

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

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

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

Informe de auditoría de cuentas anuales

FISCAUDI Auditores Asociados, SA, y en su nombre D. Alexandre Laplaza Gutiérrez, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales de la **COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA (C.E.V.A.S.A.)** que comprenden el balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 1999, 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.

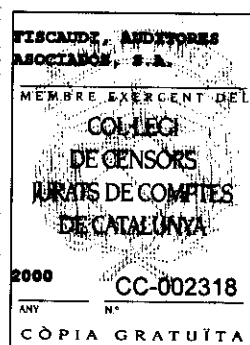
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 11 de mayo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la **COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA (C.E.V.A.S.A.)**, al 31 de diciembre de 1999 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 1999, 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 1999. 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, SA


Alexandre La Plaza Gutiérrez
Auditor - Socio



Barcelona, a 3 de abril de 2000

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales del ejercicio 1999, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8ª numerado correlativamente desde el folio **0F3830030** al **0F3830040**, del **0F3809453** al **0F3809461**, el **0F4532684** y del **0F3809463** al **0F3809500** ambos inclusive, que forman parte inseparable del mismo.

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

BALANCE DE SITUACION CERRADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO	Nota	1999	1998
B) INMOVILIZADO		10.970.007.027	11.088.623.230
I. Gastos de establecimiento	1	2.384.086	1.473.638
II. Inmovilizaciones inmateriales	2	19.123.978	5.786.171
1. Gastos de investigación y desarrollo		12.227.959	0
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares		478.115	0
5. Aplicaciones informáticas		22.940.238	19.720.445
9. Amortizaciones		(16.522.334)	(13.934.274)
III. Inmovilizaciones materiales	3	7.835.462.906	7.982.094.645
1. Terrenos y bienes naturales		264.106.822	264.106.822
1b. Inmuebles en arrendamiento		8.823.228.902	8.823.228.902
2. Instalaciones técnicas y maquinaria		4.718.429	4.718.429
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario		575.249.916	541.754.537
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso		35.110.076	27.979.958
5. Otro inmovilizado		54.776.801	47.555.718
7. Amortizaciones		(1.921.728.040)	(1.727.249.721)
IV. Inmovilizaciones financieras	4	3.049.613.876	3.053.492.604
1. Participaciones en empresas del grupo		2.976.365.373	2.976.365.373
7. Fianzas y depósitos		73.248.503	77.127.231
V. Acciones propias	5	63.422.181	45.776.172
1. Inversión		63.422.181	45.776.172
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	6	0	80.840
D) ACTIVO CIRCULANTE		3.331.117.830	3.101.483.566
II. Existencias	7	4.550.758	3.205.771
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		4.550.758	3.205.771
III. Deudores	8	109.023.919	77.760.710
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		135.276.820	65.424.020
2. Empresas del grupo, deudores		22.669.698	21.697.559
4. Deudores varios		12.605.608	6.661.288
6. Administraciones Públicas		0	4.352.431
7. Provisiones		(61.528.207)	(20.374.588)
IV. Inversiones financieras temporales	9	3.160.085.727	3.010.401.881
5. Cartera de valores a corto plazo		2.578.767.606	3.073.146.172
6. Otros créditos		620.417.000	0
8. Provisiones		(39.098.879)	(62.744.291)
VI. Tesorería	10	57.457.426	9.727.093
VII. Ajustes por periodificación	11	0	388.110
TOTAL ACTIVO		14.301.124.857	14.190.187.635

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

BALANCE DE SITUACION CERRADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

PASIVO	Nota	1999	1998
A) FONDOS PROPIOS	12	13.979.109.499	13.833.638.442
I. Capital		1.284.642.000	1.268.796.000
II. Prima de emisi3n		206.067.510	221.913.510
III. Reserva de revalorizaci3n RDL 7/96		3.671.916.431	3.671.916.431
IV. Reservas		8.482.932.418	8.359.403.676
1. Reserva legal		275.825.200	275.825.200
2. Reserva para acciones propias		63.422.181	45.776.172
5. Otras reservas		8.143.685.037	8.037.802.304
VI. P3rdidas y ganancias (beneficio o p3rdida)		334.506.408	312.564.099
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		(955.274)	(955.274)
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		0	0
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	13	73.612.791	84.268.180
2. Provisiones para impuestos		73.612.791	84.268.180
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	14	93.340.334	90.952.142
IV. Otros acreedores		93.340.334	90.952.142
3. Fianzas y dep3sitos recibidos a largo plazo		93.340.334	90.952.142
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	15	155.052.239	181.328.871
II. Deudas con entidades de cr3dito		0	11.181.715
1. Pr3stamos y otras deudas		0	11.181.715
IV. Acreedores comerciales		27.167.884	84.743.646
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios		27.167.884	84.743.646
V. Otras deudas no comerciales		127.214.036	85.403.510
1. Administraciones P3blicas		78.996.813	67.811.792
3. Otras deudas		17.059.979	156.534
4. Remuneraciones pendientes de pago		15.203.140	17.435.184
5. Fianzas y dep3sitos recibidos a corto plazo		15.954.104	0
VII. Ajustes por periodificaci3n		680.319	0
TOTAL PASIVO		14.301.124.857	14.190.187.635

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

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADA
EJERCICIOS 1999-1998**

	1999	1998
A) GASTOS	1.352.318.215	1.432.208.347
A.2. Aprovisionamientos	38.448.993	53.455.882
d) Consumos de mercaderías	38.448.993	53.455.882
A.3. Gastos de personal	399.779.779	408.125.231
a) Sueldos, salarios y asimilados	323.188.125	334.789.007
b) Cargas sociales	76.591.654	73.336.224
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	197.386.656	199.965.341
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	7.679.654	12.610.229
b) Variación de provisiones y pdas. de créditos incobrables	7.679.654	12.610.229
A.6. Otros gastos de explotación	483.715.038	517.511.073
a) Servicios exteriores	394.094.477	429.595.614
b) Tributos	89.620.561	87.915.459
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	314.046.722	188.063.321
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	19.167.923	22.730.036
a) Por deudas con empresas del grupo	531.733	369.279
c) Por otras deudas	3.350.210	3.952.087
d) Pérdidas inversiones financieras	15.285.980	18.408.670
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	39.098.879	62.744.291
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	185.338.187	279.923.095
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	499.384.909	467.986.416
A.11. Pérdidas proc. del inmov. inmat., mat. y cartera control	10.248	1.561.493
A.13. Gastos extraordinarios	2.419.572	1.350.196
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	0
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	499.117.881	464.718.674
A.15. Impuesto sobre Sociedades	164.611.473	152.154.575
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	334.506.408	312.564.099

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

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADA
EJERCICIOS 1999-1998**

	1999	1998
B) INGRESOS	1.686.824.623	1.744.772.446
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	1.421.708.878	1.355.685.444
a) Importe neto de la cifra de negocios	1.121.967.113	1.083.164.949
b) Prestaciones de servicios	303.412.617	273.906.848
d) Devoluciones y "rappels" sobre ventas	(3.670.852)	(1.386.353)
B.4. Otros ingresos de explotación	19.347.964	24.045.633
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	6.004.177	6.971.729
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	13.343.787	17.073.904
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	0	0
B.5. Ingresos de participaciones en capital	33.643.372	29.800.096
c) En empresas fuera del grupo	33.643.372	29.800.096
B.6. Ingresos de otros valores negociables	55.174.395	106.754.581
c) De empresas fuera del grupo	55.174.395	106.754.581
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	154.787.222	195.188.600
a) De empresas del grupo	5.239.032	1.948.788
c) Otros intereses	17.908.912	2.197.507
d) Beneficios en inversiones financieras	131.639.278	191.042.305
B.8. Diferencias positivas de cambio	0	33.654.145
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
B.III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
B.10. Beneficios acciones propias	127.369	0
B.12. Ingresos extraordinarios	2.035.423	2.845.316
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	(3.201.369)
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	267.028	3.267.742
B.V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	0	0

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

ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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

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

Su capital inicial de 10.000.000,- de pesetas, alcanza al cierre del ejercicio el importe de 1.284.642.000,- pesetas, distribuido en 1.284.642 acciones, de valor nominal 1.000,- pesetas cada una, todas ellas con igual derecho a voto y participación en la cuota liquidativa, emitidas a la par, todas en circulación y totalmente desembolsadas.

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

Dichas acciones se dividen en dos series:

SERIE "A": 1.271.905 acciones ordinarias.

SERIE "B": 12.737 acciones preferentes.

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

Con fecha 3 de diciembre de 1999 se eleva a público un aumento de capital de 15.846.000,- pesetas, correspondiente a la cifra efectivamente suscrita de acuerdo con las condiciones de la emisión, de la propuesta de ampliación de capital en 15.859.000,- pesetas, aprobada por la Junta General de accionistas en su reunión de fecha 30 de junio de 1999.

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

Sr. D. Manuel Vaqué Ferrandis	29-06-95	5 años
Sra. Dña. María Boix Gacia	29-06-95	5 años
Sr. D. Manuel Vaqué Boix	30-06-99	5 años
Sra. Dña. María Vaqué Boix	30-06-99	4 años
Sr. D. Manuel Valiente Margeli	26-06-97	4 años
Sr. D. Francesc Lloveres Castillo	30-06-99	3 años
Sr. D. Manuel Bofill Bernaldo	30-06-99	1 años

La Sociedad tiene abiertos a inspección -por las autoridades tributarias y para todos los impuestos de los que es sujeto pasivo- los ejercicios no prescritos.

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

**NOTAS AL BALANCE DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

Nota 1. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO 2.384.086

CONCEPTO	SALDO 98	AUMENTOS	DOT. 99	SALDO 99
Gastos ampliación de capital	1.300.572	1.270.216	(278.954)	2.291.834
Gastos reducción de capital	173.066	0	(80.814)	92.252
TOTAL	1.473.638	1.270.216	(359.768)	2.384.086

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

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

Nota 2. INMOVILIZACIONES INMATERIALES 19.123.978

CONCEPTO	SALDO 98	ALTAS	Bajas	TRASPASOS	SALDO 99
Gastos de investigación y desarrollo	0	11.257.959	0	970.000	12.227.959
Concesiones, patentes, marcas y similares	0	414.510	0	63.605	478.115
Aplicaciones informáticas	19.720.445	3.219.793	0	0	22.940.238
VALOR DE ADQUISICIÓN	19.720.445	14.892.262	0	1.033.605	35.646.312
Amortización acumulada	(13.934.274)	(2.523.760)	0	(64.300)	(16.522.334)
VALOR NETO CONTABLE	5.786.171				19.123.978

Gastos de investigación y desarrollo. Se contabilizan en este epígrafe los gastos ocasionados por los estudios que se están llevando a cabo en el desarrollo de un proyecto de construcción de una zona residencial de viviendas adaptadas específicamente para la tercera edad. Las altas corresponden a los gastos del ejercicio auditado. Los traspasos corresponden a la reclasificación de partidas que el ejercicio anterior fueron contabilizadas como inmovilizaciones en curso.

Debemos manifestar que tratándose de un proyecto inmobiliario futuro, para la contabilización de estos gastos habría sido más adecuado aplicar la Norma de valoración 13ª, apartado 5 letra c, sobre valoración de existencias, que determina que "Los gastos iniciales de anteproyecto o proyecto, anteriores a la adjudicación, se valorarán por los realmente incurridos, hasta tanto no se conozca si el proyecto ha sido o no adjudicado. De no serlo, se imputarán a los resultados del ejercicio, y en caso de serlo, se imputarán conforme a lo indicado en el párrafo a) para instalaciones generales y específicas".

Concesiones, patentes, marcas y similares. Se han activado bajo esta denominación, los costes correspondientes a la solicitud de inscripción y registro de las marcas "Felicity" y "Grupo Cevasa".

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

Las altas corresponden a nuevas incorporaciones efectuadas en el ejercicio. Todos los elementos activados en esta cuenta lo han sido por su precio de adquisición, aplicándose un coeficiente de amortización del 33% anual establecido para este tipo de inmovilizados.

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

AMORTIZACIONES	AM. AC./98	DOT./99	BAJAS	TRASPASOS	AM. AC./99
Aplicaciones informáticas	13.934.274	2.523.760	0	64.300	16.522.334
TOTAL	13.934.274	2.523.760	0	64.300	16.522.334

Los traspasos corresponden a la reclasificación de los fondos de amortización entre cuentas de inmovilizado material e inmaterial que figuraban erróneamente imputados.

Nota 3. INMOVILIZACIONES MATERIALES

7.835.462.906

CONCEPTO	SALDO 98	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDO 99
Terrenos y bienes naturales	264.106.822	0	0	0	264.106.822
Inmuebles en arrendamiento	8.823.228.902	0	0	0	8.823.228.902
Instal. técnicas y maquinaria	4.718.429	0	0	0	4.718.429
Otras inst. utilaje y mobiliario	541.754.537	33.495.379	0	0	575.249.916
Otro inmovilizado	47.555.718	7.231.331	(10.248)	0	54.776.801
Inmovilizado en curso	27.979.958	8.163.723	0	(1.033.605)	35.110.076
VALOR ADQUISICION	9.709.344.366	48.890.433	(10.248)	(1.033.605)	9.767.190.946
Amortizaciones	(1.727.249.721)	(194.503.128)	0	24.809	(1.921.728.040)
VALOR NETO CONTABLE	7.982.094.645				7.835.462.906

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

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

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

Las amortizaciones se dotan en función de la vida útil establecida para cada uno de los elementos, aplicándose el método lineal por coeficientes con cargo a la cuenta de Pérdidas y ganancias.

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

CONCEPTO	AM. AC/98	DOT 99	BAJAS	TRASPASOS	AM. AC/99
Edificios en arrendamiento	1.291.633.261	158.688.552	0	(40.140)	1.450.281.673
Instalaciones técnicas	3.287.501	405.756	0	(12.408)	3.680.849
Maquinaria	574.491	424.580	0	159.581	1.158.652
Instalaciones	360.930.300	21.366.055	0	52.713	382.349.068
Mobiliario y enseres	40.604.260	7.026.275	0	(56.705)	47.573.830
Equipos procesos información	20.275.342	3.049.190	0	(127.850)	23.196.682
Elementos de transporte	7.928.999	2.538.657	0	0	10.467.656
Otro inmovilizado	2.015.567	1.004.063	0	0	3.019.630
TOTAL	1.727.349.721	184.503.128	0	(24.809)	1.921.728.040

Como continuación de lo expuesto en la nota 3, en la columna de traspasos se refleja los ajustes y reclasificaciones entre las cuentas de fondos de amortización que ha comportado la revisión de la aplicación auxiliar para la gestión de inmovilizados.

Nota 4. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

3.049.613.876

CONCEPTO	SALDO 98	ALTAS	BAJAS	SALDO 99
Participación en empresas grupo	2.976.365.373	0	0	2.976.365.373
Fianzas y depósitos	77.127.231	4.479.760	(8.358.488)	73.248.503
VALOR ADQUISICION	3.053.492.604	4.479.760	(8.358.488)	3.049.613.876
Provisiones por depreciación	0	0	0	0
VALOR NETO	3.053.492.604			3.049.613.876

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

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

El detalle de las inversiones es el siguiente:

CONCEPTO	SALDO 98	ALTAS	BAJAS	SALDO 99
Dublín de Negocios, SA	1.587.192.356	0	0	1.587.192.356
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, SA	434.372.771	0	0	434.372.771
Inmobiliaria V.S., SA	405.679.714	0	0	405.679.714
Celising, E.F.C., SA	540.620.532	0	0	540.620.532
Dublín Control, SA	8.500.000	0	0	8.500.000
TOTAL	2.976.365.373	0	0	2.976.365.373

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

Nota 5. ACCIONES PROPIAS

63.422.181

CONCEPTO	SALDO 98	ALTAS	BAJAS	SALDO 99
Acciones propias	45.776.172	17.646.009	0	63.422.181
TOTAL	45.776.172	17.646.009	0	63.422.181

Al cierre del ejercicio la Sociedad es titular de 10.262 acciones propias de la Serie A. Este saldo se ha alcanzado como consecuencia de la adquisición durante el ejercicio auditado de 2.290 acciones a adicionar a las 7.972 existentes al inicio del ejercicio.

Las operaciones han sido adecuadamente registradas incluyendo los gastos y comisiones inherentes a las mismas, habiéndose verificado que los precios de compra no han vulnerado los límites establecidos en la autorización de adquisición de acciones propias otorgada al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria de 30 de junio de 1999.

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

Nota 6. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

0

CONCEPTO	SALDO 98	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO 99
Otros gastos a distribuir	80.840	0	(80.840)	0
TOTAL	80.840	0	(80.840)	0

Los movimientos de este epígrafe registran gastos que por su naturaleza plurianual y en aplicación del principio de correlación de ingresos y gastos, deben imputarse en ejercicios sucesivos. Durante el ejercicio auditado se ha procedido a la aplicación en la cuenta de pérdidas y ganancias del remanente pendiente de imputación.

Nota 7. EXISTENCIAS

4.550.758

CONCEPTO	SALDO 98	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 99
Materias primas y otros aprovisionamientos	1.725.487	1.086.002	0	2.811.489
Materiales mantenimiento	1.480.284	258.985	0	1.739.269
TOTAL	3.205.771	1.344.987	0	4.550.758

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

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

Nota 8. DEUDORES

109.023.919

CONCEPTO	SALDO 98	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 99
Cientes por servicios	65.424.020	69.852.800	0	135.276.820
Empresas grupo deudores	21.697.559	972.139	0	22.669.698
Deudores varios	6.661.288	5.944.320	0	12.605.608
Administraciones Públicas	4.352.431	0	(4.352.431)	0
Provisiones	(20.374.588)	0	(41.153.619)	(61.528.207)
TOTAL	77.780.710	76.769.259	(45.606.060)	109.023.919

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

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

CLIENTES	ORDINARIOS	DUDOSO COBRO	TOTAL	PROVISIONES
Meridiano Cero	24.188.853	32.897.052	57.085.905	(32.897.052)
Sta. M ^a de la Cabeza	8.294.228	12.377.015	20.671.243	(12.377.015)
Cabo Cervera	42.311.770	15.207.722	57.519.492	(15.207.902)
TOTAL	74.794.851	60.481.789	135.276.640	(60.481.969)

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

Durante el ejercicio auditado, se han dotado provisiones por importe de 6,64 millones de pesetas, se han contabilizado pérdidas irreversibles de clientes por importe de 4,24 millones de pesetas y se han aplicado provisiones dotadas por importe de 3,20 millones de pesetas.

Adicionalmente se han vuelto a incorporar al balance en cuentas de dudoso cobro con abono a cuentas de provisiones, saldos por importe de 33.473.965,- pesetas que corresponden a clientes que en su día fueron eliminados del balance por estar ya totalmente dotados a insolvencias.

En el epígrafe **empresas del grupo deudoras** se recoge el saldo al cierre del ejercicio de las cuentas mantenidas con las empresas del grupo. Dichas cuentas cuyo funcionamiento es asimilable al de una cuenta de crédito, devengan intereses que han sido adecuadamente registrados en cuentas de ingresos financieros y sobre los que se han practicado las oportunas retenciones.

Las cuentas de **deudores varios** recogen adecuadamente los saldos —al cierre del ejercicio— de las diferentes provisiones de fondos a procuradores, abogados y servicios diferentes a la prestación de servicios por actividades ordinarias de la Sociedad. Al cierre del ejercicio se mantienen las provisiones a insolvencias por un importe de 1,05 millones de pesetas.

Nota 9. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

3.160.085.727

CONCEPTO	SALDO 98	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 99
Fondos de inversión	0	29.287.462	0	29.287.462
Deuda Pública Española	1.176.049.779	898.872.009	0	2.074.921.788
Pagarés Empresa	0	419.400.755	0	419.400.755
Eurodepósitos	1.432.225.354	0	(1.231.209.109)	201.016.245
Acciones con cotización	461.279.039	4.669.853	0	465.948.892
Intereses corridos	3.592.000	5.017.464	0	8.609.464
Provisión depreciación	(62.744.291)	23.645.412	0	(39.098.879)
TOTAL	3.010.401.851	1.360.892.855	(1.231.209.109)	3.160.085.727

En este epígrafe está correctamente anotado el importe de la cartera de valores a corto plazo que es propiedad de la Sociedad. Todas las inversiones están correctamente documentadas y cuantificadas por el importe de la inversión y se lleva un estricto control de las mismas, a fin de proceder a las correcciones valorativas reguladas por las Normas de Valoración y Principios de contabilidad generalmente aceptados, así como a la periodificación de los intereses devengados, y no cobrados, por las operaciones de renta fija hasta la fecha de cierre del ejercicio.

Así mismo se ha procedido a la verificación de las imputaciones de los rendimientos obtenidos en la cuenta de pérdidas y ganancias con resultado satisfactorio.

Nota 10. TESORERIA

57.457.426

CONCEPTO	SALDO 98	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 99
Caja	7.084.096	0	(1.080.037)	6.004.059
Bancos	2.642.997	48.810.370	0	51.453.367
TOTAL	9.727.093	48.810.370	(1.080.037)	57.457.426

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

Nota 11. AJUSTES POR PERIODIFICACION

0

CONCEPTO	SALDO 98	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 99
Gastos anticipados	388.110	0	(388.110)	0
TOTAL	388.110	0	(388.110)	0

El saldo de esta cuenta cuyo importe asciende a 588.132,- pesetas –correspondientes a la periodificación de las primas de seguros pagadas durante el ejercicio auditado, por la parte del gasto cuyo devengo se producirá en el ejercicio siguiente- se presenta en el pasivo del balance minorando el saldo de las periodificaciones de ingresos.

Nota 12. FONDOS PROPIOS

13.979.109.493

CONCEPTO	SALDO 98	AUMENTO (+)	REDUCCION (-)	TRASPASOS	SALDO 99
Capital social	1.268.796.000	15.846.000	0	0	1.284.642.000
Prima de emisión	221.913.510	0	(15.846.000)	0	206.067.510
Reserva de revalorización 7/96	3.671.916.431	0	0	0	3.671.916.431
Reserva legal	275.825.200	0	0	0	275.825.200
Reserva para acciones propias	45.776.172	17.646.009	0	0	63.422.181
Otras reservas	8.037.802.304	0	(18.601.283)	124.484.016	8.143.685.037
Pérdidas y ganancias	312.564.099	334.506.408	0	(312.564.099)	334.506.408
Dividendo a cuenta	(955.274)	955.274	(955.274)	0	(955.274)
TOTAL	13.933.635.442	388.953.691	(35.402.557)	(108.080.055)	13.979.109.493

Capital social. Durante el ejercicio auditado se ha formalizado una ampliación de capital por 15.846.000,- pesetas, totalmente liberada y con cargo a la cuenta "Prima de emisión", mediante la puesta en circulación de 15.846 nuevas acciones, por lo que el capital social queda constituido por 1.271.905 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas con un valor nominal de 1.000,- pesetas por acción.

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

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

Reserva legal. Se encuentra suficientemente dotada superando el mínimo establecido por la legislación vigente.

Reserva de revalorización RDL 7/96. Su saldo proviene de la propuesta de actualización de balances –formulada por el Consejo de Administración según 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– aprobada en la Junta General de accionistas del 26 de junio de 1997. Durante el ejercicio 1997 la Agencia Tributaria comprobó las operaciones de actualización llevadas a cabo, dando su conformidad a las mismas.

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

Otras reservas. Los movimientos registrados corresponden a la aplicación del acuerdo de distribución de los resultados de 1998 y a la dotación de la reserva para acciones propias.

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

	IMPUESTO CONTABLE	CARGA FISCAL
RESULTADO CONTABLE ANTES IMPUESTOS	499.117.881	499.117.881
DIFERENCIAS PERMANENTES	549.605	549.605
Diferencia beneficio venta derechos suscripción y acciones	526.440	526.440
Gastos no deducibles	23.165	23.165
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO	499.667.486	499.667.486
DIFERENCIAS TEMPORALES	0	(1.932.075)
Diferencia entre amortizaciones fiscales y contables		(1.932.075)
BASE DE CALCULO	499.667.486	497.735.411
CUOTA (Tipo impositivo: 35%)	174.883.620	174.207.394
DEDUCCIONES	(10.272.147)	(10.272.147)
Formación	(75.373)	(75.373)
Gastos de Investigación y Desarrollo	(4.309.184)	(4.309.184)
Doble imposición	(5.887.590)	(5.887.590)
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	164.811.473	163.935.247
Efecto fiscal de las diferencias temporales	(676.226)	
CONCILIACION	163.935.247	163.935.247

Nota 13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS **73.612.791**

CONCEPTO	SALDO 98	DOTACION (+)	APLICACION (-)	SALDO 99
Provisión para impuestos	84.268.180	7.668.343	(18.323.732)	73.612.791
TOTAL	84.268.180	7.668.343	(18.323.732)	73.612.791

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

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

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

Nota 14. ACREEDORES A LARGO PLAZO **93.340.334**

CONCEPTO	SALDO 98	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 99
Fianzas y depósitos const. a largo plazo	90.952.142	2.388.192	0	93.340.334
TOTAL	90.952.142	2.388.192	0	93.340.334

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

Nota 15. ACREEDORES A CORTO PLAZO **155.062.239**

CONCEPTO	SALDO 98	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 99
Entidades de crédito	11.181.715	0	(11.181.715)	0
Deudas comerciales	84.743.646	0	(57.575.762)	27.167.884
Deudas no comerciales	85.403.510	41.810.526	0	127.214.036
Ajustes por periodificación	0	680.319	0	680.319
TOTAL	181.328.871	42.490.845	(68.757.477)	155.062.239

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

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

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

CONCEPTO	SALDO 98	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 99
Remuneraciones pendientes de pago	17.435.184	0	(2.232.044)	15.203.140
Entidades Públicas	67.811.792	11.185.021	0	78.996.813
Otras deudas	156.534	16.903.445	0	17.059.979
Fianzas y depósitos const. a corto plazo	0	15.954.104	0	15.954.104
TOTAL	85.403.510	44.042.570	(2.232.044)	127.214.036

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

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

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

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

H.P. acreedora por IVA	4.389.728
H.P. acreedora por IRPF	7.760.047
H.P. acreedora por impuesto sociedades	54.619.847
H.P. acreedora por otros conceptos	34.681
H.P. impuesto sobre beneficios diferido	4.946.099
Organismos S. Social acreedora	7.246.411
Total	78.996.813

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

Ajustes por periodificación. Esta cuenta recoge las periodificaciones de los ingresos cuyo devengo se producirá más allá de la fecha de cierre del ejercicio. Su importe (1.268.451,- pesetas) se presenta en balance minorado por las periodificaciones de gastos (588.132,- pesetas).



OF3830031

CLASE 8.^a
AGENCIA

Informe de Gestión



CLASE 8ª
50000



OF3830032

1.- RESUMEN DE RESULTADOS DEL EJERCICIO

Durante el ejercicio de 1.999 hemos continuado gestionando el patrimonio inmobiliario de la sociedad con criterios de calidad en el servicio a nuestros clientes, adecuado mantenimiento de los inmuebles, y precios competitivos.

El importe de la cifra de negocios ha crecido un 5 % respecto al pasado ejercicio, por encima de la inflación. Por contra, han descendido todas las partidas integrantes de los gastos corrientes, con un descenso conjunto del 8,8 %, lo que, conjuntamente, ha supuesto una mejora del resultado de explotación en un 67 %, que resta en un 26,6 % si se corrige el efecto de la reducción en los gastos plurianuales de mantenimiento.

Durante el año de 1.999 hemos mantenido nuestro esfuerzo en la puesta al día de nuestros edificios, destinando cerca de 176 millones a gastos de mantenimiento de carácter plurianual, cifra inferior a la de 1.998, de más de 198 millones de pesetas.

El descenso de los tipos de interés y la desfavorable evolución de las cotizaciones de algunas de las acciones que teníamos en nuestra cartera ha hecho que los resultados financieros que se han obtenido sean menores a los obtenidos en 1.998, siendo esta la causa principal de que la mejora de los resultados de explotación no se refleje adecuadamente en el resultado final de la Compañía y su grupo. Este menor resultado financiero tiene su origen en provisiones financieras por pérdidas potenciales, que, a la fecha de redacción de este informe han sido recuperadas.



OF 3830033

CLASE 8ª
VIVIENDA

2.- INFORME POR LINEAS DE NEGOCIO

Arrendamiento de inmuebles

La nota predominante en estos últimos años es el escaso número de bajas de contratos sujetos al Régimen de Viviendas de Protección Oficial, que en su mayor parte son fruto de demandas judiciales de resolución de contrato, con procedimientos de larga duración. El proceso es lento y por tanto habrá que esperar resultados a medio plazo.

La situación al cierre del ejercicio sigue siendo la de un elevado número de viviendas con contratos anteriores al 09/05/85, mucho más numerosas que las de renta libre.

Se ha mantenido la tónica del año anterior con relación a la ocupación, rozando el 100% a pesar del mayor número de bajas de contratos de renta libre. La pronta adecuación de las viviendas junto con los servicios que la empresa presta a los nuevos inquilinos y en general a todos, permite tener listas de espera y una rápida recolocación.

Los tipos de interés bajos siguen afectando a la estabilidad de nuestro producto ya que generalmente no se agotan los cinco años de contrato en las viviendas de renta libre. Por lo tanto, mientras sigan a este nivel, el alquiler para muchas personas sigue siendo una situación transitoria a la adquisición de una vivienda. De todas formas la moderación en los precios y la calidad del servicio prestado por nuestra empresa auguran unos niveles de ocupación muy similares a los actuales.

La situación en cuanto a locales comerciales y oficinas ha permanecido estable experimentando un mayor incremento las rentas obtenidas en oficinas debido a la adecuación de precios al mercado. El fuerte incremento de ingresos por locales experimentado en el año anterior como consecuencia de las rentas percibidas de locales nuevos puestos en explotación en 1.997, se ha visto moderado este año, propio de una situación estable. En este sentido, creemos que se están alcanzando niveles óptimos de renta en los locales y no podemos esperar incrementos notables.

A continuación se desglosa las rentas obtenidas en el pasado ejercicio.



OF3830034

CLASE 8ª

	<u>1.999</u>	<u>1.998</u>	<u>%</u>
BARCELONA			
Viviendas	414.517.312	399.412.023	3,78%
Locales	202.727.492	199.862.716	1,43%
Oficinas	176.769.575	166.951.588	5,88%
Total	794.014.379	766.226.327	3,63%
MADRID			
Viviendas	114.523.659	107.887.686	6,15%
Locales	44.573.791	43.165.641	3,26%
Total	159.097.450	151.053.327	5,33%
TOTAL	953.111.829	917.279.654	3,91%

El incremento conjunto de rentas ha sido algo menor al del año anterior por razones ya apuntadas entre ellas la situación estable en cuanto a ingresos de locales comerciales y el bajo porcentaje aplicado a la mayor parte de nuestras viviendas en concepto de IPC (1,4 IPC diciembre de 1.999 que se aplica como mes de referencia para la revisión de renta en contratos VPO)

A pesar de ello el conjunto de los ingresos derivados de la explotación de nuestro patrimonio inmobiliario ha sido superior al año anterior (4,76) alcanzando un porcentaje superior al 6%. Ello ha sido posible como resultado de la política comenzada el año anterior en el área del mantenimiento de nuestros edificios en Barcelona. La ampliación de nuestra oferta de servicios en el apartado de obras, alcanzando a reformas integrales de viviendas y oficinas ha dado sus frutos y hemos incrementado la facturación por estos conceptos desde los 5,6 millones de pesetas en 1.998 a los cerca de 19,5 millones en 1.999. Ello ha ido acompañado de una menor flexibilidad en asumir gastos por obras de adecuación de oficinas y locales, para los nuevos inquilinos, que debido a la mayor demanda, sobretodo de oficinas, ha permitido imputar el importe de las obras a los mismos.



CLASE 8.^a
SACFINA



OF3830035

Expectativas para el año 2.000

Para el año próximo esperamos un incremento porcentual de rentas superior al actual del 6%.

Prevedemos un incremento de los ingresos por renta en viviendas. El alza de los tipos de interés y el aumento en los precios de las viviendas nos garantizan una mayor estabilidad y por tanto una menor rotación. Asimismo la obtención de ingresos atípicos derivados de la explotación de nuestro patrimonio inmobiliario, lonas publicitarias en andamios y obras y reformas para terceros nos conducen a sostener dicho aumento en los ingresos.

Explotación de inmuebles destinados a actividades turísticas

En lo que respecta a la explotación de nuestro aparthotel en Torrevieja, el ejercicio de 1.999 comenzó con el aparthotel cerrado por obras de restauración. Se abrió al público a mediados de febrero

La modificación de algunos aspectos de la política de comercialización del aparthotel y de algunos planteamientos de gestión interna han sido la base de la mejora en los resultados de este centro.

Algunas de las medidas adoptadas han sido:

- A) Elevar los precios para grupos en temporada baja (aún a costa de reducir la ocupación) con el fin de obtener mejores rentabilidades marginales.
- B) Reorganización del personal, ajustando el mismo a las necesidades y elevando su productividad.
- C) Mejor adecuación de los servicios ofrecidos en el área de restauración a la demanda existente.
- D) Mayor control de todos los costes en general, sin menoscabar el mantenimiento de las instalaciones y la calidad en el servicio.

Durante el año también se han captado nuevos clientes, que esperamos continúen con nosotros en ejercicios venideros.



OF3830036

CLASE 8ª
SABINA

Evolución y resultados de las inversiones financieras

En los tres primeros meses de 1.999 continuó el descenso de los tipos de interés a corto plazo, siguiendo los pasos del Banco Central Europeo, de tal forma que entre comienzos de abril y finales de septiembre los tipos a corto han oscilado entre en 2,5 y el 2,7 %. Sólo a comienzos de octubre los estos tipos iniciaron una senda alcista situándose por encima del 3 %.

La gradual revisión al alza de las expectativas de crecimiento en todos los países OCDE y la escalada alcista del precio de las principales materias primas y del petróleo, han incidido en una subida de los tipos de interés de los activos a medio y largo plazo. Como ejemplo de este proceso, desde el mes de abril el precio de la deuda emitida por el Estado ha bajado considerablemente, situando las rentabilidades en niveles cercanos al 6 % para plazos superiores a 10 años y al 5,5 % para deuda a plazos inferiores.

En lo que respecta a la Bolsa de Valores española, se ha mantenido prácticamente estática durante la mayor parte del año, situándose el IBEX, con oscilaciones, alrededor del 10.000 hasta comienzos de noviembre. En los dos últimos meses del año se ha producido un despegue de dicho índice, situándose cerca de los 13.000 puntos. Sin embargo, esta subida se ha basado exclusivamente en los sectores de comunicaciones y nuevas tecnologías, estancándose e incluso bajando las cotizaciones de las empresas del resto de sectores. Así, mientras el IBEX utilities subía del 16.500 a más de 22.000 al cierre del ejercicio, el IBEX industrial se mantenía alrededor del 6.800 y la mayoría de las cotizaciones de las empresas de servicios bajaban a lo largo de 1.999.

Ante la elevada inestabilidad en los mercados, y en consonancia con nuestra tradicional política conservadora, hemos centrado nuestra actuación en inversiones sin riesgo, y, en el caso de las inversiones bursátiles, en valores españoles de primera fila. La menor remuneración de los mercados de las inversiones sin riesgo nos ha supuesto una reducción de los ingresos por intereses respecto a los del pasado ejercicio, y, por otro lado, el mal comportamiento de parte de nuestra cartera de valores ha supuesto reconocer pérdidas potenciales por depreciación de esta cartera. Sin embargo, en la fecha de redacción de este informe, la mayoría de esas pérdidas han sido recuperadas.

Aunque se mantienen las condiciones para una bolsa alcista, los altos niveles alcanzados obligan a ser extremadamente prudentes en este tipo de



OF3830037

CLASE 8ª
MEXICO

inversiones, haciéndose necesario una mayor diversificación de la cartera. Además, prevemos una subida de los tipos de interés de activos a corto plazo, una vuelta a la correlación negativa bonos/bolsa y una recuperación del euro, vistos los niveles alcanzados. Todas estas expectativas están siendo consideradas en la composición de nuestra cartera, aunque mantengamos la política conservadora que nos caracteriza.

3.- ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

La aportación de cada una de las explotaciones de CEVASA al resultado antes de impuestos de 1.999 se muestra en el cuadro siguiente:



CLASE 8ª
SALIDA



OF 3830038

	Resultado ordinario y directo		Gastos de mantenimiento de carácter plurianual	Aportación al resultado del año
Meriano-Cero:				
Viviendas	215.262.707			
Locales	185.080.528			
Torres	<u>122.180.237</u>	522.523.472	100.098.874	422.424.598
Sta. Mª de la Cabeza:				
Viviendas	60.031.915			
Locales	<u>46.470.683</u>	106.502.598	41.881.374	64.621.224
Cabo Cervera				
Apartamentos	83.940.670			
Servicios	<u>15.360.190</u>	99.300.860	34.150.767	65.150.093
Servicios mantenimiento a terceros				4.296.386
Otros				<u>5.525.974</u>
				562.018.275
Balance de repercusión de gastos				150.276
Gastos de administración:				
. Barcelona	-169.605.721			
. Madrid	-16.219.072			
. Torrevieja	<u>-29.703.985</u>	-215.528.778	-163.493	-215.365.285
Otros gastos generales				<u>-45.168.124</u>
				301.635.142
Resultados financieros				<u>185.641.265</u>
				487.276.407
Resultados extraordinarios				<u>11.841.474</u>
Resultado antes de impuestos				499.117.881



CLASE 8.^a
FACTIVA



OF3830039

4.- OTROS ASUNTOS DE INTERES

Venta de inmovilizado

Ya dentro de este año de 2.000, concretamente el 13 de enero, Hipercor, S.A. ha ejercido su opción de compra sobre una superficie comercial que teníamos en el Complejo Meridiano Cero en Barcelona, de 5.500 m² en planta baja cubierta y unos 5.000 m² en planta terraza descubierta.

Aunque esta venta supone una merma importante en los ingresos por arrendamiento de la Compañía durante este ejercicio, esperamos que esto se compense en cuanto se materialice la reinversión del importe obtenido en tal venta en otro inmueble para su explotación mediante arrendamiento, que además permitirá diferir la tributación fiscal de la operación.

Plan estratégico a largo plazo del grupo CEVASA

A comienzos del ejercicio se elaboró un plan estratégico para los próximos diez años, donde se han plasmado las líneas de actuación de la Compañía encaminadas a cumplir los siguientes objetivos:

- Mejora de los índices de rentabilidad, tanto desde una óptica de empresa como del accionista.
- Crecimiento y expansión dentro del sector inmobiliario, especializándonos en ciertos segmentos.
- Rentabilizar la capacidad de gestión acumulada y el know-how de la Compañía en cuanto a la gestión de edificios en alquiler.

Dentro del ejercicio ya se han iniciado actuaciones que esperamos que durante el próximo año puedan llegar a concretarse en alguna medida.

Nuevos proyectos

Se ha continuado con las acciones destinadas a promover nuevos proyectos inmobiliarios.

Continúan las gestiones ante la Administración para el desarrollo urbanístico del terreno emplazado en el municipio de El Vendrell, sobre el que se ha tramitado el correspondiente Proyecto de Actuación Urbanística y del que se ha



OF3830040

CLASE 8.^a
PATENTE

obtenido la aprobación provisional de la Comisión de Urbanismo de la provincia de Tarragona. Esta aprobación provisional junto con la tramitación municipal del Plan General, sitúan al proyecto en la última fase de actuaciones previas a su urbanización, lo cual quedará sometido a los plazos y procedimientos previstos en la normativa urbanística.

Con el fin de aprovechar el buen momento que vive el mercado inmobiliario y con el fin de enmarcar dentro de un adecuado marco jurídico la actividad de promoción de edificios, a finales del ejercicio se constituyó BAM 350 Promociones y Servicios, S.L. Esta sociedad llevará a cabo, durante el segundo semestre de este año y el primero del año 2.001, la promoción en la ciudad de Berga (Barcelona) y en dos fases, de 72 viviendas, con un volumen total de 7.168 metros cuadrados sobre rasante, distribuidos en cuatro bloques.

Además del beneficio económico, con esta primera promoción se están sentando las bases documentales y de procedimientos que harán posible desarrollar en un futuro inmediato promociones de mayor envergadura.

Política de dividendos

En función de la evolución de los resultados, este Consejo de Administración está resuelto a mejorar la rentabilidad de nuestros accionistas vía dividendo repartido. Por ello y como primer paso, propone para el presente ejercicio un dividendo del 15 % sobre el valor nominal de las acciones en circulación, superior al que desde algunos años se venía pagando. Para los nuevos accionistas de nuestra Compañía y a los niveles actuales de cotización de nuestras acciones, esto supone cerca de un 2 % de rentabilidad por dividendo.

Ampliación de capital

En ejecución del acuerdo adoptado en la pasada Junta general de accionistas celebrada el 30 de junio de 1.999, el capital social de la Compañía se ha aumentado en la cifra de 15.846.000 pesetas, mediante la emisión de 15.846 nuevas acciones ordinarias de la Serie A, con los mismos derechos económicos que las acciones viejas en circulación.

Las nuevas acciones se han emitido totalmente liberadas para los accionistas, siendo su desembolso contra la cuenta "Prima de emisión de acciones".



CLASE 8.ª



0F3809453

El inicial aumento de capital acordado en la pasada Junta general de accionistas, en la cifra de 15.859.000 pesetas, se suscribió parcialmente al cierre del periodo de suscripción. Por ello y de acuerdo a las condiciones de la emisión, el aumento de capital se ha limitado a 15.846.000 pesetas, cifra efectivamente suscrita.

El Consejo de Administración propone continuar con la política reiniciada por la Compañía años atrás, y llevar a cabo en los próximos meses una ampliación de capital liberada de una acción nueva por cada 80 antiguas.

Autocartera

Con el objetivo de facilitar la liquidez a nuestros accionistas, este Consejo de Administración está autorizado por la Junta general de accionistas celebrada el 30.06.99 para adquirir acciones propias hasta un máximo de 50.000 acciones y entre los cambios de 950 % y 250 %.

Haciendo uso de la citada autorización, la Compañía ha adquirido durante 1.999 un total de 2.280 acciones propias, que sumadas a las 7.972 acciones que se tenían en autocartera al inicio del ejercicio, hacen 10.262 acciones al cierre de 1.999. El importe de las acciones compradas ha sido de 17.646.009 pesetas, lo que eleva el coste total de las acciones en cartera a 63.422.181 pesetas.

En la fecha de redacción de este informe, se tienen en autocartera 17.843 acciones, tras varias compras realizadas durante este año 2.000. El número de acciones en autocartera supone el 1,4 % de las acciones emitidas, por lo que no se supera el máximo legal, fijado en el 5 %. El coste actual de la autocartera de la Sociedad es de 126.130.604 pesetas.



OF3809454

CLASE 8.^a
FACEDOR

Cuentas Anuales



OF3809455

CLASE 8.^a
CATALUÑA**BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.997 A 1.999**

ACTIVO	1.999	1.998	1.997
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	2.384.086	1.473.638	724.860
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
1. Gastos de Investigación y Desarrollo	12.227.959	0	0
2. Patentes, Marcas, Licencias y Similar	478.115	0	0
5. Aplicaciones informáticas	22.940.238	19.720.445	15.576.649
8. Amortizaciones	(16.522.334)	(13.934.274)	(11.755.786)
	19.123.978	5.786.171	3.820.863
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y bienes naturales	264.106.822	264.106.822	264.106.822
2. Inmuebles para arrendamiento	8.823.228.902	8.823.228.902	8.823.228.902
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	4.718.429	4.718.429	4.718.429
5. Otras instalaciones y mobiliario	575.249.916	541.754.537	506.663.403
6. Anticipos e inmoviliz. mat. en curso	35.110.076	27.979.958	5.920.000
7. Otro inmovilizado	54.776.801	47.555.718	38.009.479
9. Amortizaciones	(1.921.728.040)	(1.727.249.721)	(1.530.249.104)
	7.835.462.906	7.982.094.645	8.112.397.931
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Partic. en empresas grupo	2.976.365.373	2.976.365.373	2.967.865.373
7. Depósitos y fianzas a lp.	73.248.503	77.127.231	74.372.500
8. Provisiones	0	0	0
	3.049.613.876	3.053.492.604	3.042.237.873
V. ACCIONES PROPIAS			
1. Inversión	63.422.181	45.776.172	45.775.651
2. Provisiones	0	0	0
	63.422.181	45.776.172	45.775.651
TOTAL INMOVILIZADO	10.970.007.027	11.088.623.230	11.204.957.178
C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC.	0	80.840	323.336
D) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	4.550.758	3.205.771	5.306.830
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	135.276.820	65.424.020	69.851.186
2. Empresas del grupo, deudoras	22.669.698	21.697.559	29.693.384
4. Deudores varios	12.605.608	6.661.288	6.980.149
6. Administraciones públicas	0	4.352.431	5.850.044
7. Provisiones	(61.528.207)	(20.374.588)	(21.486.601)
	109.023.919	77.760.710	90.888.162
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPOR.			
5. Cartera de valores a corto plazo	2.578.767.606	1.640.920.818	2.747.089.424
6. Otros Créditos	620.417.000	1.432.225.354	0
8. Provisiones	(39.098.879)	(62.744.291)	0
	3.160.085.727	3.010.401.881	2.747.089.424
VI. TESORERIA	57.457.426	9.727.093	2.236.284
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	0	388.110	281.870
TOTAL CIRCULANTE	3.331.117.830	3.101.483.565	2.845.802.570
TOTAL ACTIVO	14.301.124.857	14.190.187.635	14.051.083.084



OF3809456

CLASE 8ª

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.997 A 1.999

PASIVO	1.999	1.998	1.997
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO	1.284.642.000	1.268.796.000	1.220.017.000
II. PRIMA DE EMISION	206.067.510	221.913.510	270.692.510
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.983			0
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.996			0
R.D.L. 7/6/1.996	3.671.916.431	3.671.916.431	3.671.916.431
IV. RESERVAS			
1. Reserva legal	275.825.200	275.825.200	275.825.200
2. Reserva para acciones propias	63.422.181	45.776.172	45.775.651
5. Otras reservas	8.143.685.037	8.037.802.304	7.772.399.374
	8.482.932.418	8.359.403.676	8.094.000.225
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO)	334.506.408	312.564.099	454.438.808
VII. DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	13.979.109.493	13.833.638.442	13.710.109.700
B) INGR. A DISTR. EN VARIOS EJERC.	0	0	12.756.560
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
2. Provisiones para impuestos	73.612.791	84.268.180	88.634.426
	73.612.791	84.268.180	88.634.426
TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS.....	73.612.791	84.268.180	88.634.426
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
IV. OTROS ACREEDORES			
3. Fianzas y depósitos a l/p	93.340.334	90.952.142	88.428.802
	93.340.334	90.952.142	88.428.802
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO.....	93.340.334	90.952.142	88.428.802
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO			
1. Préstamos y otras deudas	0	11.181.715	0
	0	11.181.715	0
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	0	0	0
IV. ACREEDORES COMERCIALES			
2 Deudas por compras/prestación de servicios	27.167.884	84.743.646	61.945.276
	27.167.884	84.743.646	61.945.276
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES			
1. Administraciones Públicas	78.996.813	67.811.792	74.502.248
3. Otras deudas	17.059.979	156.534	123.243
4. Remuneraciones ptes.pago.	15.203.140	17.435.184	12.449.366
5. Fianzas y depósitos a c/p	15.954.104	0	2.133.463
	127.214.036	85.403.510	89.208.320
VII AJUSTES POR PERIODIFICACION	680.319	0	0
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO	155.062.239	181.328.871	151.153.596
TOTAL PASIVO	14.301.124.857	14.190.187.635	14.051.083.084



OF3809457

CLASE 8ª

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1.997 A 1.999

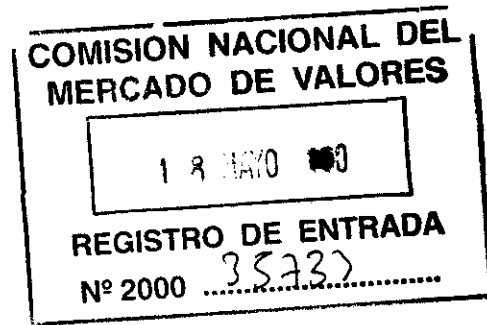
A) GASTOS	1.999	1.998	1.997
2. Aprovisionamientos			
d) Consumo de mercaderías	38.448.993	53.455.882	43.380.620
4. Gastos de personal			
a) Sueldos y salarios y asimilados	323.188.125	334.789.007	253.651.070
b) Cargas sociales	76.591.654	73.336.224	63.070.855
	399.779.779	408.125.231	316.721.925
5. Dotac.amortizac. del inmovilizado	197.386.656	199.965.341	197.925.747
6. Variaciones de las provisiones de tráfico:			
b) Variac.prov. y pérdidas cred.incobr.	7.679.654	12.610.229	8.458.561
7. Otros gastos de explotación			
a) Servicios exteriores	394.094.477	429.595.614	437.069.307
b) Tributos	89.620.561	87.915.459	87.033.780
	483.715.038	517.511.073	524.103.087
	=====	=====	=====
Total gastos explot.(2+4+5+6+7)	1.127.010.120	1.191.667.756	1.090.589.940
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION.....	314.046.722	188.063.321	200.573.277
	=====	=====	=====
	1.441.056.842	1.379.731.077	1.291.163.217
8. Gastos financieros y asimilados			
a) De empresas del grupo	529.949	369.279	461.197
c) Por deudas con terceros	3.351.994	3.952.087	3.888.498
d) Pérdidas Inversiones Financieras	15.285.980	18.408.670	0
	19.167.923	22.730.036	4.349.695
9. Variac.prov.inv.financieras	39.098.879	62.744.291	(228.212)
10. Diferencias negativas de cambio	0	0	88.971.176
	=====	=====	=====
Total gastos financieros (8+9+10)	58.266.802	85.474.327	93.092.659
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.....	185.338.187	279.923.095	418.806.031
	=====	=====	=====
	243.604.989	365.397.422	511.898.690
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIV.ORDINAR. (I+II)	499.384.909	467.986.416	619.379.308
11.Variación provisiones de la cartera de control	0	0	(45.220.425)
12. Pérdidas proced. del inmov.material	10.248	1.561.493	75.247
14. Gastos extraordinarios	2.419.572	1.350.196	862.547
	=====	=====	=====
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS..	2.429.820	2.911.689	(44.282.631)
	(267.028)	(3.267.742)	49.014.335
	=====	=====	=====
	2.162.792	(356.053)	4.731.704
V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (III+IV)	499.117.881	464.718.674	668.393.643
16. Impuesto sobre Beneficios	164.611.473	152.154.575	213.954.835
	=====	=====	=====
VI BENEFICIOS DEL EJERCICIO (V-16)	334.506.408	312.564.099	454.438.808
	=====	=====	=====



OF3809458

CLASE 8ª
TABLA A**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1.997 A 1.999**

B) INGRESOS	1.999	1.998	1.997
1. Importe neto de la cifra de negocios			
b) Ingresos por arrendamientos	1.138.224.147	1.083.164.949	1.042.518.898
c) Prestaciones de servicios	287.155.583	273.906.848	244.932.394
d) Devoluciones y rappels s/ ventas	(3.670.852)	(1.386.353)	(298.099)
	1.421.708.878	1.355.685.444	1.287.153.193
5. Otros ingresos de explotación			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	6.004.177	6.971.729	4.010.024
b) Subvenciones	0	0	0
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	13.343.787	17.073.904	0
	19.347.964	24.045.633	4.010.024
Total ingresos de explotación (1+5)	1.441.056.842	1.379.731.077	1.291.163.217
	=====	=====	=====
	1.441.056.842	1.379.731.077	1.291.163.217
6. Ingresos de participaciones en capital			
c) En empresas fuera de grupo	33.643.372	29.800.096	19.965.420
7. Ingresos de otros valores negociables			
c) De empresas fuera de grupo	55.174.395	106.754.581	92.830.188
8. Otros intereses e ingresos asimilados			
a) De empresas del grupo	5.239.032	1.948.788	2.588.444
c) Otros intereses	17.908.912	2.197.507	65.511.324
d) Beneficios en inversiones financieras	131.639.278	191.042.305	5.591.630
	154.787.222	195.188.600	73.691.398
9. Diferencias positivas de cambio	0	33.654.145	325.411.684
	=====	=====	=====
Total de ingresos financieros (6+7+8+9)	243.604.989	365.397.422	511.898.690
	=====	=====	=====
	243.604.989	365.397.422	511.898.690
10. Beneficio de enajenación de inmovilizado material y cartera de control	0	0	0
11. Beneficios por Operaciones con Acciones	127.369	0	0
13. Ingresos extraordinarios	2.035.423	2.845.316	1.966.710
14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	(3.201.369)	2.764.994
	2.162.792	(356.053)	4.731.704
	=====	=====	=====
	2.162.792	(356.053)	4.731.704



GRUPO CEVASA

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

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



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

FISCAUDI Auditores Asociados, SA, y en su nombre D. Alexandre Laplaza Gutiérrez, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del **GRUPO CEVASA** formado por las sociedades **C.E.V.A.S.A., INMOBILIARIA VS, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA, DUBLIN CONTROL, SA, BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, SL, y CELISING ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SA**, que comprenden el balance de situación consolidado cerrado al 31 de diciembre de 1999, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante.

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

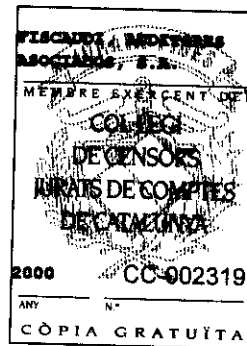
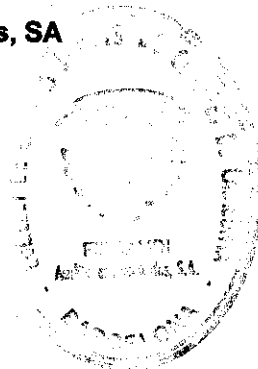
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999. Con fecha 11 de mayo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas relativas al ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del **GRUPO CEVASA**, al 31 de diciembre de 1999 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 y homogeneidad con los aplicados en la empresa matriz.

El informe de gestión adjunto del ejercicio de 1999, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables auditados del Grupo.

FISCAUDI Auditores Asociados, SA


Alexandre Laplaza Gutiérrez
Auditor - Socio

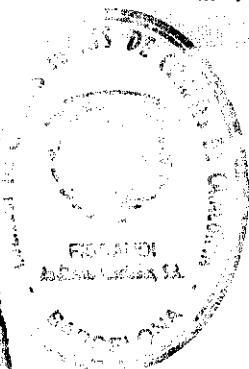


Barcelona, a 3 de abril de 2000

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8ª numerado correlativamente desde el folio **OF4532728** al **OF4532772** ambos inclusive, que forman parte inseparable del mismo.

GRUPO CEVASA
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO	Nota	1999	1998
B) INMOVILIZADO		6.701.500.710	6.811.696.649
I. Gastos de establecimiento		2.800.616	1.473.638
II. Inmovilizaciones inmateriales	1	19.123.978	5.786.171
Bienes y derechos inmateriales		35.646.312	19.720.445
Amortización acumulada inmovilizado inmaterial		(16.522.334)	(13.934.274)
III. Inmovilizaciones materiales	2	7.835.462.906	7.982.095.985
Terrenos y construcciones		9.087.335.724	9.087.335.724
Instalaciones técnicas y maquinaria		4.718.429	4.718.429
Otro inmovilizado		631.831.563	591.115.101
Inmovilizado en curso		35.110.076	27.979.958
Provisiones y amortizaciones		(1.923.532.886)	(1.729.053.227)
IV. Inmovilizaciones financieras	3	780.691.029	776.564.683
Participación puestas en equivalencia		707.440.066	699.434.992
Fianzas y depósitos		73.250.963	77.129.691
V. Acciones de la sociedad dominante		63.422.181	45.776.172
Inversión		63.422.181	45.776.172
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	4	0	0
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		0	80.840
E) ACTIVO CIRCULANTE		6.212.556.847	6.034.968.268
II. Existencias		132.052.073	3.205.771
Solares		127.501.315	0
Materias primas y aprovisionamientos		4.550.758	3.205.771
III. Deudores	5	170.313.219	82.779.545
Clientes		135.276.820	65.424.020
Otros deudores		96.564.606	37.730.113
Provisiones		(61.528.207)	(20.374.588)
IV. Inversiones financieras temporales		5.850.228.795	5.910.121.090
Cartera de valores a corto plazo		4.193.807.091	3.020.421.802
Otros créditos		1.857.979.719	2.954.762.957
Provisiones		(201.558.015)	(65.063.669)
VI. Tesorería		59.693.079	38.473.752
VII. Ajustes por periodificación		269.681	388.110
TOTAL ACTIVO		14.914.057.557	14.846.745.757



GRUPO CEVASA
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

PASIVO	Nota	1999	1998
A) FONDOS PROPIOS	6	14.464.214.625	14.364.186.745
I. Capital		1.284.642.000	1.268.796.000
II. Prima de emisión		206.067.510	221.913.510
III. Reserva de revalorización RDL 7/96		3.671.916.431	3.671.916.431
IV. Otras reservas de la dominante		7.491.551.289	7.374.288.896
Reservas distribuibles		6.807.864.908	6.708.248.524
Reservas no distribuibles		683.686.381	666.040.372
V. Reservas de sociedades en integración global		1.458.065.939	1.377.373.217
VI. Reservas de sociedades en equivalencia		63.863.493	60.125.450
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la dominante		289.063.237	390.728.515
IX. Dividendo a cuenta		(955.274)	(955.274)
C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION	7	124.785.343	124.065.957
De sociedades puestas en equivalencia		124.785.343	124.065.957
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		0	0
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		73.612.791	84.268.180
Provisiones para impuestos		73.612.791	84.268.180
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	8	93.080.334	90.692.142
IV. Otros acreedores		93.080.334	90.692.142
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	8	158.364.464	183.532.733
II. Deudas con entidades de crédito		0	11.181.715
IV. Acreedores comerciales		26.350.087	84.811.102
V. Deudas no comerciales		132.014.377	87.539.916
TOTAL PASIVO		14.914.057.557	14.846.745.757



GRUPO CEVASA
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
EJERCICIOS 1999-1998

	1999	1998
A) GASTOS	1.562.529.491	1.517.513.891
A.2. Consumos y otros gastos externos	38.448.993	53.455.882
A.3. Gastos de personal	402.652.516	441.269.806
A.4. Dotación para amortizaciones	197.387.996	200.277.359
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	7.679.654	12.610.229
A.6. Otros gastos	485.696.576	515.264.611
A.I. BENEFICIO DE EXPLOTACION	305.482.426	147.019.650
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	3.586.353	3.964.791
A.8. Pérdidas de inversiones financieras temporales	48.410.206	20.063.177
A.9. Variación de las provisiones inversiones financieras	201.558.015	65.063.669
A.10. Diferencias negativas de cambio	0	1.411.364
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	145.598.770	435.227.247
A.13. Amortización fondo de comercio de consolidación	0	0
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	454.009.333	587.288.947
A.14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	10.248	1.561.493
A.19. Gastos extraordinarios	2.421.288	9.301.026
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	0
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	463.740.883	593.998.999
A.20. Impuesto sobre Sociedades	174.677.646	193.270.484
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	289.063.237	390.728.515

	1999	1998
B) INGRESOS	1.851.592.728	1.968.242.406
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	1.419.000.197	1.345.851.904
B.4. Otros ingresos de explotación	19.347.964	24.045.633
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	0	0
B.5. Ingresos participaciones en capital	47.406.819	34.198.003
B.6. Otros ingresos financieros	146.196.989	233.033.307
B.7. Beneficios en inversiones financieras temporales	205.549.536	206.417.821
B.8. Diferencias positivas de cambio	0	52.081.117
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
B.10. Participación en beneficios de sociedades en equivalencia	11.928.137	5.042.050
B.III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
B.17. Ingresos o beneficios extraordinarios	2.163.086	7.572.571
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	268.450	3.289.948
B.V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	0	0

GRUPO CEVASA
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

NORMATIVA REGULADORA

La entrada en vigor del Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, es la disposición legal por la que definitivamente se establecen las diferentes normas y parámetros para la consolidación de los grupos de sociedades, de cuyo contenido nace la obligación para C.E.V.A.S.A., de consolidar con las sociedades **INMOBILIARIA VS, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA, DUBLIN CONTROL, SA, BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, SL, y CELISING ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SA.**

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

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

SOCIEDADES PARTICIPADAS Y SUJETAS A CONSOLIDACION

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

CEVASA	(1)	(2)	(3)	DOMINIO
(1) Dublín de Negocios, SA	100%	-	-	100%
(2) Inmob. Madrid-Barcelona, SA	100%	-	-	100%
(3) Inmobiliaria VS, SA	100%	-	-	100%
Dublín Control, SA	85%	5%	5%	100%
BAM 350 Promociones y Servicios, SL	-	-	100%	100%
CELISING E.F.C., SA	100%	-	-	100%

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

METODOS APLICABLES

De acuerdo con el artículo 11 del RD 1815/91, se considera a las empresas participadas **INMOBILIARIA VS, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA, DUBLIN CONTROL, SA, y BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, SL** empresas del grupo consolidables por el método de integración global atendiendo al grado de dominio y el tipo de actividad desarrollado por las mismas, mientras que **CELISING E.F.C., SA**, se consolida por el método de puesta en equivalencia atendiendo a la diferencia del tipo de actividad, que de integrarse globalmente, tergiversaría la interpretación de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

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

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

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

PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION

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

GRUPO CEVASA
NOTAS AL BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Nota 1. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

La Sociedad matriz ha contabilizado como gastos de investigación y desarrollo, los ocasionados por los estudios que se están llevando a cabo en el desarrollo de un proyecto de construcción de una zona residencial de viviendas adaptadas específicamente para la tercera edad.

Debemos manifestar que tratándose de un proyecto inmobiliario futuro, para la contabilización de estos gastos habría sido más adecuado aplicar la Norma de valoración 13ª, apartado 5 letra c, sobre valoración de existencias, que determina que "Los gastos iniciales de anteproyecto o proyecto, anteriores a la adjudicación, se valorarán por los realmente incurridos, hasta tanto no se conozca si el proyecto ha sido o no adjudicado. De no serlo, se imputarán a los resultados del ejercicio, y en caso de serlo, se imputarán conforme a lo indicado en el párrafo a) para instalaciones generales y específicas".

Nota 2. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

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

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

CONCEPTO	REVALORIZACION
Terrenos y bienes naturales	79.416.737
Inmuebles en arrendamiento	3.682.294.177
Instalaciones técnicas y maquinaria	390.968
Otro inmovilizado	23.378.975
TOTAL	3.785.480.857

Nota 3. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

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

El valor de las participaciones en **INMOBILIARIA VS, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA**, acogidas al régimen de transparencia fiscal hasta el 31 de diciembre de 1996, figura contabilizado por el coste de la inversión inicial incrementado por los resultados imputados en los ejercicios sucesivos hasta la citada fecha. Respecto a la participación en **DUBLIN CONTROL, SA, y BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, SL** sociedad de nueva creación en el ejercicio auditado, figuran contabilizadas por su precio de adquisición que coincide con el valor nominal de las acciones adquiridas. Dichos valores son los que corresponden aplicar a la consolidación del presente ejercicio, en las eliminaciones de Inversiones - Empresas grupo y Fondos propios de las sociedades dependientes.

En lo que respecta a la puesta en equivalencia de la inversión en la sociedad **CELISING E.F.C., SA**, se han seguido los métodos descritos en el art. 46 y siguientes del RD 1815/91, sustituyéndose el importe neto de la inversión (capital suscrito menos desembolsos pendientes) por el valor teórico del Patrimonio neto de la sociedad participada (Fondos propios menos activos ficticios), produciéndose una diferencia de consolidación de 124.785.343,- pesetas, debidamente contabilizada de forma separada en el Pasivo del balance consolidado en el epígrafe correspondiente.

Nota 4. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION

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

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

Nota 5. DEUDORES

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

Nota 6. FONDOS PROPIOS

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

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

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

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

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

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

Nota 7. DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION

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

Diferencias de sociedades en equivalencia (124.785.343)

Nota 8. ACREEDORES A LARGO Y CORTO PLAZO

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



OF4532729

CLASE 8ª
V.M.P.N.M.

Informe de Gestión
Grupo CEVASA



CLASE 8.^a
SIN PAGA



OF 4532730

AREAS DE NEGOCIO

El grupo CEVASA tiene como cabecera la sociedad Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., sociedad de carácter patrimonialista centrada en la gestión de su patrimonio inmobiliario en alquiler y en la explotación integral de un complejo turístico de su propiedad.

Con el fin de actuar dentro de un mayor ámbito dentro del área inmobiliaria y de aprovechar oportunidades de negocio, durante el ejercicio de 1.999 se ha creado una sociedad especializada en la promoción de inmuebles.

Como complemento a la actividad principal del grupo está la gestión del patrimonio financiero en los mercados financieros

SITUACION Y EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

La mejora de las rentas de los edificios en explotación, junto con la contención de los gastos corrientes ha supuesto un aumento del resultado de explotación del grupo. En este sentido, la aportación al beneficio de todos los edificios en explotación ha sido mayor en 1.999 respecto al ejercicio anterior, tanto de aquellos en régimen de alquiler como los explotados como aparthotel.

En lo que se refiere a los edificios en alquiler, se mantiene el crecimiento sostenido de los ingresos por encima de la tasa de inflación, por la actualización de rentas que permite la rotación de los contratos y por el buen momento económico que se vive. Además, sin abandonar las actuaciones previstas en nuestro plan de mantenimiento a largo plazo, están dando sus frutos los esfuerzos realizados en cuanto a la contención de gastos corrientes se refiere y a la optimización de nuestros recursos.

Han aumentado también los ingresos del aparthotel que CEVASA tiene en Torre vieja, consecuencia del acierto de algunas medidas de política comercial y de la implantación de mejoras en la gestión interna del centro, lo que ha incidido en una reducción de los costes de explotación.



OF4532731

CLASE 8ª
SMBPNA

En lo que se refiere al resultado financiero del grupo, ha sido menor en 1.999 que el obtenido el ejercicio anterior. El tipo de interés medio de las inversiones a corto plazo ha disminuido en 1.999 algo más de un tercio respecto al medio para el ejercicio de 1.998, debido a la reducción de los tipos instrumentada por el Banco Central Europeo. Este descenso ha perjudicado el rendimiento de nuestras inversiones, centradas principalmente en el corto plazo y en productos de mínimo riesgo, como los "repos" de Deuda o los depósitos bancarios.

Por el contrario, las expectativas de un mayor crecimiento de las principales economías de los países OCDE y el alza del precio de las principales materias primas, han supuesto una subida de los tipos de interés de los activos a medio y largo plazo. Ello ha perjudicado especialmente el precio de los bonos y de otros productos a vencimiento. Por ello, nuestra posición durante el ejercicio ha sido la de no incrementar el peso de tales productos en nuestra cartera global.

La única alternativa a las inversiones sin riesgo en el corto plazo parecía ser la inversión en acciones, pero las Bolsas de Valores no han tenido un buen comportamiento durante la mayor parte del año. Sólo en los dos últimos meses del año se ha producido un despegue de las cotizaciones y de una manera muy selectiva afectando exclusivamente a los sectores de comunicaciones y nuevas tecnologías, estancándose e incluso bajando las cotizaciones de las empresas del resto de sectores.

Ante la elevada inestabilidad de los mercados de valores, y en consonancia con nuestra tradicional política conservadora, hemos centrado nuestra actuación en aquellos valores de primera fila con poco riesgo en el largo plazo. Sin embargo, el mal comportamiento de algunos de estos valores ha supuesto reconocer al cierre del ejercicio unas importantes pérdidas potenciales por depreciación de esta cartera. Sin embargo, en la fecha de redacción de este informe, la mayoría de esas pérdidas han sido recuperadas.

Con todo, el resultado del ejercicio tras el impuesto sobre sociedades ha disminuido respecto al del pasado ejercicio, aunque, como hemos señalado, ello se debe a factores de tipo coyuntural, que, de corregirse, supondrán una mejora de este resultado para el año 2.000.

A finales del ejercicio se constituyó BÂM 350 Promociones y Servicios, S.L. con el fin de llevar a cabo, durante el segundo semestre del 2.000 y el primero del año 2.001, la promoción en la ciudad de Berga (Barcelona), de 72 viviendas. Pretendemos que esta línea de negocio tenga progresivamente un mayor peso dentro de las actividades del grupo y que ello se vaya haciendo notar en la



CLASE 8.^a
FRENTE



OF4532732

cuenta de resultados. Sin embargo, hemos de ser especialmente prudentes en estos momentos por cuanto el boom inmobiliario parece haber llegado a su fin.

Nos mantenemos abiertos a cualquier posibilidad de inversión que encaje con nuestra filosofía de inversión a largo plazo. Entendemos que se muestra necesario diversificar en mayor grado nuestra cartera de inmuebles en arrendamiento, dando un mayor peso a productos diferentes a la vivienda familiar. Ello permitiría compensar adecuadamente los diferentes ciclos de los mercados inmobiliarios. Por ello, venimos estudiando las oportunidades que se nos presentan, sin descartar inversiones en productos específicos en alquiler.

ASUNTOS DE INTERÉS GENERAL

Cartera de acciones de la Sociedad dominante

Los Consejos de Administración de CEVASA y sus filiales, a excepción de Celising, EFC, S.A., están autorizados por la Junta general de accionistas para adquirir acciones de la sociedad dominante hasta un máximo de 50.000 acciones y entre los cambios de 950 % y 250 %.

Solamente la matriz del grupo ha hecho uso de la citada autorización, adquiriendo durante 1.999 un total de 2.280 acciones propias, y al cierre del ejercicio tenía en autocartera un total de 10.262 acciones. El importe de las acciones compradas ha sido de 17.646.009 pesetas, lo que eleva el coste total de la autocartera a 63.422.181 pesetas.

En la fecha de redacción de este informe, se tienen por este concepto 17.843 acciones, tras varias compras realizadas durante este año 2.000, elevando el coste total a 126.130.604 pesetas. El número de estas acciones supone el 1,4 % del total emitido, por lo que no se supera el máximo legal, fijado en el 5 %.