas de valor residual.

## 7º.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante el ejercicio de nuestro inmovilizado material se encuentra en los cuadros anexos nº 1 y 2.

El resumen de las amortizaciones practicadas aparece en el cuadro que sigue, donde se informa de las bases de amortización y las amortizaciones practicadas por grupos de elementos. Puesto que aplicamos los coeficientes de amortización establecidos en la O.M. de 12-05-93 y dichos coeficientes están asociados a elementos concretos de inmovilizado, nos es imposible informar de una manera detallada de los coeficientes de amortización aplicados.

<u>GRUPO DE ELEMENTOS</u>	<u>BASE DE AMORTIZACIÓN</u>	<u>AMORTIZACIÓN</u>
Construcciones	3.935.482.113	78.709.704
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.300.650	613.892
Otras instalaciones	191.073.048	13.356.936
Mobiliario	40.499.904	4.379.567
Equipos proceso información	17.764.964	4.164.979
Elementos de transporte	11.818.394	1.555.856
	4.200.939.073	102.780.934



0D8779844

CLASE 8.<sup>a</sup>  
~~FINAN~~

***Bienes adquiridos mediante contratos de leasing***

Parte de nuestro inmovilizado fue financiado mediante el sistema de leasing y se encuentra contabilizado por el valor residual satisfecho al vencimiento de los contratos, minorado por la acumulación de amortizaciones anuales, calculadas sobre aquellos valores.

Con el fin de dar una orientación sobre la relevancia de estos bienes, en el cuadro anexo nº 3 se compara el valor que estos tendrían si se hubieran contabilizado desde un principio con arreglo a su coste en origen con el que tienen en la actualidad con arreglo a nuestro Activo.

***Compromisos de venta de inmovilizado***

HIPERCOR, S.A. tiene una opción de compra sobre una superficie comercial de nuestra propiedad situada en 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 mencionada opción a partir del 1 de enero del año 2.000.

***Inmuebles en alquiler***

La totalidad de los edificios de la Compañía en Barcelona y Madrid, descritos al comienzo de esta memoria, se explotan mediante su arrendamiento. El detalle de estas superficies es la siguiente:

	SUPERFICIES EN ARRENDAMIENTO (M2)-1.995						Total M2
	Viviendas		Locales		Oficinas		
	Nº	M2	Nº	M2	Nº	M2	
Conjunto Meridiano-Cero	1.180	149.625	60	18.329	42	17.229	185.183
Conjunto Sta. M <sup>a</sup> de la Cabeza	295	37.816	31	3.336			41.152
	1.475	187.441	91	21.665	42	17.229	226.335

***Importe del suelo incluido en el inmovilizado***

La valoración contable de los solares donde se ubican nuestros principales explotaciones es la siguiente

- Solar Conjunto Meridiano-Cero en Barcelona.....	676.184.126
- Solar Conjunto Sta. M <sup>a</sup> de la Cabeza en Madrid .....	304.404.161
- Solar Conjunto turístico en Torrevieja (Alicante).....	57.669.351
	<u>1.038.257.638</u>





0D8779845

CLASE 8.<sup>a</sup>  
~~IMPORTE~~

***Características del inmovilizado no afecto a la explotación***

Exceptuando un terreno que CEVASA tiene en las cercanías de El Vendrell (Tarragona), el resto del inmovilizado de la Compañía está afecto a la explotación. Dicho terreno se encuentra contabilizado por un total de 184.690.085 pesetas, se encuentra frente a la playa y tiene una superficie de más de 22 hectáreas.

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

Algunos elementos de los grupos de inmovilizado "instalaciones", "mobiliario" y "equipos de oficina" están totalmente amortizados; sin embargo, y puesto que continúan siendo utilizados, no se han dado de baja contablemente.

## 8º.- INVERSIONES FINANCIERAS

### *INMOVILIZACIONES FINANCIERAS*

." Participaciones en empresas del grupo": Las empresas filiales de CEVASA, son las que se relacionan a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>% participación (directa)</u>
Dublín de Negocios, S.A.	Cartera	100
Inmobiliaria V S, S.A.	Cartera	100
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	Cartera	100
Celising, Sociedad de Arrendamiento Financiero, S.A.	Leasing	100

El detalle y movimiento durante el ejercicio de los importes contabilizados en estas cuentas de participación se encuentran en el cuadro anexo nº 4. En el cuadro nº 5 se comparan los valores teóricos de esas participaciones con los contabilizados en CEVASA.

." Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo": El saldo y movimiento de las partidas de este epígrafe se aprecian en el cuadro que sigue:



0D8779846

CLASE 8ª  
FINANZAS

	Saldo a	Aplicaciones o	Saldo a
	<u>31.12.94</u>	<u>mayor depos.</u>	<u>31.12.95</u>
Fianzas	395.685	164.326	560.011
Depósitos	2.000		2.000
Depósitos en la Generalitat Catalana	54.278.979	4.443.909	58.722.888
Depósitos en la CC.AA. de Madrid	<u>10.149.777</u>	<u>557.179</u>	<u>10.706.956</u>
	64.826.441	5.165.414	69.991.855

### ***INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES***

El detalle de los saldos mantenidos en inversiones financieras al cierre de 1.995 puede apreciarse, junto con la variación que los mismos han tenido durante el ejercicio, en los cuadros anexos 6 y 7.

### **9º.- EXISTENCIAS**

Al cierre del ejercicio, la valoración del stock de productos alimentarios que se encontraba en nuestros almacenes en Cabo Cervera alcanza un total de 2.955.169 pesetas.

### **10º.- CRÉDITOS COMERCIALES Y OTROS DEUDORES**

Los importes acreditados a nuestros "clientes" y a los arrendatarios de nuestros edificios se encuentran detallados en el cuadro anexo nº 8.

Merece destacarse la composición del saldo acreedor con nuestras filiales al cierre del ejercicio. La composición de este saldo es la siguiente:

- Importe que nos adeuda DUBLÍN DE NEGOCIOS, S.A. ....	533.163
- Importe que nos adeuda INMOBILIARIA V S, S.A. ....	1.949.858
- Importe que nos adeuda INMOB. MADRID-BARCELONA, S.A.....	<u>11.600.152</u>
	14.083.173

Otro saldo relevante es el denominado en el balance "Deudores varios", que a 31.12.95 tenía el siguiente detalle:



008779847

CLASE 8ª

- Provisiones de fondos a abogados y procuradores .....	3.929.924
- Deudores varios.....	<u>2.881.759</u>
	6.811.683

El epígrafe "Administraciones Públicas" se compone de los siguientes saldos:

- Hacienda Pública, deudora por impuestos pagados a devolver tras sentencia firme a nuestro favor .....	7.105.314
- Ayuntamiento de Barcelona, deudor por subvenciones firmes pendientes de cobro .....	<u>8.447.747</u>
	15.553.061

## 11º.- FONDOS PROPIOS

### CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

#### *Composición*

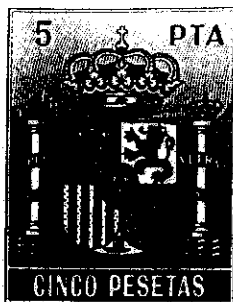
El capital social de la Compañía, íntegramente desembolsado, asciende a 1.220.017.000 pesetas. Está compuesto por 1.207.280 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas de valor nominal 1.000 pesetas.

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.

#### *Derechos diferenciales de cada clase de acciones*

Los titulares de las acciones preferentes tienen, sobre los de acciones ordinarias, el derecho a la percepción de un dividendo anual, de carácter fijo y preferente de hasta el 7,5 % sobre el nominal. Una vez se satisfaga 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 supuesto de que simultáneamente se emitan acciones ordinarias y preferentes, conservando igual proporción en la participación de social, corresponderá a unas y a otras el derecho de suscripción preferente, exclusivamente sobre las acciones de su Serie que se emitan.



0D8779848

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SABENA

### *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 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.

2º.- 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.

En su reunión del pasado 8 de noviembre de 1.995, la Junta General extraordinaria de la Sociedad acordó reducir el capital social de la Compañía en 51.955.000 pesetas nominales, mediante la amortización de 51.955 acciones ordinarias de la Serie A, que se encontraban en la autocartera de la Sociedad y que fueron adquiridas en el Mercado Secundario de Valores con cargo a "Reservas Libres", al amparo de cuatro autorizaciones sucesivas dadas al Consejo de Administración por sendas juntas generales extraordinarias.

3º.- Evolución del capital en los últimos tres años:

La única variación del capital social habida en los últimos tres años es la reducción de capital mencionada en el punto anterior.

4º.- Autocartera:

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General extraordinaria celebrada el pasado 8 de noviembre de 1.995, 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 60.000 acciones, que no supera el 5 % del capital social, al precio que se coticen en dicho Mercado, con un



0D8779849

CLASE 8.<sup>a</sup>  
S.M.P.N.M.

tope máximo del 600 % y mínimo del 250 %, para las acciones de la Serie A, y un tope máximo de 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 adquirieran, 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 faculta al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tendrá una duración de dieciocho meses contados a partir del día 8 de noviembre de 1.995.

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 3.248 acciones propias de la Serie A, adquiridas por un total de 17.443.419 pesetas, lo que representa un coste medio de adquisición del 537 % y un porcentaje del 0,266 % sobre el capital social de la Sociedad, inferior al 5 % autorizado por la Junta.

Paralelamente a dichas adquisiciones se está dotando una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones adquiridas, denominada en el balance "Reserva para acciones propias".

## DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS

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

- . Reserva legal: De acuerdo con el art. 214 de la Ley de Sociedades Anónimas sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 275.825.200 pesetas, el total indisponible es de 244.003.400 pesetas.
- . Reserva para acciones propias: Esta reserva es indisponible en tanto las acciones propias en autocartera no sean enajenadas o amortizadas. El importe de esta reserva suma 17.443.419 pesetas.
- . 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.
- . Reserva por actualización de balances Ley 1.983: Según dispone la D.T. 18<sup>a</sup> de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades 43/1995 de 27 de diciembre, los saldos de esta cuenta se traspasarán a la reserva legal, y el remanente, si lo hubiera, a reservas de libre disposición. En nuestro caso, puesto que la reserva legal supera el 20 % del capital social, la totalidad del saldo de esta cuenta puede traspasarse



008779850

CLASE 8.<sup>a</sup>  
AERNA

a reservas de libre disposición, por lo que el saldo de esta cuenta pierde el carácter de indisponible que tenía en ejercicios anteriores.

### **MOVIMIENTO DURANTE 1.995 DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD**

Puede apreciarse en el cuadro anexo nº 9.

### **12º.- SUBVENCIONES RECIBIDAS**

Las subvenciones recibidas durante el ejercicio, todas ellas contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias al tener el carácter de subvenciones a la explotación, suman un total de 8.997.747 pesetas, de las que 8.497.747 se corresponden con 7 subvenciones del Ayuntamiento de Barcelona, que dentro de la continuación de la campaña "Barcelona, posát guapa", nos ha concedido por la reparación y mejora de las fachadas de nuestros edificios de viviendas en Barcelona. Tenemos pendiente de resolución por parte del citado Ayuntamiento 14 subvenciones más por ese mismo tema. El importe restante, que asciende a 500.000 pesetas se corresponde con una subvención recibida de la Seguridad Social por el hecho de convertir un contrato de trabajo en prácticas en indefinido.

### **13º.- PROVISIÓN PARA IMPUESTOS**

El detalle y movimiento de los saldos amparados bajo este epígrafe aparecen en el cuadro anexo nº 10.

Respecto a los importes provisionados en relación a los Ayuntamientos de Barcelona, la mayor parte corresponden a liquidaciones por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de nuestros edificios en Barcelona, recurridas por disconformidad y pendientes de resolver. También se incluyen importes de impuestos devengados, no liquidados por el citado Ayuntamiento, pero que podría liquidar en el futuro.

Los relacionados con el Ayuntamiento de Madrid, Ayuntamiento de Torre vieja, Ayuntamiento de El Vendrell y la Administración de Hacienda de Madrid son importes estimados que resultarían por impuestos devengados, no liquidados por el Ayuntamiento pero que podría liquidar en el futuro.



0D8779851

CLASE 8ª

Los relacionados con el Ayuntamiento de El Vendrell se corresponden con liquidaciones recurridas por disconformidad, relacionadas con la antigua Contribución Territorial Urbana y por Contribuciones Especiales.

Mantenemos el criterio de recurrir los recursos permanentes de las Cámaras de Comercio sobre los Impuestos sobre Sociedades y sobre Actividades Económicas, y ello por considerar que no se ajustan a la ley y son claramente inconstitucionales.

#### 14º.- DEUDAS NO COMERCIALES

##### ACREEDORES A LARGO PLAZO

Como única deuda a largo plazo tenemos contabilizadas las fianzas recibidas de los inquilinos de nuestros edificios en Barcelona y Madrid, recibidas de los mismos en el momento de firmar el contrato de arrendamiento. El detalle de estas fianzas es el siguiente:

	<u>Barcelona</u>	<u>Madrid</u>	<u>Total</u>
Fianzas obligatorias .....	66.548.653	12.073.411	12.139.960
Fianzas voluntarias .....	4.951.845	0	4.951.845
Fianzas pendientes de devolución .....	1.083.240	0	1.083.240
Garantías de arrendatarios .....	0	105.000	105.000
	<u>72.583.738</u>	<u>12.178.411</u>	<u>84.762.149</u>

##### ACREEDORES A CORTO PLAZO

El epígrafe más importante de este grupo de cuentas es el denominado en el pasivo del balance "Administraciones Públicas", y está compuesto por los siguientes saldos:

. Hacienda Pública, acreedor por IVA .....	2.701.288
. Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas a cta. IRPF o IS ..	10.748.047
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 95...	254.962.727
. Seguridad Social, acreedora .....	4.524.667
. Hacienda Pública, Impuesto sobre Sociedades diferido .....	6.642.281
	<u>279.579.010</u>



0D8779852

CLASE 8ª  
SMBPNA

Respecto al epígrafe E.II.1. "Préstamos y otras deudas", como se explica en otro apartado, el importe de 8.447.747 pesetas registrado aquí se corresponde con unos préstamos de la Caixa de Catalunya, en concepto de anticipos de siete subvenciones que tenemos concedidas en firme del Ayuntamiento de Barcelona. Estos préstamos no devengan interés y se cancelarán en el momento en que el Ayuntamiento nos abone las mencionadas subvenciones. Al cierre de esta memoria ya se habían recibido tres de las siete subvenciones, y se había cancelado este préstamo parcialmente, restando un saldo a 29.02.95 de 4.409.636 pesetas.

### *Líneas de crédito disponibles*

Disponemos de seis líneas de crédito que suman un disponible total de 750 millones de pesetas. Las cinco primeras relacionadas disponen tanto de tramo MIBOR como de tramo a tipo de interés fijado trimestralmente. La última de ellas sólo dispone de tramo MIBOR. Son las siguientes:

<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
Sindibank SB	100.000.000
Banco Español de Crédito	150.000.000
Banco de Sabadell	<u>100.000.000</u>
	750.000.000

Al final del ejercicio ninguna de las seis líneas de crédito estaba siendo utilizada.

## 15º.- SITUACIÓN FISCAL

Las diferencias entre el resultado contable y el fiscal se ponen de manifiesto en el siguiente cuadro:





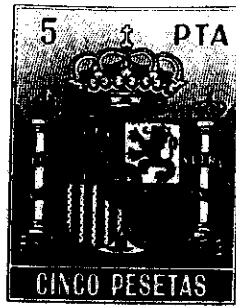
0D8779853

CLASE 8ª

BENEFICIO CONTABLE DEL EJERCICIO.....	625.020.850
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, AUMENTO .....	294.844.615
<b>DIFERENCIAS PERMANENTES:</b>	
- Aumentos.....	691.944.443
- Disminuciones .....	-686.480.157
	<hr/>
<b>DIFERENCIAS TEMPORALES:</b>	
. Con origen en el propio ejercicio:	
- Aumentos.....	15.291.064
- Disminuciones .....	- 5.060.049
	<hr/>
	10.231.015
. Con origen en ejercicios anteriores:	
- Disminuciones .....	-11.249.508
	<hr/>
	-11.249.508
	<hr/>
	- 1.018.493
BENEFICIO FISCAL O BASE IMPONIBLE .....	924.311.258

*Detalle de las diferencias permanentes:*

<b>Respecto de los "aumentos":</b>	
- Imputación de bases imponibles de las sociedades filiales y transparentes...	688.934.008
- Diferencia entre la amortización fiscal y contable de bienes que habían sido adquiridos mediante arrendamiento financiero .....	1.898.671
- Diferencia entre el beneficio contable y fiscal en venta derechos de suscripción .....	353.533
- Otros gastos deducibles pero contabilizados .....	758.231
	<hr/>
	691.944.443
<b>Respecto de las "disminuciones":</b>	
- Resultados de las sociedades filiales y transparentes fiscales .....	678.480.157
- Atenciones Estatutarias, no contabilizadas como gasto pero fiscalmente deducibles .....	8.000.000
	<hr/>
	686.480.157



0D8779854

CLASE 8ª

*Detalle de las "diferencias temporales":*

## Respecto de los "aumentos":

- Intereses corridos de inversiones financieras de 1.994, realizados en 1.995 ..... 15.291.064

## Respecto de las "disminuciones":

- Diferencia entre amortizaciones fiscales y contables ..... 4.445.825  
- Intereses corridos de inversiones financieras realizadas en 1.995 y no vencidas al cierre del ejercicio ..... 11.249.508  
- Otras ..... 614.224

---

16.309.557

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

BASE IMPONIBLE .....	924.311.258
CUOTA INTEGRAL (35%) .....	323.508.940
(-) DEDUCCIONES:	
Por doble imposición de dividendos.....	14.613.441
Por inversiones .....	2.206.955
	<hr/>
	306.688.544
(-) RETENCIONES Y PAGOS A CTA.	51.725.817
	<hr/>
A LIQUIDAR .....	254.962.727

**TRANSPARENCIA FISCAL**

Dada la situación de Transparencia Fiscal de tres de nuestras filiales, las bases imponibles, retenciones y las deducciones de estas sociedades se añaden a los de CEVASA con un año de retraso. Cumpliendo la Resolución del ICAC de 30/04/92, en el cuadro anexo nº 11 informamos del detalle de las bases imponibles, deducciones, bonificaciones, retenciones e ingresos a cuenta recogidos por CEVASA en el ejercicio de 1.995.



0D8779855

CLASE 8ª

## 16º.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Si exceptuamos los riesgos de naturaleza tributaria, convenientemente provisionados contablemente y que hemos mencionado en otro apartado, no existen riesgos futuros conocidos que puedan generar obligaciones para la empresa. Además, la sociedad no tiene garantías comprometidas con terceros

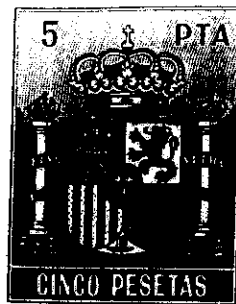
## 17º.- INGRESOS Y GASTOS

### CUENTA DE EXPLOTACIÓN

#### Ingresos de explotación

Se reparten de la siguiente manera:

. Ingresos por arrendamientos:			
Complejo Meridiano-Cero de Barcelona:			
Viviendas .....	422.132.574		
Locales comerciales .....	161.572.412		
Oficinas .....	<u>153.936.599</u>	737.641.585	
Sta. Mª de la Cabeza en Madrid:			
Viviendas .....	137.738.253		
Locales comerciales.....	<u>37.515.415</u>	175.253.668	
Otras explotaciones en alquiler .....	<u>4.423.044</u>	917.318.921	
. Ingresos por la explotación de un aparthotel en Torrevieja (Alicante):			
Alquiler de apartamentos .....	109.981.027		
Servicios complementarios .....	<u>70.455.081</u>	173.485.768	
. Otros accesorios a la explotación .....			1.783.511
. Exceso de provisiones y gastos .....			11.290.836
. Subvenciones .....			<u>8.997.747</u>
			1.119.826.499



0D8779856

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SAFENOM**Gastos de explotación**

El detalle de los epígrafes más importantes sigue a continuación:

. "Gastos de personal": La distribución por categorías de estos gastos es la siguiente:

<u>CATEGORÍA</u>	<u>Nº MEDIO DE PERSONAS</u>	<u>COSTE</u>
Personal directivo	8	74.490.486
Personal administrativo en oficinas de Madrid y Barcelona	9	36.249.823
Personal de fincas urbanas	27	78.678.636
Personal de actividades turísticas	<u>32</u>	<u>86.956.506</u>
Consejo de Administración	76	276.375.451
	<u>7</u>	<u>3.775.000</u>
	83	280.150.451

. "Variaciones en las provisiones de tráfico": El detalle de este epígrafe puede apreciarse en el cuadro que sigue:

	<u>Reajuste de la prov. por insolvenc.</u>	<u>Insolvencias definitivas</u>	<u>Total</u>
Arrendatarios en Barcelona.....	258.521	6.534.612	6.793.133
Arrendatarios en Madrid .....	1.452.600	0	1.452.600
Clientes Cabo Cervera .....	<u>- 273.989</u>	<u>3.662.843</u>	<u>3.388.854</u>
	1.437.132	10.197.455	11.634.587

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

- Servicios exteriores:		
Arrendamientos .....	2.666.103	
Conservación de edificios .....	488.074.215	
Suministros: agua y electricidad.....	60.649.476	
Primas de seguros .....	7.899.474	
Publicidad y propaganda .....	2.903.155	
Servicios de prof. independientes....	23.079.658	
Servicios financieros .....	3.328.922	
Otros gastos y servicios .....	<u>53.486.728</u>	642.087.731
- Tributos varios .....		<u>56.500.891</u>
		698.588.622



0D8779857

CLASE 8.<sup>a</sup>  
CINCO PESETAS

### CUENTA FINANCIERA

Son de destacar los siguientes epígrafes:

. "Ingresos de participaciones en capital": Se corresponde con el importe percibido durante el ejercicio en concepto de dividendos de nuestras acciones en cartera. Esta partida asciende a 45.964.357 pesetas.

. "Ingresos de otros valores negociables de empresas fuera del grupo": El importe total de esta partida de ingresos se distribuye de la siguiente manera:

- De cesiones temporales de deuda pública española.....	86.669.000
- De eurodepósitos en pesetas .....	9.198.592
- De depósitos en pesetas .....	144.032
- De cesiones temporales de deuda pública USA en \$ .....	<u>81.590.405</u>
	177.602.029

. "Beneficios en inversiones financieras": Como resultado de la venta de parte de nuestra cartera de renta variable se han obtenido unas plusvalías por un total de 130.524.458 pesetas.

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

- Intereses de demora en pago de impuestos .....	498.070
- Gastos financieros por utilización de pólizas y financiación bancaria.....	267.118
- Intereses de cuentas corrientes con empresas del grupo .....	1.812.017
- Aplicación a este ejercicio de intereses de contratos de leasing en vigor .....	150.532
- Descuentos realizados por pronto pago de servicios .....	<u>1.557.849</u>
	4.285.586

. "Diferencias negativas de cambio": Con el fin de ajustar el valor de nuestra cartera en divisas a su valor de mercado al cierre del ejercicio hemos contabilizado un total de 107.261.659 pesetas de diferencias de cambio negativas.



0D8779858

CLASE 8ª  
~~SECRET~~

### **RESULTADOS EXTRAORDINARIOS**

. "Beneficio de la cartera de control y por enajenación de inmovilizado": Del total registrado bajo este concepto, 678.480.157 pesetas corresponden al traspaso de los resultados contables positivos obtenidos en 1.994 por nuestras filiales transparentes fiscales. En aplicación literal del artículo 380 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, estos beneficios se contabilizan en la cuenta de resultados de CEVASA, teniendo como contrapartida un incremento del valor que en nuestro activo tiene la participación en dichas empresas.

### **18º.- RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Las cantidades percibidas por los miembros del Consejo de Administración de esta Sociedad se limitan a las Atenciones Estatutarias aprobadas por la Junta general y a dietas por asistencia a las reuniones del Consejo, según el siguiente detalle:

Atenciones Estatutarias .....	8.000.000
Dietas por asistencia .....	<u>3.775.000</u>
	11.775.000

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

### **19º.- CUADRO DE FINANCIACIÓN**

En los cuadros anexos nº 12, 13 y 14 se muestran los cuadros de financiación de los ejercicios de 1.993 a 1.995, junto con los cuadros de variación de capital circulante y de conciliación de los resultados contables después de impuestos de cada uno de aquellos ejercicios con los recursos procedentes de las operaciones.



0D8779859

CLASE 8ª  
~~SEEN~~

**Cuadros anexos**



008779860

CLASE 8ª  
FACSA

CUADRO ANEXO Nº 1

**DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.95**  
\*\*\*\*\*

	<b>COSTE BRUTO</b>	<b>ACTUALIZ.</b>	<b>IMPORTE BRUTO</b>	<b>AMORTIZ. ACUMULADA</b>	<b>IMPORTE NETO</b>
<b>TERRENOS Y CONSTRUCCIONES</b>					
Terrenos no edificados	184.690.085		184.690.085		184.690.085
Edificios:					
-Solares	456.062.710	582.194.928	1.038.257.638		1.038.257.638
-Construcciones	1.790.514.606	2.144.970.507	3.935.485.113	(898.011.510)	3.037.473.603
	2.246.577.316	2.727.165.435	4.973.742.751	(898.011.510)	4.075.731.241
<b>Total .....</b>	<b>2.431.267.401</b>	<b>2.727.165.435</b>	<b>5.158.432.836</b>	<b>(898.011.510)</b>	<b>4.260.421.326</b>
<b>INSTALACIONES TECNICAS</b>	3.530.094	0	3.530.094	(1.454.493)	2.075.601
<b>MAQUINARIA</b>	770.556	0	770.556	(157.117)	613.439
<b>OTRAS INSTALACIONES</b>	255.364.630	135.573.024	390.937.654	(299.984.047)	90.953.607
<b>MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA</b>	45.448.851	1.063.647	46.512.498	(23.717.702)	22.794.796
<b>EQUIPOS PROCESO INFORMACION</b>	17.764.964	0	17.764.964	(8.568.801)	9.196.163
<b>ELEMENTOS DE TRANSPORTE</b>	11.818.394	0	11.818.394	(3.017.414)	8.800.980
<b>Totales .....</b>	<b>2.755.964.890</b>	<b>2.863.802.106</b>	<b>5.629.766.996</b>	<b>(1.234.911.084)</b>	<b>4.394.855.912</b>









CLASE 8ª



0D8779863

CUADRO ANEXO Nº 4

DETALLE DEL IMPORTE CONTABILIZADO Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LA PARTICIPACION EN NUESTRAS EMPRESAS FILIALES

	Valor contable de la participación	Provisión por deprec. cartera	Valor neto contable	Saldo a 31.12.94	Incremento por transparencia fiscal	Saldo a 31.12.95	Provisión por deprec. a 31.12.94 y 31.12.95
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	1.556.898.373	(19.788.852)	1.537.131.521	1.076.678.891	480.219.482	1.556.898.373	19.788.852
INMOBILIARIA V S, S.A.	433.022.239	0	433.022.239	348.523.476	84.498.763	433.022.239	0
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	405.679.714	(19.411.483)	386.268.231	291.917.802	113.761.912	405.679.714	19.411.483
CELISING, S.A.F, S.A.	540.620.532	0	540.620.532	540.620.532	0	540.620.532	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.936.220.858</b>	<b>(39.178.335)</b>	<b>2.897.042.523</b>	<b>2.257.740.701</b>	<b>678.480.157</b>	<b>2.936.220.858</b>	<b>39.178.335</b>



OD8779864

CLASE 8<sup>a</sup>  
50777

CUADRO ANEXO Nº 5

PARTICIPACION EN NUESTRAS FILIALES-VALOR CONTABILIZADO VS. VALOR TEÓRICO A 31.12.95

	Capital	Reservas	Rdo. 1995	Valor teórico a 31.12.95 (1 acción)	Valor contable en CEVASA (1 acción)
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	65.000	1.472.131	30.294	241.142	236.482
INMOBILIARIA V S, S.A.	12.000	445.543	1.351	3.824.117	3.608.519
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	10.000	376.268	(6.042)	38.023	38.627
CELISING, S.A.F, S.A.	500.000	183.108	(6.392)	1.353.432	1.081.241
TOTAL	587.000	2.477.050	19.211		



0D8779865

CLASE 8ª  
GABINETE

CUADRO ANEXO Nº 6

**DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DE C.E.V.A.S.A. A 31.12.95:**

		<b>IMPORTE CONTABILIZADO</b>
<b>A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA</b>		
. Fondos públicos		79.576
. Cesiones temporales de Deuda:		
- Valor de colocación	521.023.633	
- Intereses corridos	3.523.932	524.547.565
<hr/>		
. Cesiones temporales de Deuda USA en \$		
- Valor de colocación	1.460.249.094	
- Intereses corridos	2.910.975	1.463.160.069
<hr/>		
. Eurodepósitos en pesetas		
- Valor depositado	597.642.545	
- Intereses corridos	4.814.601	602.457.146
<hr/>		
<b>B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE</b>		
. Acciones con cotización oficial		
- Coste de adquisición	28.817.865	
(-) Provisiones por depreciación	0	28.817.865
<hr/>		
<b>CARTERA TOTAL A 31.12.95 .....</b>		<b>2.619.062.221</b>
		<hr/> <hr/>



CLASE 8ª



0D8779866

CUADRO ANEXO Nº 7

MOVIMIENTO DE LA CARTERA DE VALORES DURANTE EL EJERCICIO DE 1.995

	Saldo a 31.12.94	Aumento o disminución de la Invers.	Diferencia de cambio	Venta de valores	Saldo a 31.12.95
Fondos Públicos	79.576				79.576
"Repos" de D.P. Española	1.204.175.576	(679.628.011)			524.547.565
"Repos" de D.P. USA en \$	1.088.356.596	482.065.132	(107.261.659)		1.463.160.069
Eurodepósitos en pesetas	0	602457146			602.457.146
Accs. con cotiz. oficial	486.380.097			(457.562.232)	28.817.865
<b>TOTAL</b>	<b>2.778.991.845</b>	<b>404.894.267</b>	<b>(107.261.659)</b>	<b>(457.562.232)</b>	<b>2.619.062.221</b>



0D8779867

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 8

DÉTALLE DEL SALDO DE CLIENTES A 31.12.95 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.995

	"Corrientes"	Dudoso cobro"	Total	Provisión por insolvencias
Meridiano- Cero	11.223.254	12.925.191	24.148.445	7.154.571
Sta. Mª de la Cabeza	4.100.749	13.230.592	17.331.341	12.579.478
Cabo Cervera	27.347.395	11.322.085	38.669.480	7.954.998
<b>TOTAL</b>	<b>42.671.398</b>	<b>37.477.868</b>	<b>80.149.266</b>	<b>27.689.047</b>
*****	*****	*****	*****	*****
. Saldo a 31.12.94	45.908.740	35.618.241	87.658.471	26.251.915
. Diferencia devengos y cobros del ejercicio	7.962.346		7.962.346	
. Reclasif. de saldos	(11.199.688)	12.057.082	857.394	
. Elimin. saldos incob.	0	(10.197.455)	(10.197.455)	(7.824.993)
. Nuevas dotaciones a la provisión			0	9.262.125
. Saldo a 31.12.94	42.671.398	37.477.868	80.149.266	27.689.047



CLASE 8.a



0D8779868

CUADRO ANEXO Nº 9

DETALLE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD A 31.12.95 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.995

	Saldo a 31.12.94	Distribución de beneficios	Por adquisición de acc. propias	Reducción de capital	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado después de imp. s /sdes.	Saldo a 31.12.95
Capital	1.271.972.000			(51.955.000)			1.220.017.000
Prima de emisión	270.892.510						270.892.510
Reserva de revalorización (Act.1983)	1.402.565.010						1.402.565.010
Reserva legal	275.825.200						275.825.200
Reserva para acciones propias	43.944.401		240.126.210	(264.555.325)			19.515.286
Reserva voluntaria	5.368.211.055	189.234.964	(240.126.210)	51.955.000			5.367.274.809
Reserva per capital amortizado	344.439.000						344.439.000
Pérdidas y ganancias	370.705.433	(370.705.433)					625.020.850
Dividendo activo a cuenta	(955.274)	955.274			(955.274)		(955.274)
TOTAL	9.345.399.335	(180.515.195)	0	(264.555.325)	(955.274)	625.020.850	9.524.394.391





CLASE 8.a



0D8779869

CUADRO ANEXO Nº 10

DETALLE DEL SALDO DE PROVISIONES A 31.12.95 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO

IMPORTE	Saldo a 31.12.94	Dotaciones del propio año	Cancelación de provisiones por exceso o prescrip. y trasposos entre ctas.	Pago de impuestos	Saldo a 31.12.95
Ayuntamiento de Barcelona	77.177.088	21.807.939	(9.800.000)	(6.665.592)	82.519.435
Ayuntamiento de Madrid	11.275.520	0	(3.550.916)		7.724.604
Ayuntamiento de Torrevieja (Alicante)	3.500.000	500.000			4.000.000
Ayuntamiento de El Vendrell (Tarragona)	4.153.199				4.153.199
Administración de Esplugues (Barcelona)	30.000				30.000
Administración de Hacienda de Madrid	0	5.626.435		0	5.626.435
Cámara de Comercio de Madrid	3.947.060	1.367.385		(3.859.881)	11.252.870
Cámara de Comercio de Barcelona	275.088	110.224		0	1.454.564
Cámara de Comercio de Alicante	6.882			0	385.312
TOTAL	100.364.837	29.411.983	(7.724.481)	(10.525.473)	111.526.866



0D8779870

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 11

*Detalle de los resultados, bases imponibles, bonificaciones y retenciones recibidas de nuestras filiales calificadas como Transparentes Fiscales en el ejercicio de 1.995:*

	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBIL. V S, S.A.	INMOBIL, MADRID- BARCELONA	TOTAL
<b>Resultado contable 1.994</b>	480.219.482	84.498.763	113.761.912	678.480.157
<b>Base imponible 1.994</b>	487.515.359	85.874.010	115.544.639	688.934.008
<b>Deducciones</b>	5.067.904	668.653	871.114	6.607.671
<b>Retenciones y pagos a cuenta</b>	8.481.117	1.936.909	1.782.376	12.200.402



0D8779871

CLASE 8ª

ORIGENES	1.995	1.994	1.993
1 Recursos procedentes de las operaciones .....	52.351.533	233.231.519	384.143.118
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0	3.086.185	0
De otras empresas.....	5.305.546	2.859.615	5.012.048
5 Enajenaciones de Inmovilizado			
Inmovilizado material .....	225.000	455.000	100.000
Inmovilizado financiero:			
6 Amortización acciones propias .....	264.555.325	0	0
<b>TOTAL ORIGENES .....</b>	<b>322.437.404</b>	<b>239.632.319</b>	<b>389.255.166</b>
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES..... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	420.684.611	54.449.157	0
	<b>743.122.015</b>	<b>294.081.476</b>	<b>389.255.166</b>



CLASE 8<sup>a</sup>  
EJERCICIO



008779872

CUADRO ANEXO Nº 12

**CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.993 A 1.995:**

APLICACIONES	1.995	1.994	1.993
1 Recursos aplicados en las operaciones.....	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	346.888	0	0
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial .....	983.148	4.906.185	3.200.400
Inmovilizado material .....	49.643.011	52.200.338	26.204.275
Inmovilizado financiero:			
Empresas del grupo.....	0	0	0
Otras inversiones financieras.....	5.165.414	1.677.803	2.349.682
4 Adquisición de acciones propias .....	238.054.343	22.683.453	9.266.028
5 Reducciones de capital.....	264.555.325	0	0
6 Dividendos .....	173.470.469	173.470.469	173.419.766
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo .....	384.826	3.078.608	5.640.108
De otras deudas .....	0	32.947.609	20.771.409
8 Provisiones para riesgos y gastos .....	10.518.591	3.117.011	167.374
TOTAL APLICACIONES .....	743.122.015	294.081.476	241.019.042
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES..... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	0	0	148.236.124
	743.122.015	294.081.476	389.255.166



CLASE 8.<sup>a</sup>  
FASPA



0D8779873

CUADRO ANEXO Nº 13

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.995	1.994	1.993
<b>2 Existencias</b>			
- Aumentos .....	1.323.341	121.195	0
- Disminuciones .....	0	0	(1.010.557)
<b>3 Deudores</b>			
- Aumentos .....	0	42.527.166	0
- Disminuciones .....	(3.248.994)	0	(10.007.865)
<b>4 Acreedores</b>			
- Aumentos .....	0	24.887.554	69.013.332
- Disminuciones .....	(250.837.092)	0	0
<b>5 Inversiones financieras temporales</b>			
- Aumentos .....	0	0	108.244.498
- Disminuciones .....	(785.649.569)	(111.412.307)	0
<b>7 Tesorería</b>			
- Aumentos .....	617.639.191	(10.491.386)	0
- Disminuciones .....	0	0	(17.258.935)
<b>8 Ajustes por periodificación</b>			
- Aumentos .....	88.512	0	0
- Disminuciones .....	0	(81.379)	(744.349)
<b>VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>(420.684.611)</b>	<b>(54.449.157)</b>	<b>148.236.124</b>



0D8779874

CLASE 8ª  
SAFINA

## CUADRO ANEXO Nº 14

	1.995	1.994	1.993
<b>RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	<b>625.020.850</b>	<b>370.705.433</b>	<b>544.217.405</b>
(+) Amortizaciones del ejercicio .....	106.443.607	97.613.360	94.946.124
(+) Provisiones por deprec. cartera valores.....	878.619	0	78.120
(+) Provisiones por insolvencias.....	9.262.125	2.757.962	955.945
(+) Provisiones para riesgos y gastos .....	29.411.983	28.899.449	40.609.709
(+) Pérd. por saldos incobrables menos aplic. prov. insolv.....	2.372.462	1.612.726	1.757.230
(+) Pérdidas bajas-enajenación de inmovilizado .....	685.208	691.887	0
(+) Diferencias negativas de cambio .....	107.261.659	80.141.075	8.656.608
(+) Impuesto s/ Sdes. diferido del ejercicio .....	356.473	6.285.808	0
(+) Gastos por intereses diferidos leasings .....	150.532	215.508	
(+) Pérdidas por regularizaciones y otras extraordinarias.....	81.110	140.376	982.918
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos.....	(7.724.481)	0	(17.833.889)
(-) Beneficios extraordinarios por enajenación de inmovilizado .....	(190.034)	(107.065)	(94.540)
(-) Resultados contabilizados originados por la situación de transparencia de algunas filiales .....	(690.680.559)	(195.636.463)	(133.373.915)
(-) Beneficios compra-venta de valores .....	(130.524.458)	(159.788.014)	(12.246.589)
(-) Diferencias positivas de cambio.....	0	0	(63.285.228)
(-) Exceso prov. deprec. cartera valores .....	0	0	(81.226.780)
(-) regularizaciones varias .....	(453.563)	(300.523)	0
	<b>52.351.533</b>	<b>233.231.519</b>	<b>384.143.118</b>

Informe nº 015/96

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES

- 3 JUL 1996

REGISTRO DE ENTRADA

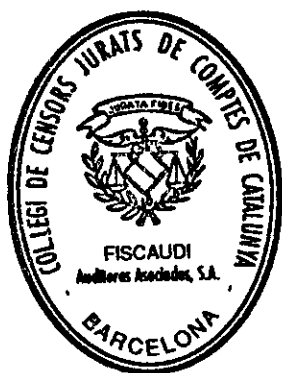
Nº 1996

1996

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

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

**INFORME DE AUDITORÍA  
DE LAS CUENTAS ANUALES  
CERRADAS A 31-12-1995**



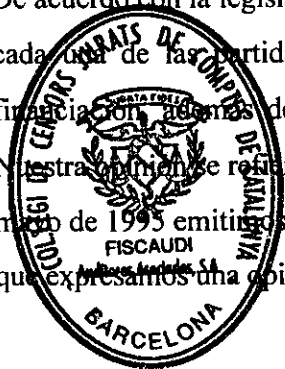
**FISCAUDI, Auditores Asociados, S.A.**  
Calvet, 41, entlo. 3ª  
08021 BARCELONA

## 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 2.<sup>a</sup>, 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. Alejandro Laplaza Gutiérrez, 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 1995, 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 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 17 de mayo de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión sin salvedades.





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 1995 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 1995, 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 1995. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado Informe de Gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. 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, Auditores Asociados, S.A.**

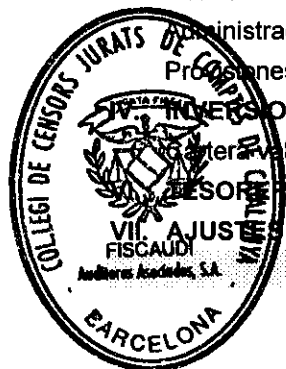
Alejandro Laplaza Gutiérrez  
 Auditor-Socio

Barcelona, 7 de mayo de 1996

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

**BALANCE DE SITUACIÓN CERRADO  
AL 31-12-95**

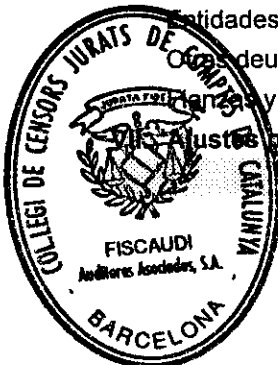
ACTIVO	1.995	1.994
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>7.386.528.419</b>	<b>6.786.453.183</b>
<b>I. GASTOS ESTABLECIMIENTO (nota 1)</b>	<b>502.690</b>	<b>292.100</b>
<b>II. INMATERIAL (nota 2)</b>	<b>7.570.639</b>	<b>10.113.866</b>
Dchos. leasing	3.086.185	3.086.185
Aplicaciones informáticas	14.404.785	13.421.637
Am.Ac. inmov. inmat	(9.920.331)	(6.393.956)
<b>III. MATERIAL (nota 3)</b>	<b>4.394.855.912</b>	<b>4.448.714.009</b>
Terrenos y bienes naturales	1.222.947.723	1.222.947.723
Inmuebles en arrendamiento	3.935.485.113	3.935.485.113
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.300.650	4.276.943
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	437.450.152	399.200.870
Otro inmovilizado	29.583.358	20.999.249
Am.Ac. Inmov material	(1.234.911.084)	(1.134.195.889)
<b>IV. FINANCIERO (nota 4)</b>	<b>2.967.034.378</b>	<b>2.283.388.807</b>
Participación empresas grupo	2.936.220.858	2.257.740.701
Fianzas y depósitos	69.991.855	64.826.441
Provisiones depreciación	(39.178.335)	(39.178.335)
<b>V. ACCIONES PROPIAS (nota 5)</b>	<b>16.564.800</b>	<b>43.944.401</b>
Inversión	17.443.419	43.944.401
Provisiones	(878.619)	0
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR (nota 6)</b>	<b>11.209</b>	<b>161.741</b>
<b>D) CIRCULANTE</b>	<b>2.732.154.146</b>	<b>2.878.254.161</b>
<b>II. EXISTENCIAS (nota 7)</b>	<b>2.955.169</b>	<b>1.631.828</b>
Materias primas y aprovisionamientos	2.955.169	1.631.828
<b>III. DEUDORES (nota 8)</b>	<b>88.908.136</b>	<b>91.672.425</b>
Clientes	80.149.266	81.526.981
Empresas del grupo deudoras	14.083.173	25.285.336
Deudores varios	6.811.683	3.209.534
Administraciones públicas	15.553.061	7.902.489
Provisiones	(27.689.047)	(26.251.915)
<b>VI. INVERSIONES FINANC. TEMP. (nota 9)</b>	<b>2.016.605.075</b>	<b>2.778.991.845</b>
Activo financiero c/p	2.016.605.075	2.778.991.845
<b>RESERVA (nota 10)</b>	<b>623.205.013</b>	<b>5.565.822</b>
<b>VII. AJUSTES PERIODIFICACIÓN (nota 11)</b>	<b>480.753</b>	<b>392.241</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.118.693.774</b>	<b>9.664.869.085</b>



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

**BALANCE DE SITUACIÓN CERRADO  
AL 31-12-95**

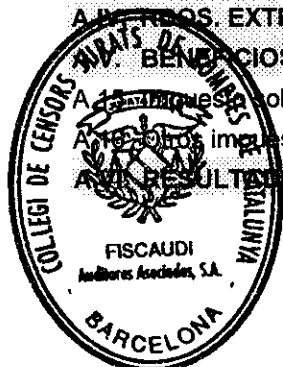
PASIVO	1.995	1.994
<b>A) FONDOS PROPIOS (nota 12)</b>	<b>9.524.394.391</b>	<b>9.345.399.335</b>
I. Capital	1.220.017.000	1.271.972.000
II. Prima de emisión	270.692.510	270.692.510
III. Reserva de revalorización	1.402.565.010	1.402.565.010
IV. Reservas	6.007.054.295	6.030.419.656
Reserva Legal	275.825.200	275.825.200
Reserva para acciones propias	17.443.419	43.944.401
Otras Reservas	5.713.785.676	5.710.650.055
VI. Pérdidas y ganancias	625.020.850	370.705.433
VII. Dividendo a cuenta	(955.274)	(955.274)
<b>C) PROV. PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)</b>	<b>111.526.866</b>	<b>100.357.955</b>
Provisiones para impuestos	111.526.866	100.357.955
<b>D) ACREEDORES L/PLAZO (nota 14)</b>	<b>84.762.149</b>	<b>79.841.429</b>
III. Deudas con empresas del grupo	0	384.826
Proveedores inmovilizado leasing	0	384.826
IV. Otros acreedores	84.762.149	79.456.603
Fianzas y depósitos	84.762.149	79.456.603
<b>E) ACREEDORES CORTO PLAZO (nota 15)</b>	<b>398.010.368</b>	<b>139.270.366</b>
II. Entidades de crédito	8.447.747	0
Préstamos y otras deudas	8.447.747	0
III. Deudas con empresas del grupo	769.652	1.924.130
IV. Acreedores comerciales	93.585.672	85.154.186
Acreedores	93.585.672	85.154.186
V. Deudas no comerciales	295.207.297	52.192.050
Remuneraciones pendientes de pago	10.589.298	7.750.188
Entidades públicas	279.579.010	42.087.218
Otras deudas	541.090	485.358
Depósitos y depósitos a corto	4.497.899	1.869.286
Ajustes por periodificación	0	0
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>10.118.693.774</b>	<b>9.664.869.085</b>



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

**CUENTA DE RESULTADOS COMPARADA  
EJERCICIOS 1995-1994**

	1.995	1.994
<b>A) GASTOS (A1 a A16)</b>	<b>1.535.146.331</b>	<b>1.218.498.603</b>
A.1 Reducción existencias Prod.termin y en curso	0	0
A.2 Aprovisionamientos	29.670.464	26.794.265
a) Consumos	29.670.464	26.794.265
A.3 Gastos personal	280.150.451	235.968.443
a) Sueldos y salarios	224.196.421	186.253.997
b) Cargas sociales	55.954.030	49.714.446
A.4 Dot. amortización	106.443.607	97.613.360
A.5 Variación provisiones tráfico	11.634.587	4.370.688
b) Prov. contenciosos	11.634.587	4.370.688
A.6 Otros gastos	698.588.622	651.175.688
a) Servicios exteriores	642.087.731	590.354.374
b) Tributos	56.500.891	60.821.314
<b>A.I. BENEFICIO EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>25.948.465</b>
A.7 Gastos financieros y asimilados	4.285.586	4.210.018
a) Por deudas empresas grupo	2.229.667	1.633.338
c) por otras deudas	2.055.919	2.576.680
A.8 Variación prov inversiones financ.	878.619	0
A.9 Diferencias negativas de cambio	107.261.659	80.141.075
<b>A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>245.535.610</b>	<b>288.232.516</b>
<b>A.III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>238.874.378</b>	<b>314.180.981</b>
A.10 Variación prov. Inmovilizado	0	0
A.11 Pérdidas procedentes inmovilizado	685.208	691.887
A.12 Pérdidas acciones y oblig. propias	0	0
A.13 Gastos Extraordinarios	702.913	952.309
A.14 Gastos y pérdidas otros ejercicios	0	0
<b>A.IV. GASTOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>680.991.087</b>	<b>173.105.322</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>919.865.465</b>	<b>487.286.303</b>
A.15 Gastos sobre beneficios	294.844.615	116.580.870
A.16 Gastos impuestos	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (B°)</b>	<b>625.020.850</b>	<b>370.705.433</b>



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

**CUENTA DE RESULTADOS COMPARADA  
EJERCICIOS 1995-1994**

	1.995	1.994
<b>B) INGRESOS (B1 a B13)</b>	<b>2.160.167.181</b>	<b>1.589.204.036</b>
B.1 Importe neto cifra de negocios	1.097.754.405	1.034.942.994
a) Importe neto de la cifra de negocios	917.318.297	861.457.226
b) Otros ingresos de explotación	180.436.108	173.485.768
B.2 Aumento existencias productos terminados	0	0
B.3 Trabajos para inmovilizado	0	0
B.4 Otros ingresos de explotación	22.072.094	6.927.915
a) Ingresos accesorios y otros gestión cte.	1.783.511	1.716.994
b) Subvenciones	8.997.747	5.210.921
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	11.290.836	0
<b>B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>6.661.232</b>	<b>0</b>
B.5 Ingresos participaciones en capital	45.964.357	60.835.205
c) Empresas fuera del grupo	45.964.357	60.835.205
B.6 Ingresos de otros valores negociables	177.602.029	147.872.066
c) Empresas fuera del grupo	177.602.029	147.872.066
B.7 Otros intereses e ingresos asimilados	134.395.088	163.876.338
a) En empresas del Grupo	1.159.713	513.780
c) Empresas fuera del grupo	2.710.917	3.574.544
d) Beneficios en inversiones financieras	130.524.458	159.788.014
B.8 Diferencias positivas de cambio	0	0
<b>B.II. RDOS. FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.III. PÉRDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.9 Beneficios enajenación inmovilizados	678.670.191	172.299.913
B.10 Beneficios acciones propias	0	0
B.11 Subven. capital transferidas Rdos.	0	0
B.12 Ingresos extraordinarios	3.709.017	2.449.605
B.13 Ingresos y beneficios otros ejerc.	0	0
<b>B.IV. RDOS. EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PÉRDIDAS DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</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.*

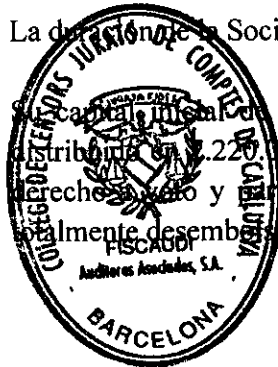
*Asimismo podrá extender el ámbito de sus actividades inmobiliarias a cualesquiera clase de bienes inmuebles, incluidas edificaciones de promoción privada, campings e instalaciones deportivas y de recreo; adquirir muebles e inmuebles por sistema normal de pago o por sistema de arrendamiento financiero,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

El capital inicial de la Sociedad, de diez millones de pesetas, alcanza en el actualidad 1.220.017.000 pesetas, distribuidas en 1.220.017 acciones, de valor nominal 1.000 pesetas cada una, todas ellas con igual derecho de voto y participación en la cuota liquidativa, emitidas a la par, todas en circulación y totalmente desemborsadas.



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"** : 1.207.280 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".

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	4 años
Sr. D. Ramón Víctor Muñoz	28-06-93	4 años
Sr. D. Secundino Llagostera Jaques	30-06-94	4 años
Sr. D. Ferrán Pellissa Beneyto	30-06-94	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.**

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTOS (+)	DOT/95 (-)	SDO/95
Gastos ampliación capital	56.669	0	56.669	0
Gastos reducción capital	235.431	346.888	79.629	502.690
<b>TOTAL</b>	<b>292.100</b>	<b>346.888</b>	<b>136.298</b>	<b>502.690</b>

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

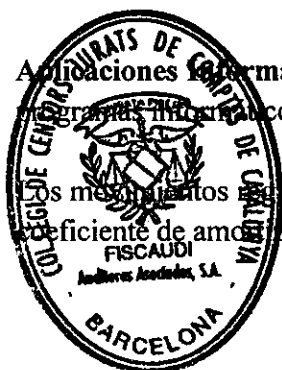
Están correctamente contabilizados de acuerdo con su coste real y se ha establecido un plazo máximo de amortización de cinco años (20% anual), que anualmente se carga en la cuenta de resultados.

**Nota 2. INMOVILIZADO INMATERIAL.**

CONCEPTO	SDO/94	ALTAS (+)	BAJAS (-)	SDO/95
Aplicaciones informáticas	13.421.637	983.148	0	14.404.785
Dchos. sobre C. A. Financieros	3.086.185	0	0	3.086.185
<b>VALOR DE ADQUISICIÓN</b>	<b>16.507.822</b>	<b>983.148</b>	<b>0</b>	<b>17.490.970</b>
Amortización acumulada	(6.393.956)	(3.526.375)	0	(9.920.331)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>10.113.866</b>			<b>7.570.639</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 contabilización de este saldo, que proviene del ejercicio 1994, corresponde a la aplicación de las Normas de Valoración y Principios contables contenidos en 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 se anexa en el siguiente cuadro:

AMORTIZACIONES	AM.AC/94	DOT/95 (+)	BAJAS (-)	AM.AC/95
Aplicaciones informáticas	6.008.183	2.754.827	0	8.763.010
Dchos. sobre C. A. Financieros	385.773	771.548	0	1.157.321
<b>TOTAL</b>	<b>6.393.956</b>	<b>3.526.375</b>	<b>0</b>	<b>9.920.331</b>

### Nota 3. INMOVILIZADO MATERIAL.

CONCEPTO	SDO/94	ALTAS (+)	BAJAS(-)	TRASP. (+)	SDO/95
Terrenos y solares	1.222.947.723	0	0	0	1.222.947.723
Edificios en arrendamto.	3.935.485.113	0	0	0	3.935.485.113
Maquinaria, inst. técnicas	4.276.943	23.707	0	0	4.300.650
Instalaciones y mobiliario	399.200.870	41.035.195	2.785.913	0	437.450.152
Otro inmovilizado	20.999.249	8.584.109	0	0	29.583.358
<b>VALOR DE ADQUISICIÓN</b>	<b>5.582.909.898</b>	<b>49.643.011</b>	<b>2.785.913</b>	<b>0</b>	<b>5.629.766.996</b>
Amortización acumulada	(1.134.195.889)	(102.780.934)	(2.065.739)	0	(1.234.911.084)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>4.448.714.009</b>				<b>4.394.855.912</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), o a bajas por ventas o deterioro o pérdida de elemento.

Como 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:

CONCEPTO	AM.AC/94	DOT/95 (+)	BAJAS (-)	TRASPASOS	AM.AC/95
Edificios	819.301.806	78.709.704	0	0	898.011.510
Instalaciones técnicas	930.497	523.996	0	0	1.454.493
Maquinaria	67.221	89.896	0	0	157.117
Instalaciones varias	286.745.011	13.356.936	117.900	0	299.984.047
Mobiliario y equipos ofic.	21.285.974	4.379.567	1.947.839	0	23.717.702
Equipos informáticos	4.403.822	4.164.979	0	0	8.568.801
Elementos de transporte	1.461.558	1.555.856	0	0	3.017.414
<b>TOTAL</b>	<b>1.134.195.889</b>	<b>102.780.934</b>	<b>2.065.739</b>	<b>0</b>	<b>1.234.911.084</b>

#### Nota 4. INMOVILIZADO FINANCIERO.

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO (+)	BAJAS (-)	SDO/95
Particip. Empresas Grupo	2.257.740.701	678.480.157	0	2.936.220.858
Fianzas y Depósitos	64.826.441	5.165.414	0	69.991.855
<b>VALOR ADQUISICIÓN</b>	<b>2.322.567.142</b>	<b>683.645.571</b>	<b>0</b>	<b>3.006.212.713</b>
Provisiones por depreciación	(39.178.335)	0	0	(39.178.335)
<b>VALOR NETO</b>	<b>2.283.388.807</b>			<b>2.967.034.378</b>

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 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	SDO/94	AUMENTOS (+)	BAJAS (-)	SDO/95
Durán de Negocios, S.A.	1.076.678.891	480.219.482	0	1.556.898.373
Inmobiliaria Madrileña Barcelona, S.A.	291.917.802	113.761.912	0	405.679.714
Inmobiliaria V.S. Asociados, S.L.	348.523.476	84.498.763	0	433.022.239
Celinsing, S.A.F., S.A.	540.620.532	0	0	540.620.532
<b>TOTAL</b>	<b>2.257.740.701</b>	<b>678.480.157</b>	<b>0</b>	<b>2.936.220.858</b>

Las incorporaciones del ejercicio corresponden a la imputación de los resultados del ejercicio 1994 de las Sociedades Transparentes –Dublín de Negocios, S.A., Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A., e Inmobiliaria V S, S.A.–.

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/94	AUMENTO (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Dublín de Negocios, S.A.	19.766.852	0	0	19.766.852
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	19.411.483	0	0	19.411.483
Inmobiliaria V.S, S.A.	0	0	0	0
Celising, S.A.F., S.A.	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>39.178.335</b>	<b>0</b>	<b>0</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.

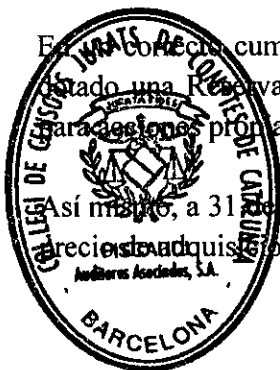
#### Nota 5. ACCIONES PROPIAS.

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO (+)	BAJAS (-)	SDO/95
Acciones propias	43.944.401	238.054.043	264.555.025	17.443.419
Provisiones	0	(878.619)	0	(878.619)
<b>TOTAL</b>	<b>43.944.401</b>	<b>237.175.424</b>	<b>264.555.025</b>	<b>16.564.800</b>

Al cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 3.248 acciones propias de la Serie A. A este saldo se ha llegado como consecuencia de la adquisición durante 1995, de 40.151 acciones a adicionar a las 11.804 existentes al inicio del ejercicio, su amortización mediante reducción del capital social, y la adquisición de 3.248 acciones ordinarias más.

En 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.

Así mismo, a 31 de diciembre se ha dotado una provisión por depreciación de la inversión al ser su precio de adquisición superior al valor de mercado en dicha fecha.



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

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO (+)	BAJAS (-)	SDO/95
Intereses diferidos leasing	161.741	0	150.532	11.209
<b>TOTAL</b>	<b>161.741</b>	<b>0</b>	<b>150.532</b>	<b>11.209</b>

Los movimientos de este epígrafe, registran los intereses pagados en los diferentes vencimientos, junto con las cuotas vencidas durante el ejercicio 1995.

**Nota 7. EXISTENCIAS.**

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Existencias comerciales	1.631.828	1.323.341	0	2.955.169
<b>TOTAL</b>	<b>1.631.828</b>	<b>1.323.341</b>	<b>0</b>	<b>2.955.169</b>

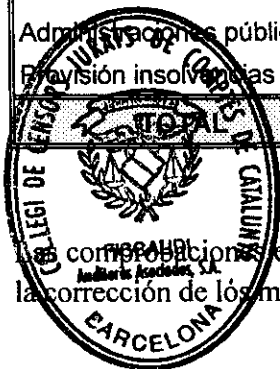
El importe que figura en el Balance corresponde a los diferentes aprovisionamientos existentes al cierre del ejercicio en los almacenes del Aparthotel Cabo Cervera, en Torreveija (Alicante).

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.**

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTOS (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Clientes	81.526.981	0	1.377.715	80.149.266
Empresas grupo deudoras	25.285.336	0	11.202.163	14.083.173
Deudores varios	3.209.534	3.602.149	0	6.811.683
Administraciones públicas	7.902.489	7.650.572	0	15.553.061
Provisión insolvencias	(26.251.915)	(11.634.587)	(10.197.455)	(27.689.047)
	<b>91.672.425</b>	<b>(381.866)</b>	<b>2.382.423</b>	<b>88.908.136</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	11.223.254	12.925.191	24.148.445	(7.154.571)
Sta. M <sup>a</sup> de la Cabeza	4.100.749	13.230.592	17.331.341	(12.579.478)
Cabo Cervera	27.347.395	11.322.085	38.669.480	(7.954.998)
<b>TOTAL</b>	<b>42.671.398</b>	<b>37.477.868</b>	<b>80.149.266</b>	<b>(27.689.047)</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 dotación de la Provisión por insolvencias –de acuerdo con el artículo 72 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades–, que estimamos correcta según de desprende de las comprobaciones efectuadas y la información facilitada por la Sociedad.

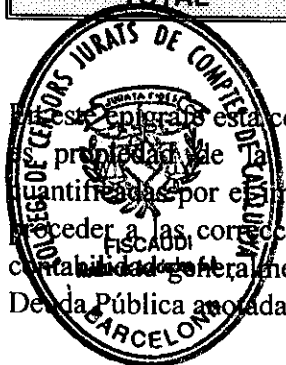
Las cuentas de **otros deudores** recogen de forma correcta, los saldos al cierre del ejercicio de las diferentes provisiones de fondos a procuradores, abogados y servicios diferentes a la prestación de servicios por actividades ordinarias de la Sociedad.

Las cuentas con las **Administraciones públicas** recogen los saldos acreditados a favor de la Sociedad con la Hacienda pública, por importe de 7,1 millones de pesetas, y con el Ayuntamiento de Barcelona por subvenciones concedidas pendientes de cobro, por importe de 8,4 millones de pesetas.

#### Nota 9. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTOS (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Fondos Públicos	79.576	0	0	79.576
Deuda Pública España	1.204.175.576	0	679.628.011	524.547.565
Deuda Pública USA	1.088.356.596	482.065.132	107.261.659	1.463.160.069
Eurodepósitos ESP	0	602.457.146	0	602.457.146
Acciones con cotización	486.380.097	0	457.562.232	28.817.865
Provisión depreciación	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.778.991.845</b>	<b>1.084.522.278</b>	<b>1.244.451.902</b>	<b>2.619.062.221</b>

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. TESORERÍA.**

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO	DISMIN.	SDO/95
Caja	4.939.442	0	1.505.172	3.434.270
Bancos	626.380	619.144.363	0	619.770.743
<b>TOTAL</b>	<b>5.565.822</b>	<b>619.144.363</b>	<b>1.505.172</b>	<b>623.205.013</b>

Los saldos registrados en las cuentas de tesorería, han sido debidamente comprobados y se han encontrado correctos. Con respecto al ejercicio anterior, destaca el aumento de saldo en cuentas bancarias motivado por la existencia de depósitos en cuentas de ahorro por un valor próximo a 600 millones de pesetas. 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.

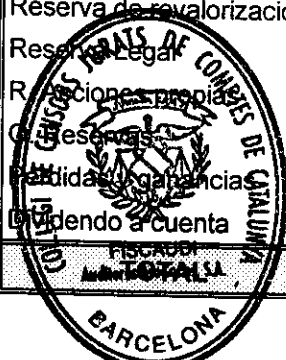
**Nota 11. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN.**

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO	DISMIN.	SDO/95
Gastos anticipados	392.241	88.512	0	480.753
<b>TOTAL</b>	<b>392.241</b>	<b>88.512</b>	<b>0</b>	<b>480.753</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.**

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTOS (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Capital	1.271.972.000	0	51.955.000	1.220.017.000
Prima emisión	270.692.510	0	0	270.692.510
Reserva de revalorización	1.402.565.010	0	0	1.402.565.010
Reserva Legal	275.825.200	0	0	275.825.200
Reserva propia	43.944.401	240.126.210	266.627.192	17.443.419
Reservas	5.710.650.055	243.261.831	240.126.210	5.713.785.676
Partidas a pagar	370.705.433	625.020.850	370.705.433	625.020.850
Deudando a cuenta	(955.274)	0	0	(955.274)
	<b>9.345.399.335</b>	<b>1.108.408.891</b>	<b>929.413.835</b>	<b>9.524.394.391</b>



**Capital.** Durante el ejercicio auditado, se ha procedido a la amortización de 51.955 acciones propias que figuraban en cartera, modificándose los estatutos de la Sociedad en lo relativo al Capital Social que queda constituido por 1.207.280 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas con un valor nominal de 1000 pesetas 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.

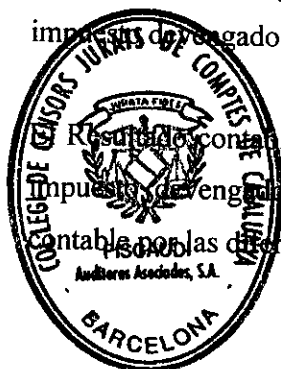
**Reservas.** Tal y como se detalla en el cuadro que antecede, la Sociedad tiene debidamente registradas todas las reservas, correspondiendo los movimientos registrados a la aplicación de los resultados de 1994, distribución de dividendos, y a los movimientos derivados de las operaciones con acciones propias.

La Reserva Legal se encuentra suficientemente 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 de engendrado.

El Resultado contable ajustado por las diferencias permanentes, constituye la base de cálculo del impuesto de engendrado. La base imponible fiscal viene determinada por el ajuste del resultado contable por las diferencias permanentes y las temporales.



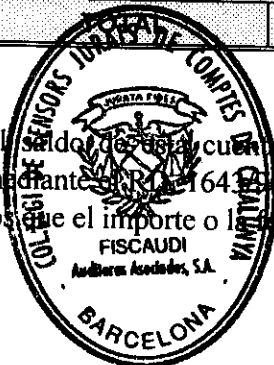
La conciliación del Impuesto devengado y el impuesto liquidado es la siguiente:

	I/CONTABLE		I/FISCAL	
<b>CÁLCULO DEL IMPTO SOBRE BENEFICIOS</b>				
<b>RESULTADO CONTABLE ANTES IMPUESTOS</b>		<b>919.865.465</b>		<b>919.865.465</b>
<b>DIFERENCIAS PERMANENTES</b>		<b>5.464.286</b>		<b>5.464.286</b>
Imput. Base Imp. Sdades transparentes/94	688.934.008		688.934.008	
Dif. amortización	1.898.671		1.898.671	
Dif. bº venta. dchos. suscripción	353.533		353.533	
Gastos no deducibles	758.231		758.231	
Rdo. Contable Sociedades Transparentes/94	(678.480.157)		(678.480.157)	
Atenciones estatutarias	(8.000.000)		(8.000.000)	
<b>RESULTADO CONTABLE AJUSTADO</b>		<b>925.329.751</b>		<b>925.329.751</b>
<b>DIFERENCIAS TEMPORALES</b>		<b>0</b>		<b>(1.018.493)</b>
Intereses corridos inv.finan/94	15.291.064		15.291.064	
Dif. amortizaciones Leasing	(4.445.825)		(4.445.825)	
Intereses corridos inv.financ/95	(11.249.508)		(11.249.508)	
Otras	(614.224)		(614.224)	
<b>BASE CÁLCULO</b>		<b>925.329.751</b>		<b>924.311.258</b>
<b>TIPO IMPOSITIVO</b>		<b>0,35</b>		<b>0,35</b>
<b>CUOTA</b>		<b>323.865.413</b>		<b>323.508.940</b>
<b>DEDUCCIONES</b>		<b>(29.020.798)</b>		<b>(29.020.798)</b>
Activos fijos nuevo (AFN)	2.206.955		2.206.955	
Doble imposición	14.613.441		14.613.441	
Retenciones sociedades transparentes	12.200.402		12.200.402	
<b>IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS</b>		<b>294.844.615</b>		<b>294.488.142</b>
efecto fiscal dif. temporales		(356.473)		
<b>CONCILIACIÓN RESULTADOS</b>		<b>294.488.142</b>		<b>294.488.142</b>

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

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Provisión para riesgos	100.357.955	29.418.865	18.249.954	111.526.866
	<b>100.357.955</b>	<b>29.418.865</b>	<b>18.249.954</b>	<b>111.526.866</b>

El saldo de esta cuenta es debido a la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado mediante el R.D. 1644/99, 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.**

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Deudas con empresas del grupo	384.826	0	384.826	0
Otros acreedores	79.456.603	5.305.546	0	84.762.149
<b>TOTAL</b>	<b>79.841.429</b>	<b>5.305.546</b>	<b>384.826</b>	<b>84.762.149</b>

**Deudas con empresas del grupo.** Su importe que correspondía a la deuda contraída con CELISING, Sdad. de Arrendamiento financiero, S.A., ha sido traspasado a corto plazo al ser su plazo de vencimiento inferior a doce meses.

**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.

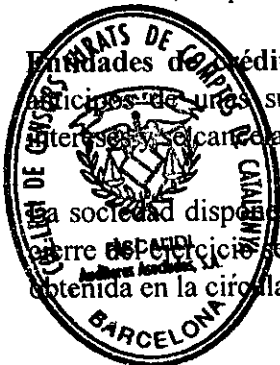
**Nota 15. ACREEDORES A CORTO PLAZO.**

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Entidades de crédito	0	8.447.747	0	8.447.747
Empresas grupo	1.924.130	0	1.154.478	769.652
Deudas comerciales	85.154.186	8.431.486	0	93.585.672
Deudas no comerciales	52.192.050	243.015.247	0	295.207.297
<b>TOTAL</b>	<b>139.270.366</b>	<b>259.894.480</b>	<b>1.154.478</b>	<b>398.010.368</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 a unos préstamos de Caixa de Catalunya en concepto de subvenciones de urgencia concedidas por el Ayuntamiento de Barcelona. No devengan intereses y se cancelan mediante el cobro de las subvenciones.

La sociedad dispone de líneas de crédito por importe de 750 millones de pesetas no dispuestas al cierre del ejercicio según se refleja en las cuentas anuales y se ha confirmado mediante la respuesta obtenida en la circularización bancaria.



**Empresas del grupo.** Al igual que ocurría en el apartado anterior, en este epígrafe se registra el saldo pendiente con sociedades vinculadas, entre ellas las cuotas de leasing con plazo de vencimiento inferior a doce meses.

**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:

CONCEPTO	SDO/94	AUMENTO (+)	DISMIN. (-)	SDO/95
Remuneraciones pendientes de pago	7.750.188	2.839.110	0	10.589.298
Entidades públicas	42.087.218	237.491.792	0	279.579.010
Otras deudas	485.358	55.732	0	541.090
Fianzas y depósitos a corto plazo	1.869.286	2.628.613	0	4.497.899
<b>TOTAL</b>	<b>52.192.050</b>	<b>243.017.247</b>	<b>0</b>	<b>295.207.297</b>

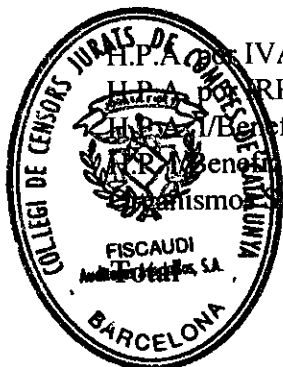
**Remuneraciones pendientes de pago.** En una correcta práctica contable, en este párrafo se recoge la periodificación de las pagas devengadas al cierre del ejercicio.

**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 1996, 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:

H.P.A. COMESIVA	2.701.288
H.P.A. RPF	10.748.047
H.P.A. Beneficios	254.962.727
H.P.A. Beneficios diferido	6.642.281
H.P.A. Seguro Social acreedora	4.524.667
	<hr/>
	<u>279.579.010</u>



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

**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 PÉRDIDAS 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 destacar 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	74.490.486
Oficinas Barcelona y Madrid	9	36.249.823
Personal de fincas urbanas	27	78.678.636
Personal activ. turísticas	32	86.956.506
	<hr/>	<hr/>
	76	276.375.451
Consejo Administración	7	3.775.000
	<hr/>	<hr/>
	83	280.150.451
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL

(en millones de pesetas)

ACTIVO	1.995	1.994	1.993	PASIVO	1.995	1.994	1.993
INMOVILIZADO	7.386,53	6.786,45	6.631,45	FONDOS PROPIOS	9.524,39	9.345,40	9.155,67
GTOS DISTRIB.	0,01	0,16	0,00	PROV. RIESGOS-GTOS	111,53	100,36	74,58
CIRCULANTE	2.732,15	2.878,25	2.882,22	ACREED. L/PLAZO	84,76	79,84	76,65
EXISTENCIAS	2,96	1,63	1,51	ACREED. C/PLAZO	398,01	139,27	206,77
REALIZABLE	2.105,51	2.870,66	2.864,18				
DISPONIBLE	623,69	5,96	16,53				
<b>TOTAL</b>	<b>10.118,69</b>	<b>9.664,87</b>	<b>9.513,67</b>	<b>TOTAL</b>	<b>10.118,69</b>	<b>9.664,87</b>	<b>9.513,67</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.

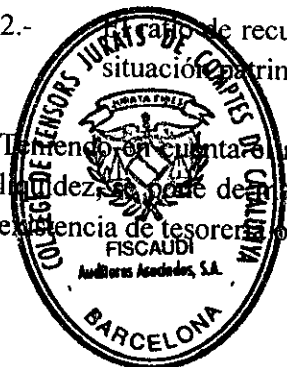
### Tabla de ratios

RATIO	FÓRMULA	ÓPTIMO	1.995	1.994	1.993
LIQUIDEZ	circulante/exigible a corto	2	6,86	20,67	13,94
TESORERÍA	(realizable+disponible)/exigible a corto	1	1,79	0,70	0,34
RECURSOS PROPIOS	capital propio/pasivo	40-50%	94,13	96,69	96,24
ENDEUDAMIENTO	deuda total/pasivo	0,5-0,6	0,06	0,03	0,04
CALIDAD DE DEUDA	exigible a corto/total deuda	<40%	66,97	43,59	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.- La aplicación de recursos propios pone de manifiesto la suficiencia de capital propio y la buena situación patrimonial de la Sociedad.

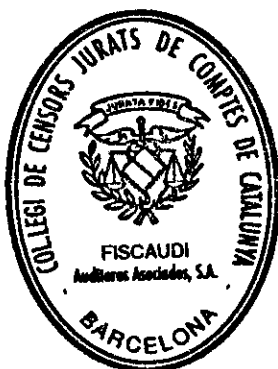
Teniendo en cuenta el negocio de la Compañía y la aplicación de estos recursos propios como la liquidez, se puede manifestar una muy buena aplicación de los recursos disponibles evitando la existencia de tesorería ociosa.

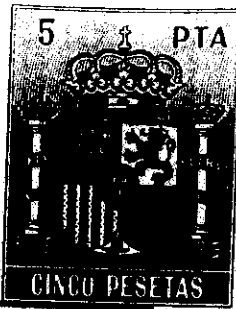


- 3.- El ratio de endeudamiento y el ratio de calidad de la deuda nos están indicando que existe un nivel de endeudamiento muy bajo y que a su vez éste debe considerarse de buena calidad, pues existe un buen equilibrio entre la deuda a corto y largo plazo siempre teniendo en cuenta que el 64,06% de la deuda a corto plazo corresponde a la cuota por el impuesto sobre beneficios del ejercicio.

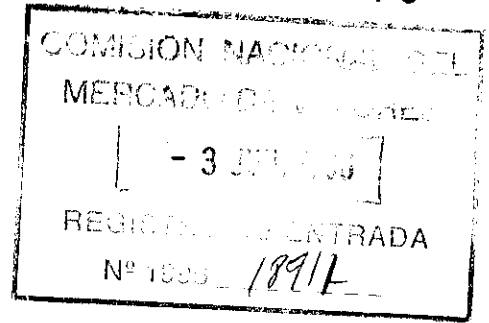
Ante los resultados obtenidos del análisis anterior, en nuestra opinión la Situación patrimonial de la Sociedad al cierre del ejercicio auditado es correcta y equilibrada, no apareciendo ningún tipo de indicio sobre la existencia de riesgos latentes que puedan poner en duda la viabilidad de la Empresa.

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.

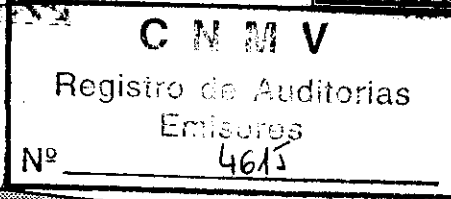




0D8779875



CLASE 8ª



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

## Informe de Gestión y Cuentas Anuales Ejercicio de 1.995

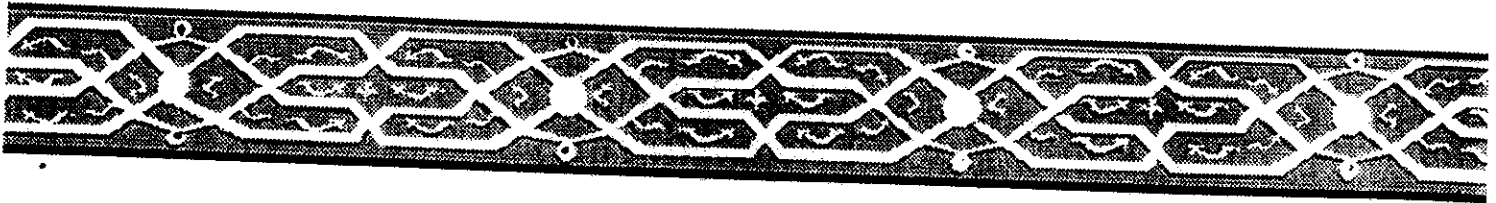


008779876

CLASE 8.<sup>a</sup>  
MEXICO

# Informe de Gestión del grupo

---







CLASE 8ª  
MIPNM



0D8779877

### COMPOSICIÓN DEL GRUPO C.E.V.A.S.A. Y ACTIVIDADES REALIZADAS

Además de COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A., sociedad cabecera, componen el grupo CEVASA otras cuatro sociedades más, todas ellas controladas al 100 % por aquella. Estas sociedades son: "Dublín de Negocios, S.A.", "Inmobiliaria V S, S.A.", "Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A." y "Celising, Sociedad de Arrendamiento Financiero, S.A."

Las principales actividades realizadas por CEVASA son el arrendamiento de sus edificios en Barcelona y Madrid y la gestión de un aparthotel en Torre Vieja -Alicante-. Por su parte, el objeto social de Celising, S.A.F., S.A. es la financiación de empresas mediante contratos de arrendamiento financiero. El resto de empresas son de cartera.

La gestión financiera es común para todas las empresas del grupo. Todas siguen las mismas directrices respecto a la política de inversiones.

### CONSOLIDACIÓN CONTABLE

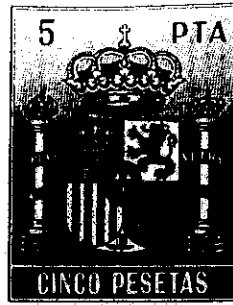
A excepción de Celising, S.A.F., S.A., el resto de sociedades que componen el grupo se consolidan mediante el método de "integración global", según la terminología del R.D. 1815/91. Aquella, por dedicarse a actividades completamente diferentes a las demás sociedades del grupo, se integra en las cuentas consolidadas mediante el método de "puesta en equivalencia".

### SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO

Los ingresos de explotación han crecido un 7,61 %, aunque los gastos de explotación lo han hecho en más del 10 %, como consecuencia, principalmente, de la intensificación de las obras de carácter extraordinario que CEVASA realiza en sus edificios en Barcelona. Los beneficios extraordinarios obtenidos durante el ejercicio por compra-ventas de valores mobiliarios no han sido suficientes para compensar la evolución negativa de los tipos de cambio de las divisas en que tenemos invertida parte de nuestra cartera. El resultado de todo ello ha sido un descenso del resultado consolidado respecto al del pasado ejercicio, desde los 675 millones de pesetas en 1.994 a 181 en el ejercicio que se cierra. Otro factor que explica este descenso son los menores resultados extraordinarios en la venta de acciones, muy elevados en 1.994.



CLASE 8<sup>a</sup>  
FABRICA



0D8779878

### *Actividades de tipo inmobiliario*

Los negocios inmobiliarios que desarrolla CEVASA, centrada en el arrendamiento de los edificios de sus propiedad, han generado unas rentas para 1.995 superiores en un 7,32 % a las de 1.994. Este incremento, además de ser superior al del IPC, lo es también al de 1.994 sobre las rentas de 1.993, cercano al 4 %.

Esta actividad se ha caracterizado por la continuación del buen comportamiento en cuanto a las rentas por alquiler de viviendas, que han crecido un 8,37 %, porcentaje que aunque es inferior al de 1.994 (11,04%) está muy por encima del IPC. El incremento superior al IPC se debe principalmente a un peso cada vez mayor de las viviendas de renta libre respecto a las de renta limitada. Gracias al Real Decreto 727/1.993, que mantuvo los criterios del Decreto Boyer, las viviendas que van quedando desocupadas pasan inmediatamente a generar rentas muy superiores a las que venían generando, aún sin perder la cualidad de viviendas de Protección Oficial.

Respecto al alquiler de locales de negocio, los inquilinos de los mismos se están viendo afectados por el estancamiento del consumo, lo que les obliga a ajustar sus márgenes en extremo. Esta situación no es favorable a un incremento en las rentas por alquiler que vienen satisfaciendo. No obstante, las rentas obtenidas por este segmento han crecido por encima de la inflación, concretamente un 8,29 %, gracias a la aplicación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y a una mejora en la ocupación.

El peor comportamiento, como viene aconteciendo en los últimos años, corresponde al alquiler de oficinas. Las rentas por este segmento sólo han podido crecer un 3,25 %. Sin embargo, la situación ha mejorado respecto a pasados ejercicios. Los esfuerzos realizados nos han permitido alcanzar en la actualidad una ocupación del 100 %, cuando al cierre de 1.994, algunos locales estaban sin alquilar.

La situación descrita para cada uno de los segmentos continuará el próximo ejercicio. La ocupación estará próxima al 100 % pero a unos precios moderados. Por ello, prevemos un crecimiento de las rentas por alquiler similar al de 1.995 o quizás algo superior si conseguimos mantener la ocupación en los niveles actuales.

### *Gastos de explotación*



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SABENA



0D8779879

A lo largo de la totalidad de 1.995, además de continuar con las obras en las fachadas de los edificios de CEVASA en Barcelona, hemos acometido otras de carácter extraordinario, tales como la mejora de las acometidas eléctricas y de las instalaciones contra incendios. Además, la situación de retraimiento de la demanda como consecuencia de la sobreoferta existente en algunos segmentos del mercado inmobiliario, nos ha llevado a aplicar una política de mejora en las condiciones de las superficies que se ponen en alquiler, lo que conlleva también un incremento en los gastos de mantenimiento de nuestros edificios. Estos últimos gastos pueden descender si mantenemos una ocupación próxima al 100 % y una estabilidad en los contratos.

Con el cierre de 1.995 han finalizado las obras extraordinarias en las fachadas de los edificios en Barcelona, y para 1.996 esperamos, respecto a los de 1.995, una reducción en más de 226 millones en concepto de gastos de mantenimiento.

#### *Arrendamientos financieros*

Tras la decisión del Consejo de abandonar esta línea de actividad, Celising, S.A.F., S.A. se encuentra inmersa en un proceso de "liquidación ordenada", dejando vencer en sus plazos los contratos de leasing vigentes. Esta Compañía ha paralizado su actividad y no ha realizado nuevos contratos de arrendamiento financiero.

El envejecimiento de las operaciones vigentes tiene como consecuencia una progresiva disminución de los ingresos por leasing, que durante 1.995 han descendido un 21 % respecto a los de 1.994. Sin embargo, esta reducción de los ingresos se ha visto compensada, además de por unos ingresos extraordinarios por la venta de activos recuperados de clientes morosos, por el incremento de ingresos financieros derivados de la actual situación de excedentes de tesorería de la Compañía. Con todo, la reducción de ingresos ha sido únicamente del 3 %.

A fin de compensar la progresiva disminución de ingresos, se está adecuando la estructura de la Compañía al nivel de actividad actual, con reducción en todo tipo de gastos, tanto de explotación como financieros. Sin embargo, debido a una política de máxima prudencia, la disminución generalizada de los gastos no ha podido absorber las dotaciones a las provisiones por insolvencias, que han sido importantes durante el ejercicio y han llevado estas provisiones hasta el 100 % de los saldos morosos al cierre. Por ello, los gastos totales de la Sociedad han crecido en 1.995 un 28 % respecto a 1.994, llevando el resultado de la Compañía a cifras negativas.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
S.M.E.N.



0D8779880

Para el próximo ejercicio, con el 100 % de los saldos morosos convenientemente provisionados, creemos que la reducción de ingresos por leasing se compensará por el incremento de los ingresos financieros. También es muy posible que incluso deban anularse parte de las provisiones realizadas durante el ejercicio.

Es previsible que la Compañía obtenga un resultado positivo para 1.996.

### *Inversiones financieras*

#### *Estructura de la cartera*

Casi la mitad de los activos del grupo CEVASA son de realización casi inmediata. En tanto no se destinen estos fondos a nuevos proyectos, se mantienen invertidos en los mercados financieros. Mientras se mantenga esta situación, el resultado anual del grupo va a depender en gran medida de los resultados financieros que se obtengan, que a su vez dependerán de la volatilidad de tres principales variables: tipos de interés, tipos de cambio y cotizaciones de las acciones que mantenemos en cartera.

Al cierre del ejercicio y a precios de mercado, las inversiones que teníamos se dividían entre un 31,71 % en inversiones a corto plazo en pesetas (principalmente "repos" entre uno y tres meses), un 39,10 % en "repos" a corto plazo en dólares USA, un 12,37 % en eurodepósitos en libras esterlinas, y el resto, un 16,82 %, en acciones con cotización oficial. Esta distribución de nuestra cartera se ha mantenido prácticamente igual durante la mayor parte de 1.995.

#### *Evolución de los mercados y resultados obtenidos*

Respecto a los tipos de interés a corto plazo, si descontamos la moderada alza que se produjo en la primera mitad del año, el resto del 1.995 se ha caracterizado por un mantenimiento de estos tipos, mientras que los tipos a medio plazo comenzaron a descender en cuanto los indicadores comenzaron a mostrar una desaceleración de la actividad. A finales de 1.995, ya era claramente dominante un sentimiento bajista respecto a los tipos a corto plazo.

Por lo que se refiere a los tipos a largo plazo, éstos vieron durante 1.995 un descenso espectacular, bajando desde niveles del 12 % a cerca del 10 % a finales del ejercicio.



CLASE 8ª  
FIMEXM



0D8779881

En cuanto a los mercados de cambios, la peseta, que comenzó al año cotizando alrededor de las 85 pesetas por marco, sufrió una crisis a mediados de marzo, llegando a cotizar por encima de 92 pesetas. Nada hacía esperar la fuerte recuperación que ha tenido posteriormente. Cerró el ejercicio con un cambio cercano a 84,5 pesetas/marco, mejor que el de comienzo de año.

El dólar USA cerró su recorrido bajista en marzo, cayendo desde 1,55 a 1,38 DEM/\$ en pocos meses, y su recuperación posterior ha sido lenta. Al cierre del ejercicio se cotizaba cerca del 1,43 DEM/\$. El balance del año ha sido negativo.

La libra esterlina siguió la senda del \$, y en mayo estaba próxima a las 190 Ptas./libra, cuando había abierto el ejercicio por encima de 205. Tuvo una recuperación después de marzo, pero a finales de septiembre comenzó otro descenso que la ha llevado a cambios inferiores a las 189 pesetas al cierre del ejercicio.

Respecto a la liquidez del grupo, y en tanto no se destine a proyectos de inversión, se mantiene la política de supeditarla a oportunidades que puedan presentarse en los mercados que mejor conocemos, el inmobiliario y el de renta variable. Por ello, mientras no se destina a esos fines y con el fin de que no reste ociosa, se viene colocando en el corto plazo, principalmente en "repos" de Deuda Pública Anotada. El moderado ascenso de los tipos de interés durante el ejercicio nos ha permitido obtener una rentabilidad por estas inversiones ligeramente superior a la obtenida el pasado ejercicio de 1.994.

Ante la elevada volatilidad de los mercados de divisas, se mantiene una política de mantener la liquidez diversificada entre diferentes divisas, tanto europeas como no europeas. Con esto se pretende mantener el poder adquisitivo internacional de la misma, al compensar apreciaciones o devaluaciones de la peseta con devaluaciones o apreciaciones contrarias de las divisas que tenemos en cartera.

Debido a la inesperada fortaleza de la peseta, al cierre del ejercicio hemos debido contabilizar más de 235 millones de pesetas en concepto de diferencias de cambio negativas.

Por lo que a las Bolsas se refiere, después de una caída de las cotizaciones durante 1.994, el año de 1.995 ha visto una recuperación de los precios, animada por la mejora de los beneficios de las empresas cotizadas y por las expectativas de descensos futuros de los tipos de interés.



0D8779882

CLASE 8<sup>a</sup>  
S.A. S.A.

Considerando que ese ascenso no sería duradero y aprovechando la mejora de las cotizaciones, a lo largo de 1.995 hemos realizado gran parte de nuestra cartera de renta variable, aflorando unos beneficios por más de 157 millones de pesetas.

#### *Posicionamientos futuros*

En el año de 1.996 verán la luz muchas opiniones respecto a la puesta en marcha de la Unión Europea. También será un tema importante si del reciente resultado de las elecciones generales en España saldrá o no un gobierno estable. Ante la importancia del capital extranjero en nuestros mercados de capitales, la evolución del tipo de cambio de la peseta y de sus tipos de interés dependerán, sin duda, de la visión que de España tengan los inversores extranjeros.

Ante las incertidumbres que se plantean, cualquier predicción debe ser muy prudente. No obstante, hoy por hoy, todo parece indicar que, para el año de 1.996, continuará el descenso de los tipos de interés a corto plazo y se estrecharán los diferenciales de con los principales países de nuestro entorno. Los tipos a corto plazo podrían situarse a finales del año de 1.996 alrededor del 8 %.

Si bien creemos que la peseta está sobrevaluada y debe ceder terreno en el largo plazo, a corto plazo no vemos factores que presionen hacia su devaluación, sino más bien al contrario. Sin embargo, esperamos que la recuperación que el dólar está teniendo respecto al marco en los últimos meses continúe a lo largo de 1.996 y que esta recuperación será superior a la posible apreciación de la peseta respecto al marco, con lo que nuestra divisa se depreciará respecto al dólar. Creemos que la libra esterlina seguirá el camino del dólar USA.

Acorde con nuestra política de diversificación, es nuestra intención mantener las inversiones en divisas.

En cuanto al plazo de nuestras inversiones en renta fija, y antes las incertidumbres que se plantean, seguimos desconfiando de las inversiones a término, por lo que, en principio, continuaremos invirtiendo en el corto plazo. Por ello, y si se cumplen nuestras previsiones, es posible que para 1.996 descendan nuestros ingresos por intereses.

### **CARTERA DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

Con el fin de mejorar la liquidez en el mercado de las acciones de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., los Consejos de Administración de las sociedades CEVASA,



0D8779883

CLASE 8.<sup>a</sup>  
~~SECRET~~

Dublín de Negocios, S.A., Inmobiliaria V S, S.A. e Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A., están autorizados por la Junta General de accionistas de la primera de ellas, para poder adquirir acciones de la sociedad dominante, tanto ordinarias como preferentes, con las limitaciones legales en cuanto al número máximo de acciones a mantener en la autocartera conjunta (5 % del capital social de CEVASA).

Si bien ninguna de las tres filiales de CEVASA autorizadas adquirió, durante 1.995, acciones de ésta última, la propia CEVASA adquirió un total de 43.399 acciones ordinarias de la Serie A, por un total de 238.054.043 pesetas, lo que supone un cambio medio del 548,52 %, inferior al máximo autorizado (600%). De ese total de acciones adquiridas, 40.151 de ellas fueron amortizadas, junto a las 11.804 que se mantenían en cartera al cierre de 1.994, tras una reducción de capital acordada en fecha 8 de noviembre de 1.995 por la Junta General extraordinaria de accionistas de CEVASA.

Al la fecha de cierre del ejercicio de 1.995, CEVASA era titular de 3.248 acciones propias de la Serie A, con un coste total de adquisición de 17.443.419 pesetas.

### ASUNTOS DE INTERÉS GENERAL

#### *Fusión*

Con la entrada en vigor de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades, ha desaparecido una de las razones principales que justifican la existencia de las sociedades filiales de CEVASA, con patrimonios compuestos en su totalidad por activos financieros. Nos estamos planteando la absorción de las mismas por parte de CEVASA.

La legislación española en materia de fusiones se caracteriza por su neutralidad, por lo que la operación que se está estudiando no supondrá ninguna alteración en cuanto a la valoración fiscal de los patrimonios que se absorban. Tampoco se generarán plusvalías gravables ni para las sociedades del grupo ni para los accionistas.



OD8779884

CLASE 8ª  
SIN PAGO

# Cuentas Anuales del grupo

---





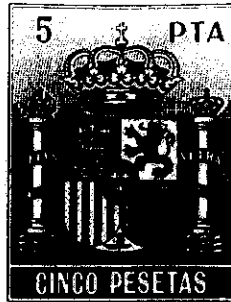


0D8779885

CLASE 8ª

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.993-95

ACTIVO	1.995	1.994	1.993
<b>B) INMOVILIZADO</b>			
<b>I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</b>	502.690	292.100	649.768
<b>II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES</b>			
1. Bienes y derechos inmateriales	17.490.970	16.507.822	11.601.637
2. Provisiones y amortizaciones	(9.920.331)	(6.393.956)	(3.476.526)
	7.570.639	10.113.866	8.125.111
<b>III. INMOVILIZACIONES MATERIALES</b>			
1. Terrenos y construcciones	5.158.432.836	5.158.432.836	5.158.432.836
2. Instalac. técnicas y maquinaria	4.300.650	4.276.943	3.696.977
3. Otro inmovilizado	468.838.356	422.004.965	371.846.994
5. Provisiones y amortizaciones	(1.236.655.026)	(1.135.886.565)	(1.041.786.026)
	4.394.916.816	4.448.828.179	4.492.190.781
<b>IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS</b>			
1. Partic. puestas en equivalencia	681.983.673	687.323.883	684.448.106
4. Otros créditos: Depós. y fian. const. a l/p.	69.994.315	64.828.901	63.151.098
	751.977.988	752.152.784	747.599.204
<b>V. ACCIONES SOCIEDAD DOMINANTE</b>			
1. Inversión	17.443.419	43.944.401	21.260.948
2. Provisiones	(878.619)	0	0
	16.564.800	43.944.401	21.260.948
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>5.171.532.933</b>	<b>5.255.331.330</b>	<b>5.269.825.812</b>
<b>C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION</b>			
1. De sociedades consolidadas por integrac. global	1.656.795	1.656.795	1.656.795
<b>D) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCICIOS</b>	11.209	161.741	0
<b>E) ACTIVO CIRCULANTE</b>			
<b>II. EXISTENCIAS</b>	2.955.169	1.631.828	1.510.633
<b>III. DEUDORES</b>			
1. Clientes por servicios	80.149.266	81.526.981	75.395.491
3. Otros deudores	19.897.022	21.600.657	84.152.046
4. Provisiones	(27.689.047)	(26.251.915)	(32.107.768)
	72.357.241	76.875.723	127.439.769
<b>IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>			
1. Cartera de valores a corto plazo	3.499.585.473	4.406.429.923	4.455.198.986
4. Provisiones	(8.925.770)	(10.619.770)	(12.142.407)
	3.490.659.703	4.395.810.153	4.443.056.579
<b>VI. TESORERIA</b>	1.578.383.547	789.480.938	20.973.289
<b>VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION</b>	480.753	392.241	473.620
<b>TOTAL CIRCULANTE</b>	<b>5.144.836.413</b>	<b>5.264.190.883</b>	<b>4.593.453.890</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.318.037.350</b>	<b>10.521.340.749</b>	<b>9.864.936.497</b>



0D8779886

CLASE 8ª

<b>PASIVO</b>	<b>1.995</b>	<b>1.994</b>	<b>1.993</b>
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>			
<b>I. CAPITAL SUSCRITO</b>	1.220.017.000	1.271.972.000	1.271.972.000
<b>II. PRIMA DE EMISION</b>	270.692.510	270.692.510	270.692.510
<b>III. RESERVA DE REVALORIZACION</b>	1.402.565.010	1.402.565.010	1.402.565.010
<b>IV. OTRAS RESERVAS DE LA SDAD. DOMINANTE</b>			
1. Reservas distribuibles	4.921.868.849	5.075.251.644	4.835.479.885
2. Reservas no distribuibles	637.707.619	664.208.601	641.525.148
	<b>5.559.576.468</b>	<b>5.739.460.245</b>	<b>5.477.005.033</b>
<b>V. RVAS.SDES.CONS. POR INT.GLOBAL</b>	905.630.721	447.341.259	294.412.805
<b>VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA</b>	51.752.384	48.876.607	12.556.410
<b>VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS</b>			
<b>ATRIBUIBLES A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	181.754.107	675.352.256	632.682.971
<b>IX. DIVIDENDO A CUENTA</b>	(955.274)	(955.274)	(955.274)
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS.....</b>	<b>9.591.032.926</b>	<b>9.855.304.613</b>	<b>9.360.931.465</b>
<b>C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION</b>			
2. De Soc.puestas en equivalencia	120.080.269	119.028.543	117.191.372
<b>D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	0	0	7.131.760
<b>E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	111.526.866	100.357.955	74.575.517
<b>F) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>			
<b>III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA</b>	0	384.826	0
<b>IV. OTROS ACREEDORES</b>	84.502.149	79.196.603	76.388.077
	<b>84.502.149</b>	<b>79.581.429</b>	<b>76.388.077</b>
<b>G) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>			
<b>II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO</b>	8.447.747	0	32.947.609
<b>III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA</b>	769.652	1.924.130	0
<b>IV. ACREEDORES COMERCIALES</b>	93.657.571	85.170.686	40.077.455
<b>V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES</b>	308.020.170	279.973.393	155.693.242
	<b>410.895.140</b>	<b>367.068.209</b>	<b>228.718.306</b>
<b>TOTAL PASIVO.....</b>	<b>10.318.037.350</b>	<b>10.521.340.749</b>	<b>9.864.936.497</b>



OD8779887

CLASE 8.<sup>a</sup>  
FISCALIA**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

<b>A) GASTOS</b>	<b>1.995</b>	<b>1.994</b>	<b>1.993</b>
2. Consumos y otros gastos exteriores	29.670.464	26.794.265	18.751.220
3. Gastos de personal	316.051.408	269.391.289	261.646.522
4. Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	106.496.873	97.798.204	95.275.595
5. Variaciones de las provisiones de tráfico	11.634.587	4.370.688	2.713.175
6. Otros gastos de explotación	701.332.934	653.148.242	412.815.251
<b>Total gastos explot.(2+3+4+5+6)</b>	<b>1.165.186.266</b>	<b>1.051.502.688</b>	<b>791.201.763</b>
<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION</b> <b>(B1+B2+B4-A2-A3-A4-A5-A6)</b>	<b>(48.677.446)</b>	<b>(14.006.786)</b>	<b>171.008.667</b>
	<b>1.116.508.820</b>	<b>1.037.495.902</b>	<b>962.210.430</b>
7. Gastos financieros y asimilados	3.258.132	3.167.927	5.130.011
8. Pérdidas en inv.finan.temporales	620.125	0	0
9. Variac.de las provis. en inv.financieras	(815.381)	80.491	(127.363.595)
10. Diferencias negativas de cambio	235.645.338	110.460.832	8.656.608
<b>Total gastos financieros (7+8+9+10)</b>	<b>238.708.214</b>	<b>113.709.250</b>	<b>(113.576.976)</b>
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b> <b>(B5+B6+B7-A7-A8-A9-A10)</b>	<b>314.189.696</b>	<b>1.017.030.445</b>	<b>664.600.874</b>
	<b>552.897.910</b>	<b>1.130.739.695</b>	<b>551.023.898</b>
<b>III. BENEF. DE LAS ACTIV.ORDINAR.(A1+A2+A10)</b>	<b>250.022.864</b>	<b>1.006.458.686</b>	<b>894.341.060</b>
14. Pérdidas proced. del inmovilizado	685.208	691.887	5.460
15. Variac.provisiones inmov.financiero	0	0	0
18. Pérdidas con operaciones accs. Sdad. dominante	0	0	0
19. Gastos y pérdidas extraordinarios	702.913	952.309	1.497.611
	<b>1.388.121</b>	<b>1.644.196</b>	<b>1.503.071</b>
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b> <b>(B10+B15+B17-A14-A15-A18-A19)</b>	<b>2.510.930</b>	<b>913.184</b>	<b>(392.562)</b>
	<b>3.899.051</b>	<b>2.557.380</b>	<b>1.110.509</b>
<b>V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AV)</b>	<b>252.533.794</b>	<b>1.007.371.870</b>	<b>893.948.498</b>
15.Impuesto sobre Beneficios	(70.779.687)	(332.019.614)	(261.265.527)
<b>VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (AV-A15)</b>	<b>181.754.107</b>	<b>675.352.256</b>	<b>632.682.971</b>



CLASE 8ª



0D8779888

	1.995	1.994	1.993
<b>B) INGRESOS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.094.436.726	1.030.567.987	940.271.416
2. Aumento de existencias	0	0	0
4. Otros ingresos de explotación	22.072.094	6.927.915	21.939.014
<b>Total ingresos explot.(1+2+4)</b>	1.116.508.820	1.037.495.902	962.210.430
	1.116.508.820	1.037.495.902	962.210.430
5. Ingresos de participaciones en capital	52.387.264	107.347.535	170.570.374
6. Otros ingresos financieros	342.865.654	289.745.649	278.105.192
7. Beneficios en inv.financ.temporales	157.644.992	733.646.511	24.765.089
8. Diferencias positivas de cambio	0	0	77.583.243
<b>Total ingresos financ.(5+6+7+8)</b>	552.897.910	1.130.739.695	551.023.898
	552.897.910	1.130.739.695	551.023.898
10. Part. en benef. Sdes. en equivalencia	(15.489.386)	3.435.027	58.731.519
	(15.489.386)	3.435.027	58.731.519
	(15.489.386)	3.435.027	58.731.519
12. Beneficios proc. del inmovilizado	190.034	107.065	100.000
15. Bº. operac. con accs. sdad. dominante	0	0	0
17. Ingresos extraordinarios	3.709.017	2.450.315	1.010.509
	3.899.051	2.557.380	1.110.509
	3.899.051	2.557.380	1.110.509



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SABINA



0D8779889

**Memoria**



0D8779890

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SABINA

## 1º.- SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las sociedades dependientes de COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. y que forman con ésta un grupo de empresas con obligación de consolidación contable son las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Actividad principal</u>
Dublín de Negocios, S.A.	Meridiana, 350	
Inmobiliaria V S, S.A.	Meridiana, 350 -Barcelona-	Cartera
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A	Meridiana, 350 -Barcelona-	Cartera
Celising, S.A.F., S.A.	Meridiana, 350 -Barcelona-	Leasing

CEVASA es propietaria del 100 % del capital de todas y cada una de esas empresas.

La situación de cada una de estas empresas en el grupo puede apreciarse en el siguiente cuadro:

(en millones de pesetas)

	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado 95</u>
Cía. Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	1.220	7.679	625
Dublín de Negocios, S.A.	65	1.472	30
Inmobiliaria V S, S.A.	12	446	1
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A	10	376	- 6
Celising, S.A.F., S.A.	500	183	- 6

La consolidación de cuentas llevada a cabo se ha realizado mediante el procedimiento conocido como "integración global" para la agregación de las cuentas de las tres primeras filiales a las cuentas consolidadas. Por contra y debido a que Celising, S.A.F., S.A. presenta un balance atípico propio de las sociedades de financiación, se ha aplicado lo indicado en el R.D. 1815/91 de 20 de diciembre sobre normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, siendo consolidada con las demás mediante el procedimiento de "puesta en equivalencia". No ha sido necesario efectuar ajuste temporal alguno.

Según las definiciones que se dan en los artículos 13 y 15 del R.D. 1.815/91 de 20 de diciembre, las tres primeras sociedades forman lo que se denomina "conjunto consolidable", mientras que la adición de la última de ellas da lugar al denominado "perímetro de consolidación".



0D8779891

CLASE 8ª  
SACFINX

## 2º.-BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.

### *Imagen fiel y principios contables*

Las Cuentas Anuales consolidadas se presentan de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio y en el Real Decreto 1.815/91 de 20 de diciembre. En la gestión contable de las empresas del grupo se aplican todas las normas y principios de obligado cumplimiento en materia contable según la interpretación que de ellas hace el Instituto de Contabilidad y Auditoría. Además, excepto para Celising, S.A.F., S.A., se sigue un único plan contable y se aplican criterios uniformes, lo que favorece la homogeneidad en la elaboración de las cuentas.

Celising, S.A.F., S.A., al ser una sociedad financiera, debe someterse a la normativa contable dictada por el Banco de España. Este hecho hace que tanto su plan de cuentas como los principios contables que se aplican en su contabilidad sean totalmente distintos del resto de las empresas del grupo. Este es un motivo adicional para integrar dicha empresa en el balance consolidado mediante el método de puesta en equivalencia.

Estamos convencidos de que los estados financieros que se presentan muestran la imagen fiel del patrimonio y resultados del grupo.

### *Comparación de la información.*

Exceptuando lo señalado en el párrafo siguiente, no se han producido variaciones substanciales que impidan la comparación de los balances y cuentas de resultados de los tres ejercicios que se presentan ni tampoco se han producido cambios en las sociedades que forman parte del grupo consolidado.

Para el presente ejercicio hemos modificado el criterio de cálculo del gasto por el Impuesto sobre Sociedades sobre el resultado consolidado, a fin de reflejar un gasto que estuviera correlacionado de una forma más directa con el resultado consolidado antes de impuestos, presentado para cada uno de los diferentes ejercicios. Si bien en el momento en que se calcula el balance consolidado se eliminan los asientos contables que son consecuencia directa de la situación de transparencia fiscal de algunas sociedades del grupo, estas correcciones sólo tienen trascendencia a nivel de resultados antes de impuestos, cuando en realidad la transparencia fiscal afecta igualmente a nivel del impuesto sobre sociedades. Como consecuencia de interpretaciones tecnicistas, a este nivel no se venía haciendo corrección alguna, dando lugar a que el impuesto sobre sociedades consolidado no girase exactamente sobre el resultado consolidado antes de impuestos.



CLASE 8ª  
SABYKA



0D8779892

Como consecuencia del cambio de criterio mencionado en el párrafo anterior y a fin de hacer comparable la información, se han corregido los estados contables consolidados de los ejercicios de 1.994 y 1.993. La modificaciones han afectado a todos los estados contables, tanto a las cuentas de resultados, a los balances como a los cuadros de financiación

### **3 °.- NORMAS DE VALORACIÓN Y ACLARACIÓN DE LOS EPÍGRAFES DEL BALANCE CONSOLIDADO**

En todas las empresas del grupo consolidadas mediante integración global se aplican idénticas normas de valoración, y no son otras que las expresadas en el vigente Plan General de Contabilidad. No ha sido necesario hacer ajuste alguno por diferencias en la valoración de partidas contables.

#### ***Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación***

Las transacciones comerciales y financieras realizadas entre las empresas del grupo son muy escasas y se limitan a las siguientes:

- Las sociedades filiales tienen sus oficinas en locales propiedad de CEVASA y que ocupan en concepto de arrendatarios. Por tal razón, realizan pagos a CEVASA por el arrendamiento de dichas oficinas.
- En la actualidad, Celising, S.A.F., S.A. financia a CEVASA, mediante un contrato de arrendamiento financiero, la adquisición de un equipo informático para sus oficinas centrales.
- Se mantienen cuentas corrientes de préstamo entre las empresas del grupo a fin de optimizar la gestión de tesorería.

Todos los saldos y resultados consecuencia de las transacciones entre las sociedades del grupo han sido eliminadas en el proceso de consolidación de los estados contables de las sociedades del grupo.

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

No ha sido necesario al adoptarse criterios comunes de valoración y contabilización.

#### ***Gastos de establecimiento***

Están contabilizados por el importe de su desembolso y se amortizan directamente aplicando un porcentaje anual del 20 %.





0D8779893

CLASE 8ª  
S.A.F.F.M.

### ***Inmovilizado inmaterial***

**Aplicaciones informáticas:** Los importes satisfechos por el derecho al uso de programas informáticos o por la compra de aplicaciones informáticas, se van amortizando anualmente aplicando un porcentaje del 20 %.

**Bienes en régimen de arrendamiento financiero:** Se recogen aquí los importes financiados o valores de coste en origen de los bienes financiados mediante leasings y que van a ser ejercitados al vencimiento. Estos últimos bienes están siendo amortizados aplicando un porcentaje anual del 25 % , porcentaje máximo que corresponde al tipo de bienes financiados, según aplicación de la O.M. de 12 de mayo de 1.993.

### ***Inmovilizado material***

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o de adquisición, regularizado en base a las diferentes leyes de actualización que han ido apareciendo desde que finalizó su construcción o se formalizó su adquisición, concretándose en las de los ejercicios de 1.977, 79, 81 y 83. Excepcionalmente, y si alguna obra concreta se ha considerado ampliación, modernización o mejora de los edificios se ha contabilizado en este grupo de cuentas.

Por aplicación de la opción a) de la D.T. 5ª del nuevo Plan General de contabilidad, el inmovilizado adquirido mediante contratos de leasing con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Plan, está contabilizado por el valor de la opción de compra ejercida o valor residual, mientras que el adquirido con posterioridad lo está por su valor de coste en origen o valor financiado.

Para el cálculo de la amortización contable anual de estos activos se aplican los coeficientes máximos permitidos desde un punto de vista fiscal por la Orden Ministerial de 12 de mayo de 1.993.

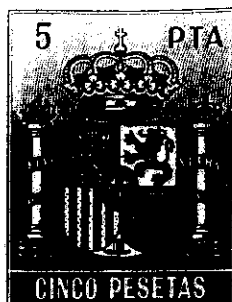
### ***Inmovilizado financiero***

**"Participaciones puestas en equivalencia":** Valor teórico de Celising, S.A.F., S.A. según cuentas cerradas a 31.12.95 corregido por la acumulación de ajustes de resultados, realizados desde la fecha de la primera consolidación.

**"Otros créditos":** La legislación vigente obliga a depositar en cuentas de la Administración Pública el 90 % de las fianzas obligatorias percibidas de los inquilinos. Este epígrafe recoge, principalmente, la suma de los depósitos efectuados por CEVASA en función del montante total de fianzas recibidas de sus arrendatarios.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SAEFNA



0D8779894

#### ***Acciones de la sociedad dominante***

El importe contabilizado se corresponde con el coste de adquisición de estos títulos. El coste de adquisición incluye los corretajes y gastos inherentes a estas operaciones.

Como al cierre del ejercicio el valor de mercado de la autocartera era inferior a su valor de mercado, hemos dotado la correspondiente provisión por depreciación de valores.

#### ***Existencias***

Valoración del inventario de existencias comerciales realizado al cierre del ejercicio en el centro turístico que CEVASA tiene en Torrevieja (Alicante), que cuenta con servicios de restauración. La valoración de estas existencias se realiza en base al último precio de adquisición consignado en factura.

#### ***Deudores***

Los importes acreditados a nuestros clientes se corresponden con los facturados por los servicios prestados y pendientes de cobro a la fecha de cierre del ejercicio. Salvo casos puntuales y con un criterio de máxima prudencia se consideran saldos morosos aquellos con más de seis meses de antigüedad, y sobre éstos se realizan las oportunas dotaciones aplicando la normativa reguladora del Impuesto sobre Sociedades.

En concepto de "Otros deudores" se recogen, como partidas más relevantes, diferentes créditos frente a la Hacienda Pública, algunos de los cuales tienen su origen en sentencias que nos fueron favorables, tras procesos contenciosos que manteníamos con la Administración del Estado, mientras que otros derivan de retenciones fiscales deducibles en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del próximo ejercicio. Los primeros se valoran por los importes efectivos a devolver por la Hacienda Pública, sin tener en consideración los intereses legales de aplicación hasta el momento en que esos importes nos sean efectivamente devueltos., mientras que los segundos se valoran por el importe efectivo que se nos ha retenido.

#### ***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. Al cierre del ejercicio se valora por el importe menor de entre su valor de mercado y su coste de adquisición. Como valor de mercado se considera el menor del que resulte de valorar los títulos en cartera en función de su cotización media del último trimestre del ejercicio o su cotización al cierre del mismo. Como coste de adquisición se toma el resultante de la compra, minorado, en su caso,



0D8779895

CLASE 8.<sup>a</sup>

por el importe de los derechos de suscripción enajenados desde el momento de la adquisición de estos activos, valorados éstos, hasta el 31.12.90, por el producto de su venta, y desde esa fecha y tras cambiar el criterio en el nuevo Plan General Contable, por su valor de adquisición. Este último se calcula siguiendo las normas del PGC..

Las inversiones realizadas en compras de Deuda Pública Anotada con pacto de recompra se contabilizan por el importe inicial de adquisición de esos activos más los intereses corridos de estas inversiones a final del ejercicio.

De las inversiones en divisas que se mantenían al final del ejercicio, las incluidas en este apartado estaban materializadas en compras de Deuda Pública USA en dólares con pacto de recompra. Se contabilizan por el importe inicial de adquisición de esos activos más los intereses corridos de esas inversiones a final del ejercicio. El valor contabilizado de estas inversiones al cierre del ejercicio se ha ajustado a su valor de mercado en función del tipo de cambio medio publicado por el Banco de España para el último día hábil del ejercicio de 1.995.

#### *Tesorería*

Además de los importes en efectivo existentes en nuestras cajas, forman también parte de este epígrafe los saldos existentes en cuentas corrientes, de depósito y crédito, abiertas en diferentes entidades financieras, tanto en España como en el extranjero.

Particularmente, se incluyen en este grupo los depósitos a plazo fijo, en pesetas o divisas, realizados por entidades del grupo consolidadas por integración global. Se han incluido en este epígrafe los intereses corridos al final del ejercicio de esos depósitos bancarios. Los depósitos en divisas se valoran al cierre del ejercicio en función del valor de mercado de la divisa en la que se encuentran formalizados.

#### *Provisiones para riesgos y gastos*

La totalidad del importe aquí contabilizado son provisiones para cubrir posibles pagos de impuestos, siendo indeterminados tanto su pago como la fecha y el importe. Los impuestos devengados a favor de las Administraciones Públicas que a la fecha de cierre del ejercicio no habían sido liquidados por éstas se han valorado de una manera estimada, en función de las bases imponibles y tipos impositivos que por disposición legal se aplicarían para determinar su importe.

Las liquidaciones por impuestos recurridas ante los Tribunales están valoradas por el importe que se nos reclama.



0D8779896

CLASE 8.<sup>a</sup>  
S.A.P.S.A.

### *Deudas a largo plazo*

"Otros acreedores": Importes efectivamente recibidos por CEVASA en concepto de fianzas de los inquilinos de sus edificios en alquiler.

### *Deudas a corto plazo*

"Deudas con entidades de crédito": Importes efectivos adeudados a la Caixa de Catalunya en concepto de anticipos de subvenciones firmes concedidas a CEVASA por el Ayuntamiento de Barcelona y que se encuentran pendientes de recibir. Estos anticipos no devengan interés alguno y se cancelarán en cuanto de cobren las subvenciones referidas.

"Acreedores comerciales": 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": Se encuentran aquí las siguientes deudas:

. Las deudas con la Hacienda Pública se valoran por su valor nominal. Estas deudas son por los siguientes conceptos, a liquidar durante el mes de enero de 1.996: liquidación de IVA correspondiente a diciembre de 1.995 y retenciones practicadas durante el cuarto trimestre de 1.995. También se incluye en este apartado la deuda por el Impuesto sobre Sociedades devengado por las sociedades consolidadas mediante el método de integración global y que grava los resultados del ejercicio que se cierra..

. Remuneraciones pendientes de pago al personal por diversos conceptos salariales devengados dentro de 1.995 y pagaderos dentro del siguiente ejercicio.

. Depósitos recibidos a corto plazo, valorados por el importe efectivo percibido de los depositantes.

### *Ingresos y gastos*

La valoración de estos conceptos se realiza de acuerdo con las normas 17 y 18 del Plan General de Contabilidad y generalmente se imputan al ejercicio en función de los principios de devengo y de correlación de ingresos y gastos. El primero supone que la contabilización, tanto de los ingresos como de los gastos, se haga en función de la corriente real que éstos representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos, y el segundo, que el resultado del ejercicio esté constituido por los ingresos de dicho periodo minorados por los gastos del mismo y soportados para la obtención de aquéllos. En aplicación de este último principio es necesario periodificar algunas partidas cuando parcialmente no corresponden al ejercicio cerrado.

Debido a su importancia, precisaremos que los gastos que la sociedad matriz está soportando desde mediados de 1.994, por las obras de reparación de sus edificios en Barcelona, se están contabilizando



0D8779897

CLASE 8.<sup>a</sup>  
SISEFY

en el ejercicio en que se sorportan, aunque desde un punto de vista económico puedan tener un carácter plurianual.

Únicamente se han resgitrado aquellos ingresos que se realizaron hasta la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los gastos, riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio corriente o anteriores se anotan en cuanto son conocidos.

#### ***Impuesto sobre Beneficios***

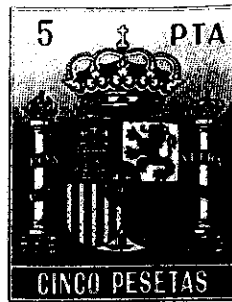
El gasto registrado por el impuesto sobre sociedades se calcula aplicando en primer lugar el tipo impositivo del 35 % al resultado económico antes de impuestos modificado por las "diferencias permanentes" entre el resultado contable consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades del grupo. Al resultado anterior se ha restado el importe a que ascienden las bonificaciones y deducciones aplicables por las sociedades del grupo en sus respectivas declaraciones por el Impuesto, a fin de obtener el "impuesto sobre sociedades devengado".

La situación de transparencia fiscal de tres sociedades incluidas en el conjunto consolidable hace que trasladen sus bases imponibles, deducciones, bonificaciones y demás elementos tributarios a CEVASA, siendo ésta, como socio, la que recoge aquellos elementos y los añade a los suyos propios, liquidando por la totalidad de empresas del conjunto. Como las sociedades filiales transparentes no liquidan por el mencionado impuesto no realizan tampoco asiento alguno de contabilización del Impuesto sobre Sociedades. En su lugar, CEVASA contabiliza el que corresponde a aquellas sociedades junto con el suyo propio, con la particularidad de que el devengado por los resultados de aquellas sociedades se registra con un ejercicio de retraso.

Como ya hemos comentado con anterioridad, a diferencia del criterio mantenido en pasados ejercicios y con el fin de ofrecer un gasto por el impuesto sobre sociedades totalmente correlacionado con el resultado contable antes de impuestos, hemos eliminado el efecto de la transparencia fiscal a nivel del gasto por el impuesto sobre beneficios, calculando qué gasto contabilizaría cada una de las sociedades si ninguna de ellas fuese transparente fiscal, y acumulando a continuación dichos importes a fin de calcular el gasto consolidado. De ello resulta que parte del importe registrado como deuda con las Administraciones Públicas no será exigible hasta el ejercicio de 1.997, ejercicio en que se liquidará el Impuesto sobre Sociedades de CEVASA correspondiente al ejercicio de 1.996.



CLASE 8ª  
SAEENM



0D8779898

#### 4º.- FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN

##### *De Sociedades consolidadas mediante integración global*

El denominado "fondo de comercio de consolidación" viene definida en el artículo 24 del R.D. 1.815/91 como la diferencia existente entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la Sociedad dominante en el capital de la Sociedad dependiente y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de la mencionada Sociedad dependiente atribuible a dicha participación en la fecha de esa primera consolidación, que en nuestro caso, fue al cierre del ejercicio de 1.991. No se han llevado a cabo revalorizaciones de activos ni las reducciones de valor de los pasivos a que se refiere el punto 4 del artículo 23 de la mencionada Ley.

Como consecuencia del cambio de criterio respecto al cálculo y contabilización del resultado contable consolidado hemos tenido que recalcular todos los balances consolidados desde la fecha de la primera consolidación contable. Lo que en su día resultó ser una "diferencia de consolidación negativa de consolidación" en 1.075.831 pesetas, deviene ahora un "fondo de consolidación" por un total de 1.656.795 pesetas.

Si en un principio el valor total considerado de los fondos propios de las sociedades filiales consolidadas mediante integración global superaba en 1.075.831 pesetas el valor contabilizado en CEVASA por esas participaciones, tras el cambio de criterio y considerando el impuesto que esas sociedades hubieran debido contabilizar sobre sus resultados del ejercicio de 1.990, de no haber incurrido en transparencia fiscal, el valor total de los fondos propios de esas sociedades a 31.12.90 se hubiera reducido en 2.732.626 pesetas. El importe total que refleja el balance consolidado bajo el epígrafe "fondo de comercio de consolidación" es la diferencia entre los dos importes anteriores.

#### 5º.- DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACION

##### *De Sociedades consolidadas puestas en equivalencia*

Mediante el procedimiento de puesta en equivalencia se sustituye el valor contable por el que una inversión figura en las cuentas de una sociedad del grupo por el importe correspondiente al porcentaje que de los fondos propios de la sociedad participada le corresponda. Si el valor de la participación en los fondos propios es superior al importe contabilizado de la participación, surge una diferencia que, a fin de obtener la denominada "diferencia negativa de consolidación", debe minorarse por la suma de reservas y de resultados que aparecen en las cuentas consolidadas como imputables a la sociedad en equivalencia y que se han generado desde su primera consolidación.



0D8779899

CLASE 8ª

En situaciones corrientes, y siempre que la sociedad en equivalencia no reparta dividendos (lo cual es nuestro caso), el incremento en un ejercicio de la denominada "diferencia negativa de consolidación", será igual al 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.

Existen dos maneras de llegar a explicar la variación en 1.051.726 pesetas de la "diferencia negativa de consolidación":

. Diferencia negativa a 31.12.94 .....	119.028.543
+ Incremento de resultados como consecuencia del proceso de eliminación de los mismos por operación dentro del grupo .....	1.051.726
. Diferencia negativa a 31.12.95.....	120.080.269

Otra forma de llegar a esta cifra sería:

+ Valor en equivalencia a 31.12.95.....	681.983.673
- Valor ajustado contable a 31.12.95(id 31.12.92)	520.758.878
+ Ajustes de resultados de ejercicios anteriores ..	4.215.922
+ Ajustes de resultados del presente ejercicio .....	1.051.726
- Reservas de "sociedades en equivalencia" .....	51.752.384
- Importe recogido en la cuenta de resultados consolidada en concepto de participaciones en beneficios de sociedades en equivalencia, tras Impto. s/Sdes.....	+ 5.340.210
(restando si son resultados positivos y sumando en caso contrario)	

-----  
120.080.269



0D8779900

CLASE 8ª

## 6º.- PARTICIPACIONES DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Es el valor contable al cierre del ejercicio de la sociedad Celising,S.A.F,S.A., modificado, por aplicación del artículo 50 del R.D. 1815/91, 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 que el valor de esta participación ha tenido respecto al pasado ejercicio se explica a continuación:

+ Valor en equivalencia a 31.12.94.....	687.323.883
+ Resultado después de impuestos obtenido por Celising en 1.995.....	- 6.391.936
- Ingresos eliminados en Celising por transacciones con el resto del grupo .....	- 198.481
+ Gastos eliminados en Celising por transacciones con resto de grupo .....	+ 1.250.207
Valor en equivalencia a 31.12.95.....	681.983.673

## 7º.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El detalle y movimiento de las partidas de este epígrafe son los siguientes:

	Gastos de ampliación de capital	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.94 .....	56.669	235.431	292.100
Aumentos .....		346.888	346.888
(-) Amortizaciones directas ...	56.669	79.629	136.298
Saldo a 31.12.95 .....	0	502.690	502.690





0D8779901

CLASE 8ª

## 8º.- INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento de las partidas de este epígrafe ha sido este:

	<b>Aplicaciones informáticas</b>	<b>Bienes en leasing</b>	<b>Total</b>
. Saldo a 31.12.94.....	13.421.637	3.086.185	16.507.822
. Nuevas inversiones.....	983.148		983.148
. Saldo a 31.12.95 .....	14.404.785	3.086.185	17.490.970
<hr/>			
. Amortización a 31.12.94.....	6.008.183	385.773	6.393.956
. Nuevas dotaciones .....	2.754.827	771.548	3.526.375
. Amortización a 31.12.95.....	8.763.010	1.157.321	9.920.331

El coeficiente de amortización aplicado es del 20 % para las "aplicaciones informáticas" y del 25% para los "bienes en leasing".

## 9º.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de la composición y amortización acumulada del inmovilizado material se encuentran en el cuadro anexo nº 1, mientras que el movimiento de las partidas que lo componen se aprecia en el nº 2.

### *Bienes adquiridos mediante contratos de leasing*

Una parte importante del inmovilizado del conjunto consolidable fue financiada mediante contratos de arrendamiento financiero, vencidos en la actualidad. Dicho inmovilizado se encuentra contabilizado por los importes satisfechos al ejercer las opciones de compra en concepto de valor residual. Con el fin de informar acerca del valor aproximado de esos inmovilizados, en el cuadro anexo nº 3 se compara el valor contable de estos bienes con el que tendrían de haberse contabilizado por su coste en origen o importe financiado.



008779902

CLASE 8ª

## 10 °.- VALORES MOBILIARIOS E INVERSIONES FINANCIERAS

A efectos contables, las inversiones financieras del grupo se encuentran repartidas entre los epígrafes del balance números IV. "Inversiones financieras temporales" y VI. "Tesorería". En los cuadros anexos números 4 y 5 se informa de la composición de dichas inversiones y de las variaciones que han tenido durante el ejercicio de 1.995.

## 11 °.- CRÉDITOS NO COMERCIALES

"Otros deudores": Aquí se incluyen los siguientes conceptos:

. Créditos contra las Administraciones Públicas:

- Hacienda Pública, deudora por devoluciones de impuestos pendientes .....	7.105.314	
- Ayuntamiento de Barcelona, deudor por subvenciones firmes pendientes de cobro .....	8.447.747	
- Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades 1.995 Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A. e Inmobiliaria V S, S.A. ....	<u>523.833</u>	16.076.894
. Provisiones de fondos a abogados y procuradores .....		3.929.924
. Otros deudores .....		<u>- 109.796</u>
		19.897.022

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

	<u>Administraciones Públicas</u>	<u>Provisiones y otros deudores</u>	<u>Total</u>
. Saldo a 31.12.94 .....	7.940.627	13.660.030	21.600.657
. Variación del saldo .....	8.136.267	- 9.839.902	- 1.703.635
. Saldo a 31.12.95.....	16.076.894	3.820.128	19.897.022



CLASE 8.<sup>a</sup>



0D8779903

## **12º.- EXISTENCIAS**

CEVASA es propietaria de un complejo turístico en las cercanías de Torrevieja, que cuenta con servicios de restauración que requieren un pequeño stock de productos alimentarios. El inventario al final del ejercicio se valora en 2.955.169 pesetas.

## **13 º.- FONDOS PROPIOS**

### **MOVIMIENTO DURANTE 1.995 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO**

El movimiento durante el ejercicio de cada una de las partidas que integran Fondos Propios del grupo se detalla en el cuadro anexo nº 6 al final de esta memoria.

### **RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL**

Del total de reservas que aparecen en el pasivo del balance, las que aparecen bajo este epígrafe tienen su origen en las dotaciones a reservas realizadas con resultados obtenidos por las sociedades integradas por consolidación global, desde la fecha de la primera consolidación y hasta el momento presente. Los resultados considerados son los obtenidos por dichas sociedades y modificados por los ajustes y correcciones derivados de operaciones entre sociedades del grupo y por la situación de transparencia fiscal de estas sociedades. El detalle y movimiento de estas reservas durante el ejercicio aparece en el cuadro anexo nº 7 y a él nos remitimos.

### **RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA**

Las reservas generadas por Celising, SAF, S.A. desde la fecha de la primera consolidación (31.12.91) se recogen bajo este epígrafe, corregidas por las eliminaciones de resultados acumuladas en los procesos de consolidación contable y con origen en operaciones con las otras empresas del grupo. El detalle es el siguiente:



008779904

CLASE 8.<sup>a</sup>

Saldo a 31.12.94 .....	48.876.607
. Resultado contable después de impuestos de Celising, SAF, S.A., ejercicio 1.994, distribuido en su totalidad a reservas .....	1.038.606
(-) Ingresos eliminados por transacciones con el resto del grupo, ejercicio 1.994 .....	- 167.561
(+) Idem de gastos .....	<u>2.004.732</u>
. Saldo a 31.12.95 .....	51.752.384

## CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

### *Composición*

El capital social de CEVASA, suscrito e íntegramente desembolsado, asciende a 1.220.017.000 pesetas y su composición es la siguiente:

Accs. ordinarias de valor nominal 1.000.-Ptas/acc.	1.207.280
Accs. preferentes de valor nominal 1.000.-Ptas/acc.	<u>12.737</u>
	1.220.017

Tanto las acciones ordinarias como las preferentes 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 de hasta el 7,5 % de su valor nominal, con carácter fijo y preferente a las ordinarias. 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*



0D8779905

CLASE 8.<sup>a</sup>

#### 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.

#### 2.- Reducciones de capital

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

El pasado 8 de noviembre de 1.995, la Junta General Extraordinaria de accionistas de CEVASA acordó reducir su capital en 51.955.000 pesetas nominales, mediante la amortización de 51.955 acciones ordinarias que se encontraban en la autocartera de dicha sociedad.

### DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS DEL BALANCE CONSOLIDADO

Las reservas de nuestro grupo de empresas con disponibilidad limitada son las siguientes:

- Reserva legal: Según lo dispuesto en 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 citada Ley 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 por Actualización de Balances, año 1.993: Según lo dispuesto en la reciente Ley del Impuesto sobre Sociedades, a partir de la entrada en vigor de la citada ley (primero de enero de 1.996), los saldos de esta cuenta deben traspasarse a la reserva legal, y el remanente, si lo hubiera, a reservas de libre disposición. En nuestro caso, puesto que las reservas de todas las sociedades que cuentan con este tipo de reserva superan el 20 % de sus capitales sociales, la totalidad de los saldos de



CLASE 8.<sup>a</sup>



0D8779906

estas cuentas pueden traspasarse a reservas de libre disposición, tras lo cual el saldo de esta cuenta perderá el carácter de indisponible que tenía hasta el cierre del ejercicio de 1.995.

El total de reservas indisponibles que aparecen como tales en el balance consolidado, que 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 siguientes aparece en el cuadro anexo nº 8 y a él nos remitimos.

Del total que aparece como reserva legal de CEVASA, sólo es indisponible un total de 244.003.400 pesetas, o el 20 % de su capital social actual.

## **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 8 de noviembre de 1.995 acordó autorizar al Consejo de Administración de esta sociedad, para que en el plazo de 18 meses desde aquella fecha pudiese adquirir en el mercado secundario de valores acciones propias, tanto de su Serie A como B, hasta un total de 60.000 acciones, al precio que coticen en dicho mercado, con un tope máximo del 600 % y mínimo del 250 %, para las acciones ordinarias y del 200 % y 100 % para las acciones preferentes.

Por su parte, los Consejos de Administración de las sociedades "Dublín de Negocios, S.A.", "Inmobiliaria V S, S.A." e "Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.", están autorizados por al Junta general extraordinario de CEVASA, celebrada el pasado 29 de junio de 1.995, para poder adquirir acciones de esta última sociedad, tanto ordinarias como preferentes, entre los mismos precios señalados en el párrafo anterior. Esta autorización tiene un plazo máximo de dieciocho meses contados desde el día de celebración de aquella junta.

### *Cartera de acciones de la sociedad*

En la fecha de cierre del ejercicio, CEVASA poseía 3.248 acciones propias de la Serie A, adquiridas por un total de 17.443.419.-Ptas. Las otras tres sociedades autorizadas no poseen acciones de la sociedad matriz ni han adquirido acciones de la misma durante el ejercicio.



CLASE 8.ª



0D8779907

Todas las acciones adquiridas lo han sido con la intención favorecer la liquidez de nuestras acciones en aquellos momentos en que se produjeron ofertas que no encontraban otra contrapartida.

De acuerdo con la legislación vigente, en el mismo momento que se contabilizan las adquisiciones de acciones propias 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". Como hemos mencionado con anterioridad, esta reserva está integrada dentro del epígrafe "Reservas no distribuibles".

#### **14º.- SUBVENCIONES RECIBIDAS**

Con el fin de incentivar la remodelación de los edificios de Barcelona y en relación a las obras que CEVASA está llevando a cabo de remodelación de las fachadas de sus edificios en Barcelona, el Ayuntamiento de Barcelona nos ha concedido subvenciones por un total de 8.997.747 pesetas y estamos a la espera de que se resuelvan algunas más. También se ha recibido una subvención de la Seguridad Social por un total de 500.000 pesetas.

Todas estas subvenciones son subvenciones a la explotación y están contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, incluidas con otros ingresos bajo el epígrafe B.4. "Otros ingresos de explotación".

#### **15 º.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

El importe total aquí contabilizado, por un total de 111.526.866 pesetas se corresponde con el importe estimado de deudas tributarias de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. cuyo pago es indeterminado en cuanto a su realización, cuantía y fecha en que se producirá.

El desglose de las Administraciones acreedoras, así como el movimiento durante el ejercicio de estos saldos se aprecia en el cuadro anexo nº 9.

#### **16º.- DEUDAS NO COMERCIALES**



CLASE 8.a



008779908

### *Pólizas de crédito disponibles*

A la fecha de cierre del ejercicio, el grupo CEVASA disponía de las siguientes líneas de crédito:

<u>BANCO</u>	<u>CEVASA</u>	<u>CELISING</u>	<u>TOTAL</u>
Banca Catalana	100.000.000	50.000.000	150.000.000
Banco Popular Español	100.000.000	50.000.000	150.000.000
Sindibank S B	100.000.000	50.000.000	150.000.000
BANESTO	150.000.000	50.000.000	200.000.000
BANKINTER	200.000.000	0	200.000.000
Banco de Sabadell	100.000.000	0	100.000.000
BBV	0	50.000.000	50.000.000
	<u>750.000.000</u>	<u>250.000.000</u>	<u>1.000.000.000</u>

Al cierre del ejercicio ninguna de esas pólizas de crédito estaba siendo utilizada.

### *Otros acreedores a largo plazo*

Se suman aquí los importes recibidos por CEVASA de los inquilinos de sus edificios en alquiler, en concepto de fianzas y depósitos. El total adeudado al cierre del ejercicio asciende a 84.502.149 pesetas, una vez eliminados los depósitos recibidos de otras empresas del grupo.

### *Otras deudas no comerciales a corto plazo*

El detalle de estas deudas es el siguiente:

1.- Deudas con entidades de crédito, por anticipo de subvenciones firmes.....	8.447.747	
2.- Administraciones Públicas:		
Hacienda Pública:		
. Acreedora por retenciones.....	12.841.902	
. Acreedora por IVA.....	2.701.288	
. Acreedora por el Impuesto sobre		
Sociedades:		
- A liquidar dentro de 1.996 .	254.962.727	
- A liquidar en 1.997 .....	6.852.758	261.815.485
. Crédito por pérdidas a compensar .....	- 2.575.832	
. Por Impuesto sobre Sociedades diferido .....	9.205.094	
. Por otros conceptos.....	108.140	284.096.077
Seguridad Social, acreedora .....	5.245.806	288.620.744





0D8779909

CLASE 8ª

3.- Dividendos pendientes de pago .....	541.090
4.- Remuneraciones pendientes de pago .....	13.639.298
5.- Depósitos a c/p recibidos por CEVASA .....	4.497.899
6.- Deuda con sociedades en equivalencia .....	<u>769.652</u>
	317.237.569

## 17º.- SITUACIÓN FISCAL

La diferencia entre el resultado contable consolidado del ejercicio y la suma de resultados fiscales de las empresas del grupo se explica a continuación:

. Resultado contable consolidado del ejercicio .....	181.754.107
(+) Impuesto sobre Sociedades:	
- Sobre sociedades del conjunto consolidable .....	80.928.863
- Sobre la sociedad puesta en equivalencia.....	<u>-10.149.176</u> 70.779.687
(+) Diferencias permanentes:	
- De sociedades del conjunto consolidable:	
* Aumentos.....	3.013.034
* Disminuciones .....	<u>-9.549.076</u> - 6.536.042
- De la sociedad puesta en equivalencia:	
* Aumentos .....	8.530.699
* Disminuciones .....	<u>-20.987.264</u> <u>-12.456.565</u> -18.992.607
(+) Diferencias temporales:	
- De sociedades del conjunto consolidable:	
* Aumentos .....	15.291.064
* Disminuciones.....	<u>-23.631.881</u> - 8.340.817
- De la sociedad puesta en equivalencia:	
* Aumentos .....	16.011.111
* Disminuciones .....	<u>-10.661.291</u> <u>5.349.820</u> <u>-2.990.997</u>
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO.....	230.550.190
Desfase por transparencia fiscal .....	<u>670.113.242</u>
SUMA DE BASES IMPONIBLES A LIQUIDAR A HACIENDA .....	900.663.432



0D8779910

CLASE 8.<sup>a</sup>

Hasta llegar a la suma de las liquidaciones previstas se aplican las siguientes deducciones:

<b>BASE IMPONIBLE A LIQUIDAR:</b>		
. CEVASA y filiales transparentes .....	924.311.258	
. CELISING .....	<u>-23.647.827</u>	900.663.431
(+) CUOTA INTEGRAL (35 % s/ bases individuales positivas) .....		323.508.940
<b>(-) DEDUCCIONES APLICABLES:</b>		
1º.- Por doble imposición de dividendos ....	14.613.441	
2º.- Por inversiones .....	<u>2.206.955</u>	<u>16.820.396</u>
SUMA DE CUOTAS LIQUIDAS POSITIVAS .....		306.688.544

## 18º.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

No realizamos provisión alguna por contingencias desconocidas en este momento y de las que pudieran derivarse riesgos para las empresas del grupo. Los únicos pasivos contingentes conocidos tienen naturaleza tributaria y han sido convenientemente provisionados en las cuentas contables del grupo E), que ya hemos detallado en el apartado 15 de esta memoria.

## 19º.- INGRESOS Y GASTOS

### *Transacciones con empresas del grupo excluidas del conjunto consolidable*

El art. 13 del R.D. 1.815/91 de 20 de diciembre, define el "conjunto consolidable" como la suma de todas aquellas sociedades del grupo a las que se les aplique el método de integración global o el proporcional.

En nuestro caso, la integración de la sociedad Celising, S.A.F., S.A. se hace mediante el método de puesta en equivalencia, con lo cual está excluida de aquel conjunto, aunque forme parte de lo que el art. 15 de la misma ley denomina "perímetro de consolidación".



OD8779911

CLASE 8ª

**Distribución de la cifra de negocio**

Puesto que Celising, S.A.F., S.A. se consolida mediante puesta en equivalencia, la cifra de negocio expresada en la cuenta de resultados consolidada corresponde en su totalidad a CEVASA. Su distribución es la siguiente:

Ingresos por arrendamiento:			
- Barcelona .....	734.323.906		
- Madrid .....	175.253.668		
- Otros centros .....	4.423.044	914.000.618	
Ingresos de actividades turísticas .....		180.436.108	
			1.094.436.726

**Ingresos financieros**

La aportación de cada una de las sociedades del grupo consolidadas por integración global se detallan en el cuadro anexo nº 10 y a él nos remitimos.

**Gastos de personal**

La distribución por categorías del personal de las empresas del grupo es la siguiente:

CATEGORIA	Nº medio empleados 1995	Coste 1995	Nº medio empleados 1994	Coste 1994
Personal directivo	11	91.448.639	11	87.749.412
Oficinas administrativas de Barcelona y Madrid	15	70.110.951	14	60.888.003
Personal de líneas urbanas	27	78.678.636	27	72.700.033
Personal de activ. turísticas	32	86.956.506	30	70.630.820
	85	327.194.732	82	292.168.268
Consejo de Administración	7	3.775.000	7	2.450.000
	92	330.969.732	89	294.618.268

La cifra que aparece en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada asciende, por este mismo concepto, a 316.051.408 pesetas. La diferencia entre este importe y el gasto total del grupo en personal corresponde a la sociedad Celising, S.A.F., S.A., puesta en equivalencia.



CLASE 8ª



0D8779912

***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:

<b>SOCIEDADES</b>	<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>Impuesto s/ Sociedades</b>	<b>Resultado después de impuestos</b>
- CEVASA .....	238.219.959	- 72.525.784	165.694.175
- DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A. ...	31.087.074	- 9.936.473	21.150.601
- INMOBILIARIA V S,S.A. ....	3.237.030	- 578.205	2.658.825
- INMOBILIARIA MADRID- BARCELONA, S.A. ....	- 4.568.832	+ 2.111.599	- 2.457.233
- CELISING, S.A.F., S.A. ....	-15.441.437	+10.149.176	-5.292.261
APORTACIÓN .....	252.533.794	-70.779.687	181.754.107

## 20º.- OTRA INFORMACIÓN

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

Los miembros de los Consejos de Administración de las sociedades filiales de CEVASA no perciben retribución alguna en función por ese cargo, mientras que los de la sociedad matriz han sido retribuidos con un total de 11.775.000 pesetas, distribuidas entre 8.000.000 pesetas en Atenciones Estatutarias y 3.775.000 pesetas en concepto de dietas de asistencia a reuniones del Consejo.

## 21 º.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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

## 22º.- CUADRO DE FINANCIACIÓN CONSOLIDADO



CLASE 8ª



0D8779913

El cuadro de financiación evidencia los recursos generados por las operaciones del grupo y el destino que se ha dado a los mismos, además de ponernos en conocimiento de las alteraciones del patrimonio de las sociedades del grupo durante el ejercicio. Por lo tanto, representa una visión de la evolución económico-financiera de una forma dinámica y se convierte en un componente eficaz a la información estática ofrecida en el balance. En los anexos 11, 12 y 13 se presentan los cuadros de los tres últimos ejercicios.



CLASE 8ª



0D8779914

**Cuadros anexos**



CLASE 8.ª



0D8779915

CUADRO ANEXO Nº 1

DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.95

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ.	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
<b>TERRENOS Y CONSTRUCCIONES</b>					
Terrenos no edificados	184.690.085		184.690.085		184.690.085
Edificios:					
-Solares	456.062.710	582.194.928	1.038.257.638		1.038.257.638
-Construcciones	1.790.514.606	2.144.970.507	3.935.485.113	(898.011.510)	3.037.473.603
	2.246.577.316	2.727.165.435	4.973.742.751	(898.011.510)	4.075.731.241
<b>Total .....</b>	<b>2.431.267.401</b>	<b>2.727.165.435</b>	<b>5.158.432.836</b>	<b>(898.011.510)</b>	<b>4.260.421.326</b>
<b>INSTALACIONES TECNICAS</b>	3.530.094	0	3.530.094	(1.454.493)	2.075.601
<b>MAQUINARIA</b>	770.556	0	770.556	(157.117)	613.439
<b>OTRAS INSTALACIONES</b>	255.364.630	135.573.024	390.937.654	(299.984.047)	90.953.607
<b>MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA</b>	46.304.538	1.063.647	47.368.185	(24.512.485)	22.855.700
<b>EQUIPOS PROCESO INFORMACION</b>	18.617.958	0	18.617.958	(9.421.795)	9.196.163
<b>ELEMENTOS DE TRANSPORTE</b>	11.914.559	0	11.914.559	(3.113.579)	8.800.980
<b>Totales .....</b>	<b>2.767.769.736</b>	<b>2.863.802.106</b>	<b>5.631.571.842</b>	<b>(1.236.655.026)</b>	<b>4.394.916.816</b>







CLASE 8ª



0D8779917

CUADRO ANEXO Nº 3

DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SOCIEDAD	TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. CON SOLAR	AMORT. ACUM. A 31.12.95	VALOR NETO TEORICO	VALOR CONTABLE A 31.12.95	AMORT. ACUM. A 31.12.95	VALOR NETO TEORICO
C.E.V.A.S.A	INMOBILIARIO	528.815.820	76.330.233	452.485.587	56.550.000	0	56.550.000
	MOBILIARIO	44.806.867	36.188.208	8.618.659	34.069	22.714	11.355
	EQUIPOS OFIC.	4.827.250	3.604.564	1.222.686	328.299	151.474	176.825
	INSTALACIONES	131.569.339	98.048.219	33.521.120	17.731.201	9.741.048	7.990.153
	ELEM. TRANSPORTE	925.100	699.714	225.386	9.251	2.952	6.299
		710.944.376	214.870.939	496.073.437	74.652.820	9.918.188	64.734.632



0D8779918

CLASE 8ª  
CUADRO ANEXO Nº 4

**DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DEL GRUPO A 31.12.95**

		<b>IMPORTE CONTABILIZADO</b>
<hr/>		
<b>A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA</b>		
. Fondos públicos		79.576
. Cesiones temporales de Deuda:		
- Valor de colocación	1.006.945.071	
- Intereses corridos	6.268.562	1.013.213.633
<hr/>		
. Cesiones temporales de Deuda USA en \$		
- Valor de colocación	2.374.362.286	
- Intereses corridos	5.226.784	2.379.589.070
<hr/>		
. Eurodepósitos en pesetas		
- Valor de colocación	797.642.545	
- Intereses corridos	5.749.615	803.392.160
<hr/>		
. Eurodepósitos en Libras estelinas		
- Valor de colocación	752.030.832	
- Intereses corridos	1.326.871	753.357.703
<hr/>		
<b>B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE (*)</b>		
. Acciones con cotización oficial		
- Coste de adquisición	106.703.194	
(-) Provisiones por depreciación	(8.925.770)	97.777.424
<hr/>		
<b>TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS .....</b>		<b><u>5.047.409.566</u></b>

(\*) El detalle de las acciones que componen esta cartera a 31.12.95 es el siguiente:

<b>Sociedad</b>	<b>Nº de acciones</b>
<hr/>	
Sdad. Aguas de Barcelona, S.A.	273.857
Ahorro Familiar	8.000
Banco de Valencia	12.000
Duro-Felguera	5.000



CLASE 8.<sup>a</sup>



OD8779919

CUADRO ANEXO Nº 5

**MOVIMIENTO DURANTE 1.995 DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DEL GRUPO C.E.V.A.S.A.**

	Saldo a 31.12.94	Aumento o disminución de la invers.	Diferencia de cambio	Variación prov. deprec.	Saldo a 31.12.95
Fondos Públicos	79.576				79.576
"Repos" de D.P. Española	2.382.826.442	(1.365.801.033)			1.017.025.409
"Repos" de D.P. USA en \$	1.415.777.468	1.128.754.644	(164.943.042)		2.379.589.070
"Depos" en pesetas	0	803.392.160			803.392.160
"Depos" en libras esterlinas	775.129.109	48.930.890	(70.702.296)		753.357.703
Accs. con cotiz. oficial	597.125.856	(481.042.632)		1.694.000	117.777.224
<b>TOTAL</b>	<b>5.170.938.451</b>	<b>134.234.029</b>	<b>(235.645.338)</b>	<b>1.694.000</b>	<b>5.071.221.142</b>



CLASE 8ª



0D8779920

CUADRO ANEXO Nº 6

MOVIMIENTO DURANTE 1.995 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO

	Saldo a 31.12.94	Distribución de beneficios	Por adquisición de acc. propias	Reducción de capital	Dividendo a cta. satisfecho imp. s /Sdes.	Resultado después de	Saldo a 31.12.95
Capital	1.271.972.000			(51.955.000)			1.220.017.000
Prima de emisión	270.892.510						270.892.510
Reserva de revalorización (Act.1983)	1.402.565.010						1.402.565.010
Reserva legal	275.825.200						275.825.200
Reserva para acciones propias	43.944.401		240.126.210	(264.555.325)			19.515.286
Reservas voluntarias	5.075.251.644	32.716.548	(240.126.210)	51.955.000			4.919.796.982
Reserva por capital amortizado	344.439.000						344.439.000
Reservas en sdes.cons.integ.global	447.341.259	458.289.462					905.630.721
Reservas en sdes.cons.puesta equiv.	48.876.807	2.875.777					51.752.384
Pérdidas y ganancias	675.352.256	(675.352.256)					181.754.107
Dividendo activo a cuenta	(955.274)	955.274			(955.274)	181.754.107	(955.274)
TOTAL	9.855.304.613	(180.515.195)	0	(264.555.325)	(955.274)	181.754.107	9.591.032.926



CLASE 8.ª



0D8779921

CUADRO ANEXO Nº 7

**DETALLE DE LA COMPOSICION A 31.12.95 Y MOVIMIENTO DURANTE 1.995 DE LAS RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE INTEGRACION GLOBAL**

	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA V.S	INMOB. MAD.-BARNA.	TOTAL
. Saldo a 31.12.94 .....	282.943.622	104.390.218	60.007.419	447.341.259
. Resultados ejercicio 1.994 tras Imp.s/Sdes. (se distribuyen a reservas).....	314.657.010	55.111.512	74.192.402	443.960.924
. Correcciones por operaciones internas con el grupo.....	690.917	947.886	489.333	2.128.136
. Corrección contabilización de las retenciones soportadas como integrantes de cuentas del grupo 6 (Transparencia Fiscal).....	8481117	1936909	1782376	12.200.402
. Reservas en sociedades consolidadas por integración global .....	606.772.666	162.386.525	136.471.530	905.630.721



CLASE 8ª



0D8779922

CUADRO ANEXO Nº 8

DETALLE DE LAS RESERVAS INDISPONIBLES DEL GRUPO A 31.12.95

C.E.V.A.S.A.	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA V S	INMOB. MAD.-BARNA.	CELISING S.A.F	TOTAL
Reserva legal	275.825.200				314.709.225
Reserva para accs. de la Sdad. dominante	17.443.419				17.443.419
Reserva por capital amortizado	344.439.000	2.400.000	2.000.000	21.484.025	344.439.000
Reserva por Actualiz. 1.993	1.402.565.010	41.997.718			1.456.555.918
	<b>2.040.272.629</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>21.484.025</b>	<b>2.079.156.654</b>

Reserva legal  
Reserva para accs. de la Sdad. dominante  
Reserva por capital amortizado  
Reserva por Actualiz. 1.993



CLASE 8ª



OD8779923

CUADRO ANEXO Nº 9

MOVIMIENTO DEL SALDO DE PROVISIONES PARA IMPUESTOS DURANTE EL EJERCICIO DE 1.995

	Saldo a 31.12.94	Dotaciones del propio año	Cancelación de provisiones por exceso prescrip. y traspasos	Pago de impuestos	Saldo a 31.12.95
Ayuntamiento de Barcelona	77.177.088	21.807.938	(9.800.000)	(6.665.592)	82.519.435
Ayuntamiento de Madrid	11.275.520	0			11.275.520
Ayuntamiento de Torrevieja (Alicante)	3.500.000	500.000	(3.550.916)		449.084
Ayuntamiento de El Vendrell (Tarragona)	4.153.199				4.153.199
Ayuntamiento de Espinuges (Barcelona)	30.000				30.000
Administración de Hacienda de Madrid	0	5.626.435	5.626.435	0	11.252.870
Cámara de Comercio de Madrid	3.947.060	1.367.385		(3.859.881)	1.454.564
Cámara de Comercio de Barcelona	275.088	110.224		0	385.312
Cámara de Comercio de Alicante	6.862			0	6.862
<b>TOTAL</b>	<b>100.364.837</b>	<b>29.411.983</b>	<b>(7.724.481)</b>	<b>(10.525.473)</b>	<b>111.526.866</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0D8779924

CUADRO ANEXO Nº 10

**DISTRIBUCION DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO PARA EL EJERCICIO DE 1.995**

	Cevasa	Dublín de Negocios, S.A.	Inmobiliaria V S, S.A.	Inmobiliaria Madrid-Barna	Total
Dividendos	45.964.357	4.356.428	2.042.639	23.840	52.387.264
Intereses	180.312.946	105.979.152	32.164.686	24.408.870	342.865.654
Bº compra-venta de valores	130.524.458	23.367.727	3.738.432	14.375	157.644.992
<hr/>					
Pago intereses y dtos. pronto pago	356.801.761	133.703.307	37.945.757	24.447.085	552.897.910
Variación provisiones por deprec.	(2.323.037)	(934.733)	0	(362)	(3.258.132)
Pérdida compra-venta valores	(878.619)	0	1.694.000	0	815.381
Diferencias negativas de cambio	0	0	(620.125)	0	(620.125)
	(107.261.659)	(90.549.582)	(17.095.755)	(20.738.342)	(235.645.338)
<hr/>					
	246.338.446	42.218.992	21.923.877	3.708.381	314.189.696





0D8779925

CLASE 8.ª

CUADRO ANEXO Nº 11**CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.993 A 1.995**

APLICACIONES	1995	1994	1993
1 Recursos aplicados en las operaciones.....	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	346.888	0	0
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial.....	983.148	4.906.185	3.200.400
Inmovilizado material.....	49.643.011	52.200.338	26.204.275
Inmovilizado financiero:			
Empresas en equivalencia.....	(6.391.936)	1.038.606	34.705.358
Otras inversiones financieras.....	5.165.414	1.677.803	2.349.682
4 Adquisición de acciones sdad. dominante.....	238.054.343	22.683.453	9.266.028
5 Reducciones de capital.....	264.555.325	0	0
6 Dividendos.....	173.470.469	173.470.469	173.419.766
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
Empréstitos y otros pasivos análogos.....	0	0	0
De empresas del grupo.....	384.826	3.078.608	5.640.108
De otras deudas.....	0	32.947.609	20.771.409
8 Provisiones para riesgos y gastos.....	10.518.591	3.117.011	167.374
TOTAL APLICACIONES.....	736.730.079	295.120.082	275.724.400
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES..... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	0	92.957.997	264.037.807
	736.730.079	388.078.079	539.762.207



008779926

CLASE 8.<sup>a</sup>

ORIGENES	1.995	1.994	1.993
1 Recursos procedentes de las operaciones .....	400.007.885	381.677.279	534.650.159
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0	3.086.185	0
De otras empresas.....	5.305.546	2.859.615	5.012.048
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado material .....	225.000	455.000	100.000
Inmovilizado financiero:			
Otras inversiones financieras.....	0	0	0
6 Amortización acciones propias .....	264.555.325	0	0
<b>TOTAL ORIGENES .....</b>	<b>670.093.756</b>	<b>388.078.079</b>	<b>539.762.207</b>
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES.....	66.636.323	0	0
(DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	736.730.079	388.078.079	539.762.207



0D8779927

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 12

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.995	1.994	1.993
1 Accionistas por desembolsos exigidos			
- Aumentos .....	0	0	0
- Disminuciones .....	0	0	0
2 Existencias			
- Aumentos .....	1.323.341	121.195	0
- Disminuciones .....	0	0	(1.010.557)
3 Deudores			
- Aumentos .....	7.197.215	0	73.011.520
- Disminuciones .....	0	(46.283.753)	0
4 Acreedores			
- Aumentos .....	0	33.914.139	67.149.256
- Disminuciones .....	(35.923.441)	0	0
5 Inversiones financieras temporales			
- Aumentos .....	0	(670.351.614)	149.284.708
- Disminuciones .....	(828.223.979)	0	0
6 Acciones propias			
- Aumentos .....	0	0	0
- Disminuciones .....	0	0	0
7 Tesorería			
- Aumentos .....	788.902.029	768.507.649	0
- Disminuciones .....	0	0	(16.521.011)
8 Ajustes por periodificación			
- Aumentos .....	88.512	7.050.381	0
- Disminuciones .....	0	0	(7.876.109)
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	(66.636.323)	92.957.997	264.037.807

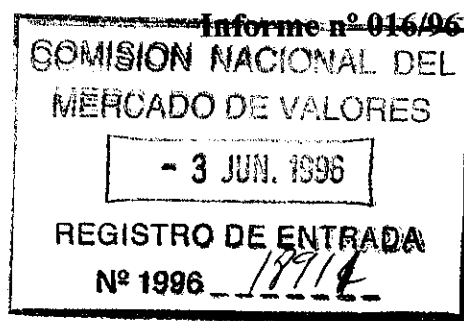


0D8779928

CLASE 8ª

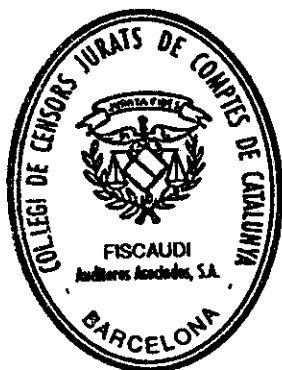
CUADRO ANEXO Nº 13

	1.995	1.994	1.993
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	181.754.107	866.788.135	641.185.311
(+) Amortizaciones del ejercicio .....	106.496.873	97.798.204	95.274.555
(+) Provisiones por deprec. cartera valores .....	878.619	1.020.000	3.447.153
(+) Provisiones por insolvencias .....	9.262.125	2.757.962	955.945
(+) Provisiones para riesgos y gastos .....	29.411.983	28.899.449	40.609.709
(+) Pérdidas por baja-enajernación de inmovilizado .....	685.208	691.887	0
(+) Pérdida por saldos incobrables .....	2.372.462	1.612.726	1.757.230
(+) Pérdidas compra-venta valores .....	0	0	0
(+) Gastos por intereses diferidos leasing .....	150.532	215.508	0
(+) Diferencias negativas de cambio .....	235.645.338	110.460.832	8.656.608
(+) Impuesto sobre sociedades diferido .....	356.473	6.285.808	0
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos .....	(7.724.481)	0	(17.833.889)
(-) Exceso dotación depreciación cartera .....	(1.694.000)	(939.509)	(130.810.748)
(-) Diferencias positivas de cambio .....	0	0	(84.715.003)
(-) Beneficios extraordinarios por enajernación de inmovilizado .....	(190.034)	(107.065)	(94.540)
(-) Beneficios compra-venta de valores .....	(157.024.867)	(733.646.511)	(24.765.089)
(+) Otros beneficios extraordinarios y regularizaciones varias .....	(372.453)	(160.147)	982.917
RESULTADOS PROCED. DE LAS OPERACIONES	400.007.885	381.677.279	534.650.159



**GRUPO CEVASA**

**INFORME DE AUDITORÍA DE  
LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
CERRADAS AL 31-12-1995**



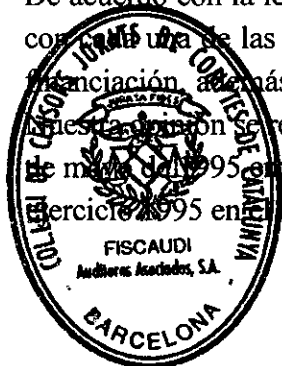
**FISCAUDI, Auditores Asociados, S.A.**  
Calvet, 41, entlo. 3<sup>a</sup>  
08021 BARCELONA

## 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 2.<sup>a</sup>, 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. Alejandro 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 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 1995, 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.

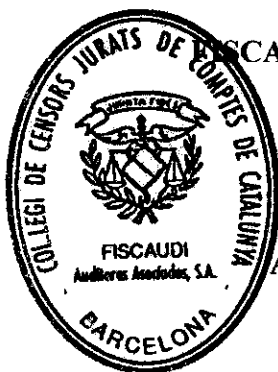
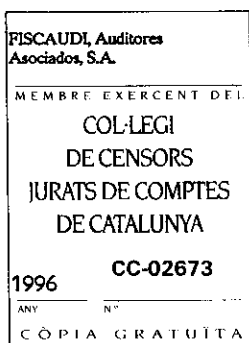
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas Cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa 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 el balance de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 17 de mayo de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995 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 1995 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 1995, 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 1995. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado Informe de Gestión concuerda con la de las Cuentas anuales del ejercicio 1995. 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.

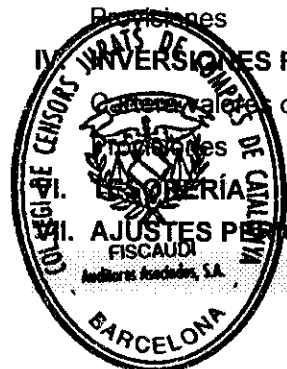
  
 Alejandro Laplaza Gutiérrez  
 Auditor-Socio

Barcelona, 7 de mayo de 1996

**GRUPO CEVASA**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
AL 31-12-95**

<b>ACTIVO</b>	<b>1.995</b>	<b>1.994</b>
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>5.171.532.933</b>	<b>5.255.331.330</b>
<b>I. GASTOS ESTABLECIMIENTO</b>	<b>502.690</b>	<b>292.100</b>
<b>II. INMATERIAL</b>	<b>7.570.639</b>	<b>10.113.866</b>
Dchos. leasing	3.086.185	3.086.185
Aplicaciones informáticas	14.404.785	13.421.637
Am.Ac. inmov. inmat	(9.920.331)	(6.393.956)
<b>III. MATERIAL</b>	<b>4.394.916.816</b>	<b>4.448.828.179</b>
Terrenos y bienes naturales	1.222.947.723	1.222.947.723
Inmuebles en arrendamiento	3.935.485.113	3.935.485.113
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.300.650	4.276.943
Otro inmovilizado	468.838.356	422.004.965
Provisiones y amortizaciones	(1.236.655.026)	(1.135.886.565)
<b>IV. FINANCIERO (nota 1)</b>	<b>751.977.988</b>	<b>752.152.784</b>
Participación puestas en equivalencia	681.983.673	687.323.883
Fianzas y depósitos	69.994.315	64.828.901
<b>V. ACCIONES PROPIAS</b>	<b>16.564.800</b>	<b>43.944.401</b>
Inversión	17.443.419	43.944.401
Provisiones	(878.619)	0
<b>C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN (nota 2)</b>	<b>1.656.795</b>	<b>1.656.795</b>
De sociedades en integración global	1.656.795	1.656.795
<b>D) GASTOS A DISTRIBUIR</b>	<b>11.209</b>	<b>161.741</b>
<b>E) CIRCULANTE</b>	<b>5.144.836.413</b>	<b>5.264.190.883</b>
<b>II. EXISTENCIAS</b>	<b>2.955.169</b>	<b>1.631.828</b>
Materias primas y aprovisionamientos	2.955.169	1.631.828
<b>III. DEUDORES (nota 3)</b>	<b>72.357.241</b>	<b>76.875.723</b>
Clientes	80.149.266	81.526.981
Otros deudores	19.897.022	21.600.657
Provisiones	(27.689.047)	(26.251.915)
<b>IV. INVERSIONES FINANC. TEMP.</b>	<b>3.490.659.703</b>	<b>4.395.810.153</b>
Comercio exterior c/p	3.499.585.473	4.406.429.923
Provisiones	(8.925.770)	(10.619.770)
<b>V. AJUSTES PERIÓDICOS DE MODIFICACIÓN</b>	<b>480.753</b>	<b>392.241</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.318.037.350</b>	<b>10.521.340.749</b>

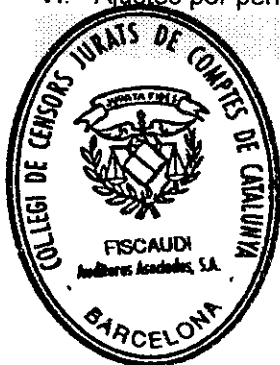




GRUPO CEVASA

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
AL 31-12-95

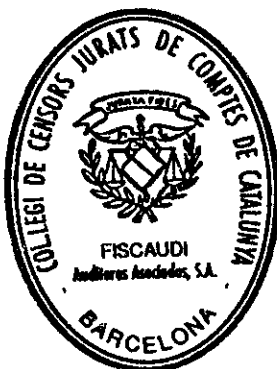
PASIVO	1.995	1.994
<b>A) FONDOS PROPIOS (nota 4)</b>	<b>9.591.032.926</b>	<b>9.855.304.613</b>
I. Capital	1.220.017.000	1.271.972.000
II. Prima de emisión	270.692.510	270.692.510
III. Reserva de revalorización	1.402.565.010	1.402.565.010
IV. Otras reservas de la dominante	5.559.576.468	5.739.460.245
Reservas distribuibles	4.921.868.849	5.075.251.644
Reservas no distribuibles	637.707.619	664.208.601
V. Reservas sociedades integración global	905.630.721	447.341.259
VI. Reservas sociedades en equivalencia	51.752.384	48.876.607
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la dominante	181.754.107	675.352.256
IX. Dividendo a cuenta	(955.274)	(955.274)
<b>C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACIÓN (nota 5)</b>	<b>120.080.269</b>	<b>119.028.543</b>
De sociedades puestas en equivalencia	120.080.269	119.028.543
<b>D) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>111.526.866</b>	<b>100.357.955</b>
Provisiones para impuestos	111.526.866	100.357.955
<b>F) ACREEDORES L/PLAZO (nota 6)</b>	<b>84.502.149</b>	<b>79.581.429</b>
III. Deudas con empresas del grupo	0	384.826
IV. Otros acreedores	84.502.149	79.196.603
<b>G) ACREEDORES CORTO PLAZO (nota 6)</b>	<b>410.895.140</b>	<b>367.068.209</b>
II. Entidades de crédito	8.447.747	0
III. Deudas con empresas del grupo	769.652	1.924.130
IV. Acreedores comerciales	93.657.571	85.170.686
V. Deudas no comerciales	308.020.170	279.973.393
VI. Ajustes por periodificación	0	0
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>10.318.037.350</b>	<b>10.521.340.749</b>



**GRUPO CEVASA**

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA  
EJERCICIOS 1995-1994**

	<b>1.995</b>	<b>1.994</b>
<b>A) GASTOS (A1 a A20)</b>	<b>1.476.062.288</b>	<b>1.498.875.748</b>
A.1 Reducción existencias Prod.termin y en curso	0	0
A.2 Aprovisionamientos	29.670.464	26.794.265
A.3 Gastos personal	316.051.408	269.391.289
A.4 Dot. amortización	106.496.873	97.798.204
A.5 Variación provisiones tráfico	11.634.587	4.370.688
A.6 Otros gastos	701.332.934	653.148.242
<b>A.I. BENEFICIO EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.7 Gastos financieros y asimilados	3.258.132	3.167.927
A.8 Pérdidas inv. financ. temporales	620.125	0
A.9 Variación prov inversiones financ.	(815.381)	80.491
A.10 Diferencias negativas de cambio	235.645.338	110.460.832
<b>A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>314.189.696</b>	<b>1.017.030.445</b>
<b>A.III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>265.512.250</b>	<b>1.003.023.659</b>
A.14 Pérdidas procedentes inmovilizado	685.208	691.887
A.19 Gastos Extraordinarios	702.913	952.309
<b>A.IV. RDOS. EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>4.348.211</b>
<b>A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>252.533.794</b>	<b>1.007.371.870</b>
A.20 Impuesto sobre beneficios	70.779.687	332.019.614
<b>A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (B°)</b>	<b>181.754.107</b>	<b>675.352.256</b>



**GRUPO CEVASA**

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA  
EJERCICIOS 1995-1994**

	<b>1.995</b>	<b>1.994</b>
<b>B) INGRESOS (B1 a B17)</b>	<b>1.657.816.395</b>	<b>2.174.228.004</b>
B.1 Importe neto cifra de negocios	1.094.436.726	1.030.567.987
B.2 Aumento existencias productos terminados	0	0
B.3 Trabajos para inmovilizado	0	0
B.4 Otros ingresos de explotación	22.072.094	6.927.915
<b>B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>48.677.446</b>	<b>14.006.786</b>
B.5 Ingresos participaciones en capital	52.387.264	107.347.535
B.6 Otros ingresos financieros	342.865.654	289.745.649
B.7 Beneficios en inv. financ. temporales	157.644.992	733.646.511
B.8 Diferencias positivas de cambio	0	0
<b>B.II. RDOS. FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.III. PÉRDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.9 Beneficios enajenación inmovilizados	0	0
B.10 Part. en beneficios Sdes. en equivalencia	(15.489.386)	3.435.027
B.12 Beneficios procedentes de inmovilizado	190.034	107.065
B.15 Beneficios operaciones acc. Sdad. domin.	0	0
B.17 Ingresos extraordinarios	3.709.017	2.450.315
<b>B.IV. RDOS. EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>12.978.456</b>	<b>0</b>
<b>B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.VI. PÉRDIDAS DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</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 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 Bolsas de Comercio de Madrid, Barcelona y Valencia.

#### 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.	1.556.898.373	100%
INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.	405.679.714	100%
INMOBILIARIA V S, S.A.	433.022.239	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 y de 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).



## 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 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, 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 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).

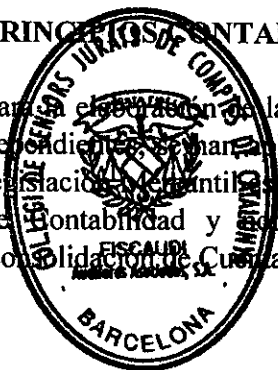
**Homogeneización valorativa.** Para las sociedades dependientes se han aplicado las mismas Normas de valoración que para la Empresa dominante.

**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, 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 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.

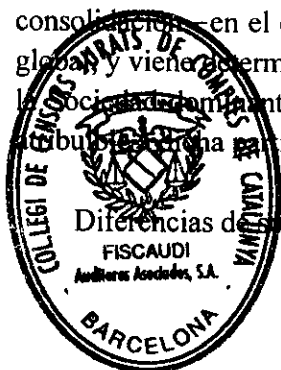
No obstante, al proceder a las eliminaciones de Inversiones-Empresas grupo y Fondos Propios de las empresas dependientes, y como consecuencia de aplicarse, en la consolidación, a las sociedades transparentes el mismo tratamiento fiscal que si estuvieran acogidas al régimen general en lo que se refiere al impuesto sobre sociedades, se genera un fondo de consolidación de 1.656.795 pesetas.

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 120.080.269 pesetas debidamente contabilizadas de forma separada en el Pasivo del Balance consolidado, en el epígrafe correspondiente.

**Nota 2. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN.**

Tal y como se ha comentado en la nota 1, este fondo se originó como consecuencia de la primera consolidación, en el ejercicio 1991- de las sociedades consolidadas por el método de integración global y viene 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 de la sociedad dependiente.

Diferencias de sociedades en integración global	1.656.795
---	-----------



### **Nota 3. 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 4. 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 se han efectuado, según nuestro entender, de forma correcta, registrándose las diferencias de consolidación en los epígrafes correspondientes (nota 4).

**Reservas de sociedades consolidadas por integración global.** La 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, S.A.F., S.A. 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 en la Cuenta de resultados consolidada.

Debemos mencionar que en las cuentas de Celising, S.A.F., S.A. correspondientes al ejercicio 1995 no se recoge, la provisión por responsabilidades correspondiente a la sanción impuesta por la Comisión Ejecutiva del Banco de España, como consecuencia del expediente disciplinario incoado a la citada Sociedad, en cuya resolución, de fecha 31 de octubre de 1995, se ratifican las sanciones propuestas por el instructor del expediente que ascienden a una multa para la sociedad de 3,1 millones de pesetas, aparte de la sanción impuesta a nivel personal a cada uno de los Consejeros. En quehacer de acuerdo fue recurrido en todas sus partes, ante el Ministerio de Economía y Hacienda Subdirección General de Recursos, consideramos que no obstante debía haberse efectuado la dotación correspondiente a la Provisión por Responsabilidades.

