

CLASE 8ª
SUCESOR

0E1656465
COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
29 MAYO 1997
RECIBO DE ENTRADA
Nº 21410

**Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S.A.**
Registro Mercantil de Madrid, hoja 14578, tomo 2338, libro 1679,
sec. 3ª - CIF nº A28218543

**Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 1.996**

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

19 MAR. 1997

[Handwritten signatures]

C N M V
Registro de Auditorías
Emisoras
5078

Informe de auditoría de cuentas anuales

FISCAUDI Auditores Asociados, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 10958, libro 9883, sección 2ª, folio 89, hoja 127.569, inscrita en el Registro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España y en el Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya 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. Alexandre Laplaza Gutiérrez, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad **COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (C.E.V.A.S.A.)**, que comprenden el Balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad.

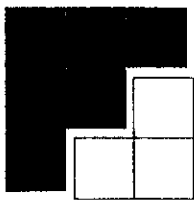
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 7 de mayo de 1996 ~~emitimos~~ nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

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

La revisión de los procedimientos aplicados por la Entidad para la revalorización de los activos, determina que se han ajustado a los métodos de actualización determinados en el citado RD. 2607/96, habiéndose encontrado correctos los valores obtenidos en la actualización de los valores de adquisición, de los fondos de amortización y, en consecuencia, los valores de actualización de inmovilizado reflejados en la propuesta, el importe de la reserva de revalorización RDL 7/1996 y el importe de la deuda con la Administración Pública por el gravamen derivado de la actualización.





AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

FISCAUDI

Calvet, 41-45, entl. 3.ª

Tel. (93) 200 37 55

(93) 414 56 45

Fax (93) 414 59 25

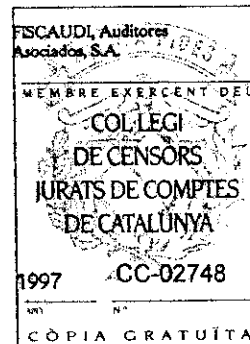
08021 BARCELONA

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 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. (C.E.V.A.S.A.)**, al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

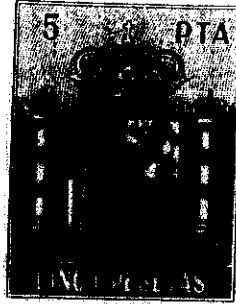
El informe de gestión adjunto del ejercicio de 1996, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

FISCAUDI Auditores Asociados, S.A.

Alexandre Laplaza Gutiérrez
Auditor - Socio



Barcelona, a 8 de mayo de 1997



OE1656466

CLASE 8ª
MAYO

Informe de Gestión





0E1656467

CLASE 8ª
BARCELONA

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

Hemos cerrado el ejercicio de 1.996 con un beneficio después de impuestos de más de 408 millones de pesetas. Aunque a primera vista pudiera parecer inferior al del ejercicio de 1.995, si descontamos los resultados extraordinarios de éste y de pasados ejercicios, originados en su mayor parte por la contabilización de beneficios procedentes de nuestras filiales, y nos centramos en el denominado "resultado de las actividades ordinarias" vemos que el mismo alcanza los 584 millones de pesetas, cifra superior a los 238 del pasado ejercicio y a los 314 millones del ejercicio de 1.994. Tres han sido las causas de este incremento. La primera, un incremento de los ingresos corrientes de la Sociedad superior en términos absolutos y relativos al de los gastos corrientes. La segunda, un menor gasto en 1.996 en concepto de reparaciones extraordinarias de nuestro inmovilizado, de carácter plurianual. Y la tercera, y la que más incidencia ha tenido, la mejora en la cuenta financiera de la Sociedad, gracias a la buena evolución durante 1.996 de las divisas en que tenemos invertida parte de nuestra liquidez.

ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS

A lo largo del ejercicio, nuestros edificios han rozado la plena ocupación. Esto ha sido posible, además de por la mejora de las expectativas económicas y por una cierta reactivación en la demanda, por la política seguida de moderación en los precios de alquiler. Considerando la elasticidad de los ingresos por alquiler era preferible asegurar la plena ocupación a sostener unos precios poco competitivos. El resultado de nuestra política ha sido un crecimiento de rentas del 6,63 %, superior al duplo de la tasa de inflación para el mismo período (3,20 %).

Las rentas por alquiler obtenidas durante el ejercicio de 1.996 y su comparación con las obtenidas en el ejercicio de 1.995 se muestra a continuación:

	1.996	1.995	%
BARCELONA			
Viviendas	358.025.382	336.634.093	6,35%
Locales	176.743.184	165.995.456	6,47%
Oficinas	161.690.517	153.936.599	5,04%
Total	696.459.083	656.566.148	6,08%
MADRID			
Viviendas	101.894.112	92.819.257	9,78%
Locales	40.737.014	37.515.415	8,59%
Total	142.631.126	130.334.672	9,43%
TOTAL	839.090.209	786.900.820	6,63%



0E1656468

CLASE 8ª
SIN PAGA

Si bien el crecimiento de nuestras rentas ha sido positivo, el mismo continúa lastrado, como Vds. conocen, por el gran número de viviendas alquiladas bajo contratos anteriores al Decreto Boyer y que tienen fijadas unas rentas muy alejadas de las de mercado. Al finalizar el año, la antigüedad de los contratos de alquiler de nuestras viviendas era la siguiente:

	<u>Barcelona</u>	<u>Madrid</u>
Contratos anteriores al 09/05/85	939	249
Contratos posteriores al 09/05/85	241	46

Si consideramos que el diferencial entre la renta obtenida por una de esas viviendas respecto a la que se obtiene por otra de alquiler reciente ronda las 500.000 pesetas anuales, el potencial de incremento de nuestras rentas es muy elevado. Sin embargo, este potencial, que va realizándose mediante la normal rotación de las viviendas, lo irá haciendo muy lentamente al principio, con una aceleración mayor a medida que pasen los años. Ello será posible gracias a la nueva regulación de las subrogaciones en la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, que ha reducido considerablemente la duración prevista de los contratos "indefinidos", que de unos 120 años ha pasado a menos de 50. Con los años ya transcurridos, es previsible que en un plazo inferior a 30 años puedan desaparecer la casi totalidad de contratos "indefinidos".

Para 1.997, nuestras expectativas son de una continuación de la situación actual, con una ocupación total o próxima al 100 %, a unos precios moderados y con un crecimiento moderado de las rentas. Los alquileres de viviendas, locales y oficinas seguirán, con ligeras diferencias, con unos precios parecidos a los actuales.

Como novedad debemos citar la construcción de 14 nuevos locales comerciales de pequeño tamaño en nuestro centro Meridiano Cero en Barcelona. Estos locales se están construyendo en los espacios que anteriormente ocupaban unos porches que separaban la plaza central de la calle Torroella de Montgrí y que se encontraban muy deteriorados. La apertura de estos nuevos locales está prevista para los meses de Abril y Mayo de este año y se encuentran contratados en su totalidad. Puesto que la construcción de estos nuevos locales mejora todo el espacio, esperamos que su puesta en funcionamiento redunde en un realce comercial de todo el Conjunto Meridiano Cero.

La difícil situación económica atravesada durante los años 1.994 y 1.995 fue la causa directa de que apareciera un número mayor de casos de morosidad de las que históricamente habíamos tenido en otros contextos económicos. Aunque la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos ha acelerado los procesos de desahucio, los Juzgados siguen adoleciendo de lentitud, y así, aunque nuestra política es la de iniciar dicho proceso cuando el arrendatario ha acumulado una deuda de más de tres meses de alquiler, generalmente transcurren un mínimo de tres o cuatro meses más hasta que el desahucio se lleva a cabo, con la consiguiente pérdida para la Sociedad, que, en la mayoría de los casos no les es posible recuperar la deuda contraída, que pasa a engrosar las insolvencias



0E1656469

CLASE 8ª
MEXICO

definitivas. Con la mejora de la situación económica, para los próximos años esperamos una reducción de la morosidad y de los casos de insolvencia.

ALQUILER DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

En lo que se refiere a nuestro centro turístico "Cabo Cervera Aparthotel", ubicado en las cercanías del núcleo urbano de Torrevieja (Alicante), el año que se cierra ha seguido la tónica de los anteriores. Aunque se ha producido un ligero descenso en los ingresos, también los gastos han experimentado, y en mayor cuantía, una disminución. Creemos que la política comercial hemos estado siguiendo a lo largo de estos últimos años, unido a la mejora de las instalaciones, ha favorecido la imagen de seriedad y calidad de nuestros servicios, todo ello a precios competitivos. Esta política, acompañada por la necesaria contención de los gastos a fin de situarlos en su nivel adecuado en relación con los ingresos, hará que en este año que comienza veamos una sensible mejora en los resultados.

En 1.996, además, se ha revitalizado todo el aspecto comercial del negocio. Se han intensificado las relaciones con las agencias que ostentan representaciones extranjeras y con las propias delegaciones de agencias extranjeras en nuestro país a fin de atraernos este mercado, en general de mayor poder adquisitivo que el interior. En esta línea, hemos establecido diversas asociaciones comerciales por las que "Cabo Cervera Aparthotel" será promocionado en el este y centro de Europa. No cabe duda que este mercado se está mostrando día a día como uno de los más apetecibles para cubrir la temporada baja y progresivamente todo el año. Por ello, tenemos previsto incrementar nuestra presencia en las principales ferias internacionales de turismo para contactar directamente con las agencias extranjeras.

Finalmente, se intentará lanzar una oferta a las grandes empresas, aunque creemos que para conseguir en ello una plena efectividad, debemos esperar a conseguir la tercera estrella que tenemos solicitada.

INVERSIONES FINANCIERAS

El origen de nuestro patrimonio financiero está, como todos Vds. conocen, en las dotaciones a las reservas de la Sociedad, que se han venido realizando a lo largo de los años tras sucesivas aplicaciones de los beneficios anuales. Si bien las dotaciones a las reservas se asocian generalmente a un fortalecimiento de la sociedad que las realiza con el objetivo de aumentar su patrimonio y con ello sus negocios, en nuestro caso, además de lo anterior, dichas dotaciones venían especialmente motivadas por considerar financieramente insuficientes nuestras amortizaciones contables. El hecho de que la valoración contable de nuestro inmovilizado no haya recogido el efecto de la inflación desde 1.983, unido al de mantener las amortizaciones contables en los niveles fiscalmente deducibles las convertía en insuficientes, desde un punto de vista financiero. Con ello y con el fin



OE1656470

CLASE 8ª
ANTENA

de asegurar la renovación de nuestro inmovilizado al final de su vida útil, se hacía necesaria una adecuada retención de liquidez en la distribución de beneficios.

A la espera de concretar nuevas inversiones inmobiliarias, la gestión de nuestra liquidez tiene como principal objetivo el mantener su capacidad adquisitiva. Ante la elevada volatilidad de los mercados de divisas y siguiendo el sano principio de poner los huevos en diferentes cestos, en su día decidimos tener nuestra cartera diversificada en diferentes divisas. Además de la peseta y puesto que el objetivo de nuestras autoridades es mantener su estabilidad respecto al marco alemán, se consideró adecuado invertir en activos expresados en divisas fuertes ajenas al área del marco. Se abrieron entonces posiciones en dólares USA y en libras esterlinas. El grueso de estas posiciones se mantiene en la actualidad, aunque recientemente y ante los niveles a que han llegado tanto la libra como el dólar, hayamos convertido parte de nuestra cartera a pesetas.

Para 1.996 se han cumplido la mayoría de las perspectivas que teníamos sobre los mercados financieros y que expresábamos en el Informe de Gestión del ejercicio de 1.995. Los tipos de interés han descendido notablemente y se han reducido los diferenciales con Alemania, la peseta se ha mantenido fuerte respecto del marco y las divisas de su entorno, y el dólar se ha apreciado fuertemente contra el marco y por ende contra la peseta. La intensidad en la reducción de los tipos de interés ha sido mayor de la se esperaba al inicio del ejercicio. Tampoco se esperaba el rally alcista de las bolsas que se viene produciendo desde el tercer trimestre de 1.996.

Sin duda alguna, 1.996 será recordado como el año del descenso de los tipos de interés, tanto los de los activos a corto plazo como los de aquellos a largo plazo. Los importantes descensos que se han producido han sido posibles gracias a la buena marcha de la inflación y de otros factores básicos de la economía española. La menor prima de riesgo exigida a España por los mercados financieros ha permitido estrechar los diferenciales de tipos de interés respecto a las divisas fuertes de nuestro entorno. Otro de los factores que ha favorecido el descenso de los tipos españoles ha sido la debilidad mostrada por la economía alemana a lo largo de 1.996, cuyas autoridades, a fin de procurar su reactivación, han mantenido los tipos de interés en niveles muy bajos. Ni en Banco de España ni el Tesoro han dejado pasar la oportunidad que los mercados financieros les ofrecían, confiados éstos en las posibilidades de España de entrar en la primera fase de la Unión Monetaria. Así, durante 1.996, el primero ha bajado 3 puntos el tipo de intervención y el segundo se está financiando a tipos alrededor de 3 puntos inferiores a los del comienzo del ejercicio. Este descenso de tipos de interés, aunque muy favorable para la economía española, es muy perjudicial para nuestra Sociedad, activa inversora en los mercados de renta fija, y se ha visto reflejado en la disminución de los ingresos financieros de nuestra cartera más líquida. El descenso de ingresos por intereses, de más de 12 millones de pesetas respecto a los del pasado ejercicio, no ha sido mayor gracias a la moderada alza de los tipos de interés del dólar USA, divisa en que tenemos invertida parte de nuestra cartera.

La confianza exterior en el futuro de la economía española ha permitido mantener la peseta muy estable respecto al marco alemán que, durante 1.996, incluso se depreció ligeramente respecto a nuestra divisa. Sin embargo, las crecientes posibilidades de que España y otros países periféricos



OE1656471

CLASE 8ª
SABINA

Europeos pudieran entrar en la primera fase de la UEM, han favorecido la percepción futura de una euro débil y han vuelto a desviar las miradas de muchos hacia el dólar USA como divisa refugio. Este cambio de percepción, el hecho de que el dólar se encontrara claramente infravalorado desde un punto de vista fundamental y las expectativas alcistas sobre su tipo de interés, favorecidas por la fase expansiva en que se encuentra la economía americana, han catapultado el dólar, que comenzó la fase alcista en que ahora se encuentra en agosto del pasado ejercicio, intensificando su ascenso a finales de noviembre. La cuenta de resultados de nuestra Sociedad ha notado positivamente el ascenso del dólar y hemos contabilizado por ello más de 121 millones de pesetas en concepto de diferencias de cambio positivas.

Respecto a los mercados bursátiles, el descenso de los tipos de interés, el optimismo reinante en cuanto a las posibilidades futuras de España en la UEM y, sobre todo, el alza de las bolsas internacionales, empezando por las norteamericanas, los sacaron de la atonía en que se había sumido a lo largo del ejercicio y a finales del mismo iniciaron un rally alcista que no ha finalizado hasta el mes de febrero de este año. Aunque hemos realizado alguna operación puntual en medio de la escalada bursátil, todo fue entrar y salir, considerando siempre que la escalada de las cotizaciones podría estar cerca de su final. Entendimos que lo más prudente sería no comprometer la Sociedad tomando importantes posiciones en un movimiento que consideramos demasiado puntual e incierto. Seguimos pensando que costará digerir la rápida revalorización de los valores y que será muy difícil que una nueva escalada se inicie detrás de la que ha finalizado.

Respecto a lo que resta de 1.997 nuestra percepción es que los tipos de interés difícilmente podrán descender significativamente de los niveles actuales y que incluso podría darse algún repunte si los mercados dejaran de ver a España como uno de los países fundadores de la UEM. Con ello, no creemos sea buen momento para inversiones a largo en los mercados de renta fija, ante el peligro de que pudieran sufrir una corrección. Por tanto, de momento nos mantendremos en el corto plazo a la espera de vislumbrar más claramente qué derroteros toma nuestra economía.

Ante la incertidumbre de los mercados, la peseta no se va a mostrar tan fuerte como en el pasado ejercicio pero tampoco creemos que sufra importantes devaluaciones respecto al marco pues estimamos que a los niveles actuales se encuentra bien valorada respecto al marco desde un punto de vista fundamental. Pensamos en un arco de unas 85 a 88 pesetas por marco.

Aunque la tendencia principal del dólar USA sigue siendo alcista, a los niveles que ha alcanzado en estos primeros días de marzo empezamos a verlo sobrevaluado y no descartamos una próxima paralización de su escalada ni tampoco una corrección a la baja. Todo dependerá de las expectativas sobre la UEM, sin duda el tema que continuará en boca de todos durante el presente año. Estaremos atentos a la evolución del dólar a fin de decidir la conveniencia de deshacer nuestra posición en esta divisa.



OE1656472

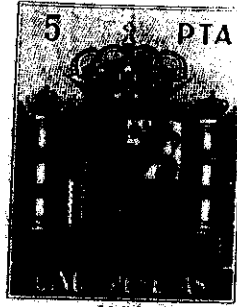
CLASE 8ª
FABRICA**ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD**

La distribución de los resultados de CEVASA entre sus diferentes explotaciones puede observarse en el siguiente cuadro:

	Ingresos directos	Gastos directos del año	Resultado directo ordinario	Gastos de mantenimiento plurianual contabilizados en el año	Resultado directo del año	Aportación al resultado de 1.996	
Distribución de los resultados de CEVASA entre sus complejos inmobiliarios en explotación							
Merlano-Cero:							
Viviendas	472.239.402	(276.452.822)	195.786.580	(114.202.253)	81.584.327		
Locales	176.528.938	(10.279.480)	166.249.458		166.249.458		
Torres	163.512.527	(78.412.812)	85.099.715	(20.374.378)	64.725.337	312.559.122	51,11%
	812.280.867	(365.145.114)	447.135.753	(134.576.631)	312.559.122		
Sta. Mª de la Cabeza:							
Viviendas	141.418.948	(79.861.547)	61.557.401	(39.526.273)	22.031.128		
Locales	42.980.833	(2.225.763)	40.755.070	(96.458)	40.658.612	62.689.740	10,25%
	184.399.781	(82.087.310)	102.312.471	(39.622.731)	62.689.740		
Cabo Cervera							
Apartamentos	109.182.011	(84.955.480)	24.226.531	(931.414)	23.295.117		
Servicios	114.300.468	(126.592.525)	(12.292.057)	(621.000)	(12.913.057)	10.382.060	1,70%
	223.482.479	(211.548.005)	11.934.474	(1.552.414)	10.382.060		
Otros	4.631.364	(935.786)	3.695.578		3.695.578	3.695.578	0,60%
						389.326.500	63,66%
Gastos pendientes de recuperar						(990.180)	-0,16%
Gastos de administración							
.Barcelona	122.970	(117.075.950)	(116.952.980)	(175.439)	(117.128.419)		
.Madrid	0	(30.175.343)	(30.175.343)		(30.175.343)		
.Toreevieja	0	(26.097.895)	(26.097.895)	(26.000)	(26.123.895)	(173.427.657)	-28,36%
	122.970	(173.349.188)	(173.226.218)	(201.439)	(173.427.657)		
Otros gastos generales						(16.164.202)	-2,64%
Resultados financieros						198.744.461	32,50%
Resultados extraordinarios						363.741.348	59,48%
Por transparencia fiscal de nuestras filiales						562.485.809	91,97%
						17.436.838	2,85%
Resultado antes de impuestos						31.644.515	5,17%
						611.567.162	100,00%

POLÍTICAS DE EMPRESA

Nuevos proyectos



0E1656473

CLASE 8.^a
SABENA

Aunque nos mantenemos abiertos a cualquier posibilidad de inversión, nuestra filosofía de inversión a largo plazo, a ser posible en inmuebles para su arrendamiento, exige actuar con prudencia, asegurando la seguridad en la rentabilidad de las inversiones planteadas. Durante 1.996 hemos estudiado diferentes proyectos de inversión inmobiliaria que, de salida, podían encajar dentro de nuestra política inversora. Sin embargo, todos ellos adolecían de rentabilidades a largo plazo en extremo reducidas en función del riesgo y de los fondos que las mismas hubieran comprometido. El elevado precio de los solares es el obstáculo principal con el que nos estamos encontrando a la hora de rentabilizar una explotación a largo plazo de edificios en alquiler. Dichos precios, aunque permiten promociones destinadas a la venta, son excesivos cuando lo que se pretende es el alquiler.

A lo largo de los últimos años se han leído y escuchado gran número de manifestaciones públicas de destacados dirigentes gubernamentales, señalando la promoción del alquiler como uno de los objetivos principales de sus políticas. Nada se ha hecho en este sentido si no todo lo contrario. Los promotores necesitamos de políticas que abaraten los precios de los solares urbanizables y los posibles arrendatarios requieren un mejor tratamiento fiscal del alquiler, todavía discriminado en el IRPF en favor de la adquisición directa de la vivienda. Además, los impuestos locales deberían ser rebajados, tanto el Impuesto sobre Bienes Inmuebles como el Impuesto sobre Actividades Económicas. En fin, debe situarse la presión impositiva sobre las rentas por alquiler en el nivel que estaba algunos años atrás.

Respecto a nuestro terreno en El Vendrell, continuamos las gestiones encaminadas a lograr la urbanización del mismo.

Dividendos

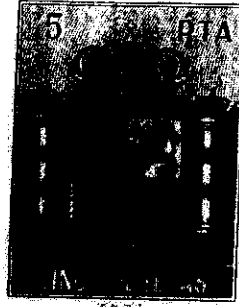
A pesar del contexto de reducción de los tipos de interés, el Consejo de Administración está decidido a mantener el dividendo en los niveles que vienen siendo habituales en los últimos años. Por ello, propondremos a la Junta General un dividendo a nuestras acciones ordinarias del 13,7 % sobre su valor nominal.

ASUNTOS DE INTERÉS GENERAL

Autocartera

El objetivo fundamental para la adquisición de acciones propias es facilitar la liquidez a nuestros accionistas cuando no encuentran contrapartida en los mercados de valores.

Durante el pasado ejercicio de 1.996 se han adquirido 1.905 acciones ordinarias, que, sumadas a las 3.248 acciones que manteníamos al cierre de 1.995, hacen una autocartera total de 5.153 acciones. Las 1.905 acciones adquiridas durante 1.996 lo han sido por un total de 9.489.897 pesetas, lo que representa un cambio medio del 498 %. El saldo total contabilizado al final de 1.996 en concepto de autocartera suma un total de 26.933.316 pesetas.



0E1656474

CLASE 8ª
SATEM

Cuentas Anuales



BALANCE NORMAL

NIF A-28-218.543

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

UNIDAD (1)

DENOMINACIÓN SOCIAL

Pesetas 999111 X

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Miles 999112

Espacio destinado para las firmas de los administradores

Millones 999113

ACTIVO

EJERCICIO 1996(2)

EJERCICIO 1995(3)

		EJERCICIO 1996(2)	EJERCICIO 1995(3)
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000		
B) INMOVILIZADO	120000	7.386.541.025	7.386.528.419
I. Gastos de establecimiento	121000	412.596	502.690
ii. Inmovilizaciones inmateriales	122000	8.089.094	7.570.659
1. Gastos de investigación y desarrollo	122010		
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	122020		
3. Fondo de comercio	122030		
4. Derechos de traspaso	122040		
5. Aplicaciones informáticas	122050	14.404.765	14.404.765
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	122060		3.086.185
7. Anticipos	122070		
8. Provisiones	122080		
9. Amortizaciones	122090	-9.859.790	-9.920.331
iii. Inmovilizaciones materiales	123000	4.343.057.371	4.394.855.912
1. Terrenos y construcciones	123010	5.158.432.836	5.158.432.836
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	123020	4.300.650	4.300.650
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	123030	445.001.126	437.450.152
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	123040	38.117.760	
5. Otro inmovilizado	123050	32.013.282	29.583.358
6. Provisiones	123060		
7. Amortizaciones	123070	-1.334.808.283	-1.234.911.084
IV. Inmovilizaciones financieras	124000	2.994.276.860	2.967.034.378
1. Participaciones en empresas del grupo	124010	2.967.865.373	2.936.220.858
2. Créditos a empresas del grupo	124020		
3. Participaciones en empresas asociadas	124030		
4. Créditos a empresas asociadas	124040		
5. Cartera de valores a largo plazo	124050		
6. Otros créditos	124060		
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	124070	71.631.912	69.991.855
8. Provisiones	124080	-45.220.425	-39.178.335
9. Administraciones Públicas a largo plazo	124100		
V. Acciones propias	125000	26.705.104	16.564.800
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	126000		

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

C. 1. 1002. 4. 0. 2

BALANCE NORMAL

NIF A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

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

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO

EJERCICIO 199 (1)

EJERCICIO 199 (2)

C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	130000		11.209
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	2.752.490.477	2.732.154.146
I. Accionistas por desembolsos exigidos	141000		
II. Existencias	142000	2.908.688	2.955.169
1. Comerciales	142010	2.908.688	2.955.169
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	142020		
3. Productos en curso y semiterminados	142030		
4. Productos terminados	142040		
5. Subproductos residuos y materiales recuperados	142050		
6. Anticipos	142060		
7. Provisiones	142070		
III. Deudores	143000	51.971.599	88.908.136
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143010	62.591.690	80.149.266
2. Empresas del grupo, deudores	143020		14.083.176
3. Empresas asociadas, deudores	143030		
4. Deudores varios	143040	5.343.492	6.811.683
5. Personal	143050		
6. Administraciones Públicas	143060	9.058.496	15.553.061
7. Provisiones	143070	-25.122.079	-27.689.047
IV. Inversiones financieras temporales	144000	2.655.923.001	2.016.605.075
1. Participaciones en empresas del grupo	144010		
2. Créditos a empresas del grupo	144020		
3. Participaciones en empresas asociadas	144030		
4. Créditos a empresas asociadas	144040		
5. Cartera de valores a corto plazo	144050	2.655.923.001	2.016.605.075
6. Otros créditos	144060		
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	144070		
8. Provisiones	144080		
V. Acciones propias a corto plazo	145000		
VI. Tesorería	146000	41.344.073	623.205.013
VII. Ajustes por periodificación	147000	343.116	480.753
TOTAL GENERAL (A + B + C + D)	100000	10.122.031.502	10.118.693.774

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

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

EN LUGAR DESTINADO PARA EL COLEJO DE EMPLEADOS DE LA ENTIDAD

BALANCE NORMAL

B3

NIF A-28-218.543

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

DENOMINACIÓN SOCIAL

Compañía Española de Vivien-
das en Alquiler, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 199_6(1)

EJERCICIO 199_5(2)

A) FONDOS PROPIOS	210000	9.758.107.095	9.524.394.391
I. Capital suscrito	211000	1.220.017.000	1.220.017.000
II. Prima de emisión	212000	270.692.510	270.692.510
III. Reserva de revalorización	213000		1.402.565.010
IV. Reservas	214000	7.860.287.521	6.007.054.295
1. Reserva legal	214010	275.825.200	275.825.200
2. Reservas para acciones propias	214020	16.933.316	17.443.419
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante	214030		
4. Reservas estatutarias	214040		
5. Otras reservas	214050	7.557.529.005	5.713.785.676
V. Resultados de ejercicios anteriores	215000		
1. Remanente	215010		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	215020		
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas	215030		
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	216000	408.065.338	625.020.850
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	217000	-955.274	-955.274
VIII. Acciones propias para reducción de capital	218000		
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	220000		
1. Subvenciones de capital	220010		
2. Diferencias positivas de cambio	220020		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	220030		
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	220050		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	230000	75.059.924	111.526.866
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares	230010		
2. Provisiones para impuestos	230020	75.059.924	111.526.866
3. Otras provisiones	230030		
4. Fondo de reversión	230040		
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	240000	85.724.730	84.762.149
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	241000		
1. Obligaciones no convertibles	241010		
2. Obligaciones convertibles	241020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	241030		

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

NIF A-28-218.543

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

DENOMINACIÓN SOCIAL

Compañía Española de Vivien-
das en Alquiler, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 199_(1)

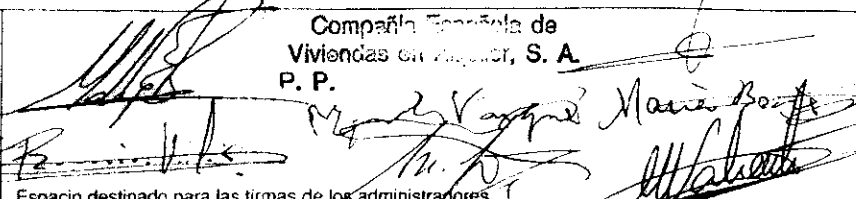
EJERCICIO 199_(2)

D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)

II. Deudas con entidades de crédito	242000		
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	242010		
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	242020		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	243000		
1. Deudas con empresas del grupo	243010		
2. Deudas con empresas asociadas	243020		
IV. Otros acreedores	244000	35.724.750	34.762.349
1. Deudas representadas por efectos a pagar	244010		
2. Otras deudas	244020		
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	244030		
4. Administraciones Públicas a largo plazo	244050		
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	245000		
1. De empresas del grupo	245010		
2. De empresas asociadas	245020		
3. De otras empresas	245030		
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	246000		
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	250000	203.139.753	398.010.368
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	251000		
1. Obligaciones no convertibles	251010		
2. Obligaciones convertibles	251020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	251030		
4. Intereses de obligaciones y otros valores	251040		
II. Deudas con entidades de crédito	252000		8.447.747
1. Préstamos y otras deudas	252010		8.447.747
2. Deudas por intereses	252020		
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	252030		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	253000	11.442.946	769.652
1. Deudas con empresas del grupo	253010	11.442.946	769.652
2. Deudas con empresas asociadas	253020		

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

BALANCE NORMAL

NIF	A-28-218.543	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A. P. P.
DENOMINACIÓN SOCIAL		Espacio destinado para las firmas de los administradores
Compañía Española de Vivien- das en Alquiler, S.A.		

PASIVO	EJERCICIO 1995(1)	EJERCICIO 1994(2)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)		
IV. Acreedores comerciales	254000	63.004.687
1. Anticipos recibidos por pedidos	254010	
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	254020	63.004.687
3. Deudas representadas por efectos a pagar	254030	
V. Otras deudas no comerciales	255000	128.592.120
1. Administraciones Públicas	255010	116.164.555
2. Deudas representadas por efectos a pagar	255020	
3. Otras deudas	255030	12.427.565
4. Remuneraciones pendientes de pago	255040	10.589.290
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	255050	1.407.710
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	256000	
VII. Ajustes por periodificación	257000	
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	260000	
TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)	200000	10.122.931.502

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1

NIF	A-28-218.543	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A. P. P.	UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Pesetas <input checked="" type="checkbox"/> 999211 Miles <input type="checkbox"/> 999212 Millones <input type="checkbox"/> 999213

DEBE		EJERCICIO 199 ⁶ (2)	EJERCICIO 199 ⁵ (3)
A) GASTOS (A.1 a A.16)	300000	1.136.493.671	1.536.346.331
A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	301000		
A.2. Aprovisionamientos	302000	24.363.105	25.170.484
a) Consumo de mercaderías	302010	24.363.105	25.170.484
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	302020		
c) Otros gastos externos	302030		
A.3. Gastos de personal	303000	219.981.191	224.236.421
a) Sueldos, salarios y asimilados	303010	54.281.436	57.354.039
b) Cargas sociales	303020	166.273.437	166.443.607
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	304000	28.953.743	11.634.587
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	305000		
a) Variación de provisiones de existencias	305010		
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	305020	28.953.743	11.634.587
c) Variación de otras provisiones de tráfico	305030		
A.6. Otros gastos de explotación	306000	535.593.070	698.588.622
a) Servicios exteriores	306010	453.768.452	642.087.731
b) Tributos	306020	81.824.618	56.500.891
c) Otros gastos de gestión corriente	306030		
d) Dotación al fondo de reversión	306040		
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN			
(B.1 + B.2 + B.3 + B.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6)	301900	215.475.497	-6.661.232
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	307000	2.369.608	4.285.586
a) Por deudas con empresas del grupo	307010	302.086	2.229.667
b) Por deudas con empresas asociadas	307020	2.067.522	2.055.919
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	307030		
d) Pérdidas de inversiones financieras	307040		
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	308000	-650.407	878.619
A.9. Diferencias negativas de cambio	309000		107.261.659
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS			
(B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9)	302900	368.791.086	245.535.610

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

C 1002 4 0 2

Este espacio está reservado para el caso de duplicados de unidades

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

NIF A-28-218.543	<div style="text-align: right;"> Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. P. P. </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> Espacio destinado para las firmas de los administradores </div>
DENOMINACIÓN SOCIAL Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	

DEBE		EJERCICIO 199 9(1)	EJERCICIO 199 5(2)
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
(A.I + A.II - B.I - B.II)	303900	584.266.555	435.674.378
A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	310000	6.042.090	
A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	311000	674.741	155.208
A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	312000		
A.13. Gastos extraordinarios	313000	1.030.000	702.913
A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	314000		
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS			
(B.9+B.10+B.11+B.12+B.13-A.10-A.11-A.12-A.13-A.14) ..	304900	27.289.100	40.991.087
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV) ..	305900	611.556.157	919.865.465
A.15. Impuesto sobre Sociedades	315000	203.490.884	294.844.615
A.16. Otros impuestos	316000		
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (A.V-A.15-A.16) ..	306900	408.065.273	625.020.850

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

C. 1002 4 1 0 2

El Estado y certificado por el Consejo de Regentes de Hacienda

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

NIF A-28-218.543	<div style="text-align: right;"> Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A. S. P. </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div> <div style="text-align: center; font-size: small;"> Espacio destinado para las firmas de los administradores </div>
DENOMINACIÓN SOCIAL Compañía Española de Vivien- das en Alquiler, S.A.	

	HABER	EJERCICIO 199 ⁶ (1)	EJERCICIO 199 ⁵ (2)
B) INGRESOS (B.1 a B.13)	400000	1.594.559.009	2.160.167.181
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	401000	1.164.290.331	1.097.754.405
a) Ventas	401010		
b) Prestaciones de servicios	401020	1.166.046.933	1.067.646.110
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas	401030	-1.756.652	-61.701
B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	402000		
B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	403000		
B.4. Otros ingresos de explotación	404000	34.507.691	2.000.004
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	404010	1.840.371	1.783.511
b) Subvenciones	404020	5.236.756	6.997.747
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	404030	17.430.564	31.218.746
B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN			
(A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)	401900		
B.5. Ingresos de participaciones en capital	405000	19.502.230	45.964.357
a) En empresas del grupo	405010		
b) En empresas asociadas	405020		
c) En empresas fuera del grupo	405030	19.502.230	45.964.357
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	406000	164.923.737	177.602.029
a) De empresas del grupo	406010		
b) De empresas asociadas	406020		
c) De empresas fuera del grupo	406030	164.923.737	177.602.029
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	407000	64.693.463	134.395.088
a) De empresas del grupo	407010	1.425.623	1.159.713
b) De empresas asociadas	407020		
c) Otros intereses	407030	4.339.929	2.710.917
d) Beneficios en inversiones financieras	407040	58.927.911	130.524.458
B.8. Diferencias positivas de cambio	408000	121.390.859	
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS			
(A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)	402900		

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

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

CONTINÚA DESTINADO POR EL COLEGIO DE ASESORES DE EMPRESA



OE1656483

CLASE 8ª
PATENTE**BALANCE****ACTIVO**

GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		359.892
INMOVILIZADO NETO		
Inmovilizaciones inmateriales	5.499.651	
Inmovilizaciones materiales	4.318.383.712	
Inmovilizaciones financieras	2.992.644.258	
Acciones propias	25.301.230	7.341.828.851
	<hr/>	
ACTIVO CIRCULANTE		
Existencias	2.273.036	
Deudores	87.880.170	
Deudas con empresas del grupo	6.253.361	
Inversiones financieras temporales	2.561.867.090	
Tesorería	10.440.798	
Ajustes por periodificación	13.431.622	2.682.146.077
	<hr/>	
TOTAL ACTIVO		<u><u>10.024.334.820</u></u>

PASIVO**FONDOS PROPIOS**

Capital suscrito	1.220.017.000	
Prima de emisión	270.692.510	
Reservas	7.860.287.521	
Pérdidas y Ganancias	289.999.778	
Dividendo a cuenta	(955.274)	9.640.041.535
	<hr/>	

PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS 93.547.417

ACREEDORES A LARGO PLAZO 85.084.829

ACREEDORES A CORTO PLAZO

Acreeedores comerciales	53.313.325	
Otras deudas no comerciales	152.347.714	205.661.039
	<hr/>	

TOTAL PASIVO 10.024.334.820



0E1656484

CLASE 8ª

CUENTA DE RESULTADOS

Ingresos de explotación	1 009.758.707
Gastos de explotación	(843.578.663)
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	166.180.044
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	237.548.580
BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS	403.728.624
RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS	26.328.714
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	430.057.338
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	(140.057.560)
BENEFICIO CONTABLE DEL PERIODO	289.999.778

Suficiencia del resultado

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

BENEFICIO CONTABLE TRAS IMP.S/SOCIEDADES	289.999.778 pesetas
(-) Dividendo preferente a las acciones de la Serie B	-955.275 pesetas
IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN	289.044.503 pesetas

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados de 1.996, de un importe de **65 pesetas brutas** por acción, supone un total de 78.138.255 pesetas, y es inferior tanto al resultado acumulado a 31 de octubre como al que se prevé sea de libre disposición para el ejercicio **completo** de 1.996, por lo que se cumplen los requisitos establecidos por la Ley de Sociedades Anónimas.

Existencia de liquidez suficiente

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

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



0E1656485

CLASE 8.^a

la empresa de realización inmediata superan ampliamente todo el pasivo exigible, tanto a corto como a medio y largo plazo.

Madrid, a 4 de diciembre de 1.996
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

Para cada uno de los epígrafes del balance y de la cuenta de resultados, a continuación se indican los criterios contables aplicados:

Gastos de establecimiento

Estos gastos, consecuencia de la formalización de variaciones del capital social, se amortizan directamente mediante un porcentaje anual del 20%.

Inmovilizado inmaterial

Este epígrafe recoge la suma total de los importes satisfechos en la adquisición de las licencias de uso o por el desarrollo de los programas informáticos implantados en la Sociedad. Se amortizan anualmente mediante la aplicación de un porcentaje del 20%.

Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o adquisición, actualizados por aplicación de los coeficientes autorizados en las diferentes leyes de actualización de balances que han aparecido desde que se 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.

De las obras que se realizan en nuestros edificios, se contabilizan con el carácter de inmovilizado aquellas que suponen la ampliación de superficies, el añadido de instalaciones nuevas hasta ese momento inexistentes o las modernizaciones o mejoras que conllevan una mayor productividad de



0E1656486

CLASE 8ª
SABENA

los edificios al ser susceptibles de generar, en cuanto a las partes que se mejoran, mayores rentas futuras de las que generarían de no ser mejoradas.

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. del 23 de febrero de 1.965.

Todos los inmovilizados adquiridos mediante contratos de leasing finalizados antes de la entrada en vigor del Plan General contable se encuentran contabilizados por el denominado "valor residual" o valor de la opción de compra ejercida. Estos inmovilizados se concentran en nuestro centro turístico en Cabo Cervera y en algunos equipos informáticos y de oficina.

Los contratos de leasing formalizados con posterioridad a la entrada en vigor del PGC, así como los que se encontraban vigentes en dicha fecha, se han contabilizado de acuerdo a la D.T. 5ª a) del R.D. 1643/1990, de 20 de diciembre por el que se aprobó el PGC.

Inmovilizado financiero

En concepto de "Participaciones en empresas del grupo" se recoge la suma de las valoraciones de las participaciones en el capital de nuestras filiales Dublín de Negocios, S.A., Inmobiliaria VS, S.A., Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A. y Celising S.A.F., S.A.. Hasta la entrada en vigor de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades, las tres primeras sociedades mencionadas estaban calificadas como Transparentes Fiscales. El valor contable de esas participaciones está compuesto por el coste de suscripción o adquisición de las mismas, incrementado, en aplicación del art. 380 del anterior Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, por el importe anual de los resultados contables positivos obtenidos por aquellas desde el ejercicio en que tuvieron la calificación de Transparentes Fiscales respecto de CEVASA.

De la contabilización de los resultados positivos de nuestras filiales transparentes y su aplicación conjunta con las disposiciones relativas a la provisión por depreciación de valores sin cotización oficial, resulta que el valor contabilizado de las participaciones en nuestras filiales transparentes se corresponde con el valor teórico de dichas participaciones según balances cerrados en el ejercicio inmediatamente anterior. Se mantiene un saldo de provisiones por depreciación de más de 45 millones de pesetas.

El epígrafe denominado "Depósitos y fianzas a largo plazo" se corresponde, principalmente, con los depósitos que hemos constituido ante las autoridades administrativas y que suman el 90% de los importes recibidos de los arrendatarios de nuestros edificios en concepto de fianzas obligatorias.

Acciones propias



OE1656487

CLASE 8^a
~~SECRETARIA~~

Valoradas por el total satisfecho en su adquisición, gastos de intermediación incluidos. Como su valor bursátil al cierre del ejercicio es inferior a su coste medio de adquisición, se mantiene una provisión por depreciación por importe igual a la diferencia entre los dos valores anteriores.

Cumpliendo las disposiciones legales, en el pasivo del balance mantenemos una reserva indisponible por el mismo importe que el coste de compra de las acciones en autocartera. De esta reserva no puede disponerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

Existencias

Valoración del inventario de existencias comerciales realizado al final del ejercicio en nuestro centro turístico "Cabo Cervera Apartamentos", que dispone de servicios de restauración. Se sigue un sistema especulativo de control de existencias por lo que la valoración de las mismas se realiza tomando como base el último precio de adquisición consignado en factura.

Deudores

"Clientes por prestación de servicios" : Los importes que acreditamos a los arrendatarios de nuestros edificios y a los clientes del aparthotel en Cabo Cervera se registran por su valor nominal. A efectos de desglosar este saldo entre "corrientes" y "dudosos" se recaba información detallada de los responsables de nuestros departamentos comerciales, y, de acuerdo con las circunstancias que concurren en cada caso, se clasifican dichos saldos en una u otra categoría. Hasta el pasado ejercicio se clasificaban como dudosos por el total del saldo de su deuda, aquellos deudores que tenían parte o toda su deuda compuesta por saldos de antigüedad superior a los 6 meses o bien aquellos que incurrían en alguno de los supuestos que establecía el artículo 82 del recientemente derogado Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Entonces, las provisiones que se dotaban y mantenían seguían los criterios del citado artículo, y así, para el caso de clientes morosos cuyas deudas no habían sido reclamadas judicialmente ni habían sido declarados en quiebra, suspensión de pagos o situaciones análogas, sólo se dotaban provisiones, por la parte de su deuda de antigüedad superior a los 6 meses y siguiendo los criterios del citado artículo. Para el ejercicio de 1.996 hemos modificado el criterio de clasificación de nuestros saldos entre "corrientes" y "dudosos", y a partir de este ejercicio se consideran dudosos aquellos saldos que:

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

Para todos ellos, y en disonancia con el criterio anterior a 1.996, el saldo de provisiones que se mantiene alcanza el 100% de su deuda.

Cuando algunos saldos se consideran totalmente perdidos por los responsables de nuestros departamentos comerciales, se dan de baja contablemente regularizándolas contra la provisión que para ellos se mantenía.



0E1656488

CLASE 8.^a
S.M.F.P.A.

Creemos que este nuevo criterio de clasificación es más adecuado que el anterior, a fin de mostrar una imagen más fiel de la situación de los importes acreditados. Después de regularizar las provisiones existentes al cierre del ejercicio anterior, el cambio de criterio no ha supuesto efectos significativos en la contabilización de estos activos, y por tanto, no ha dado lugar a resultados extraordinarios.

"Administraciones públicas": Importes acreditados a las Administraciones Públicas por conceptos tales como devoluciones pendientes de impuestos satisfechos.

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

Inversiones financieras temporales

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

La cartera de renta variable se compone en su totalidad por títulos que cotizan en las Bolsas de Valores. Como el precio de mercado a cierre del ejercicio de los citados títulos era superior a su valor de coste, se encuentran contabilizados por este último valor. Por coste de adquisición se toma el resultante de la compra, minorado, en su caso, por el importe de los derechos de suscripción enajenados. Estas ventas de derechos se valoraban hasta el 31 de diciembre de 1.990, por el producto de su venta, y desde aquella fecha y tras cambiar el criterio en el Plan General de contabilidad, por su coste contable.

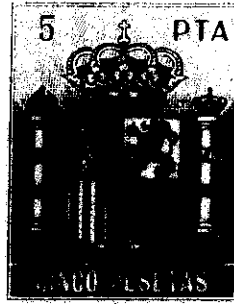
La cartera de renta fija de la Compañía está compuesta por:

- Compras de Deuda Pública Anotada con pacto de recompra, valoradas por el importe inicial de cesión de esos activos. Los intereses corridos de estas inversiones al cierre del ejercicio también se incluyen en este epígrafe.
- Compras de Deuda Pública USA en dólares con pacto de recompra, valoradas siguiendo el mismo criterio anterior. Al cierre del ejercicio se han realizado los 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

Importes en efectivo existentes en nuestras cajas más saldos a nuestro favor de diferentes cuentas corrientes y de crédito abiertas en entidades financieras.

Subvenciones



0E1656489

CLASE 8ª
VMP/14

Todas las subvenciones recibidas durante 1.996 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 por impuestos

Importes de deudas tributarias, siendo indeterminados su pago, fecha e importes exactos. Incluye tanto impuestos locales devengados pero no liquidados hasta el momento por las Administraciones locales, como impuestos varios que nos han sido reclamados pero que tenemos recurridos por disconformidad.

Deudas a largo plazo

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

Deudas a corto plazo

"Deudas con empresas del grupo": Importes nominales adeudados a nuestras Sociedades filiales en concepto de saldos a su favor de las cuentas corrientes de préstamo que se mantienen entre las empresas del grupo con el fin de optimizar la gestión de tesorería.

"Acreedores comerciales": Importes adeudados a nuestros proveedores y suministradores de servicios por facturas pendientes de pago a la fecha de cierre del ejercicio. Además, se contabilizan en este epígrafe los importes estimados a que pueden ascender los servicios utilizados dentro del año 1.996 y de los que, a la fecha de cierre, no se había recibido factura.

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

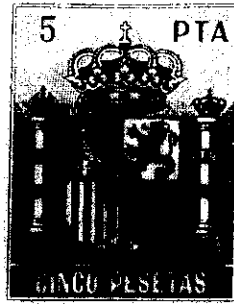
- Deuda por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio de 1.996: Importe previsto a ingresar por el mencionado impuesto.
- Liquidación pendiente de las retenciones practicadas durante el mes de diciembre de 1.996, a cuenta del IRPF.

"Remuneraciones pendientes de pago": Valoración, según las disposiciones laborales en vigor y los convenios colectivos que regulan las relaciones en nuestra Sociedad, de los conceptos salariales devengados por nuestro personal al cierre del ejercicio y a pagar dentro de 1.997.

"Fianzas y depósitos recibidos 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

Importe devengado en concepto de impuesto sobre los beneficios del ejercicio. Se calcula de la siguiente forma:



OE1656490

CLASE 8ª
CANTON

- Se obtiene el "resultado contable ajustado" adicionando en más o menos al resultado contable antes de impuestos, el importe a que ascienden aquellas partidas consideradas "diferencias permanentes" entre la base imponible fiscal y aquel.
- Sobre el "resultado contable ajustado" se calcula el "impuesto bruto" por aplicación del 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, soportadas por éstas durante el ejercicio de 1.995 y registradas contablemente en CEVASA en el de 1.996 por aplicación de la citada resolución.

Transacciones en moneda extranjera

Los saldos líquidos registrados en cuentas financieras de inversión que se encuentran expresados en divisas se hayan valorados al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España para el último día hábil del ejercicio.

Para estos 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.

Aunque la norma de valoración 14ª.5. del P.G.C. establece, como norma general, que las diferencias de cambio no realizadas que se produzcan no se integrarán en los resultados del ejercicio y se recogerán en el pasivo del balance como "ingresos a distribuir en varios ejercicios", como caso particular, se permite que dichas diferencias de cambio se lleven a resultados cuando se hayan imputando a resultados en ejercicios anteriores diferencias negativas de cambio, y por el importe que resultaría de minorar dichas diferencias negativas por las diferencias positivas. En nuestro caso, puesto que en los ejercicios de 1.994 y 1.995 contabilizamos en la cuenta de resultados y por los mismos valores, unas diferencias negativas superiores a las positivas obtenidas en este ejercicio, hemos considerado conveniente y ajustado a las normas de valoración, contabilizar estas últimas en la cuenta de resultados.

Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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 considerados para las partidas más significativas de la cuenta de resultados son los siguientes:

- Ingresos de explotación: Están contabilizados por el importe total devengado durante el ejercicio, neto de los impuestos que gravan la prestación de nuestros servicios. Estos ingresos provienen



0E1656491

CLASE 8.^a

tanto de rentas por servicios prestados como de las repercusiones legales de gastos a nuestros inquilinos, directos beneficiarios de los servicios repercutibles.

. Gastos de explotación:

"Aprovisionamientos": Las adquisiciones de mercaderías están contabilizadas por su coste efectivo, con exclusión del IVA soportado y deducible. Los descuentos que nos conceden nuestros proveedores por pronto pago se consideran ingresos financieros.

"Gastos de personal": Coste efectivo que ha supuesto para la Compañía el personal empleado en ella por conceptos tales como sueldos y salarios, indemnizaciones y seguridad social a cargo de la empresa. También se incluyen en este epígrafe, las dietas percibidas por los miembros del Consejo de Administración por su asistencia a las reuniones del Consejo.

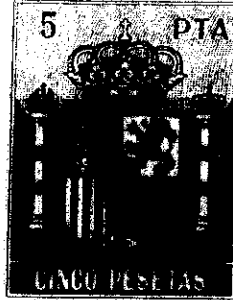
"Dotaciones a la amortización del inmovilizado": Suma de las amortizaciones practicadas sobre nuestro inmovilizado material e inmaterial en función de los coeficientes máximos señalados en las tablas de amortización aprobadas por la O.M. de 12 de mayo de 1.993. También se incluye aquí la amortización de los gastos de establecimiento.

"Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por créditos incobrables": Las situaciones de insolvencia o morosidad en que van incurriendo parte de nuestros clientes y arrendatarios nos obliga, con el fin de ir contemplando esas situaciones, a ir realizando nuevas dotaciones a las provisiones por insolvencias así como a regularizar algunas realizadas con anterioridad, bien sea por insolvencia definitiva del deudor o bien por el cobro de todos o parte de los importes que le acreditábamos. También se contemplan en este epígrafe las bajas contables de aquellos créditos considerados incobrables y de los que no existía provisión contable por insolvencias.

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

La coexistencia en nuestra Sociedad de la realización de actividades exentas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, es razón para que debamos aplicar la denominada "Regla de Prorrata" en cuanto a la deducibilidad de las cuotas soportadas en las adquisiciones de bienes y servicios a destino común de aquellas actividades. De ello resulta que el 52 % 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.

En cuanto a las obras de mantenimiento de nuestros edificios, además de aquellas de carácter corriente, se contabilizan también en el año en que se producen aquellas de mayor importancia o de sustitución de instalaciones fundamentales de nuestros edificios. Estas, aunque tienen un carácter



0E1656492

CLASE 8.^a
MIFEM

plurianual y así son contempladas en nuestros presupuestos a largo plazo, se imputan a resultados en el año en que se producen.

Puesto que a la entrada en vigor del PGC actual no se tenía fondo contable alguno constituido para atender obras y reparaciones extraordinarias, todas las obras con este carácter, realizadas en los últimos tres años, se han tenido que contabilizar directamente contra la cuenta de resultados del ejercicio en que se produjeron. El criterio establecido en el PGC es ir dotando anualmente la denominada "Provisión para grandes reparaciones" con cargo a gastos y en función del devengo anual, e ir cargando dicha provisión en el momento en que las citadas obras extraordinarias se producen.

Tanto la realización de nuestras actividades como la titularidad de nuestros inmuebles son objeto de sometimiento a diferentes impuestos, la mayor parte de ellos de carácter local. El importe total devengado durante el ejercicio se recoge en el grupo "Tributos". Además de los efectivamente satisfechos se incluyen aquí aquellos no satisfechos pero sí devengados. Entre estos últimos están aquellos que nos han sido notificados y hemos recurrido por disconformidad y aquellos todavía no liquidados por la Administración y estimados por nosotros. La contrapartida de estos dos últimos se encuentra en la cuenta de pasivo "Provisión para Impuestos".

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

Cuenta financiera

"Ingresos financieros de participaciones en capital": Importes íntegros percibidos en concepto de dividendos 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, tanto en pesetas como en divisas. Cuando las citadas inversiones se han materializado en compras de Deuda Pública con pacto de recompra, el total contabilizado como ingresos se ha correspondido con la diferencia entre los importes satisfechos en las compras y los percibidos en las ventas. Los intereses percibidos en divisas se han valorado al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España, aplicable al día en que se han percibido.

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



OE1656493

CLASE 8.^a
FAJENSA

"Diferencias positivas / negativas de cambio": Las normas de valoración del PGC obligan a valorar la cartera de valores en divisas al tipo de cambio vigente en el momento de cerrar los estados contables. La diferencia entre el valor resultante de la aplicación de dicho tipo de cambio y el valor contabilizado da lugar a diferencias de cambio que deben contabilizarse, si son negativas, como gasto del ejercicio, y si son positivas y siempre que se correspondan con diferencias negativas contabilizadas con anterioridad por la misma cartera de valores, como ingreso del ejercicio.

Resultados extraordinarios

"Beneficios de enajenación del inmovilizado y cartera de control": En este epígrafe se incluyen, como partida principal, los resultados positivos de las sociedades filiales de CEVASA, que incurrieran en transparencia fiscal hasta el pasado ejercicio de 1.995. La contrapartida de estos resultados se encuentra en un incremento de valor de aquellas participaciones, todo ello en aplicación del artículo 380 del derogado Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Los resultados incorporados en 1.996 en las cuentas de CEVASA se corresponden con los beneficios obtenidos por aquellas sociedades en el ejercicio de 1.995. Las pérdidas no son objeto de traspaso.

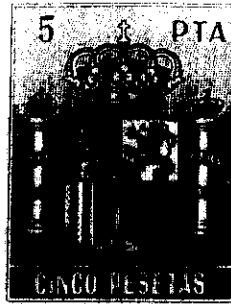
5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El saldo de este epígrafe se corresponde en su totalidad con gastos amortizables por ampliaciones de capital. Su movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.95	502.690	502.690
Aumentos	57.184	57.184
(-) Amortizaciones	(147.278)	(147.278)
Saldo a 31.12.96	412.596	412.596

6º.- INMOVILIZADO INMATERIAL

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



OE1656494

CLASE 8ª

	Aplicaciones informáticas		Derechos s/bienes en leasing	
	Inversión	Amort acum.	Inversión	Amort acum.
Saldo a 31.12.95	14.404.785	8.763.010	3.086.185	1.157.321
Aumentos	1.762.564	2.271.313		
Bajas	(1.518.465)	(1.474.533)		
Disminuciones por traspaso			(3.086.185)	(1.157.321)
Saldo a 31.12.96	14.648.884	9.559.790	0	0

A finales de 1.996 hemos dado de baja algunas aplicaciones informáticas, que se encontraban fuera de uso en la empresa y sin valor de mercado alguno. Los importes dados de baja y la disminución paralela de la amortización acumulada pueden verse en el cuadro precedente.

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

7º.- INMOVILIZADO MATERIAL

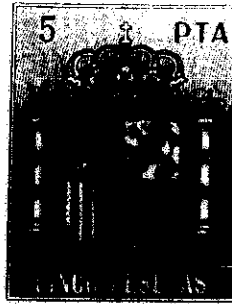
El detalle y movimiento durante el ejercicio de nuestro inmovilizado material se encuentra en los cuadros anexos nº 1 y 2.

Como se aprecia en el anexo nº 2, durante el ejercicio de 1.996 hemos dado de baja diferentes elementos de los grupos Mobiliario y Equipos para proceso de la información, que se encontraban totalmente obsoletos y fuera de uso dentro de la empresa.

Las amortizaciones anuales, que se realizan de una manera individualizada para cada uno de los elementos del inmovilizado, se calculan aplicando a los valores a amortizar los coeficientes máximos establecidos en la Orden Ministerial de 12.05.93. A continuación se informa, por grupos de elementos, del desglose de la amortización practicada durante 1.996. Puesto que los coeficientes son individuales para cada uno de los elementos, el detalle de los mismos desborda esta memoria.

Grupos de elementos	Bases de amortización	Amortización 1.996
Construcciones	3.935.482.113	78.723.704
Instalaciones complementarias	199.971.476	15.350.425
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.300.650	616.572
Mobiliario	42.283.022	4.608.702
Equipos de proceso de información	23.177.194	4.680.010
Elementos de transporte	14.454.877	1.873.924
	4.219.669.332	105.853.337

Bienes adquiridos mediante contratos de leasing



0E1656495

CLASE 8ª
ESTADO

Una parte importante de nuestro inmovilizado material se financió mediante el sistema de leasing y se encuentra contabilizado por el valor residual satisfecho al vencimiento de los contratos. Dichos valores han venido siendo amortizados mediante aplicación, sobre los mismos, de los coeficientes legales establecidos por tipos de inmovilizados.

La relevancia de estos bienes se muestra en cuadro anexo nº 3, donde se informa del valor que estos tendrían si se hubieran contabilizado desde un principio con arreglo a su coste en origen así como del que en la actualidad tienen.

Inmovilizado sujeto a compromisos de venta

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

Inmuebles en alquiler

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

	SUPERFICIES EN ARRENDAMIENTO (M2)-1.996						
	Viviendas		Locales		Oficinas		Total m2
	Nº	m2	Nº	m2	Nº	m2	
Conjunto Meridiano-Cero	1.180	149.625	60	18.329	41	16.819	184.773
Conjunto Sta. Mª Cabeza	295	37.816	31	3.336			41.152
	1.475	187.441	91	21.665	41	16.819	225.925

Importe del suelo incluido en el inmovilizado

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

Meridiano Cero en Barcelona	676.184.126
Sta. Mª de la Cabeza en Madrid	304.404.161
Conjunto turístico en Torreveja	57.669.351
	<u>1.038.257.638</u>

Características del inmovilizado no afecto a la explotación



OE1656496

CLASE 8ª
INVENA

El inmovilizado que CEVASA tiene no afecto a la explotación se concreta en un terreno de unas 22 hectáreas situado en las cercanías de El Vendrell (Tarragona). Se encuentra contabilizado por un total de 184.690.085 pesetas.

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

La política contable de la Sociedad es la de mantener registrados en el Inmovilizado todos aquellos elementos que están siendo utilizados, estén o no totalmente amortizados. Esta es la razón de que algunos elementos de los grupos de inmovilizado "instalaciones", "mobiliario" y "equipos de oficina" se mantengan en los registros contables aunque se encuentran totalmente amortizados. Cuando algún elemento de inmovilizado, esté o no totalmente amortizado, se considera obsoleto funcionalmente, deja de ser utilizado y se retira para su desguace, se procede a su baja contable. Sólo aquellos que entendemos pudieran tener algún valor de mercado se mantienen en el inmovilizado a la espera de una posible venta.

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 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 los saldos que esta Sociedad tiene en concepto de depósitos a su favor se muestra a continuación:



OE1656497

CLASE 8.^a
S.M.P.A.

	Saldo a 31.12.95	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.96
Fanzas constituidas	560.011	7.455	567.466
Depósitos efectuados	2.000	0	2.000
Fanzas depositadas en la Generalitat	58.722.888	1.120.082	59.842.970
Fanzas depositadas en la CC.AA. Madrid	10.706.956	512.520	11.219.476
Totales	69.991.855	1.640.057	71.631.912

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

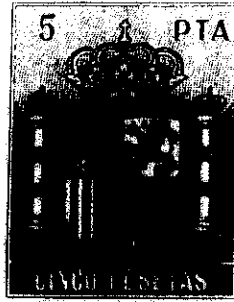
En el cuadro anexo nº 6 se informa de la composición, por tipo de activos, de la liquidez de la Sociedad materializada en inversiones financieras. En el cuadro anexo nº 7 se compara nuestra cartera al final del ejercicio de 1.996 con la que existía a comienzos del año, con lo que se puede apreciar la variación que la misma ha tenido respecto a su composición.

9º.- EXISTENCIAS

Nuestra Sociedad no tiene promociones inmobiliarias en curso destinadas a venta, ni tiene tampoco solares destinados a tales fines. El saldo contabilizado en este apartado tiene una procedencia totalmente diferente y se corresponde con la valoración de las existencias comerciales que se encontraba en los almacenes de Sociedad en su centro turístico en Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante). Dichas existencias, necesarias para el normal funcionamiento de los servicios de restauración de que cuenta nuestro centro, se valoran según el último precio consignado en factura y, al cierre del ejercicio ascendían a una suma total de 2.908.688 pesetas.

10º.- CRÉDITOS COMERCIALES Y OTROS DEUDORES

Los importes acreditados a los arrendatarios de nuestros edificios y a los clientes del centro turístico que tenemos en Torrevieja, se encuentran en el epígrafe "clientes" del balance y se detallan en el cuadro anexo nº 8. También se muestran en él, tanto los saldos que se mantienen en concepto de provisión por insolvencias como aquellos otros dados de baja durante el ejercicio por considerarlos totalmente incobrables, así como aquellos considerados nuevos dudosos y reclasificados como tales.



0E1656498

CLASE 8.^a
S.M.P.C.

El epígrafe "Deudores varios" del balance de la Sociedad, tenía, a 31.12.96, el siguiente detalle:

Provisiones de fondos a arquitectos, abogados y procuradores	3.683.854
Deudores varios	1.613.529
	<hr/>
	5.297.383

En concepto de "Administraciones Públicas" se engloban aquellos importes que acreditamos, por un lado a la Hacienda Estatal y por otro al Ayuntamiento de Barcelona, por los siguientes conceptos:

Hacienda Pública, deudora por impuestos pagados a devolver tras sentencias firmes a nuestro favor	5.850.044
Hacienda Pública, IVA a devolver	3.208.452
	<hr/>
	9.058.496

11º.- FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

Composición

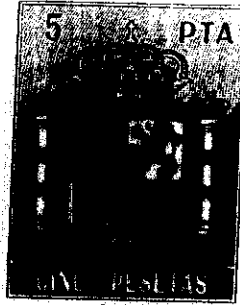
El capital social de la Compañía, íntegramente desembolsado, asciende a 1.220.017.000 pesetas. Está compuesto por 1.207.280 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas de valor nominal 1.000 pesetas.

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 su valor 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



OE1656499

CLASE 8.^a
VALORES

social, corresponderá a unas y a otras el derecho de suscripción preferente, exclusivamente sobre las acciones de su Serie que se emitan.

Cotización oficial

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

Variaciones del capital y autorizaciones para realizarlas

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

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 social en 51.955.000 pesetas nominales, acordada por la Junta General extraordinaria el 8 de noviembre de 1.995. Dicha reducción se llevó a cabo mediante la amortización de 51.955 acciones ordinarias, que se encontraban en la autocartera de la Sociedad en la fecha del acuerdo.

4º.- Autocartera:

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General extraordinaria celebrada el pasado 27 de junio de 1.996, para que, dentro del cauce previsto en el artículo 75 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, pueda adquirir acciones de la propia Compañía en el Mercado Secundario de Valores, tanto de su Serie A como de su Serie B, hasta un número de 50.000 acciones, que no supera el 5 % del capital social, al precio que se coticen en dicho Mercado, con un tope máximo del 650 % y mínimo del 250 %, para las acciones de la Serie A, y un tope máximo del 200 % y mínimo del 100 % para las acciones de la Serie B.

En la adquisición se observarán todos los requisitos que impone la Ley, y especialmente que el valor nominal de las acciones que se 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 27 de junio de 1.996.



0E1656500

CLASE 8.^a
~~CLASE 8.^a~~

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 5.153 acciones propias de la Serie A, adquiridas por un total de 26.933.316 pesetas, lo que representa un coste medio de adquisición del 522,6 % y un porcentaje del 0,42 % sobre el capital social de la Sociedad, inferior al 5 % autorizado por la Junta.

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS

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

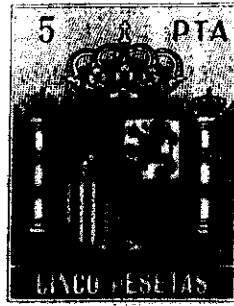
- . Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 275.825.200 pesetas, el total indisponible es de 244.003.400 pesetas.
- . Reserva para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme van realizándose adquisiciones de acciones propias y es indisponible en tanto dichas acciones en autocartera no sean enajenadas o amortizadas. El importe de esta reserva suma 26.933.316 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.

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD

El detalle de las reservas de la Sociedad y el movimiento de los saldos que se mantienen en ellas se aprecia en el cuadro anexo nº 9

12º.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Por tener el carácter de subvenciones a la explotación, todas las recibidas durante el ejercicio se han contabilizado como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las subvenciones se han recibido del Ayuntamiento de Barcelona en concepto de ayudas a la remodelación de las fachadas de nuestros edificios en esa ciudad y han ascendido a un total de 5.238.756 pesetas.



0E1656501

CLASE 8.^a
SABENA

13º.- PROVISIÓN PARA IMPUESTOS

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

Puesto que todas aquellas autoliquidaciones de impuestos que legalmente estamos obligados a realizar las venimos haciendo puntualmente, todas las provisiones relacionadas en este epígrafe se refieren a impuestos y recargos que deben ser liquidados directamente por las Administraciones Públicas. Mantenemos un criterio de máxima prudencia en lo que se refiere a este tipo de provisiones y venimos contabilizando aquí tanto los importes que nos han sido reclamados (y que tenemos recurridos por disconformidad), como aquellos otros que, aunque todavía no liquidados ni prescritos, nos pueden ser exigidos en un futuro.

14º.- DEUDAS NO COMERCIALES

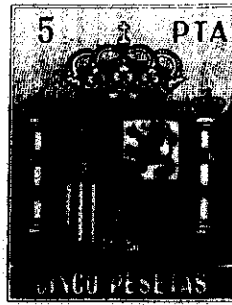
ACREEDORES A LARGO PLAZO

Aplicando las disposiciones del Plan General de contabilidad, la suma de las fianzas que los inquilinos de nuestros edificios nos han entregado se consideran deudas a largo plazo. Estas son las únicas deudas que tenemos registradas con el carácter de a largo plazo. Su detalle es el siguiente:

	Barcelona	Madrid	Total
Fianzas obligatorias	69.357.854	12.467.161	81.825.015
Fianzas voluntarias	3.754.715		3.754.715
Garantías de arrendatarios	40.000	105.000	145.000
Saldo total a 31.12.96	73.152.569	12.572.161	85.724.730

ACREEDORES A CORTO PLAZO

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



0E1656502

CLASE 8.^a
HABENAS

Hacienda Pública, acreedora por retenciones a cuenta IRPF o IS	5.464.686	
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes., ejercicio 1966	101.567.038	
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes., diferido	4.146.863	111.178.587
Seguridad social, acreedora		4.985.968
		<u>116.164.555</u>

Líneas de crédito disponibles

Disponemos de seis líneas de crédito con un disponible total de 750 millones de pesetas, todas ellas sin comisión de indisponibilidad, indefinidas o prorrogables tácita o expresamente.

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

Al final del ejercicio y debido a un desfase puntual en nuestra gestión de tesorería, la póliza que mantenemos con Bankinter presentaba un saldo acreedor por un total de 10.247.669 pesetas.

15°.- SITUACIÓN FISCAL

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

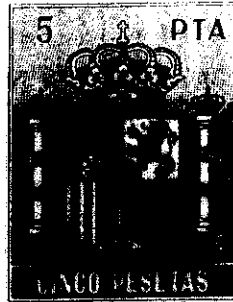


OE1656503

CLASE 8.^a
SMBEN

BENEFICIO CONTABLE DEL EJERCICIO		408.065.338
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, AUMENTO		203.490.824
DIFERENCIAS PERMANENTES:		
- Aumentos	29.243.520	
- Disminuciones	(39.644.515)	(10.400.995)
DIFERENCIAS TEMPORALES:		
. Con origen en el propio ejercicio:		
- Aumentos	0	
- Disminuciones	(4.305.273)	(4.305.273)
. Con origen en ejercicios anteriores:		
- Aumentos	11.435.039	
- Disminuciones	0	11.435.039
BENEFICIO FISCAL O BASE IMPONIBLE		608.284.933

<i>Detalle de las diferencias permanentes:</i>	
Aumentos:	
- Imputación de bases imponibles de sociedades filiales y transparentes	26.180.317
- Diferencias entre la amortización fiscal y contable de bienes que habían sido adquiridos mediante arrendamiento financiero	1.898.671
- Dif. entre el beneficio contable y fiscal en venta de derechos de suscripción	342.867
- Dif. entre el beneficio fiscal y contable en venta de acciones	776.665
- Otros gastos no deducibles pero contabilizados	45.000
	<u>29.243.520</u>
Disminuciones:	
- Resultados positivos de las sociedades filiales y transparentes fiscales	31.644.515
- Atenciones Estatutarias, no contabilizadas como gasto pero fiscalmente deducibles	8.000.000
	<u>39.644.515</u>
<i>Detalle de las diferencias temporales:</i>	
. Disminuciones con origen en el ejercicio:	
- Diferencia entre amortizaciones fiscales y contables	4.305.273
. Aumentos con origen en ejercicios anteriores:	
- Menor pérdida fiscal respecto a la contable en baja de inmovilizados con diferente criterio de amortización, fiscal y contable.	130.196
- Intereses corridos de inversiones financieras realizadas en 1.995 y vencidas en el ejercicio de 1.996	11.249.508
- Diferencias entre la amortización fiscal y contable de bienes que habían sido adquiridos mediante arrendamiento financiero	55.335
	<u>11.435.039</u>



OE1656504

CLASE 8ª
ESTADO

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

BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO DE 1.996	608.284.933
CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Base Imponible	212.899.726
(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:	
- Deduc. por doble imposición de dividendos	(4.159.903)
- Dedución por inversiones	(666.408)
	<u>208.073.415</u>
(-) Retenciones y pagos a cuenta	(106.506.377)
Importe pendiente de pago	<u>101.567.038</u>

TRANSPARENCIA FISCAL

Hasta el pasado ejercicio de 1.995, tres de nuestras filiales incurrían en Transparencia Fiscal. Siempre que las mismas presentaban un resultado fiscal positivo, sus bases imponibles, retenciones y deducciones se añadían a los de CEVASA con un año de retraso. En el caso de que aquellos fuesen negativos, las bases imponibles negativas debían ser compensadas con posteriores bases positivas y no eran objeto de traspaso. Exclusivamente y según nuestra interpretación, podían traspasarse las retenciones que les habían sido practicadas cumpliendo la Resolución del ICAC de 30/04/92, en el cuadro anexo nº 11 informamos del detalle de las bases imponibles, deducciones, bonificaciones y retenciones, recogidos por CEVASA en el ejercicio de 1.996.

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

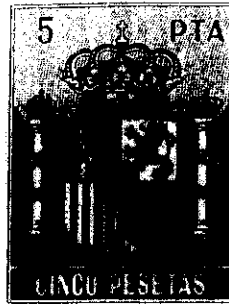
No existen garantías con terceros ni avales prestados por esta Sociedad. Los únicos riesgos que pueden dar lugar a pasivos para de esta Sociedad son los de naturaleza tributaria y éstos se encuentran provisionados en el balance de la Sociedad.

17º.- INGRESOS Y GASTOS

CUENTA DE EXPLOTACIÓN

Ingresos de explotación

A continuación se desglosa el origen del total de ingresos considerados de explotación:



0E1656505

CLASE 8.^a
~~UBENCA~~

. Ingresos por arrendamientos:		
<i>Complejo Meridiano-Cero de Barcelona:</i>		
Viviendas	466.505.304	
Locales comerciales	176.528.938	
Oficinas	161.817.767	804.852.009
<i>Sta. M^a de la Cabeza en Madrid</i>		
Viviendas	141.418.948	
Locales comerciales	49.402.312	190.821.260
Otras explotaciones		4.631.364
. Ingresos por actividades turísticas en Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante):		
Alquiler de apartamentos	107.425.359	
Servicios complementarios	56.560.339	163.985.698
. Otros accesorios a la explotación		1.840.371
. Exceso de provisiones y gastos		17.452.064
. Subvenciones		5.238.756
		<u>1.188.821.522</u>

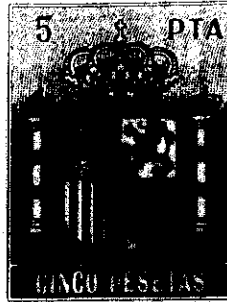
Gastos de explotación

El detalle de los epígrafes más importantes sigue a continuación:

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

CATEGORIA	NÚMERO MEDIO DE PERSONAS	COSTE CON CARGAS SOCIALES
Personal directivo	8	78.641.782
Oficinas administrativas de Barcelona y Madrid	9	36.549.027
Personal de fincas urbanas	29	82.476.870
Personal de activ. turísticas	28	75.419.942
	74	<u>273.087.621</u>
Consejo de Administración	7	3.075.000
	81	<u>276.162.621</u>

. "Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por incobrables": La distinción entre fallidos y la variación de la provisión por insolvencias se aprecia en el siguiente cuadro:



0E1656506

CLASE 8ª
FINANCIERA

	Reajuste de la provisión por insolvencias	Insolvencias definitivas no cubiertas con provisión	TOTAL
Arrendatarios de Barcelona	4.728.411	7.334.860	12.063.271
Arrendatarios de Madrid	2.730.321	1.229.506	3.959.827
Clientes Cabo Cervera	12.493.441	437.204	12.930.645
	<u>19.952.173</u>	<u>9.001.570</u>	<u>28.953.743</u>

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

- Servicios exteriores:		
Arrendamientos	2.883.355	
Conservación de edificios	296.868.883	
Suministros: Agua, electric. y otros	60.818.115	
Seguros	8.725.517	
Publicidad y propaganda	1.045.842	
Servicios de prof. independientes	24.279.115	
Servicios financieros	2.598.184	
Otros gastos y servicios	<u>56.549.441</u>	453.768.452
- Tributos varios		<u>81.824.618</u>
		<u>535.593.070</u>

CUENTA FINANCIERA

"Ingresos de participaciones en capital": Durante 1.996, hemos percibido 19.502.230 pesetas en concepto de dividendos a las acciones que manteníamos en cartera.

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

- De Cesiones temporales de Deuda Pública Española.....	61.382.715
- De Eurodepósitos en pesetas	18.303.147
- De Depósitos en pesetas	414.274
- De Cesiones temporales de Deuda Pública USA en \$.....	84.823.601
	<u>164.923.737</u>



0E1656508

CLASE 8.^a
CAMPAÑA

acordado en la pasada Junta General ordinaria y que está por debajo del límite máximo fijado en los Estatutos. Además, en concepto de dietas por la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración percibieron, también en su conjunto, un total de 3.075.000 pesetas.

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 1.994 a 1.996, junto con los cuadros de variación de capital circulante y de conciliación de los resultados contables después de impuestos con los recursos procedentes de las operaciones.



0E1656509

CLASE 8^a
CINCO PESQUERAS

Cuadros anexos



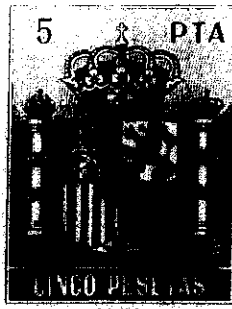
OE1656510

CLASE 8^a
SABENA

ANEXO N° 1

DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.96

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ.	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES					
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	(976.721.214)	2.958.763.899
	2.246.577.316	2.727.165.435	4.973.742.751	(976.721.214)	3.997.021.537
Construcciones en curso	38.117.760		38.117.760	0	38.117.760
Total	2.469.385.161	2.727.165.435	5.196.550.596	(976.721.214)	4.219.829.382
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.094	0	3.530.094	(1.981.437)	1.548.657
MAQUINARIA	770.556	0	770.556	(246.745)	523.811
OTRAS INSTALACIONES	264.263.058	135.573.024	399.836.082	(315.336.030)	84.500.052
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	44.730.720	434.324	45.165.044	(25.439.469)	19.725.575
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	19.741.372	0	19.741.372	(11.252.768)	8.488.604
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	12.271.910	0	12.271.910	(3.830.620)	8.441.290
Totales	2.814.692.871	2.863.172.783	5.677.865.654	(1.334.808.283)	4.343.057.371



OE1656512

CLASE 8ª
FINAN

ANEXO Nº 3

DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SITUACION	TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. AMORT. ACUM. VALOR NETO		VALOR CONTABLE AMORT. ACUM. VALOR NETO	
		CON SOLAR	A 31.12.96	A 31.12.96	TEORICO
CABO CERVERA	INMOBILIARIO	528.815.820	85.775.549	56.550.000	0
	MOBILIARIO	44.806.867	40.839.238	34.069	27.826
	INSTALACIONES	131.569.339	115.183.181	17.731.201	12.297.582
	ELEM. TRANSPORTE	925.100	847.730	9.251	8.498
		706.117.126	243.645.699	74.324.521	12.333.906
BARCELONA	EQUIPOS OFIC.	6.422.435	3.523.812	3.392.978	1.779.854
		712.539.561	247.169.510	77.717.499	14.113.760
					63.603.739



CLASE 8ª
+A 12.96



0E1656513

ANEXO Nº 4

DETALLE DEL IMPORTE CONTABILIZADO Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE 1.985 DE LA PARTICIPACION EN NUESTRAS EMPRESAS FILIALES

	Valor contable de la participación	Provisión por deprec. cartera	Valor neto contable	Saldo a 31.12.85	Incremento por transparencia fiscal	Saldo a 31.12.86	Provisión por deprec. a 31.12.86	Nuevas dotaciones	Provisión por deprec. a 31.12.86
DUSLIN DE NEGOCIOS, S.A.	1.556.898.373	(19.766.852)	1.537.131.521	1.556.898.373	30.293.983	1.587.182.356	19.766.852		19.766.852
INMOBILIARIA V S, S.A.	433.022.239	0	433.022.239	433.022.239	1.350.532	434.372.771	0		0
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	405.678.714	(25.453.573)	380.225.141	405.679.714	0	405.679.714	(19.411.483)	(6.042.090)	(25.453.573)
CELISING, S.A.F., S.A.	540.620.532	0	540.620.532	540.620.632		540.620.632	0		0
TOTAL	2.936.220.858	(45.220.425)	2.891.000.433	2.936.220.958	31.644.515	2.967.865.473	355.369	(6.042.090)	(5.686.721)



CLASE 8ª



OE1656514

ANEXO Nº 5

PARTICIPACION EN NUESTRAS FILIALES-VALOR CONTABILIZADO VS. VALOR TEÓRICO A 31.12.96

	Capital	Reservas	Rdo. 1996	Valor teórico a 31.12.96 (1 acción)	Valor contable en CEVASA (1 acción)
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	65.000	1.502.425	160.669	265.861	236.482
INMOBILIARIA V S, S.A.	12.000	446.893	25.291	4.034.867	3.608.519
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	10.000	370.226	31.350	41.158	38.023
CELISING, S.A.F, S.A.	500.000	176.717	4.956	1.363.346	1.081.241
TOTAL	587.000	2.496.261	222.266		



OE1656516

CLASE 8ª
VALORES

ANEXO Nº 7

MOVIMIENTO DE LA CARTERA DE VALORES DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996

	Saldo a 31.12.95	Aumento o disminución de la Invers.	Diferencia de cambio	Venta de valores	Saldo a 31.12.96
Fondos Públicos	79.576	(16.652)			62.924
"Repos" de D.P. Española	524.547.565	434.575.359			959.122.924
"Repos" de D.P. USA en \$	1.463.160.069	85.015.774	121.390.859		1.669.566.702
Eurodepósitos en pesetas	602457146	-602457146			0
Accs. con cotiz. oficial	28.817.865			(1.647.414)	27.170.451
TOTAL	2.619.062.221	(82.882.665)	121.390.859	(1.647.414)	2.655.923.001



0E1656517

CLASE 8ª
MIFEN A

ANEXO Nº 8

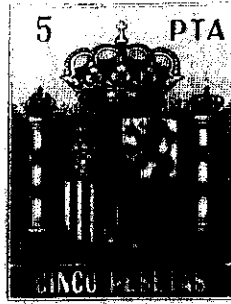
DETALLE DEL SALDO DE CLIENTES A 31.12.96 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996

	"Corrientes"	"Dudoso cobro"	Total	Provisión por insolvencias
Meridiano- Cero	17.254.210	4.728.411	21.982.621	4.728.411
Sta. Mª de la Cabeza	6.413.329	4.162.862	10.576.191	3.877.080
Cabo Cervera	13.616.286	16.516.592	30.132.878	16.516.588
TOTAL	37.283.825	25.407.865	62.691.690	25.122.079

. Saldo a 31.12.95	42.671.398	37.477.868	80.149.266	27.689.047
. Diferencia devengos y cobros del ejercicio	12.894.166		12.894.166	
. Reclasif. de saldos	(18.065.275)	18.065.275	0	
. Elimin. saldos incob.	(216.464)	(30.135.278)	(30.351.742)	(22.519.141)
. Regular. por exceso				(47.525)
. Nuevas dotaciones a la provisión				19.999.698
. Saldo a 31.12.96	37.283.825	25.407.865	62.691.690	25.122.079



CLASE 8ª
SEPTIMA



0E1656518

ANEXO Nº 9

DETALLE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD A 31.12.88 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.988

	Saldo a 31.12.86	Traspasos	Distribución de beneficios	Por adquisición de acc. propias	Dividendo a cta., satisfecho	Resultado después de Imp. y Sdes.	Saldo a 31.12.86
Capital	1.220.017.000						1.220.017.000
Prima de emisión	270.692.510						270.692.510
Reserva de revalorización (Act.1983)	1.402.565.010	(1.402.565.010)					0
Reserva legal	275.825.200						275.825.200
Reserva para acciones propias	19.515.286			9.489.897			29.005.183
Reserva voluntaria	5.367.274.809	1.402.565.010	450.868.216	(9.489.897)			7.211.018.138
Reserva por capital amortizado	344.439.000						344.439.000
Pérdidas y ganancias	625.020.850	0	(625.020.850)			408.065.338	408.065.338
Dividendo activo a cuenta	(955.274)		955.274		(955.274)		(955.274)
TOTAL	9.524.394.391	0	(173.997.360)	0	(955.274)	408.065.338	9.758.107.066



CLASE 8ª
FINANZA

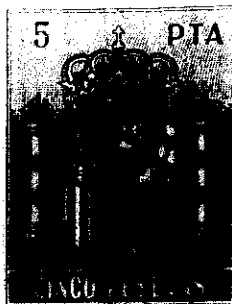


0E1656519

ANEXO Nº 10

DETALLE DEL SALDO DE PROVISIONES A 31.12.96 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO

	Saldo a 31.12.95	Dotaciones del propio año	Cancelación de provisiones por exceso o precep. y traspasos entre ctas.	Pago de impuestos	Saldo a 31.12.96
Ayuntamiento de Barcelona	82.519.435	6.455.723	(16.186.930)	(34.750.119)	38.038.109
Ayuntamiento de Madrid	7.724.604		(743.810)		6.980.794
Ayuntamiento de Torrevieja (Alicante)	4.000.000	600.000			4.500.000
Ayuntamiento de El Vendrell (Tarragona)	4.153.199		(491.324)		3.661.875
Ayuntamiento de Esplugues (Barcelona)	30.000		(30.000)		0
Administración de Hacienda de Madrid	11.252.870	5.626.435			16.879.305
Cámara de Comercio de Madrid	1.454.564	3.095.279			4.549.843
Cámara de Comercio de Barcelona	386.312	82.532		(27.792)	440.052
Cámara de Comercio de Alicante	6.882	9.946		(6.882)	9.946
TOTAL	111.526.866	16.769.915	(17.452.064)	(34.784.793)	75.059.924



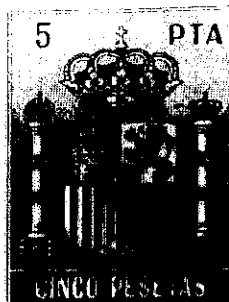
0E1656520

CLASE 8.^a
S. 1995

ANEXO Nº 11

Detalle de los resultados, bases imponibles, bonificaciones y retenciones recibidas de nuestras filiales calificadas como Transparentes Fiscales en el ejercicio de 1.996

	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBIL. V S, S.A.	INMOBIL, MADRID- BARCELONA	TOTAL
Resultado contable 1.995	30.293.983	1.350.532	(6.042.090)	25.602.425
Base imponible 1.995	26.180.317	(164.673)	(7.194.847)	18.820.797
Deducciones en IS 1.995	747.013	0	0	747.013
Retenciones soportadas en 1.995	1.563.340	515.178	8.655	2.087.173
Resultado contable imputado	30.293.983	1.350.532	0	31.644.515
Base imponible imputada	26.180.317	0	0	26.180.317
Deducciones imputadas	747.013	0	0	747.013
Retenciones imputadas	1.563.340	515.178	8.655	2.087.173



0E1656521

CLASE 8ª
ANEXO

ANEXO Nº 12

APLICACIONES	1.996	1.995	1.994
1 Recursos aplicados en las operaciones	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas	57.184	346.888	0
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial	1.762.564	983.148	4.906.185
Inmovilizado material	53.308.318	49.643.011	52.200.338
Inmovilizado financiero:			
Empresas del grupo	0	0	0
Otras inversiones financieras	1.640.057	5.165.414	1.677.803
4 Adquisición de acciones propias	9.489.897	238.054.343	22.683.453
5 Reducciones de capital	0	264.555.325	0
6 Dividendos	166.352.634	173.470.469	173.470.469
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo	0	384.826	3.078.608
De otras deudas	0	0	32.947.609
8 Provisiones para riesgos y gastos	34.784.793	10.518.591	3.117.011
TOTAL APLICACIONES	267.395.447	743.122.015	294.081.476
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	67.240.521	0	0
	334.635.968	743.122.015	294.081.476
ORIGENES	1.996	1.995	1.994
1 Recursos procedentes de las operaciones	333.123.387	52.351.533	233.231.519
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo	0	0	3.086.185
De otras empresas	962.581	5.305.546	2.859.615
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado material	550.000	225.000	455.000
Inmovilizado financiero:			
6 Amortización acciones propias	0	264.555.325	0
TOTAL ORIGENES	334.635.968	322.437.404	239.632.319
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	0	420.684.611	54.449.157
	334.635.968	743.122.015	294.081.476

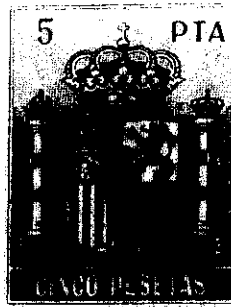


0E1656522

CLASE 8ª
VALOR 4

ANEXO Nº 13

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.996	1.995	1.994
2 Existencias			
- Aumentos	0	1.323.341	121.195
- Disminuciones	(46.481)	0	0
3 Deudores			
- Aumentos	0	0	42.527.166
- Disminuciones	(10.088.774)	(3.248.994)	0
4 Acreedores			
- Aumentos	200.375.197	0	24.887.554
- Disminuciones	0	(250.837.092)	0
5 Inversiones financieras temporales			
- Aumentos	458.999.156	0	0
- Disminuciones	0	(785.649.569)	(111.412.307)
7 Tesorería			
- Aumentos	0	617.639.191	(10.491.386)
- Disminuciones	(581.860.940)	0	0
8 Ajustes por periodificación			
- Aumentos	0	88.512	0
- Disminuciones	(137.637)	0	(81.379)
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	67.240.521	(420.684.611)	(54.449.157)



OE1656523

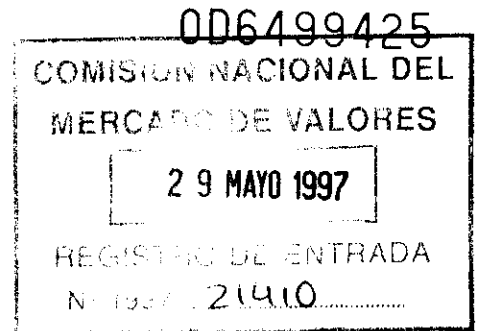
CLASE 8ª

ANEXO Nº 14

	1.996	1.995	1.994
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	408.065.338	625.020.850	370.705.433
(+) Amortizaciones del ejercicio	108.273.486	106.443.607	97.613.360
(+) Provisiones por deprec. cartera valores	6.042.090	878.619	0
(+) Provisiones por insolvencias	19.952.173	9.262.125	2.757.962
(+) Provisiones para riesgos y gastos	15.769.915	29.411.983	28.899.449
(+) Pérd. por saldos incobrables, menos aplic. prov. insolv.	9.001.570	2.372.462	1.612.726
(+) Pérdidas bajas-enajenación de inmovilizado	674.760	685.208	691.887
(+) Diferencias negativas de cambio	0	107.261.659	80.141.075
(+) Mvto. en el ejercicio del Impuesto s/ Sdes. diferido	(2.495.418)	356.473	6.285.808
(+) Gastos por intereses diferidos leasings	11.209	150.532	215.508
(+) Pérdidas por regularizaciones y otras extraordinarias	574.598	81.110	140.376
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos	(17.452.064)	(7.724.481)	0
(-) Beneficios extraordinarios por enajenación de inmovilizado	0	(190.034)	(107.065)
(-) Resultados contabilizados originados por la situación de transparencia de algunas filiales	(33.731.688)	(690.680.559)	(195.636.463)
(-) Beneficios compra-venta de valores	(58.927.911)	(130.524.458)	(159.788.014)
(-) Diferencias positivas de cambio	(121.390.859)	0	0
(-) Exceso prov. deprec. cartera valores	(650.407)	0	0
(-) regularizaciones varias	(593.405)	(453.563)	(300.523)
	333.123.387	52.351.533	233.231.519



CLASE 8.ª



JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ACTUALIZACION DE BALANCES, QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION REALIZA A LA JUNTA GENERAL

Con la aparición del RDL 7/1996 de 7 de junio, desarrollado por el RD 2607/96 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la Actualización de Balances, se permite a las empresas actualizar sus inmovilizados. Dado el carácter voluntario de la actualización y sus especiales características, se hace necesario determinar la conveniencia o no de llevarla a cabo.

En nuestro caso, las principales ventajas de esta actualización son:

- a) Mejora la estructura financiera de la empresa al incrementarse sus Fondos Propios.
- b) Aproxima los activos actualizados al valor actual de mercado, mejorando la imagen fiel de la Sociedad.
- c) Las futuras mayores dotaciones a la amortización de los bienes revaluados suponen un menores pagos por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios venideros, facilitando así la autofinanciación de la Sociedad.
- d) Cumpliendo ciertos requisitos, la plusvalía puesta de manifiesto en la actualización, reflejada en una nueva reserva por revalorización, puede ser traspasada a los socios (sin coste para los mismos) mediante ampliaciones de capital con cargo a la misma, y, al cabo de diez años, a reserva de libre disposición, que podrá ser distribuida dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos.

Las desventajas de la misma son:

- a) Debe satisfacerse un gravamen que asciende al 3 % de la plusvalía puesta de manifiesto en la actualización.
- b) Si el incremento de los Fondos Propios de la Sociedad se traduce en una mayor cotización bursátil, el valor de nuestras acciones se incrementará a efectos de los impuesto sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones, de nuestros accionistas.
- b) El resultado después de impuestos se verá reducido en el importe de las amortizaciones correspondientes a la revalorización. Con ello también se reducirá el importe máximo de los dividendos que podría pagar la Sociedad con cargo a beneficios.
- d) La limitación a la distribución de la reserva de revalorización puede suponer una traba a la distribución de otras reservas de la Sociedad si no se capitaliza la cuenta y durante el plazo de diez años, y ello porque el art. 15.2 del RD establece que el saldo de la nueva reserva no puede ser distribuido directa ni indirectamente.

A fin de ponderar con mejores elementos de juicio las ventajas y desventajas de esta actualización, por encargo del Presidente del Consejo de Administración y con objeto de someterlo a discusión en este Consejo de Administración, se ordenó la elaboración de un estudio legal y financiero donde se simulasen las posibilidades que esta actualización nos ofrecía, tanto a nivel global como individualizado para cada una de las explotaciones de CEVASA y considerando diferentes alternativas respecto a posibles destinos que pudieran darse a las mismas.



0D6499426

CLASE 8ª

Además de las consideraciones de tipo legal, desde un punto de vista financiero, las conclusiones de dicho informe son que, si aplicásemos la actualización, nuestros activos quedarían revaluados en más de 3.785 millones de pesetas, lo que supondría devengar un gravamen de más de 113 millones de pesetas. Sin embargo, dicho gravamen se recupera financieramente en un plazo de cinco años con los ahorros fiscales que suponen las mayores amortizaciones anuales de nuestros activos. Globalmente, la operación supondría para CEVASA un VAN positivo de cerca de 323 millones de pesetas considerando una tasa de actualización del 5 %

Analizado el informe en su conjunto y en sus detalles y ponderando todos los pros y los contras de esta actualización, el Consejo de Administración ha acordado, por unanimidad, proponer a la próxima Junta general la actualización de los activos de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., siguiendo los criterios legales establecidos en el RD 2.607/1996 que desarrolla el artículo 5 del RDL 7/1996, sin aplicación de reducciones en los coeficientes de actualización. Tampoco aplicaremos reducción alguna en función de la forma de financiación de la Sociedad.

De resultas de la decisión de proponer a la próxima Junta General la aprobación de la aplicación en CEVASA de la Actualización de Balances, ejercicio 1.996, cumpliendo el artículo 17 del R.D. 2.607/1996, a continuación se desarrollan los puntos de las Cuentas Anuales del ejercicio de 1.996, tanto individuales como del grupo CEVASA que quedarían modificados tras la actualización de balances propuesta y que se añadirán como sendos anexos a las citadas Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, caso de su aprobación por la próxima Junta General de accionistas.

Las modificaciones a las Cuentas Anuales individuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., están expuestas en 13 folios de papel oficial, numerados correlativamente desde el nº 0D6499427 hasta el número 0D6499439. Las que respectan a las Cuentas Anuales consolidadas lo están sobre 10 folios de papel oficial, numerados correlativamente desde el nº 0D6499440 hasta el número 0D6499449.

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

1997

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature: María Borja]

[Handwritten signature: M. J.]

[Handwritten signature: M. J.]



0D6499427

CLASE 8ª

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

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

Modificaciones a las Cuentas Anuales
del ejercicio de 1.996, por aplicación de
la Actualización de Balances, RDL
7/1996

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

19 MAR. 1997



0D6499428

CLASE 8ª

Primera.- Balance de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. cerrado a 31.12.96, que resulta tras la aprobación de la Actualización de Balances de 1.996, y su comparación con los balances cerrados en los dos ejercicios anteriores.

ACTIVO	1.996	1.995	1.994
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	412.596	502.690	292.100
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
5. Aplicaciones informáticas	14.648.884	14.404.785	13.421.637
6. Derechos s/ bienes en leasing	0	3.086.185	3.086.185
8. Amortizaciones	(9.559.790)	(9.920.331)	(6.393.956)
	5.089.094	7.570.639	10.113.866
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y bienes naturales	264.106.822	184.690.085	184.690.085
2. Inmuebles para arrendamiento	8.656.036.928	4.973.742.751	4.973.742.751
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	4.691.618	4.300.650	4.276.943
5. Otras instalaciones y mobiliario	467.668.185	437.450.152	399.200.870
6. Anticipos e immobilizaciones materiales en c	38.117.760	0	0
7. Otro inmovilizado	32.725.198	29.583.358	20.999.249
9. Amortizaciones	(1.334.808.283)	(1.234.911.084)	(1.134.195.889)
	8.128.538.228	4.394.855.912	4.448.714.009
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Partic. en empresas grupo	2.967.865.373	2.936.220.858	2.257.740.701
7. Depósitos y fianzas a l.p.	71.631.912	69.991.855	64.826.441
8. Provisiones	(45.220.425)	(39.178.335)	(39.178.335)
	2.994.276.860	2.967.034.378	2.283.388.807
V. ACCIONES PROPIAS			
1. Inversión	26.933.316	17.443.419	43.944.401
2. Provisiones	(228.212)	(878.619)	0
	26.705.104	16.564.800	43.944.401
TOTAL INMOVILIZADO	11.155.021.882	7.386.528.419	6.786.453.183
C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC.	0	11.209	161.741
D) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	2.908.688	2.955.169	1.631.828
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	62.691.690	80.149.266	81.526.981
2. Empresas del grupo, deudoras	0	14.083.173	25.285.336
4. Deudores varios	5.343.492	6.811.683	3.209.534
6. Administraciones públicas	9.058.496	15.553.061	7.902.489
7. Provisiones	(25.122.079)	(27.689.047)	(26.251.915)
	51.971.599	88.908.136	91.672.425
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES			
5. Cartera de valores a corto plazo	2.655.923.001	2.016.605.075	2.778.991.845
8. Provisiones	0	0	0
	2.655.923.001	2.016.605.075	2.778.991.845
VI. TESORERIA	41.344.073	623.205.013	5.565.822
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	343.116	480.753	392.241
TOTAL CIRCULANTE	2.752.490.477	2.732.154.146	2.878.254.161
TOTAL ACTIVO	13.907.512.359	10.118.693.774	9.664.869.085



OD6499429

CLASE 8ª

PASIVO	1.996	1.995	1.994
A) FONDOS PROPIOS			
I CAPITAL SUSCRITO	1.220.017.000	1.220.017.000	1.271.972.000
II PRIMA DE EMISION	270.692.510	270.692.510	270.692.510
III RESERVA DE REVALORIZACION 1.983	0	1.402.565.010	1.402.565.010
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.996. R.D.L. 7/6/1.996	3.671.916.431	0	0
IV. RESERVAS			
1. Reserva legal	275.825.200	275.825.200	275.825.200
2. Reserva para acciones propias	26.933.316	17.443.419	43.944.401
5. Otras reservas	7.557.529.005	5.713.785.676	5.710.650.055
	7.860.287.521	6.007.054.295	6.030.419.656
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO)	408.065.338	625.020.850	370.705.433
VII. DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS	13.430.023.526	9.524.394.391	9.345.399.335
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
2. Provisiones para impuestos	75.059.924	111.526.866	100.357.955
	75.059.924	111.526.866	100.357.955
TOTAL PROMSIONES PARA RIESGOS	75.059.924	111.526.866	100.357.955
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	0	0	384.826
IV. OTROS ACREEDORES			
3. Fianzas y depósitos a lp	85.724.730	84.762.149	79.456.603
	85.724.730	84.762.149	79.456.603
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO	85.724.730	84.762.149	79.841.429
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO			
1. Préstamos y otras deudas	0	8.447.747	0
2. Deuda por intereses	0	0	0
	0	8.447.747	0
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	11.442.946	769.652	1.924.130
IV. ACREEDORES COMERCIALES			
2 Deudas por compras/prestación de servicios	63.004.687	93.585.672	85.154.186
	63.004.687	93.585.672	85.154.186
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES			
1. Administraciones Públicas	229.728.981	279.579.010	42.087.218
3. Otras deudas	386.584	541.090	485.358
4. Remuneraciones ptes pago.	10.432.199	10.589.298	7.750.188
5. Fianzas y depósitos a clp	1.708.782	4.497.899	1.869.286
	242.256.546	295.207.297	52.192.050
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO	316.704.179	398.010.368	139.270.366
TOTAL PASIVO	13.907.512.359	10.118.693.774	9.664.869.085

NIF	A-28-218.543	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A. <i>Marie Boiss</i>		UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL	Cía. Española de viviendas en Alquiler, S.A.	P. P.		Pesetas 999111 <input checked="" type="checkbox"/>
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		Miles 999112 <input type="checkbox"/>
				Millones 999113 <input type="checkbox"/>
ACTIVO		EJERCICIO 1996 (2)	EJERCICIO 1995 (3)	
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000			
B) INMOVILIZADO	120000	11.155.021.882	7.336.528.419	
I. Gastos de establecimiento	121000	412.596	502.690	
II. Inmovilizaciones inmateriales	122000	5.089.094	7.570.639	
1. Gastos de investigación y desarrollo	122010			
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	122020			
3. Fondo de comercio	122030			
4. Derechos de traspaso	122040			
5. Aplicaciones informáticas	122050	14.648.884	14.404.785	
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	122060		3.026.185	
7. Anticipos	122070			
8. Provisiones	122080			
9. Amortizaciones	122090	-9.559.790	-9.920.331	
III. Inmovilizaciones materiales	123000	3.128.538.228	4.394.855.912	
1. Terrenos y construcciones	123010	8.920.143.750	5.158.432.836	
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	123020	4.691.618	4.300.650	
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	123030	467.668.918	437.450.152	
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	123040	38.117.760		
5. Otro inmovilizado	123050	32.725.198	29.583.358	
6. Provisiones	123060			
7. Amortizaciones	123070	-1.334.808.283	-1.234.911.084	
IV. Inmovilizaciones financieras	124000	2.994.276.860	2.967.034.378	
1. Participaciones en empresas del grupo	124010	2.967.865.273	2.936.220.858	
2. Créditos a empresas del grupo	124020			
3. Participaciones en empresas asociadas	124030			
4. Créditos a empresas asociadas	124040			
5. Cartera de valores a largo plazo	124050			
6. Otros créditos	124060			
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	124070	71.631.912	69.991.855	
8. Provisiones	124080	-45.220.425	-39.178.335	
9. Administraciones Públicas a largo plazo	124100			
V. Acciones propias	125000	26.705.104	16.564.800	
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	126000			

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.

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

(3) Ejercicio anterior.

NIF A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

~~Cía. Española de viviendas en alquiler, S.A.~~

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

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO

EJERCICIO 199_6(1)

EJERCICIO 199_5(2)

C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	130000		11.209
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	2.752.490.477	2.732.154.146
I. Accionistas por desembolsos exigidos	141000		
II. Existencias	142000	2.908.688	2.955.169
1. Comerciales	142010	2.908.688	2.955.169
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	142020		
3. Productos en curso y semiterminados	142030		
4. Productos terminados	142040		
5. Subproductos residuos y materiales recuperados	142050		
6. Anticipos	142060		
7. Provisiones	142070		
III. Deudores	143000	51.971.599	88.908.136
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143010	52.691.690	80.149.266
2. Empresas del grupo, deudores	143020		14.083.176
3. Empresas asociadas, deudores	143030		
4. Deudores varios	143040	5.343.492	6.811.683
5. Personal	143050		
6. Administraciones Públicas	143060	9.058.496	15.553.061
7. Provisiones	143070	-25.122.079	-27.689.047
IV. Inversiones financieras temporales	144000	2.655.923.001	2.016.605.075
1. Participaciones en empresas del grupo	144010		
2. Créditos a empresas del grupo	144020		
3. Participaciones en empresas asociadas	144030		
4. Créditos a empresas asociadas	144040		
5. Cartera de valores a corto plazo	144050	2.655.923.001	2.016.605.075
6. Otros créditos	144060		
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	144070		
8. Provisiones	144080		
V. Acciones propias a corto plazo	145000		
VI. Tesorería	146000	41.344.073	623.205.013
VII. Ajustes por periodificación	147000	343.116	480.753
TOTAL GENERAL (A + B + C + D)	100000	13.908.512.359	10.118.693.774

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

(2) Ejercicio anterior.

NIF A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

Cía. Española de viviendas en alquiler, S.A.

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

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 1996(1)

EJERCICIO 1995(2)

D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)

II. Deudas con entidades de crédito

- 1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito
- 2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo

III. Deudas con empresas del grupo y asociadas

- 1. Deudas con empresas del grupo
- 2. Deudas con empresas asociadas

IV. Otros acreedores

- 1. Deudas representadas por efectos a pagar
- 2. Otras deudas
- 3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo
- 4. Administraciones Públicas a largo plazo

V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos

- 1. De empresas del grupo
- 2. De empresas asociadas
- 3. De otras empresas

VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo

E) ACREEDORES A CORTO PLAZO

I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables

- 1. Obligaciones no convertibles
- 2. Obligaciones convertibles
- 3. Otras deudas representadas en valores negociables
- 4. Intereses de obligaciones y otros valores

II. Deudas con entidades de crédito

- 1. Préstamos y otras deudas
- 2. Deudas por intereses
- 3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo

III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

- 1. Deudas con empresas del grupo
- 2. Deudas con empresas asociadas

		EJERCICIO 1996(1)	EJERCICIO 1995(2)
II. Deudas con entidades de crédito	242000		
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	242010		
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	242020		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	243000		
1. Deudas con empresas del grupo	243010		
2. Deudas con empresas asociadas	243020		
IV. Otros acreedores	244000	85.724.730	84.762.149
1. Deudas representadas por efectos a pagar	244010		
2. Otras deudas	244020		
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	244030		
4. Administraciones Públicas a largo plazo	244050		
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	245000		
1. De empresas del grupo	245010		
2. De empresas asociadas	245020		
3. De otras empresas	245030		
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	246000		
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	250000	316.704.179	398.010.368
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	251000		
1. Obligaciones no convertibles	251010		
2. Obligaciones convertibles	251020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	251030		
4. Intereses de obligaciones y otros valores	251040		
II. Deudas con entidades de crédito	252000		8.447.747
1. Préstamos y otras deudas	252010		8.447.747
2. Deudas por intereses	252020		
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	252030		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	253000	11.442.946	769.652
1. Deudas con empresas del grupo	253010	11.442.946	769.652
2. Deudas con empresas asociadas	253020		

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

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

C 1002 4 0 2

C. ESTADO - INSTITUTO PARA EL CREDITO DE EMPRESAS DE MADRID

NIF A-28-218-543

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

DENOMINACIÓN SOCIAL

Cía. española de viviendas
en ALQUILER? S.A/vi

Espacio destinado para las firmas de los administradores

[Handwritten signatures and initials]

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

PASIVO		EJERCICIO 199 ₆ (1)	EJERCICIO 199 ₅ (2)
A) FONDOS PROPIOS			
	210000	13.430.023.526	9.524.394.391
I. Capital suscrito	211000	1.220.017.000	1.220.017.000
II. Prima de emisión	212000	270.692.510	270.692.510
III. Reserva de revalorización	213000	3.571.916.431	1.402.565.010
IV. Reservas	214000	7.860.287.521	6.007.054.295
1. Reserva legal	214010	275.825.200	275.625.200
2. Reservas para acciones propias	214020	25.933.316	17.443.419
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante	214030		
4. Reservas estatutarias	214040		
5. Otras reservas	214050	7.557.529.005	5.713.785.676
V. Resultados de ejercicios anteriores	215000		
1. Remanente	215010		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	215020		
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas	215030		
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	216000	408.065.338	625.020.850
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	217000	-955.274	-955.274
VIII. Acciones propias para reducción de capital	218000		
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	220000		
1. Subvenciones de capital	220010		
2. Diferencias positivas de cambio	220020		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	220030		
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	220050		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	230000	75.059.924	111.526.866
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares	230010		
2. Provisiones para impuestos	230020	75.059.924	111.526.866
3. Otras provisiones	230030		
4. Fondo de reversión	230040		
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	240000	85.724.730	84.762.149
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	241000		
1. Obligaciones no convertibles	241010		
2. Obligaciones convertibles	241020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	241030		

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

C. 60140 - DISTRIBUCION DE... ESC. DE... 1 1092 4 0 2

BALANCE NORMAL

B5

NIF A-28-218.543

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

DENOMINACIÓN SOCIAL

Cía. Española de vvdas.
en alquiler, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 1996(1)

EJERCICIO 1995(2)

E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)

IV. Acreedores comerciales

- 1. Anticipos recibidos por pedidos
- 2. Deudas por compras o prestaciones de servicios
- 3. Deudas representadas por efectos a pagar

254000	63.004.687	93.585.672
254010		
254020	63.004.687	93.585.672
254030		

V. Otras deudas no comerciales

- 1. Administraciones Públicas
- 2. Deudas representadas por efectos a pagar
- 3. Otras deudas
- 4. Remuneraciones pendientes de pago
- 5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo

255000	242.256.546	295.207.297
255010	229.728.987	279.579.010
255020		
255030	386.584	541.090
255040	10.432.199	10.589.298
255050	1.708.782	4.497.899

VI. Provisiones para operaciones de tráfico

256000		
---------------	--	--

VII. Ajustes por periodificación

257000		
---------------	--	--

F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO

260000		
---------------	--	--

TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)

200000	13.907.512.359	10.118.693.774
---------------	----------------	----------------

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD

C 1002 1 1 0 1 2

FORMA Y CONTENIDO POR EL COLLEJO DE ABOGADOS DE MADRID

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



0D6499430

CLASE 8ª

Segunda.- Nueva redacción dada al apartado Bases de presentación de la Memoria de 1.996.

2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales.

Las Cuentas Anuales se han confeccionado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, en el Real Decreto 1.643/1.990, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), y en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1.994, por la que se dictan normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias. Las cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1.996 han sido actualizadas siguiendo los criterios del artículo 5 del RDL 7/1996, de 7 de junio, desarrollado en el RD 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se dictan Normas para la Actualización de Balances.

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

Tercera.- Nueva redacción dada al punto "Inmovilizado material" del apartado Normas de Valoración de la Memoria de 1.996, incluyendo los criterios empleados en la actualización, con indicación de las partidas de las Cuentas Anuales afectadas.

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o adquisición, actualizados por aplicación de los coeficientes autorizados en las diferentes leyes de actualización de balances que han aparecido desde que se 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. Recientemente se ha permitido la actualización de los importes contabilizados de aquellos inmovilizados materiales en uso y fiscalmente no amortizados, y CEVASA se ha acogido a la misma, quedando reflejada dicha actualización en el balance cerrado a 31.12.96.

Respecto a la actualización de activos fijos materiales realizada sobre los valores contables al cierre del ejercicio y al amparo del RD 2607/1996, hemos de indicar que hemos aplicado, sin reducción alguna y para todos y cada uno de los elementos de nuestro inmovilizado material, la tabla de los coeficientes señalada en el artículo 6 del RD mencionado. Los citados coeficiente son los siguientes:



OD6499431

CLASE 8ª

Año de adquisición del elemento patrimonial	Coficiente
1983 y anteriores	1,81
1984	1,64
1985	1,52
1986	1,43
1987	1,36
1988	1,30
1989	1,24
1990	1,19
1991	1,15
1992	1,13
1993	1,11
1994	1,09
1995	1,05
1996	1,00

En el proceso de cálculo de la revalorización de los elementos del activo material se han aplicado dichos coeficientes tanto a los valores de inversión contabilizados como a sus amortizaciones fiscales anuales. Para cada uno de los elementos actualizados, la revalorización contabilizada es igual a la diferencia entre el importe en que se hubiera revalorizado el valor de inversión por aplicación de los anteriores coeficientes y la revalorización que se hubiera producido en su respectivo fondo de amortización. No se ha revalorizado contablemente, por tanto, el fondo de amortización.

Todos los inmovilizados adquiridos mediante contratos de leasing finalizados antes de la entrada en vigor del Plan General contable se encuentran contabilizados por el denominado "valor residual" o valor de la opción de compra ejercida, revalorizado por la plusvalía resultante de la actualización practicada al cierre del ejercicio. Para la actualización de estos activos se ha seguido el procedimiento señalado en el artículo 7.1 del RD 2607/96. Estos inmovilizados se concretan en nuestro centro turístico en Cabo Cervera y en algunos equipos informáticos y de oficina.

Los contratos de leasing formalizados con posterioridad a la entrada en vigor del PGC, así como los que se encontraban vigentes en dicha fecha, se contabilizaron de acuerdo a la D.T. 5ª a) del R.D. 1643/1990, de 20 de diciembre por el que se aprobó el PGC y se encuentran registrados por sus valores financiados o valores de coste en origen, revalorizados tras la actualización de balances practicada sobre los valores contabilizados al cierre del ejercicio y siguiendo los criterios del artículo 7.1 del RD 2607/96.



006499432

CLASE 8ª

De las obras que se realizan en nuestros edificios, se contabilizan con el carácter de inmovilizado aquellas que suponen la ampliación de superficies, el añadido de instalaciones nuevas hasta ese momento inexistentes o las modernizaciones o mejoras que conllevan una mayor productividad de los edificios al ser susceptibles de generar, en cuanto a las partes que se mejoran, mayores rentas futuras de las que generarían de no ser mejoradas.

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. del 23 de febrero de 1.965.

Cuarta.- Nueva redacción dada al punto "Deudas a corto plazo. Administraciones Públicas" del apartado Normas de Valoración de la Memoria de 1.996.

Deudas a corto plazo

"Deudas con empresas del grupo": Importes nominales adeudados a nuestras Sociedades filiales en concepto de saldos a su favor de las cuentas corrientes de préstamo que se mantienen entre las empresas del grupo con el fin de optimizar la gestión de tesorería.

"Acreedores comerciales": Importes adeudados a nuestros proveedores y suministradores de servicios por facturas pendientes de pago a la fecha de cierre del ejercicio. Además, se contabilizan en este epígrafe los importes estimados a que pueden ascender los servicios utilizados dentro del año 1.996 y de los que, a la fecha de cierre, no se había recibido factura.

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

- Deuda por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio de 1.996: Importe previsto a ingresar por el mencionado impuesto.
- Deuda por gravamen del 3% sobre la plusvalía resultante de la Actualización de Balances RDL 7/1996. Por haber actualizado nuestros activos fijos materiales de acuerdo con el citado RDL y con el RD 2607/1996, de 20 de diciembre, debemos satisfacer a la Hacienda Pública, al mismo tiempo que la liquidación por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio de 1.996, un 3% del importe total de revalorización de nuestros activos.
- Liquidación pendiente de las retenciones practicadas durante el mes de diciembre de 1.996, a cuenta del IRPF.

"Remuneraciones pendientes de pago": Valoración, según las disposiciones laborales en vigor y los convenios colectivos que regulan las relaciones en nuestra Sociedad, de los conceptos salariales devengados por nuestro personal al cierre del ejercicio y a pagar dentro de 1.997.



OD6499433

CLASE 8ª

"Fianzas y depósitos recibidos 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.

Quinta.- Nueva redacción dada al apartado Inmovilizado material de la Memoria de 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996.

7º.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante el ejercicio de nuestro inmovilizado material se muestra a continuación

C.E.V.A.S.A - DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.96 TRAS LA REVALORIZACION RDL 7/1996							
	COSTE BRUTO	ACTUALIZAC ANTER. A 1.996	IMPORTE BRUTO	ACTUALIZACION 1.996 RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO TRAS ACTUAL 1.996	AMORTIZ ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES							
Terrenos no edificados	184.690.085		184.690.085	79.416.737	264.106.822		264.106.822
Edificios:							
-Solares	456.062.710	582.194.928	1.038.257.638	802.926.915	1.841.184.553		1.841.184.553
-Construcciones	1.790.514.908	2.144.970.507	3.935.485.415	2.879.367.262	6.814.852.375	(976.721.214)	5.838.131.161
	2.246.577.316	2.727.165.435	4.973.742.751	3.682.294.177	8.656.036.928	(976.721.214)	7.679.315.714
Construcciones en curso	38.117.760		38.117.760	0	38.117.760	0	38.117.760
Total	2.469.385.161	2.727.165.435	5.196.550.596	3.761.710.914	8.958.261.510	(976.721.214)	7.981.540.296
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.094	0	3.530.094	339.549	3.869.643	(1.981.437)	1.888.206
MAQUINARIA	770.556	0	770.556	51.419	821.975	(246.745)	575.230
OTRAS INSTALACIONES	264.263.058	135.573.024	399.836.082	15.265.323	415.101.405	(315.336.030)	99.765.375
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	44.730.720	434.324	45.165.044	6.744.752	51.909.806	(25.439.469)	26.470.337
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	19.741.372	0	19.741.372	656.974	20.398.346	(11.252.768)	9.145.578
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	12.271.910	0	12.271.910	711.916	12.983.826	(3.830.620)	9.153.206
Totales	2.814.692.871	2.863.172.783	5.877.865.854	3.785.480.857	9.463.346.511	(1.334.808.283)	8.128.538.228



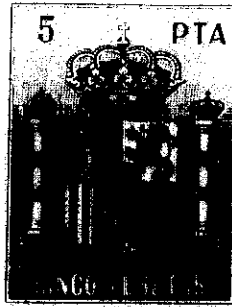
0D6499434

CLASE 8ª

MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996, CON LA REVALORIZACION RDL 7/1996							
	INVERSION						
	A 31.12.96	Bajas	Traspaso desde inmov. inmat.	Inversiones	Ventas	Revalorización RDL 7/1996	A 31.12.96
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES							
Terrenos no edificados	184.690.085					79.416.737	264.106.822
Edificios:							
-Solares	1.038.257.638					802.928.915	1.841.186.553
-Construcciones	3.935.485.113					2.879.367.262	6.814.852.375
Construcciones en curso	0			68.117.760		0	38.117.760
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.094					339.549	3.869.643
MAQUINARIA	770.556					51.419	821.975
OTRAS INSTALACIONES	390.937.654			8.898.428		15.265.323	415.101.405
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEMENTOS DECORATIVOS DE OFICINA Y MOBILIARIO DE EXPLOTACION	46.512.498	(2.980.572)		1.783.118	(150.000)	6.744.762	51.909.806
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	17.764.964	(3.435.822)	3.086.185	3.326.045		656.974	20.398.346
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	11.818.394			2.182.967	(1.729.451)	711.916	12.983.826
Totales	5.629.766.996	(6.416.394)	3.086.185	53.308.318	(1.879.451)	3.785.480.857	9.463.346.511
AMORTIZACION							
	A 31.12.96	Bajas	Traspaso desde inmov. inmat.	amortizacion:	Ventas	Revalorización RDL 7/1996	A 31.12.96
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES							
Terrenos no edificados	898.011.510			78.709.704		0	976.721.214
Edificios:							
-Solares	0			0		0	0
-Construcciones	1.454.493			526.944		0	1.981.437
Construcciones en curso	157.117			89.628		0	246.745
INSTALACIONES TECNICAS	299.984.047			15.351.983		0	315.336.030
MAQUINARIA	23.717.702	(2.810.935)		4.622.702	(90.000)	0	25.439.469
OTRAS INSTALACIONES	8.568.801	(3.153.364)	1.157.321	4.680.010		0	11.252.788
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEMENTOS DECORATIVOS DE OFICINA Y MOBILIARIO DE EXPLOTACION	3.017.414			1.873.924	(1.060.718)	0	3.830.620
EQUIPOS PROCESO INFORMACION						0	
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	1.234.811.064	(5.894.299)	1.157.321	105.854.895	(1.150.718)	0	1.334.808.283

Como se aprecia en el cuadro anterior, la actualización de activos llevada a cabo sobre las cuentas cerradas al 31.12.96 ha supuesto una importante revalorización de nuestros activos materiales fijos, de más del 87 %.

Durante el ejercicio de 1.996 hemos dado de baja diferentes elementos de los grupos Mobiliario y Equipos para proceso de la información, que se encontraban totalmente obsoletos y fuera de uso dentro de la empresa.



0D6499435

CLASE 8.^a

Las amortizaciones anuales, que se realizan de una manera individualizada para cada uno de los elementos del inmovilizado, se calculan aplicando a los valores a amortizar los coeficientes máximos establecidos en la Orden Ministerial de 12.05.93. A continuación se informa, por grupos de elementos, del desglose de la amortización practicada durante 1.996. Como la aplicación de los coeficientes de amortización se hace de una manera individual para cada uno de los elementos del inmovilizado, el detalle de los mismos desborda esta memoria

Grupos de elementos	Bases de amortización	Amortización 1.996
Construcciones	3.935.482.113	78.723.704
Instalaciones complementarias	199.971.476	15.350.425
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.300.650	616.572
Mobiliario	42.283.022	4.608.702
Equipos de proceso de información	23.177.194	4.680.010
Elementos de transporte	14.454.877	1.873.924
	4.219.669.332	105.853.337

Puesto que el importe de revalorización de nuestros activos debe ser amortizado a lo largo de la vida útil de éstos, ello supondrá un importante aumento de las amortizaciones anuales, que, en términos generales, superarán el doble de las previstas para los próximos años, mientras que, a más largo plazo, serán algo inferiores a dicho duplo. Así, si para el próximo ejercicio la amortización prevista era de 105.569.765 pesetas, tras la actualización pasará a ser de 193.566.497 pesetas.

Bienes adquiridos mediante contratos de leasing

Una parte importante de nuestro inmovilizado material se financió mediante el sistema de leasing y al cierre del ejercicio se encontraba contabilizado por el valor residual satisfecho al vencimiento de los contratos. Dichos valores han venido siendo amortizados mediante aplicación, sobre los mismos, de los coeficientes legales establecidos por tipos de inmovilizados. Por aplicación de la Actualización de Balances RDL 7/1996, dichos valores contables han sido revalorizados.

La relevancia de estos bienes se muestra en el siguiente cuadro, donde se compara el valor que estos tendrían si se hubieran contabilizado desde un principio con arreglo a su coste en origen y aplicado ahora la actualización RDL 7/1996 con del que en la actualidad tienen tras la aplicación de dicha actualización.



OD6499436

CLASE 8ª

DETALLE DEL INMOBILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO TRAS REVALORIZACION RDL 7/1996

SITUACION	TIPO INMOBILIZADO	VALOR QUE TENDRIA SEGUN COSTE EN ORIGEN			VALOR CONTABILIZADO					
		VALOR FINANCIERO CON SOLAR	REVALORIZACION TEORICA RDL 7/1996	AMORT ACUM A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO (tras revalor. 1996)	VALOR CONTABLE A 31.12.96 (antes revalor. 1996)	REVALORIZACION RDL 7/1996	VALOR CONTABLE A 31.12.96 (tras revalor. 1996)	AMORT ACUM A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO (tras revalor. 1996)
CABO CERVERA	INMOBILIARIO	528.815.820	8.485.500	85.775.549	451.525.771	56.550.000	8.485.500	65.035.500	0	65.035.500
	MOBILIARIO	44.806.867	224.323	40.839.238	4.191.952	34.969	224.323	258.392	27.826	230.566
	INSTALACIONES	131.589.339	5.306.508	116.183.181	20.692.686	17.731.201	5.306.508	23.037.708	12.297.582	10.740.127
	ELEM. TRANSPORTE	925.100	76.262	847.730	153.632	9.251	76.262	85.513	8.498	77.015
		706.117.126	14.092.593	243.645.699	476.564.020	74.324.521	14.092.593	88.417.114	12.333.906	76.083.208
BARCELONA	EQUIPOS OFIC	6.422.435	295.968	4.101.519	2.616.884	3.399.574	295.968	3.695.542	1.782.823	1.912.719
		712.539.561	14.388.561	247.747.217	479.180.905	77.724.095	14.388.561	92.112.656	14.116.729	77.995.927

Inmovilizado sujeto a compromisos de venta

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

Inmuebles en alquiler

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

	SUPERFICIES EN ARRENDAMIENTO (M2)-1.996						
	Viviendas		Locales		Oficinas		Total m2
	Nº	m2	Nº	m2	Nº	m2	
Conjunto Meridiano-Cero	1.180	149.625	60	18.329	41	16.819	184.773
Conjunto Sta. Mª Cabeza	295	37.816	31	3.336			41.152
	1.475	187.441	91	21.665	41	16.819	225.925

Importe del suelo incluido en el inmovilizado

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

	Valor contable antes actualiz.	Revalorización	Valor contable tras actualiz.
Meridiano Cero en Barcelona	676.184.126	547.709.142	1.223.893.268
Sta. Mª de la Cabeza en Madrid	304.404.161	246.567.370	550.971.531
Conjunto turístico en Torrevieja	57.669.351	8.650.403	66.319.754
	1.038.257.638	802.926.915	1.841.184.553



0D6499437

CLASE 8.ª

Características del inmovilizado no afecto a la explotación

El inmovilizado que CEVASA tiene no afecto a la explotación se concreta en un terreno de unas 22 hectáreas situado en las cercanías de El Vendrell (Tarragona). Al cierre del ejercicio se encontraba contabilizado por un total de 184.690.085 pesetas y tras su actualización ha quedado valorado por un total de 264.106.822 pesetas

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

La política contable de la Sociedad es la de mantener registrados en el Inmovilizado todos aquellos elementos que están siendo utilizados, estén o no totalmente amortizados. Esta es la razón de que algunos elementos de los grupos de inmovilizado "instalaciones", "mobiliario" y "equipos de oficina" se mantengan en los registros contables aunque se encuentran totalmente amortizados. Cuando algún elemento de inmovilizado, esté o no totalmente amortizado, se considera obsoleto funcionalmente, deja de ser utilizado y se retira para su desguace, se procede a su baja contable. Sólo aquellos que entendemos pudieran tener algún valor de mercado se mantienen en el inmovilizado a la espera de una posible venta.

Sexta.- Nueva redacción dada a los puntos "Disponibilidad de las reservas" y "Movimiento durante 1.996 de los fondos propios de la Sociedad" del apartado Fondos Propios de la Memoria de 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996 e informando del tratamiento fiscal de la "Reserva de revalorización" y de las limitaciones a su distribución.

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS

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

- . Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 275.825.200 pesetas, el total indisponible es de 244.003.400 pesetas.
- . Reserva de revalorización RDL 7/1996, de 7 de junio: Esta reserva es indisponible en tanto su saldo no sea comprobado y aceptado por la Inspección de Tributos, o, en caso de no mediar comprobación, hubiese transcurrido el plazo de tres años contados desde el 31.12.96. El saldo de esta cuenta no podrá ser distribuido, directa o indirectamente, a menos que la plusvalía haya sido realizada, bien sea porque los elementos patrimoniales actualizados hayan sido contablemente amortizados o hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad. Transcurrido el plazo de comprobación de la cuenta, o sin haber transcurrido, tras su comprobación y aceptación, su saldo podrá destinarse:
 - a) A eliminar resultados contables negativos.



0D6499438

CLASE 8ª
TABLA

- b) A ampliar el capital social.
c) A reservas de libre disposición, a partir del 31 12 2006

Reserva para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme van realizándose adquisiciones de acciones propias y es indisponible en tanto dichas acciones en autocartera no sean enajenadas o amortizadas. El importe de esta reserva suma 26.933.316 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.

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD

El detalle de las reservas de la Sociedad y el movimiento de los saldos que se mantienen en ellas se aprecia en siguiente cuadro:

	Saldo a 31.12.95	Traspases	Distribución de beneficios	Por adquisición de accs. propias	Dividendo a cta., satisfecho	Resultado después de Imp. e /Sdes.	Revalorización RDL 7/1996	Saldo a 31.12.96
Capital	1.220.017.000							1.220.017.000
Prima de emisión	270.692.510							270.692.510
Reserva de revalorización (Act. 1983)	1.402.565.010	(1.402.565.010)						0
Reserva de revalorización (Act. 1996)	0						3.671.916.431	3.671.916.431
Reserva legal	275.825.200							275.825.200
Reserva para acciones propias	19.515.286			9.489.897				29.005.183
Reservas voluntarias	5.367.274.809	1.402.565.010	450.668.216	(9.489.897)				7.211.018.138
Reserva por capital amortizado	344.439.000							344.439.000
Pérdidas y ganancias	625.020.850	0	(625.020.850)			408.065.338		408.065.338
Dividendo activo a cuenta	(955.274)		955.274		(955.274)			(955.274)
TOTAL	9.524.394.391	0	(173.397.360)	0	(955.274)	408.065.338	3.671.916.431	13.430.023.526

El importe de la Reserva de revalorización RDL 7/1996, de 7 de junio se corresponde con el importe total en que han quedado revalorizados los activos del inmovilizado material fijo, minorado por el 3 % de gravamen sobre esa plusvalía. Por tanto, es igual al 97 % de la plusvalía o revalorización total.

Séptima.- Nueva redacción dada al punto "Acreedores a corto plazo" del apartado Deudas no comerciales, de la Memoria de 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996.



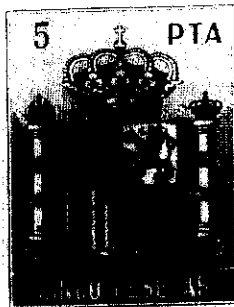
0D6499439

CLASE 8ª

ACREEDORES A CORTO PLAZO

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

. Hacienda Pública, acreedora por retenciones a cuenta IRPF o IS	5.464.686	
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/ Sdes., ejercicio 1.966	101.567.038	
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes, diferido	4.146.863	
. Hacienda pública, acreedora por gravamen 3 % sobre la plusvalía de la Revalorización RDL 7/1996	113.564.426	224.743.013
. Seguridad social, acreedora		4.985.968
		<u>229.728.981</u>



0D6499440

CLASE 8ª

Grupo C.E.V.A.S.A.

Modificaciones a las Cuentas Anuales
del ejercicio de 1.996, por aplicación de
la Actualización de Balances, RDL
7/1996

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

19 MAR 1997

[Handwritten signatures and initials]

[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]



OD6499441

CLASE 8ª

Primera.- Balance del grupo CEVASA, cerrado a 31.12.96, que resulta tras la aprobación de la Actualización de Balances de 1.996, y su comparación con los balances cerrados en los dos ejercicios anteriores.

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.994-96			
ACTIVO	1.996	1.995	1.994
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	412.596	502.690	292.100
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
1. Bienes y derechos inmateriales	14.648.884	17.490.970	16.507.822
2. Provisiones y amortizaciones	(9.559.790)	(9.920.331)	(6.393.956)
	5.089.094	7.570.639	10.113.866
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y construcciones	8.920.143.750	5.158.432.836	5.158.432.836
2. Instalac. técnicas y maquinaria	4.691.618	4.300.650	4.276.943
3. Otro inmovilizado	502.198.229	468.838.356	422.004.965
4. Inmovilizado material en curso	38.117.760	0	0
5. Provisiones y amortizaciones	(1.336.597.793)	(1.236.655.026)	(1.135.886.565)
	8.128.553.564	4.394.916.816	4.448.828.179
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Partic. puestas en equivalencia	688.292.769	681.983.673	687.323.863
4. Otros créditos Depós. y fian. const. a l/p.	71.634.372	69.994.315	64.828.901
	759.927.141	751.977.988	752.152.784
V. ACCIONES SOCIEDAD DOMINANTE			
1. Inversión	26.933.316	17.443.419	43.944.401
2. Provisiones	(228.212)	(878.619)	0
	26.705.104	16.564.800	43.944.401
TOTAL INMOVILIZADO	8.920.687.499	5.171.532.933	5.255.331.330
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION			
1. De sociedades consolidadas por integrac. global	0	1.656.795	1.656.795
D) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCICIOS	0	11.209	161.741
E) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	2.908.688	2.955.169	1.631.828
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	62.691.690	60.149.266	81.526.981
3. Otros deudores	37.163.105	19.897.022	21.600.657
4. Provisiones	(25.122.079)	(27.689.047)	(26.251.915)
	74.732.716	72.357.241	76.875.723
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES			
1. Cartera de valores a corto plazo	4.651.778.818	3.499.585.473	4.406.429.923
4. Provisiones	(3.183.066)	(8.925.770)	(10.619.770)
	4.648.595.752	3.490.659.703	4.395.810.153
VI. TESORERIA	761.442.700	1.578.383.547	789.480.938
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	343.116	480.753	392.241
TOTAL CIRCULANTE	5.488.022.972	5.144.836.413	5.264.190.883
TOTAL ACTIVO	14.408.710.471	10.318.037.350	10.521.340.749



0D6499442

CLASE 8ª

PASIVO	1.996	1.995	1.994
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO	1.220.017.000	1.220.017.000	1.271.972.000
II. PRIMA DE EMISION	270.692.510	270.692.510	270.692.510
III. RESERVA DE REVALORIZACION	3.671.916.431	1.402.565.010	1.402.565.010
IV. OTRAS RESERVAS DE LA SDAD. DOMINANTE			
1. Reservas distribuibles	6.306.285.503	4.921.868.849	5.075.251.644
2. Reservas no distribuibles	647.197.516	637.707.619	664.208.601
	6.953.483.019	5.559.576.468	5.739.460.245
V. RVAS.SDES.CON.S. POR INT.GLOBAL	926.982.914	905.630.721	447.341.259
VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA	46.460.123	51.752.384	48.876.607
VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS			
ATRIBUIBLES A LA SOCIEDAD DOMINANTE	609.389.079	181.754.107	675.352.256
DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS	13.697.985.802	9.591.032.926	9.855.304.613
C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION			
2. De Soc.puestas en equivalencia	121.433.325	120.080.269	119.028.543
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	75.059.924	111.526.866	100.357.955
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0	0	384.826
IV. OTROS ACREEDORES	85.464.730	84.502.149	79.196.603
	85.464.730	84.502.149	79.581.429
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0	8.447.747	0
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0	769.652	1.924.130
IV. ACREEDORES COMERCIALES	63.028.217	93.657.571	85.170.686
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	365.738.473	308.020.170	279.973.393
	428.766.690	410.895.140	367.068.209
TOTAL PASIVO	14.408.710.471	10.318.037.350	10.521.340.749



0D6499443

CLASE 8ª

Segunda.- Nueva redacción dada al apartado Bases de presentación de las Cuentas Anuales consolidadas de la Memoria del grupo para 1.996.

2.- 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 1815/91 de 20 de diciembre. En la contabilización de las operaciones de las sociedades del grupo se aplican las normas contables en vigor y las Resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Además, excepto para Celising, EFC, S.A., se aplican criterios uniformes, lo que favorece la homogeneidad en la elaboración de las Cuentas Anuales consolidadas. Celising, EFC, 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 distintos del resto de empresas del grupo. Este es un motivo adicional que justifica la integración de dicha empresa en el balance consolidado mediante el método de puesta en equivalencia.

Las cuentas de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., cerradas a 31.12.96, han sido actualizadas siguiendo los criterios del artículo 5 del RDL 7/1996 de 7 de junio, desarrollado en el RD 2607/1996 de 20 de diciembre, por el que se dictan Normas para la Actualización de Balances. También el balance consolidado de cierre del ejercicio recoge el efecto de la actualización.

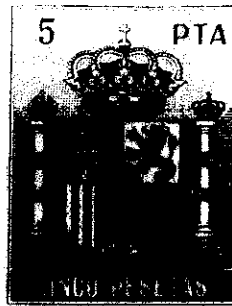
Según nuestro parecer, los estados contables que se presentan muestran la imagen fiel del patrimonio y resultados del grupo.

Comparación de la información

No se han producido cambios en las sociedades que forman parte del grupo consolidado. Aunque tampoco se han producido variaciones sustanciales en los criterios de contabilización que impidan la comparación de los balances y cuentas de resultados de los tres ejercicios que se presentan, la actualización, por parte de CEVASA, de su balance cerrado a 31.12.96, y su traslación al balance consolidado en la misma fecha, dificulta la comparación de éste último con el cerrado a 31.12.95. Por ello, es obligado que en esta memoria se informe de la actualización llevada a cabo y sus efectos en las cuentas del grupo de empresas.

Tercera.- Nueva redacción dada al punto "Inmovilizado material" del apartado Normas de Valoración de la Memoria del grupo para 1.996, incluyendo los criterios empleados en la actualización, con indicación de las partidas de las Cuentas Anuales afectadas.

Inmovilizado material



006499444

CLASE 8.^a

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o de adquisición, regularizado tras la aplicación de diferentes leyes de actualización que han ido apareciendo desde que finalizó su construcción o se formalizó su adquisición, concretándose en las de los ejercicios 1.977, 79, 81, 83 y 86. Excepcionalmente, y si alguna obra concreta se ha considerado ampliación, modernización o mejora de los edificios o de sus instalaciones, se ha contabilizado a este grupo de cuentas.

La revalorización permitida, de los activos fijos materiales en uso y fiscalmente no amortizados que se encontraban contabilizados a 31.12.96, sólo se ha llevado a cabo en la Sociedad matriz del grupo. En el resto de sociedades no se han actualizado los activos. La actualización de las cuentas de CEVASA se ha realizado al amparo del RD 2607/96 y siguiendo los criterios que en el citado RD se establecen. No se ha aplicado reducción alguna sobre los coeficientes de actualización.

Al cierre del ejercicio y antes de practicar la actualización de balances mencionada en los párrafos anteriores, el inmovilizado adquirido mediante contratos de leasing con anterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General de Contabilidad se encontraba contabilizado por el valor de la opción de compra ejercida o valor residual, mientras que el adquirido con posterioridad lo estaba por su valor financiado o valor de coste en origen. Tanto unos valores como otros han sido actualizados siguiendo los criterios del artículo 7.1 del RD 2607/96.

La amortización anual del inmovilizado material se realiza aplicando los coeficientes máximos permitidos fiscalmente por la Orden Ministerial de 12 de mayo de 1.993. Además, y tras la aplicación en CEVASA de la actualización de balances mencionada con anterioridad, la revalorización de cada uno de los elementos de su activo fijo material debe ser amortizada dentro de los periodos impositivos que resten por completar la vida útil de los citados elementos, en función del criterio expuesto en el artículo 11.2 del RD 2607/1996.

Cuarta.- Nueva redacción dada al punto "Deudas a corto plazo. Otras deudas no comerciales" del apartado Normas de Valoración de la Memoria del grupo para 1.996.

"Otras deudas no comerciales": Como deudas más importantes se encuentran las siguientes:

- a) Deudas con la Hacienda Pública, valoradas por su importe nominal. Entre éstas se encuentran:
 - . Por el IVA y las retenciones practicadas, correspondientes a diciembre de 1.996, a liquidar en enero de 1.997.
 - . Por el Impuesto sobre Sociedades, previsión de liquidaciones de las empresas del conjunto consolidable.
 - . Por el gravamen del 3 % sobre la plusvalía resultante de la Actualización de Balances RDL 7/1996, practicada sobre las cuentas de CEVASA cerradas a 31.12.96.
- b) Remuneraciones pendientes de pago al personal, por conceptos salariales devengados durante 1.996 y con pago en el ejercicio de 1.997.



006499445

CLASE 8ª

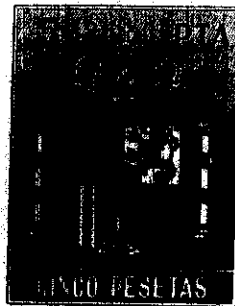
- b) Remuneraciones pendientes de pago al personal, por conceptos salariales devengados durante 1.996 y con pago en el ejercicio de 1.997.
- c) Importe nominal de los depósitos recibidos en garantía de reserva de apartamentos del aparthotel que CEVASA tiene en Torreveja.

Quinta.- Nueva redacción dada al apartado Inmovilizado material de la Memoria del grupo para 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996.

9º.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de la composición y amortización acumulada del inmovilizado material se encuentran en el primero de los cuadros siguientes. El movimiento de las partidas que lo componen se aprecia en el segundo de ellos.

DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.96 TRAS LA REVALORIZACION RDL 7/1996:							
	COSTE BRUTO	ACTUALIZ.	IMPORTE BRUTO ANTES REVAL	REVALORIZAC. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO TRAS REVAL	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES							
Terrenos no edificados	184.690.085		184.690.085	79.416.737	264.106.822		264.106.822
Edificios:							
-Solares	456.082.710	582.194.928	1.038.257.638	802.926.915	1.841.184.553		1.841.184.553
-Construcciones	1.790.514.808	2.144.970.507	3.935.485.113	2.879.367.262	6.814.852.375	(976.721.214)	5.838.131.161
	<u>2.246.577.318</u>	<u>2.727.165.435</u>	<u>4.973.742.751</u>	<u>3.682.294.177</u>	<u>8.656.036.928</u>	<u>(976.721.214)</u>	<u>7.679.315.714</u>
Construcciones en curso	38.117.760		38.117.760	0	38.117.760		38.117.760
Total	2.469.385.161	2.727.165.435	5.196.550.596	3.761.710.914	8.958.261.510	(976.721.214)	7.981.540.296
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.094	0	3.530.094	339.549	3.869.643	(1.981.437)	1.888.206
MAQUINARIA	770.556	0	770.556	51.419	821.975	(246.745)	575.230
OTRAS INSTALACIONES	264.283.058	135.573.024	399.836.082	15.265.323	415.101.405	(315.336.030)	99.765.375
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	45.586.407	434.324	46.020.731	6.744.762	52.765.493	(26.279.820)	26.485.673
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	20.594.386	0	20.594.386	656.974	21.251.340	(12.105.762)	9.145.578
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	12.368.075	0	12.368.075	711.916	13.079.991	(3.926.785)	9.153.206
Totales	<u>2.816.497.717</u>	<u>2.863.172.783</u>	<u>5.679.670.500</u>	<u>3.785.480.857</u>	<u>9.465.151.357</u>	<u>(1.336.597.793)</u>	<u>8.128.553.564</u>



OD6499446

CLASE 8ª

MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO DEL GRUPO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996, CON LA REVALORIZACION RDL 7/1996

	INVERSION						A 31.12.96
	A 31.12.95	Bajas	Traspaso desde Inmov. Inmat.	Inversiones	Ventas	Revalorización RDL 7/1996	
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES							
Terrenos no edificados	184.690.085					79.416.737	264.106.822
Edificios:							
-Solares	1.038.257.638					802.926.915	1.841.184.553
-Construcciones	3.935.485.113					2.879.367.262	6.814.852.375
Construcciones en curso	0			38.117.760		0	38.117.760
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.094					339.549	3.869.643
MAQUINARIA	770.556					51.419	821.975
OTRAS INSTALACIONES	390.937.654			8.898.428		15.265.323	415.101.405
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPL.	48.221.179	(2.980.572)		1.783.118	(150.000)	6.744.762	53.618.487
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	17.764.964	(3.435.822)	3.086.185	2.326.045		656.974	20.398.346
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	11.914.559			2.182.967	(1.729.451)	711.916	13.079.991
Totales	5.631.571.842	(6.416.394)	3.086.185	53.308.318	(1.879.451)	3.785.480.857	9.465.151.357

	AMORTIZACION						A 31.12.96
	A 31.12.95	Bajas	Traspaso desde Inmov. Inmat.	Amortizaciones	Ventas	Revalorización RDL 7/1996	
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES							
Terrenos no edificados							
Edificios:							
-Solares							
-Construcciones	896.011.510			78.709.704		0	976.721.214
Construcciones en curso	0			0		0	0
INSTALACIONES TECNICAS	1.454.493			526.944		0	1.981.437
MAQUINARIA	157.117			89.628		0	246.745
OTRAS INSTALACIONES	289.984.047			15.351.983		0	315.336.030
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPL.	24.512.485	(2.810.835)		4.668.270	(90.000)	0	26.279.820
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	9.421.795	(3.153.384)	1.157.321	4.680.010		0	12.105.762
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	3.113.579			1.873.924	(1.060.718)	0	3.926.785
Totales	1.238.855.028	(5.984.289)	1.157.321	105.900.483	(1.150.718)	0	1.336.597.793

La revalorización de los activos fijos de CEVASA implicará un importante aumento de las amortizaciones anuales futuras, que, en términos generales, pasarán a duplicarse respecto a las que se tenían previstas. Por ejemplo, para el ejercicio de 1.997, el monto total previsto en concepto de amortizaciones para el conjunto consolidable ha pasado de 105.617.985 pesetas a 193.612.065 pesetas. Evidentemente, este aumento de amortizaciones supondrá una reducción paralela de los futuros resultados del grupo.

Bienes adquiridos mediante contratos de leasing

La adquisición de parte del inmovilizado del grupo se financió mediante contratos de arrendamiento financiero. Entre los inmovilizados que pasaron a ser propiedad de las empresas del



0D6499447

CLASE 8.^a
DIPLOMA

grupo antes de la entrada en vigor del actual PGC se encontraban contabilizados por los importes satisfechos en concepto de valor residual. En CEVASA, estos valores contables han sido revalorizados por aplicación de la Actualización de Balances RDL 7/1996 y mediante el procedimiento establecido en el artículo 7.1 del RD 2607/96.

Con el fin de informar acerca de la relevancia de esos inmovilizados respecto del total contabilizado, en el siguiente cuadro se compara el valor contable de estos bienes tras la revalorización practicada con el que tendrían de haberse contabilizado por su coste en origen o importe financiado y a este último valor se le hubiera aplicado la actualización permitida para 1.996.

DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO TRAS REVALORIZACION RDL 7/1996										
VALOR SEGUN COSTE EN ORIGEN					VALOR CONTABILIZADO					
SITUACION TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC CON SOLAR	REVALORIZACION TEORICA RDL 7/1996	AMORTACUM A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO (tras revalor 1996)	VALOR CONTABLE A 31.12.96 (antes revalor 1996)	REVALORIZACION RDL 7/1996	VALOR CONTABLE A 31.12.96 (tras revalor 1996)	AMORTACUM A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO (tras revalor 1996)	
CEVASA INMOBILIARIO	528.815.820	8.485.500	85.775.549	451.525.771	56.550.000	8.485.500	65.035.500	0	65.035.500	
MOBILIARIO	44.806.867	224.323	40.839.238	4.191.852	34.089	224.323	258.392	27.826	230.566	
EQUIPOS OFIC	8.422.435	295.968	4.101.519	2.616.884	3.399.574	295.968	3.695.542	1.782.823	1.912.719	
INSTALACIONES	131.568.339	5.308.508	118.183.181	20.892.896	17.731.201	5.308.508	23.037.709	12.297.582	10.740.127	
ELEMTRANSPORTI	925.100	76.282	847.730	153.632	9.251	76.282	85.513	8.498	77.015	
	712.538.561	14.388.581	247.747.217	479.180.905	77.724.095	14.388.581	92.112.058	14.118.729	77.995.927	

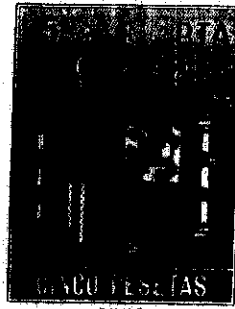
Sexta.- Nueva redacción dada a los puntos "Disponibilidad de las reservas del balance consolidado" y "Movimiento durante 1.996 de los fondos propios del grupo" del apartado Fondos Propios de la Memoria del grupo para 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996 e informando del tratamiento fiscal de la "Reserva de revalorización" y de las limitaciones a su distribución.

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO

La composición y movimiento de los Fondos Propios del balance consolidado se detallan en el siguiente cuadro:



0D6499448

CLASE 8ª
TIMBRE

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO TRAS LA REVALORIZACION RDL 7/1996

	Saldo a 31.12.95	Trasposos	Distribución de beneficios	Por adquisición de accs. propias	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado despues de Imp. s /Sdes	Revalorización de activos RDL 7/1996	Saldo a 31.12.96
Capital	1.220.017.000							1.220.017.000
Prima de emisión	270.692.510							270.692.510
Reserva de revalorización (Act.1983)	1.402.565.010	(1.402.565.010)						0
Reserva de revalorización RDL 7/1996	0						3.671.916.431	3.671.916.431
Reserva legal	275.825.200							275.825.200
Reserva para acciones propias	19.515.286			9.489.897				29.005.183
Reservas voluntarias	4.919.796.962	1.402.565.010	(18.658.459)	(9.489.897)				6.304.213.636
Reserva por capital amortizado	344.439.000							344.439.000
Reservas en sdes.cons.integ.global	905.630.721		21.352.193					926.982.914
Reservas en sdes.cons.puesta equiv.	51.752.384		(5.292.261)					46.460.123
Pérdidas y ganancias	181.754.187		(181.754.107)			509.389.079		609.389.079
Dividendo activo a cuenta	(955.274)		955.274					(955.274)
TOTAL	9.591.032.926	0	(173.397.360)	0	(955.274)	609.389.079	3.671.916.431	13.697.985.602

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS DEL BALANCE CONSOLIDADO

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

- Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.
- Reserva de revalorización RDL 7/1996: Es indisponible en tanto su saldo no sea comprobado por la Inspección de Tributos, o, caso de no mediar inspección, transcurran más de tres años contados desde el 31.12.96. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse, ni directa ni indirectamente, a menos que la plusvalía haya sido realizada, bien sea porque los elementos patrimoniales actualizados hayan sido contablemente amortizados o hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad. Una vez transcurrido el plazo de comprobación de las operaciones de actualización o tras haber sido comprobadas de conformidad, el saldo de esta cuenta podrá destinarse bien a su capitalización o bien a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. A partir del 31.12.2006, esta cuenta podrá destinarse a incrementar las reservas de libre disposición que podrán ser distribuidas dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos.
- Reserva para acciones de la sociedad dominante: El art. 79 la Ley de Sociedades Anónimas indica que no podrá disponerse de esta reserva en tanto que las acciones propias en autocartera no sean enajenadas o amortizadas.
- Reserva por capital amortizado: Esta reserva, creada con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo en cumplimiento de lo que disponían los arts. 47 y 101 de la anterior Ley. Con estas reducciones de capital se eludían los requisitos del art. 98 de aquella ley, por lo que se requería crear una reserva indisponible en los términos de la reserva legal y por el importe de la reducción de capital que se llevaba a cabo.

El total de reservas indisponibles que aparecen como tales en el balance consolidado corresponden a CEVASA, sociedad cabecera del grupo. El resto de sociedades del grupo tienen también individualmente reservas indisponibles. El detalle de todas estas reservas es el siguiente:



0D6499449

CLASE 8ª

DETALLE DE LAS RESERVAS INDISPONIBLES DEL GRUPO A 31.12.96 Y TRAS LA ACTUALIZACION DE BALANCES RDL 7/1996						
	C.E.V.A.S.A.	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA VS	INMOB. MAD.-BARNA.	CELISING S.A.F	TOTAL
Reserva legal	275.825.200	13.000.000	2.400.000	2.000.000	21.484.025	314.709.225
Reserva para accs. de la Sdad. dominante	28.933.316					28.933.316
Reserva por capital amortizado	344.439.000					344.439.000
Reserva de revalorización RDL 7/1996	3.671.916.431					3.671.916.431
	<u>4.319.113.947</u>	<u>13.000.000</u>	<u>2.400.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>21.484.025</u>	<u>4.357.997.972</u>

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.

Séptima.- Nueva redacción dada al punto "Otras deudas no comerciales a corto plazo" del apartado Deudas no comerciales, de la Memoria de 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996.

Otras deudas no comerciales a corto plazo

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

. Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas ...	7.560.144	
. Hacienda Pública, acreedora por Imp. s/ Sociedades	218.809.307	
. Hacienda Pública, Imp. s/ Sociedades diferido.....	4.146.863	
. Hacienda Pública, acreedora por gravamen 3 % s/ plusvalía de la revalorización de activos RDL 7/1996	113.564.426	
. Hacienda Pública, acreedor por otros	108.140	344.188.880
. Seguridad social, acreedora		5.732.988
. Dividendos pendientes de pago.....		530.624
. Remuneraciones pendientes de pago		13.577.199
. Depósitos recibidos de clientes de nuestro aparthotel en Cabo Cervera		1.708.782
		<u>365.738.473</u>