



COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Pº Sta. María de la Cabeza, 65 1º C
Tel. 91. 517 80 30 - Fax 91 517 80 30
E-Mail: fincasmad@cevasa.com
28045 MADRID

Oficinas Barcelona:
Avda Meridiana, 350 3ª y 6ª planta
Tel. 93. 274 48 84 - Fax 93. 274 48 85/6
E-Mail: administracion@cevasa.com
E-Mail: fincasben@cevasa.com
08027 BARCELONA

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
19 JUN 2001
REGISTRO Nº 2001 ...476.54.155...

Barcelona, 15 de junio de 2001

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID



Señores :

Adjunto a la presente, les remitimos la siguiente documentación de nuestra Compañía, correspondientes al ejercicio del año 2000 :

- Copia de las Cuentas Anuales de nuestra Sociedad.
- Copia de las Cuentas Anuales del Grupo CEVASA.
- Informe de Auditoria de las Cuentas de nuestra Sociedad.
- Informe de Auditoria de las Cuentas del Grupo CEVASA.
- Propuesta de acuerdos a adoptar en la Junta General, realizada por el Consejo de Administración.

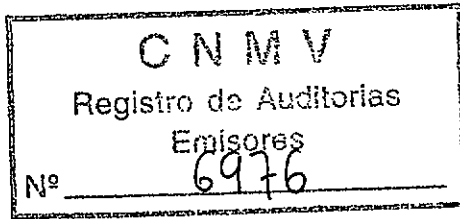
Sin otro particular, les saludamos muy atentamente.

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.



OF8710181

CLASE 8.^a
SABIDO



Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

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

Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 2.000

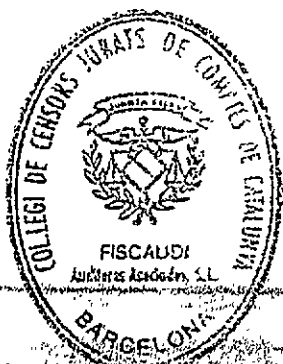
Maria Borie



Informe nº 028/01

COMPañIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(CEVASA)

INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000



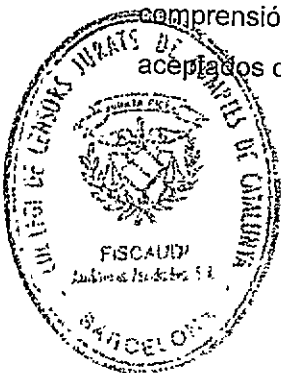
FISCAUDI Auditores Asociados, SA
Calvet 41, entl. 3a
08021 BARCELONA

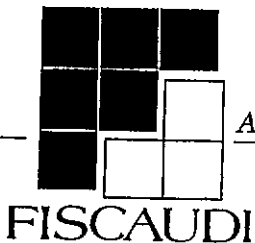
Informe de auditoría de cuentas anuales

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 (CEVASA)** que comprenden el balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 2000, 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 3 de abril de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2000 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 (CEVASA)** al 31 de diciembre de 2000 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.





AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

Calvet, 41-45, entl. 3.ª

Tel. 93 200 37 55

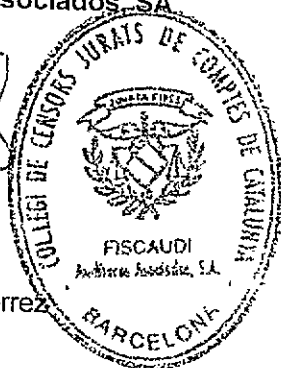
Fax 93 414 59 25

08021 BARCELONA

El informe de gestión adjunto del ejercicio de 2000, 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 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

FISCAUDI Auditores Asociados, S.A.

Alexandre Laplaza Guiferré
Auditor - Socio



FISCAUDI, AUDITORES ASOCIADOS, S.A.	
MEMBRE EXERCENT DEL	
COL·LEGI DE CENSORS JURATS DE COMPTES DE CATALUNYA	
2001	CCOO3833
ANY	Nº
CÒPIA GRATUITA	

Barcelona, a 17 de mayo de 2001

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales del ejercicio 2000, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8ª numerado correlativamente desde el folio 0F8710181 al 0F8710239 ambos inclusive, que forman parte inseparable del mismo.



CLASE 8^a
CANTIDAD



0F8710192

Cuentas Anuales



OF8710193

CLASE 8ª
WPPM

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.998 A 2.000

ACTIVO	2.000	1.999	1.998
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	2.370.488	2.384.086	1.473.638
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
1. Gastos de Investigación y Desarrollo	36.227.959	12.227.959	0
2. Patentes, Marcas, Licencias y Similar	921.820	478.115	0
5. Aplicaciones Informáticas	34.346.118	22.940.238	19.720.445
8. Amortizaciones	(26.299.349)	(16.522.334)	(13.934.274)
	45.196.546	19.123.978	5.786.171
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y bienes naturales	1.059.917.279	264.106.822	264.106.822
2. Inmuebles para arrendamiento	8.654.059.974	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	571.166.510	575.249.916	541.754.537
6. Anticipos e inmoviliz. mat. en curso	42.523.408	35.110.076	27.979.958
7. Otro inmovilizado	61.972.084	54.776.801	47.555.718
9. Amortizaciones	(1.999.968.483)	(1.921.728.040)	(1.727.249.721)
	8.394.389.201	7.835.462.906	7.982.094.645
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Partic. en empresas grupo	2.976.365.373	2.976.365.373	2.976.365.373
7. Depósitos y fianzas a l/p.	78.860.825	73.248.503	77.127.231
8. Provisiones	0	0	0
	3.055.226.198	3.049.613.876	3.053.492.604
V. ACCIONES PROPIAS			
1. Inversión	247.240.496	63.422.181	45.776.172
2. Provisiones	0	0	0
	247.240.496	63.422.181	45.776.172
TOTAL INMOVILIZADO.....	11.744.422.929	10.970.007.027	11.088.623.230
C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC.	0	0	80.840
D) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	5.824.320	4.550.758	3.205.771
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	96.484.547	135.276.820	65.424.020
2. Empresas del grupo, deudoras	5.530.282	22.669.698	21.697.559
4. Deudores varios	12.414.300	12.605.608	6.661.288
6. Administraciones públicas	102.647.424	0	4.352.431
7. Provisiones	(38.318.258)	(61.528.207)	(20.374.588)
	178.758.295	109.023.919	77.760.710
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPOR.			
5. Cartera de valores a corto plazo	2.403.075.360	2.578.767.606	1.640.920.818
6. Otros Créditos	635.885.027	620.417.000	1.432.225.354
8. Provisiones	(47.697.557)	(39.098.879)	(62.744.291)
	2.991.262.830	3.160.085.727	3.010.401.881
VI. TESORERIA	1.411.690	57.457.426	9.727.093
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	(947.177)	0	388.110
TOTAL CIRCULANTE.....	3.176.309.958	3.331.117.830	3.101.483.565
TOTAL ACTIVO.....	14.920.732.887	14.301.124.857	14.190.187.635



OF8710194

CLASE 8.^a**BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.998 A 2.000**

PASIVO	2.000	1.999	1.998
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO			
I. PRIMA DE EMISION	1.284.642.000	1.284.642.000	1.268.798.000
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.983	206.067.510	206.067.510	221.913.510
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.996	0	0	0
R.D.L. 7/6/1.996			
IV. RESERVAS	3.671.916.431	3.671.916.431	3.671.916.431
1. Reserva legal	275.825.200	275.825.200	275.825.200
2. Reserva para acciones propias	247.240.496	63.422.181	45.776.172
5. Otras reservas	8.103.486.595	8.143.685.037	8.037.802.304
	8.626.552.291	8.482.932.418	8.359.403.676
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO)			
VII. DIVIDENDO A CUENTA	648.044.564	334.506.408	312.564.099
	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	14.436.267.522	13.979.109.493	13.833.638.442
B) INGR. A DISTR. EN VARIOS EJERC.	0	0	0
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
2. Provisiones para impuestos	80.262.986	73.612.791	84.268.180
	80.262.986	73.612.791	84.268.180
TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS.....	80.262.986	73.612.791	84.268.180
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
IV. OTROS ACREEDORES			
2. Otras deudas	140.571.591	0	0
3. Fianzas y depósitos a l/p	88.410.994	93.340.334	90.952.142
	228.982.585	93.340.334	90.952.142
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO.....	228.982.585	93.340.334	90.952.142
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO			
1. Préstamos y otras deudas	0	0	11.181.715
	0	0	11.181.715
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO			
IV. ACREEDORES COMERCIALES			
2 Deudas por compras/prestación de servicios	99.155.754	27.167.884	84.743.646
	99.155.754	27.167.884	84.743.646
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES			
1. Administraciones Públicas	49.746.647	78.996.813	67.811.792
3. Otras deudas	1.892.887	17.059.979	156.534
4. Remuneraciones ptes.pago.	24.424.506	15.203.140	17.435.184
5. Fianzas y depósitos a c/p	0	15.954.104	0
	76.064.040	127.214.036	85.403.510
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	0	680.319	0
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO ...	175.219.794	155.062.239	181.328.871
TOTAL PASIVO			



OF8710195

CLASE 8ª

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1.998 A 2.000

A) GASTOS	2.000	1.999	1.998
2. Aprovisionamientos			
d) Consumo de mercaderías	50.469.257	38.448.993	53.455.882
4. Gastos de personal			
a) Sueldos y salarios y asimilados	394.017.513	323.188.125	334.789.007
b) Cargas sociales	94.461.808	76.591.654	73.336.224
	488.479.321	399.779.779	408.125.231
5. Dotac.amortizac. del inmovilizado	209.183.386	197.386.656	199.965.341
6. Variaciones de las provisiones de tráfico:			
b) Variac.prov. y pérdidas cred.Incobr.	14.823.408	7.679.654	12.610.229
7. Otros gastos de explotación			
a) Servicios exteriores	447.318.347	394.094.477	429.595.614
b) Tributos	98.425.679	89.620.561	87.915.459
	545.744.026	483.715.038	517.511.073
Total gastos explot.(2+4+5+6+7)	1.308.699.398	1.127.010.120	1.191.667.756
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION.....	237.702.450	314.046.722	188.063.321
	1.546.401.848	1.441.056.842	1.379.731.077
8. Gastos financieros y asimilados			
a) De empresas del grupo	239.179	531.733	369.279
c) Por deudas con terceros	10.506.474	3.350.210	3.952.087
d) Pérdidas Inversiones Financieras	0	15.285.980	18.408.670
	10.745.653	19.167.923	22.730.036
9. Variac.prov.inv.financieras	18.346.661	39.098.879	62.744.291
10. Diferencias negativas de cambio	0	0	0
Total gastos financieros (8+9+10)	29.092.314	58.266.802	85.474.327
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.....	322.568.909	185.338.167	279.923.095
	351.661.223	243.604.989	365.397.422
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIV.ORDINAR. (I+II)	560.271.359	499.364.909	467.986.416
11. Variación provisiones de la cartera de control	0	0	0
12. Pérdidas proced. del Inmov.materiaI	58.619	10.248	1.561.493
14. Gastos extraordinarios	3.467.961	2.419.572	1.350.196
	3.526.580	2.429.820	2.911.689
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS...	406.343.515	(267.028)	(3.267.742)
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (III+IV)	966.614.874	499.117.881	464.718.674
16. Impuesto sobre Beneficios	318.570.310	164.611.473	152.154.575
VI BENEFICIOS DEL EJERCICIO (V-16)	648.044.564	334.506.408	312.564.099



OF8710196

CLASE 8.^a
~~SECRET~~

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1.998 A 2.000

B) INGRESOS	2.000	1.999	1.998
1. Importe neto de la cifra de negocios			
b) Ingresos por arrendamientos	1.109.311.038	1.138.224.147	1.083.164.849
c) Prestaciones de servicios	426.051.936	287.155.583	273.906.848
d) Devoluciones y rappels s/ ventas	(2.016.663)	(3.670.852)	(1.386.353)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
5. Otros ingresos de explotación	1.533.346.311	1.421.708.878	1.355.685.444
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	6.076.302	6.004.177	6.971.729
b) Subvenciones	1.352.800	0	0
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	5.626.435	13.343.787	17.073.904
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	13.055.537	19.347.964	24.045.633
Total ingresos de explotación (1+5)	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.546.401.848	1.441.056.842	1.379.731.077
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.546.401.848	1.441.056.842	1.379.731.077
6. Ingresos de participaciones en capital			
c) En empresas fuera de grupo	37.385.833	33.643.372	29.800.096
7. Ingresos de otros valores negociables			
c) De empresas fuera de grupo	70.681.121	55.174.395	106.754.581
8. Otros intereses e ingresos asimilados			
a) De empresas del grupo	4.000.113	5.239.032	1.948.788
c) Otros intereses	40.943.436	17.908.912	2.197.507
d) Beneficios en Inversiones financieras	198.650.720	131.639.278	191.042.305
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	243.594.269	154.787.222	195.188.600
9. Diferencias positivas de cambio	0	0	33.654.145
Total de Ingresos financieros (6+7+8+9)	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	351.661.223	243.604.989	365.397.422
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	351.661.223	243.604.989	365.397.422
10. Beneficio de enajenación de inmovilizado material y cartera de control	405.013.881	0	0
11. Beneficios por Operaciones con Acciones	0	127.369	0
13. Ingresos extraordinarios	6.675.068	2.035.423	2.845.316
14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	(1.818.854)	0	(3.201.369)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	409.870.095	2.162.792	(356.053)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	409.870.095	2.162.792	(356.053)



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



OF8710197

Memoria



CLASE 8ª
FABRICA



OF8710198

1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Objeto social

Está definido en el artículo quinto de los Estatutos Sociales:

"La Sociedad tiene por objeto inicial la construcción y promoción de Viviendas de Protección Oficial para su explotación en régimen de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación reguladora de dicha clase de viviendas, artículo 38 de la Ley de 16 de diciembre de 1.940; modificado por el RDL 15/1.977, de 25 de febrero; Disposición Transitoria Tercera de la Ley 61/1.978 de 27 de diciembre, y demás normas legales de aplicación.

También podrá, de acuerdo con lo establecido en la Disposición 3ª a) del RDL 15/1.977, de 25 de febrero y en el artículo 9 del RD 1.412/1.977, de 2 de junio, vender o enajenar las fincas urbanas de su propiedad.

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

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

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

Principales actividades

Las áreas de negocio de nuestra Sociedad son las siguientes:

a) La explotación mediante arrendamiento de los inmuebles de las promociones urbanísticas de su propiedad situados en Madrid y Barcelona que se describen a continuación:

- Conjunto "Meridiano Cero": Situado en Barcelona, en la manzana delimitada por las calles Pegaso, Dublín, Torroella de Montgrí y la Avda. Meridiana. Comprende 179.500 m2 edificados, distribuidos entre 1.180 viviendas, garaje comunitario, locales comerciales y oficinas.
- Conjunto "Santa María de la Cabeza": Situado en Madrid, entre el paseo de Santa



CLASE 8.^a
S.A. S.A.



OF8710199

María de la Cabeza y las calles General Palanca, Cáceres y Fernando Poo. Tiene una superficie de unos 42.000 m² edificados, con 295 viviendas, parking y locales comerciales.

b) La explotación como aparthotel de un complejo de su propiedad, denominado comercialmente "Cabo Cervera Aparthotel". Situado en las cercanías del municipio de Torreveja, provincia de Alicante, este complejo comprende 200 apartamentos totalmente amueblados, que se complementan con varios servicios de restauración. Su superficie construida es de más de 13.000 m² a lo que se añaden unos 2.400 m² de superficie descubierta dedicada a piscina y ajardinamiento.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales se han confeccionado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, en el Real Decreto 1.643/1.990, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), y en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1.994, por la que se dictan normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias.

Las cuentas correspondientes al ejercicio de 1.996 fueron actualizadas siguiendo los criterios del RDL 7/1996, de 7 de junio, desarrollado en el RD 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se dictan Normas para la Actualización de Balances.

En la interpretación de los principios y normas contables se siguen los criterios establecidos por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Información sobre la propuesta de distribución de beneficios

El Consejo de Administración propondrá a los accionistas de la sociedad en la próxima Junta General que convoque para el estudio y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales del año, la siguiente propuesta de distribución de beneficios:



0F8710200

CLASE 8.^a
442214

Base de reparto:

Beneficios del ejercicio de 2.000, tras el Imp. s/ Sociedades	648.044.564
---	-------------

Distribución:

- A dividendo 7,5 % a las acciones preferentes	955.275	
- A dividendo 15 % a las acciones ordinarias	190.785.750	
- A Reservas voluntarias	<u>456.303.539</u>	648.044.564

Cantidades satisfechas a cuenta de dividendos

El Consejo de Administración acordó, en su reunión del pasado 29 de noviembre de 2.000, delegar en el Consejero-Delegado de la Sociedad para que pudiera decidir la fecha óptima de pago de una cantidad a cuenta del dividendo sobre los resultados del ejercicio de 2.000, hasta un máximo de 150 pesetas por acción. El pago se fijó para el día 16 de enero de 2.001 y fue de 70 pesetas integras por acción.

Como base para el pago del citado dividendo a cuenta se elaboró el siguiente estado contable que abarcaba desde el primer día del ejercicio hasta el 30 de octubre de 2.000.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO CONTABLE CERRADO A 31 DE OCTUBRE DE 2.000:

Presentación

Ante la propuesta de satisfacer una cantidad a cuenta del dividendo sobre el resultado del ejercicio de 2.000, el Consejo de Administración ha elaborado el presente estado contable, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Propuesta de dividendo:



0F8710201

CLASE 8ª
SABIDO

Examinada la situación patrimonial y de liquidez de nuestra Compañía, expresadas en el balance y cuenta de resultados que siguen, el Consejo de Administración de la Sociedad se plantea el pago de una cantidad a cuenta del dividendo a distribuir sobre los beneficios del ejercicio de 2.000, de un máximo de 150 pesetas brutas por cada una de las 1.271.905 acciones ordinarias en circulación. De este dividendo a cuenta se exceptuarán las acciones integrantes de la autocartera de la Sociedad en la fecha de pago del dividendo.

Balance y Cuenta de Resultados, a 31 de octubre de 2.000

BALANCE

ACTIVO		
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		
INMOVILIZADO NETO:		1.961.281
Inmovilizaciones inmateriales	45.116.070	
Inmovilizaciones materiales	8.401.827.922	
Inmovilizaciones financieras	3.051.487.094	
Acciones propias	214.872.059	11.713.303.145
ACTIVO CIRCULANTE		
Existencias	7.047.298	
Deudores	666.955.159	
Inversiones financieras temporales	2.682.411.188	
Tesorería	733.582	
Ajustes por periodificación	0	3.357.147.227
TOTAL ACTIVO		15.072.411.653



OF8710202

CLASE 8.^a
~~ANEXO~~**PASIVO**

FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	1.284.642.000	
Prima de emisión	206.067.510	
Reservas	12.297.614.232	
Pérdidas y Ganancias	622.661.031	
Dividendo a cuenta	(955.275)	14.410.029.498
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		72.438.754
ACREEDORES A LARGO PLAZO		90.722.952
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreeedores comerciales	111.498.133	
Otras deudas no comerciales	387.722.316	499.220.449
TOTAL PASIVO		15.072.411.653

CUENTA DE RESULTADOS

Ingresos de explotación	1.318.997.941
Gastos de explotación	(1.070.461.851)
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	248.536.090
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	298.162.731
BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS	546.698.821
RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS	405.110.359
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	951.809.180
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	(329.148.149)
BENEFICIO CONTABLE DEL PERIODO	622.661.031

Suficiencia del resultado

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



OF8710203

CLASE 8ª

BENEFICIO CONTABLE TRAS IMPUESTO .S/SOCIEDADES	622.661.031 pesetas
(-) Dividendo preferente a las acciones de la Serie B	955.275 pesetas
IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN	621.705.756 pesetas

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados del ejercicio 2.000, de un importe máximo de 150 pesetas brutas por acción, supone un total de 190.785.750 pesetas, y es inferior tanto al resultado acumulado a 31 de octubre como al que se prevé sea de libre disposición para el ejercicio completo de 2.000, por lo que se cumplen los requisitos establecidos por la Ley de Sociedades Anónimas.

Existencia de liquidez suficiente

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

Como puede apreciarse en los estados financieros anteriores, la liquidez actual de la Compañía es suficiente para el pago que se propone a cuenta del dividendo, dado que los activos financieros de la empresa de realización inmediata superan ampliamente todo el pasivo exigible, tanto a corto como a medio y largo plazo.

Madrid, a 29 de noviembre de 2.000
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Limitaciones para la distribución de dividendos

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



CLASE 8ª
SABIDOS



OF8710204

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

Gastos de establecimiento

Son los gastos derivados de la formalización de variaciones del capital social. Se activan por su importe efectivo y como gastos amortizables, y su amortización se realiza mediante un porcentaje anual del 20%.

Inmovilizado inmaterial

La suma total de los importes satisfechos en la adquisición de las licencias de uso o por el desarrollo de los diferentes programas informáticos implantados en la Sociedad, se recogen en el concepto de Aplicaciones Informáticas. Se amortizan mediante un porcentaje anual del 20%.

La Sociedad está llevando a cabo un proyecto de investigación acerca de un novedoso concepto residencial con un alto componente de servicios añadidos. Los gastos directos de tal investigación, están siendo activados en este apartado del balance, que se actualiza linealmente al 20%

Inmovilizado material

Se contabiliza por su coste de construcción o de adquisición, actualizado por aplicación de aquellos coeficientes autorizados en las diferentes leyes de actualización de balances que han aparecido desde que se finalizó su construcción o se formalizó su adquisición. Se han actualizado los balances en los ejercicios 1.977, 1.979, 1.981, 1.983 y 1.996.

Al amparo del RD 2607/1996 y con respecto a la actualización realizada sobre los valores contables al cierre del ejercicio de 1996, se aplicó para todos aquellos elementos de dicho inmovilizado que no estaban totalmente amortizados en esa fecha, la tabla de coeficientes que figura en el artículo 6 de dicho RD sin reducción alguna.

Hasta el cierre del ejercicio de 1.996, los inmovilizados que habían sido adquiridos mediante contratos de leasing finalizados antes de la entrada en vigor del PGC estaban contabilizados por el denominado "valor residual" o valor de la opción de compra ejercida. Por el contrario, aquellos contratos de leasing formalizados con posterioridad a la entrada en vigor del PGC, así como todos los que estaban vigentes en dicha fecha, se registraron por sus valores financiados o valores de coste en origen, según la D.T. 5ª a) del RD 1643/1990, de 20 de diciembre por el que se aprobó el PGC. Tanto unos como otros fueron revalorizados tras el cierre del ejercicio de 1.996, siguiendo los criterios del artículo 7.1 del ya citado RD 2607/1996. Estas revalorizaciones deberán ser amortizadas dentro de los ejercicios que restan para completar la vida útil de los elementos actualizados.



OF8710205

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

Las obras que suponen una ampliación de superficies, el añadido de nuevas instalaciones inexistentes hasta ese momento, o aquellas modernizaciones o mejoras que conllevan una mayor productividad de los edificios, se contabilizan como inmovilizado ante la posibilidad de que puedan generar mayores rentas futuras.

Los criterios de amortización que se han seguido en los elementos del inmovilizado material son los siguientes:

- Hasta el año 1992 inclusive, los criterios recogidos en la O.M. del 23 de febrero de 1.965.
- Del ejercicio 1.993 a 1.996 en función de los coeficientes máximo establecidos en la O.M. del 12 de mayo de 1.993.
- Desde el año 1.997 aplicando los coeficientes máximos que se informan en el RD por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, que no difieren de los establecidos por la O.M. de 12 de mayo de 1.993.

Inmovilizado financiero

"Participaciones en empresas del grupo". Recoge el valor contable de las participaciones en el capital de nuestras filiales. Tres de nuestras filiales estaban calificadas como Transparentes Fiscales y en aplicación del artículo 380 del anterior Reglamento del Impuesto sobre Sociedades el valor de la adquisición o suscripción de esas participaciones se incrementó en el importe anual de los resultados contables positivos obtenidos por tales sociedades desde el ejercicio en que tuvieron esa calificación hasta el año 1996, en que con la entrada en vigor de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades dejaron de ser consideradas en transparencia fiscal.

Al cierre de cada ejercicio, se compara el valor contabilizado con el valor teórico-contable de estas participaciones, según los últimos balances aprobados. Si el primero es menor al segundo, por la diferencia se registra una provisión por depreciación.

Los "Depósitos y fianzas a largo plazo" corresponden al importe de los depósitos que tenemos constituidos ante diferentes Administraciones Públicas y que, en su mayor parte, se corresponde con el depósito obligatorio del 90% de los importes recibidos de nuestros arrendatarios en concepto de fianzas en el alquiler de nuestros edificios.

Acciones propias

Se valoran por el total satisfecho en su adquisición, incluyendo los gastos de intermediación. Al ser su valor bursátil al cierre del ejercicio de 2.000 superior al valor de adquisición, no es necesario registrar provisión alguna.



OF8710206

CLASE 8ª
SOPORTE

Existencias

Su saldo corresponde a la valoración del inventario de existencias realizado al final del ejercicio en nuestro aparthotel en Torrevieja, el cual dispone de servicios de restauración. Se sigue un sistema especulativo de control de existencias por lo que la valoración de las mismas se realiza tomando como base el último precio de adquisición consignado en factura.

Los diferentes stocks que forman parte del inventario son, el de productos comerciales destinados a su venta, el de materiales de limpieza y mantenimiento y el de material de oficina.

Deudores

"Clientes por prestación de servicios": Los importes que acreditamos por este concepto se registran por su valor nominal.

A efectos de diferenciar este saldo entre "corrientes" y "dudosos" se consideran dentro de estos últimos aquellos que:

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

Para todos ellos el saldo de provisiones que se mantiene alcanza el 100% de su deuda.

Cuando haya saldos que los responsables de nuestros departamentos comerciales consideran totalmente irrecuperables, se dan de baja contablemente regularizándose contra la provisión que para ellos se mantenga.

"Empresas del grupo, deudoras": Con el fin de optimizar la gestión de tesorería a nivel de grupo, se mantienen cuentas corrientes de préstamo entre nuestra Sociedad y sus empresas filiales. En este epígrafe se registran los importes nominales que se acreditan a nuestras filiales por este concepto.

Por el contrario, cuando el saldo es contra nuestra Sociedad se registra, en el apartado del Pasivo Circulante "Empresas del grupo, acreedoras".

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

"Administraciones públicas": Son aquellos importes acreditados ante las Administraciones Públicas por la devolución pendiente de impuestos satisfechos. En



OF8710207

CLASE 8.^a
~~WSPFM~~

aplicación del principio de prudencia valorativa, los importes que se contabilizan son los que servirán de base para la devolución, sin considerar los intereses legales de aplicación.

Inversiones financieras temporales

En nuestra cartera de valores a corto plazo se incluyen tanto títulos de renta variable como inversiones en renta fija.

La cartera de renta variable está compuesta en su totalidad por títulos que cotizan en las Bolsas de Valores. Si al cierre del ejercicio, el precio de mercado de estos títulos es inferior a su valor de coste se dotan las correspondientes provisiones por depreciación. Como coste de adquisición se toma el resultante de la compra, minorándolo, en su caso, con el importe de los derechos de suscripción enajenados. Hasta el 31 de diciembre de 1.990, las ventas de derechos minoraban el coste de las acciones en el producto de su venta, pero desde esa fecha y en aplicación del actual PGC lo hacen por el valor teórico de los derechos vendidos.

La cartera de renta fija de la Compañía está compuesta por compras de Deuda Pública Anotada con pacto de recompra, valoradas por el importe inicial de cesión de esos activos, por depósitos bancarios en pesetas valorados por su importe inicial, así como por los intereses corridos de ambos tipos de inversiones al cierre del ejercicio.

Las inversiones en Deuda Pública Española a vencimiento se valoran por su valor de adquisición más los intereses corridos al cierre del ejercicio. Si el valor de mercado de dichos activos es inferior al de adquisición, se dota la correspondiente provisión por depreciación.

Tesorería

Incluye el importe en efectivo existente en nuestras cajas más los saldos a nuestro favor de diferentes cuentas corrientes y de crédito, abiertas en entidades financieras.

Subvenciones

Durante el ejercicio 2000 se ha recibido un total de 1.352.800 pesetas que han tenido el carácter de "subvenciones a la explotación" por lo que han sido contabilizados como resultados.

Provisiones por impuestos

Son estimaciones de posibles deudas tributarias, al ser indeterminado la fecha y el importe exacto de su pago. Se incluyen tanto los impuestos devengados pero no liquidados hasta el momento por las Administraciones, como aquellos impuestos que nos han sido reclamados y que hemos recurrido por disconformidad.

Deudas a largo plazo

Se registran en este apartado 140.571.591 pesetas en concepto de deuda con la Hacienda Pública por Impuesto sobre sociedades diferido a largo plazo.

Las otras deudas corresponden a aquellos importes efectivos recibidos de nuestros



0F8710208

CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~

inquilinos en concepto de fianza, incluyendo tanto las exigidas por disposiciones legales como las adicionales solicitadas.

Deudas a corto plazo

"Acreedores comerciales": Incluye tanto el importe global a la fecha de cierre del ejercicio a que ascienden las facturas pendientes de pago, como el importe estimado de aquellos servicios utilizados dentro del año 2.000 y de los cuales no se había recibido todavía factura al finalizar el ejercicio.

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

- Deuda por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio de 2.000: Importe previsto a satisfacer por el mencionado impuesto. Gran parte de esta deuda se recoge en concepto de Impuestos diferidos, a liquidar de una manera progresiva durante los próximos ejercicios.
- Liquidaciones pendientes por retenciones practicadas a cuenta del IRPF, a diciembre de 2.000.

"Remuneraciones pendientes de pago": Valoración de aquellos conceptos salariales devengados por nuestro personal al cierre del ejercicio y a pagar en el año 2.000, según las disposiciones en vigor y los acuerdos y convenios colectivos que regulan las relaciones laborales en nuestra Sociedad,

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

Impuesto sobre Beneficios

Importe devengado en concepto de impuesto sobre los beneficios del ejercicio. Su cálculo es el siguiente:

- El "resultado contable ajustado" se obtiene adicionando en más o menos al resultado contable antes de impuestos, el importe a que ascienden las partidas consideradas como "diferencias permanentes" entre la base imponible fiscal y aquel.
- Sobre este "resultado contable ajustado" se aplica el tipo impositivo obteniéndose el "impuesto bruto". Este se minorra por las bonificaciones y deducciones de la cuota, obteniendo así el "impuesto sobre sociedades devengado".

Transacciones en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en divisas durante el ejercicio del 2.000.

Ingresos y gastos

En su imputación se sigue el criterio del devengo, independientemente del momento en que se cobren o paguen. Se contabilizan exclusivamente aquellos ingresos ya devengados, mientras que los gastos son contabilizados en el momento en que se conocen, incluyendo los riesgos previsibles.



OF8710209

CLASE 8ª

Otras partidas de la cuenta de resultados que exigen alguna aclaración adicional son las siguientes:

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

Gastos de explotación:

"Aprovisionamientos": Las adquisiciones de mercaderías se encuentran contabilizadas por su coste efectivo, excluyendo el IVA soportado y deducible. Los descuentos concedidos por nuestros proveedores por pronto pago, son considerados como ingresos financieros.

"Gastos de personal": Coste efectivo del personal empleado en la Sociedad por conceptos tales como sueldos y salarios, indemnizaciones y seguridad social a cargo de la empresa. Se incluyen también en este epígrafe, tanto las dietas percibidas por los miembros del Consejo de Administración en concepto de asistencia a las reuniones del Consejo, como una estimación del importe a satisfacer en concepto de Atenciones Estatutarias.

"Dotaciones a la amortización del inmovilizado": Este apartado incluye:

- La suma de las amortizaciones de nuestro inmovilizado material e inmaterial en función de los coeficientes máximos fijados en las tablas de amortización aprobadas por el RD 537/97 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Estos coeficientes se aplican sobre el valor de coste contabilizado o sobre el valor que tenían dichos inmovilizados con anterioridad a la Actualización de Balances de 1.996.
- Amortización correspondiente al ejercicio de las revalorizaciones de los elementos de inmovilizado resultantes de la Actualización de Balances de 1.996. En aplicación del RD 2607/1996, los importes resultantes de la revalorización de los elementos del inmovilizado material consecuencia de tal Actualización, deben amortizarse dentro de la vida útil de tales elementos.
- Amortización de los gastos de establecimiento.

"Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por créditos incobrables": Saldo resultante de la suma de las nuevas dotaciones a la provisión por insolvencias, de minoraciones de esta provisión cuando ciertos créditos dudosos vuelven a considerarse corrientes y de las bajas contables de aquellos créditos considerados totalmente incobrables y sin ninguna provisión dotada.

"Otros gastos de explotación":

El importe total recogido bajo el epígrafe "servicios exteriores" corresponde al importe efectivo, excluyendo el IVA soportado y deducible, al cual asciende el total de servicios recibidos de terceros por conceptos tales como los de reparaciones y conservación,



OF8710210

CLASE 8ª

suministros diversos, asesorías diversas y asistencia en contenciosos con nuestros deudores, publicidad, seguros y otros. También se incluyen aquí los gastos de nuestras oficinas administrativas, tales como material de oficina, comunicaciones, servicios de mantenimiento, etc.

"Obras de mantenimiento de nuestros edificios": Además de las de carácter corriente, también se contabilizan en el año todas aquellas de mayor importancia o que son sustitución de instalaciones principales. Estas últimas, aunque tienen un carácter plurianual y así son contempladas en nuestros presupuestos a largo plazo, vienen siendo imputadas a resultados en el año en que se llevan a cabo debido a que a la entrada en vigor del PGC no se tenía constituido fondo contable alguno de reserva para atender tales obras.

"Regla de Prorrata". La aplicamos al coexistir en nuestra Sociedad la realización de actividades exentas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido. De todo ello resulta que el 56 % de las cuotas soportadas en las adquisiciones de bienes y servicios con destino común a aquellas actividades no sean deducibles, por lo que según lo establecido en el PGC, deben considerarse como mayor gasto en la adquisición de aquellos bienes y servicios.

"Tributos": Recoge el importe total de los impuestos devengados en el ejercicio, siendo la mayor parte de ellos de carácter local. Los principales tributos incluidos en este epígrafe son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y los Recursos de las Cámaras de Comercio, tanto sobre la cuota del Impuesto sobre Sociedades como sobre las del IAE.

Cuenta financiera

"Ingresos financieros de participaciones en capital": Importes íntegros percibidos en concepto de dividendos de las acciones mantenidas en cartera durante el ejercicio.

"Ingresos financieros de otros valores negociables": Suma de los intereses percibidos durante el ejercicio por colocaciones a corto plazo en activos de renta fija.

"Beneficios y pérdidas en inversiones financieras": Son resultados realizados en la venta de valores mobiliarios de renta variable, incluyendo ventas de derechos de suscripción preferente y son consecuencia de las diferencias entre los importes percibidos en las ventas y el coste medio de compra contabilizado de las acciones o derechos vendidos.

5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Estos son gastos amortizables originados como consecuencia de variaciones en el capital social. Su movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:



OF8710211

CLASE 8ª
CAPITULO

	Gastos de ampliación de capital	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.99			
Aumentos	2.291.834	92.252	2.384.086
(-) Amortizaciones	600.213	0	600.213
Saldo a 31.12.2000	(532.997)	(80.814)	(613.811)
	2.359.050	11.438	2.370.488

6.- INMOVILIZADO INMATERIAL

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

	Saldo a 31.12.99	Aumentos	Saldo a 31.12.2000
Aplicaciones Informáticas			
Inversión	22.940.238	11.405.878	34.346.116
Amort.Acum.	16.522.334	3.710.784	20.233.118
Gastos Investigación y Desarrollo			
Inversión	12.227.959	24.000.000	36.227.959
Amort.Acum.	0	5.960.615	5.960.615
Patentes y Marcas			
Inversión	478.115	443.705	921.820
Amort.Acum.	0	105.616	105.616
TOTALES			
Inversión	35.646.312	35.849.583	71.495.895
Amort.Acum.	16.522.334	9.777.015	26.299.349

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

7.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante el ejercicio de nuestro inmovilizado material se encuentra en los CUADROS ANEXOS N° 1 y 2.

Las amortizaciones anuales, que se realizan de una manera individualizada para cada uno de los elementos del inmovilizado, se calculan aplicando a los valores a amortizar los coeficientes máximos establecidos en el RD 537/97.

La amortización practicada durante 2.000, por grupos de elementos, ha sido la siguiente:



CLASE 8.a
~~SAFPAW~~



OF8710212

Grupos de elementos	Bases de amortización	Revalorización	Bases revalorizadas	(*) Amortización 2.000
Construcciones	4.020.452.830	2.818.965.235	6.839.418.065	159.679.500
Instalaciones complementarias	253.484.329	8.565.649	262.049.978	24.343.326
Instalaciones técnicas y maquinaria	884.372	339.549	1.223.921	351.435
Mobiliario	70.259.344	6.744.762	77.004.106	7.467.482
Equipos de proceso de información	19.907.768	212.916	20.120.684	3.731.514
Elementos de transporte	15.719.776	699.116	16.418.892	2.033.979
Otro inmovilizado	5.363.694	0	5.363.694	1.185.324
	4.386.072.113	2.835.527.227	7.221.599.340	198.792.560

(+) Incluye la parte de revalorización de los inmovilizados tras el cierre del ejercicio de 1.996, que se ha imputado al ejercicio de 2.000 según los criterios establecidos en la normativa de la Actualización de Balances de 1.996.

El total de 198.792.560 pesetas contabilizado en concepto de amortización del inmovilizado material para 2.000 incluye 78.164.073 pesetas correspondientes a la amortización en el ejercicio del importe total en que quedaron revalorizados los inmovilizados materiales, por aplicación de la Actualización de Balances de 1.996.

A comienzos de ejercicio, Hipercor, S.A., ejerció su opción de compra sobre uno de los locales comerciales que teníamos en el Complejo Meridiana-Cero de Barcelona de 5.500 m2 en planta baja abierta unos 5.000 m2 de planta descubierta. La venta de este inmueble ha provocado una plusvalía contable de 405.013.881 ptas., que fue objeto de tributación de forma diferida, acogiéndonos a lo que dispone sobre reinversiones la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Bienes adquiridos mediante contratos de leasing

Una parte importante de nuestro inmovilizado material fue financiado mediante el sistema de leasing contabilizándose por el valor residual satisfecho al vencimiento de los contratos. Para la amortización de estos valores residuales se aplican los coeficientes que, por tipos de elementos, se establecen en el RD 537/1997.

Tras el cierre del ejercicio de 1.996, estos bienes se actualizaron, junto con los demás inmovilizados, en aplicación de la Actualización de Balances RDL 7/1996, y siguiendo los criterios que se establecían para los inmovilizados financiados mediante contratos de arrendamiento financiero. La revalorización que para los mismos se contabilizó debe ser amortizada en los años que restan de su vida útil.

La relevancia de estos bienes se muestra en el CUADRO ANEXO Nº 3, donde se compara el valor contable que estos bienes tienen al cierre de 2.000, con el que tendrían de haberse contabilizado desde un principio con arreglo a su coste en origen



OF8710213

CLASE 8ª
~~5.1.2.1.1~~

tendrían de haberse contabilizado desde un principio con arreglo a su coste en origen y después se hubieran actualizado tras el cierre de 1.996.

Inmuebles en alquiler

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

SUPERFICIES EN ARRENDAMIENTO (M2) - 2000

	Viviendas		Locales		Oficinas		Total m2
	Nº	m2	Nº	m2	Nº	m2	
Edificios en Barcelona	1.180	149.625	59	12.829	41	16.819	179.273
Edificios en Madrid	295	37.816	31	3.336			41.152
	1.475	187.441	90	16.165	41	16.819	220.425

Importe del suelo incluido en el inmovilizado

El valor contabilizado por los solares donde se ubican nuestros principales explotaciones es el siguiente:

	Valor contable antes actual.	Revalorización RDL 7/1996	Valor contable tras actualiz.
Edificios en Barcelona	658.200.709	533.142.574	1.191.343.283
Edificios en Madrid	304.404.161	246.567.370	550.971.531
Edificios en Torrevieja (Alicante)	57.669.351	8.650.403	66.319.754
	1.020.274.221	788.360.347	1.808.634.568

Características del inmovilizado no afecto a explotación

Este inmovilizado se encuentra contabilizado por un total de 1.059.917.279 pesetas, y corresponde a terrenos no edificados y que fueron adquiridos por un importe total de 980.500.542 pesetas. La diferencia entre los dos importes anteriores es consecuencia de la Actualización de Balances de 1.996.

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

La política contable de la Sociedad es la de mantener registrados en el Inmovilizado todos aquellos elementos que están siendo utilizados, estén o no totalmente amortizados. Cuando algún elemento de inmovilizado se considera obsoleto



OF8710214

CLASE 8ª
VATIPAV

funcionalmente, deja de ser utilizado y se retira para su desguace, se procede a su baja contable, con independencia de su situación contable. Sólo aquellos que entendemos pudieran tener algún valor de mercado se mantienen en el inmovilizado a la espera de una posible venta.

8.- INVERSIONES FINANCIERAS**INMOVILIZACIONES FINANCIERAS**

" Participaciones en empresas del grupo": El detalle de los importes contabilizados en concepto de cuentas de participación se muestra a continuación:

	Valor contable de la participación
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	1.587.192.356
INMOBILIARIA V S, S.A.	434.372.771
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	405.679.714
CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.	540.620.532
DUBLIN CONTROL, S.A.	8.500.000
TOTAL	2.976.365.373

En el cuadro siguiente se comparan los valores teóricos de esas participaciones con los contabilizados en CEVASA.

	(en miles)				Valor teórico a 31.12.2000 (1 acción)
	Capital	Reservas	Pérdidas Ej.ant	Rdo. 2000	
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	65.000	1.862.511	(4.789)	113.624	313.284
INMOBILIARIA V S, S.A.	12.000	520.221	(4.056)	10.388	4.487.942
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	10.000	453.813	(5.995)	3.715	46.153
CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.	500.000	197.467	0	5.179	1.405.292
DUBLIN CONTROL, S.A.	10.000	6	(333)	129	980
TOTAL	597.000	3.034.018	(15.173)	133.035	



CLASE 8ª



0F8710215

CEVASA tiene una participación directa del 100% en todas las sociedades anteriores, excepto en Dubiín Control, S.A., donde es del 85%.

- " Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo": El saldo y movimiento de los saldos que esta Sociedad tiene en concepto de depósitos a su favor se muestra a continuación:

	Aplicaciones o		
	Saldo a 31.12.99	mayor depósito	Saldo a 31.12.2000
Fianzas constituidas	427.466		427.466
Depósitos efectuados	2.000		2.000
Fianzas depositadas en la Generalitat	60.047.333	4.460.869	64.508.202
Fianzas depositadas en la CC.AA. Madrid/Juzg	12.771.704	1.151.453	13.923.157
Totales	73.248.503	5.612.322	78.860.825

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

En el CUADRO ANEXO nº 4 se informa de los valores contables de nuestras inversiones financieras al cierre del ejercicio. En el CUADRO ANEXO nº 5 se compara nuestra cartera al final del ejercicio de 2.000 con la que existía a comienzos del año.

9.- EXISTENCIAS

El saldo contabilizado es el valor de las existencias comerciales y de productos de mantenimiento, que se encontraban en nuestro aparthotel en Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante). El valor total de las mismas asciende a 5.824.320 pesetas, de las que 2.877.035 pesetas corresponden a existencias comerciales y 2.947.285 pesetas a productos en stock destinados al mantenimiento de las instalaciones.

10.- CRÉDITOS COMERCIALES Y OTROS DEUDORES

El detalle del movimiento de los saldos que al cierre del ejercicio se contabilizaban bajo los epígrafe "clientes" y "provisiones por insolvencias" se muestra en el CUADRO ANEXO nº 6.

En concepto de "Deudores varios", en la fecha de cierre del ejercicio se contabilizaban



0F8710216

CLASE 8.^a
~~PAPEL~~

créditos a nuestro favor contra deudores varios por un total de 12.414.300 pesetas, de los cuales, 1.046.238 pesetas se consideraban de dudoso cobro y están convenientemente provisionados al 100 %.

11.- FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

Composición

El capital social de la Compañía a 31 de diciembre de 2.000, íntegramente desembolsado, asciende a 1.284.642.000 pesetas. Está compuesto por 1.271.905 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas de valor nominal 1.000 pesetas.

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

Derechos diferenciales de cada clase de acciones

Los titulares de las acciones preferentes tienen el derecho a la percepción de un dividendo anual, de carácter fijo y preferente de hasta el 7,5 % sobre su valor nominal. Una vez satisfecho este dividendo se procederá a abonar el que se acuerde para las acciones ordinarias.

En cuanto a los derechos preferentes de suscripción, tanto los titulares de acciones de la Serie A, como los de la Serie B, lo tendrán sobre cualquiera de las nuevas emisiones de capital que se acordaren, en proporción a sus aportaciones. No obstante, en el caso de que simultáneamente se emitan acciones ordinarias y preferentes, conservando igual proporción en la participación del capital social, corresponderá a unas y a otras el derecho de suscripción preferente, exclusivamente sobre las acciones de su Serie que se emitan.

Cotización oficial

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

Variaciones del capital y autorizaciones para realizarlas

1º.- Aumentos del capital: El Consejo de Administración está autorizado por la Junta General extraordinaria de accionistas, celebrada el pasado 28 de junio de 2.000, para poder acordar el aumento del capital social, en una o varias veces y hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que dicho órgano decida, sin previa consulta a la Junta General. Estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización y deberán



OF8710217

CLASE 8.^a
SABEM

realizarse mediante aportaciones dinerarias y durante el plazo máximo de cinco años a contar desde el día de celebración de la Junta.

Hasta el momento, el Consejo de Administración no ha hecho uso de la citada autorización.

2º.- Reducciones de capital: El capital podrá ser disminuido por la Junta General de accionistas, cumpliendo lo ordenado en la legislación vigente en el momento de acordarse.

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

Durante los últimos tres años se han formalizado dos aumentos de capital contra la cuenta "Prima de emisión de acciones", la primera durante el pasado ejercicio por 15.846.000 pesetas y la segunda durante el ejercicio de 1.998 por 48.779.000 pesetas.

4º.- Autocartera:

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General extraordinaria celebrada el pasado 29 de junio de 2.000, para que, dentro del cauce previsto en el artículo 75 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, pueda adquirir acciones de la propia Compañía en el Mercado Secundario de Valores, tanto de su Serie A como de su Serie B, hasta un número de 50.000 acciones, que no supera el 5 % del capital social, al precio que se coticen en dicho Mercado, con un tope máximo del 950 % y mínimo del 250 %, para las acciones de la Serie A, y un tope máximo del 200 % y mínimo del 100 % para las acciones de la Serie B.

En la adquisición se observarán todos los requisitos que impone la Ley, y especialmente que el valor nominal de las acciones que se adquieran, sumándose al de las que ya posea la Sociedad y sus filiales, no exceda del límite legal para la autocartera, vigente en el momento de la compra.

El plazo por el que se facultó al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tiene una duración de 18 meses contados a partir del día 29 de junio de 2.000.

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 32.335 acciones propias de la Serie A, adquiridas por un total de 247.240.496 pesetas, lo que representa un coste medio de adquisición del 764,6 % y un porcentaje del 2,5% sobre el capital social de la Sociedad, inferior al 5 % autorizado por la Junta.

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS

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

. Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la



OF8710218

CLASE 8ª
SARFOM

compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 275.825.200 pesetas, el total indisponible es de 256.928.400 pesetas.

. Reserva de revalorización RDL 7/1996, de 7 de junio: Durante 1.997 la Agencia Tributaria comprobó las operaciones de actualización que llevamos a cabo, y las consideró correctas, por lo que el saldo de la cuenta puede ser destinado, bien a eliminar resultados contables negativos, bien a ampliar el capital social. Sin embargo, el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuido, directa o indirectamente, a menos que la plusvalía haya sido realizada, bien sea porque los elementos patrimoniales actualizados hayan sido completamente amortizados o hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad.

A partir del 31.12.2006 esta cuenta podrá destinarse a incrementar las reservas de libre disposición, que podrán ser distribuidas dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos.

Tras la venta al Hipercor de una parte del Inmovilizado actualizado, puede considerarse distribuibles un total de 72.719.532 pesetas del saldo de esta cuenta.

. Reserva para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme se adquieren acciones propias y es indisponible en tanto se mantienen dichas acciones en la autocartera de la Sociedad. El importe de esta reserva suma 247.240.496 pesetas.

. Reserva por capital amortizado: Recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo acogiéndonos a lo que disponían los artículos 47 y 101 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17.07.51, hoy derogada. Como en estas reducciones, y de acuerdo con la citada Ley, no se requería el cumplimiento de los requisitos del art. 98 de la misma, era obligatorio crear una reserva indisponible en los términos de la reserva legal, por el importe nominal de las reducciones de capital. El importe acumulado en esta cuenta asciende a 344.439.000 pesetas.

MOVIMIENTO DURANTE 2.000 DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD

El detalle de las reservas de la Sociedad y el movimiento de los saldos que se mantienen en ellas se aprecia en el CUADRO ANEXO nº 7.

12.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Durante el 2.000 se ha percibido una subvención de 1.352.800 pesetas. Esta subvención así como todas las recibidas durante los pasados ejercicios se ha contabilizado como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado su carácter de subvención a la explotación.



OF8710219

CLASE 8ª
~~XXXXX~~**13.- PROVISIONES PARA IMPUESTOS**

El detalle y movimiento de los saldos amparados bajo este epígrafe aparecen en el CUADRO ANEXO nº 8.

Las provisiones relacionadas en este epígrafe se refieren tanto a impuestos que deben ser liquidados directamente por las Administraciones Públicas y de los que no se han recibido notificaciones en la fecha de cierre del ejercicio, como a importes que nos han sido reclamados y que hemos recurrido por disconformidad.

14.- DEUDAS NO COMERCIALES**ACREEDORES A LARGO PLAZO**

Se registran en este apartado 140.571.591 pesetas en concepto de Deuda con la Hacienda Pública por impuesto sobre sociedades diferido a largo plazo.

Las otras deudas que tenemos registradas a largo plazo aplicando las disposiciones del Plan General de Contabilidad, pertenecen a la suma de las fianzas que los inquilinos de nuestros edificios nos han entregado. Su detalle es el siguiente:

	Barcelona	Madrid	Total
Fianzas obligatorias	70.606.922	15.062.672	85.669.594
Fianzas voluntarias	2.187.620	0	2.187.620
Garantías de arrendatarios	40.000	513.780	553.780
Saldo total a 31.12.2000	72.834.542	15.576.452	88.410.994

ACREEDORES A CORTO PLAZO

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

. Hacienda Pública, acreedora por retenciones a cuenta IRPF o IS ...	10.269.869	
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes, ejercicio 2.000..	29.925.989	
. Hacienda Pública, acreedora por Inspección.....	1.812.872	
. Hacienda Pública, acreedora por IVA.....	(146.098)	41.862.632
. Seguridad social, acreedora		7.884.015
		49.746.647



0F8710220

CLASE 8.^a
SABED

Durante el ejercicio 2.000, las operaciones de la Sociedad realizadas durante los ejercicios de 1.994 a 1.998 fueron sometidas a una Inspección Fiscal de tipo general que abarcó todos los impuestos de los que somos sujeto pasivo.

La citada Inspección finalizó al cierre del ejercicio con un resultado positivo.

Líneas de crédito disponibles

Se dispone de seis líneas de crédito con un disponible total de 850 millones de pesetas, todas ellas sin comisión de indisponibilidad, con el siguiente detalle de entidades e importes:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Límite del crédito en millones de pesetas</u>
Banco Popular Español	100
Bankinter	200
Banco de Santander	100
BCH	200
Banco Español de Crédito	150
Banco de Sabadell	100
	<hr/>
	850



OF8710221

CLASE 8ª
SABFIN**15.- SITUACIÓN FISCAL**

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

BENEFICIO CONTABLE DEL EJERCICIO (antes Impuesto s/Sociedades)		966.614.874
DIFERENCIAS PERMANENTES:		
- Aumentos	4.263.766	
- Disminuciones.....	<u>(14.898.631)</u>	(10.634.865)
DIFERENCIAS TEMPORALES:		
. Con origen en el propio ejercicio:		
- Aumentos	2.613.845	
- Disminuciones.....	<u>(390.115.250)</u>	<u>(387.501.405)</u>
BENEFICIO FISCAL O BASE IMPONIBLE		568.478.604
<i>Detalle de las diferencias permanentes:</i>		
Aumentos:		
- Dif. entre el beneficio contable y fiscal en venta de acciones		2.281.572
- Aumento por gastos contabilizados no deducibles		1.053.664
- Dif.entre provisiones contables y fiscales depreciación acciones		<u>928.530</u>
		4.263.766
Disminuciones:		
-Minoración resultado por menor beneficio fiscal respecto contable en venta local comercial		<u>(14.898.631)</u>
		(14.898.631)
<i>Detalle de las diferencias temporales:</i>		
Aumentos con origen en el ejercicio:		
- Diferencia entre amortizaciones fiscales y contables		<u>2.613.845</u>
		2.613.845
Disminuciones con origen en el ejercicio		
- Base que se difiere en tributación por resultado fiscal venta local comercial		<u>(390.115.250)</u>
		(390.115.250)



OF8710222

CLASE 8^a
C.A.P.T.A.

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

BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO DE 2.000	568.478.604
CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Base Imponible	198.967.511
(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:	
- Deduc. por doble imposición de dividendos	(6.542.521)
- Dedución por I+D	(8.377.204)
- Dedución por contratación indefinida minusválidos	(1.001.040)
- Dedución por gastos de formación	(101.928)
	<hr/>
	182.944.818
(-) Retenciones y pagos a cuenta	<hr/>
	(153.018.829)
. Importe pendiente de pago	29.925.989

16.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

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



CLASE 8.^a
VALOR



OF8710223

17.- INGRESOS Y GASTOS

CUENTA DE EXPLOTACIÓN

Ingresos de explotación

La procedencia de los ingresos de explotación de nuestra Sociedad es la siguiente:

. Ingresos por arrendamientos:

Complejo Meridiano-Cero de Barcelona:

Viviendas	554.540.092	
Locales comerciales	138.600.418	
Oficinas	185.517.190	878.657.700
<hr/>		
Sta. M ^a de la Cabeza en Madrid		
Viviendas	178.851.232	
Locales comerciales y otros	47.004.014	225.855.246
Otras explotaciones		4.798.092

. Ingresos por actividades turísticas en

Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante):

Alquiler de apartamentos	262.784.677	
Servicios complementarios	134.848.926	397.633.603

. Otros accesorios a la explotación 32.477.972

. Exceso de provisiones y gastos 5.626.435

1.545.049.048

Gastos de explotación

El detalle de los epígrafes más importantes sigue a continuación:

. "Gastos de personal": Su distribución por categorías se muestra a continuación:

CATEGORIA	NÚMERO MEDIO DE PERSONAS	COSTE CON CARGAS SOCIALES
Personal directivo	7	106.744.727
Personal técnico y administrativo of. Barna y Madrid	14	81.255.629
Personal de fincas	35	102.570.958
Personal de mantenimiento	11	44.647.801
Personal de actividades turísticas	46	136.185.207
	113	471.404.321
Consejo de Admón, dietas y Atenc.Esta.	6	17.075.000
	119	488.479.321



OF8710224

CLASE 8^a
~~CLASE 8~~

"Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por incobrables": La consideración de fallidos definitivos de algunos importes acreditados a nuestros clientes y la regularización así como el reajuste de los saldos contabilizados en las cuentas de provisión por insolvencias han supuesto los siguientes resultados negativos:

	Reajuste de la provisión por insolvencias	Insolvencias definitivas no cubiertas con provisión	TOTAL
Arrendatarios de Barcelona	7.649.076	0	7.649.076
Arrendatarios de Madrid	5.630.979	0	5.630.979
Clientes Cabo Cervera	1.543.353	0	1.543.353
	14.823.408	0	14.823.408

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

- Servicios exteriores:		
Conservación de edificios	241.804.881	
Suministros: Agua, electric. y otros	58.505.985	
Seguros	8.434.419	
Publicidad y propaganda	8.437.642	
Servicios de prof. independientes	41.388.564	
Servicios financieros	4.219.149	
Otros gastos y servicios	84.527.707	447.318.347
- Tributos varios		98.425.679
		545.744.026



OF8710225

CLASE 8.^a
SPPM

CUENTA FINANCIERA

. "Ingresos de participaciones en capital": Durante el 2.000, se han percibido 37.385.833 pesetas en concepto de dividendos de las acciones que manteníamos en cartera.

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

. Ingresos de otros valores negociables:

- De Cesiones temporales de Deuda Pública Española.....	70.681.121
	70.681.121

.Otros intereses:

- De descuentos sobre compras por pronto pago.....	554.670
- De Depósitos y eurodepósitos en pesetas	25.800.163
- De Pagarés De Empresas	13.779.587
- De intereses de cuentas corrientes bancarias.....	809.016
	40.943.436

. "Resultados por compraventa de valores": Las operaciones en Bolsa con títulos de renta variable y de derechos de suscripción, han producido un resultado final positivo de 180.304.059 pesetas, una vez descontada la provisión por depreciación de valores que se encontraban en la cartera de la Sociedad al cierre del ejercicio.

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

- Intereses por utilización de pólizas y financiación bancaria.....	1.176.512
- Descuentos por pronto pago por servicios turísticos.....	9.329.962
	10.506.474

18.- RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La retribución máxima a los miembros del Consejo de Administración de nuestra Compañía está determinada por los Estatutos Sociales y es del diez por ciento de los beneficios líquidos, una vez deducidas, con carácter previo, las cantidades necesarias para cubrir las pertinentes dotaciones a la reserva legal y de reconocer un dividendo



OF8710226

CLASE 8.ª
~~CLASE 8.ª~~

..mínimo del 4 %. Dentro de 2.000 y con cargo a los beneficios de 1.999, los miembros del Consejo de Administración percibieron, en su conjunto, un total de 16.000.000 pesetas, importe acordado en la pasada Junta General ordinaria y que está por debajo del límite máximo fijado en los Estatutos. Además, en concepto de dietas por la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración percibieron, también en su conjunto, un total de 3.075.000 pesetas.

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

19.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

En los CUADROS ANEXOS nº 9, 10 Y 11 se muestran los cuadros de financiación de los ejercicios de 1.998 a 2.000, junto con el cuadro de variación de capital circulante y el de conciliación de los resultados contables después de impuestos con los recursos procedentes de las operaciones.



CLASE 8^a
GAFKAM



OF8710227

Cuadros Anexos



CLASE 8ª



OF8710228

CUADRO ANEXO Nº 1 - DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.2000

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. ANTER. A 1896	ACTUALIZ. RDL 7/1896	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terenos no edificados	980.500.542		79.416.737	1.059.917.279		1.059.917.279
Edificios:						
-Solares	453.565.678	566.708.543	788.360.347	1.808.634.568		1.808.634.568
-Construcciones	1.938.545.879	2.087.914.292	2.818.965.235	6.845.425.408	(1.579.652.805)	5.265.772.601
	2.392.111.558	2.654.622.834	3.607.325.582	8.654.059.974	(1.579.652.805)	7.074.407.169
Construcciones en curso	42.523.408		0	42.523.408	0	42.523.408
Total	3.415.135.508	2.654.622.834	3.686.742.319	9.756.500.661	(1.579.652.805)	8.176.847.856
INSTALACIONES TECNICAS	3.528.938	0	339.549	3.868.485	(3.713.410)	155.075
MAQUINARIA, UTILLAJE	1.970.770	0	51.419	2.022.189	(1.477.526)	544.663
OTRAS INSTALACIONES	405.552.494	54.191.811	15.265.323	475.009.628	(316.699.847)	158.309.781
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	87.805.551	434.324	6.744.762	94.984.637	(65.041.312)	39.943.325
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	37.649.611	0	656.974	38.306.585	(28.928.196)	11.378.389
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/EL TRANS.	15.805.289	0	699.116	16.504.405	(12.250.633)	4.253.772
OTRO INMOVILIZADO	7.161.094	0	0	7.161.094	(4.204.954)	2.956.140
Totales	3.974.609.253	2.709.248.969	3.710.499.462	10.384.357.684	(1.999.968.463)	8.384.389.201



OF8710229

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 2.-MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO MATERIAL DURANTE 2.000

	INVERSION		AMORTIZACION	
	A 31.12.99	Inversiones Ventas	A 31.12.99	Amortización Ventas
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES				
Terrenos no edificados				
Edificios:				
-Solares	264.106.822	795.810.457	1.059.317.279	
-Construcciones	1.841.184.553	(32.549.985)	1.808.634.568	
	6.982.044.349	6.007.341	(142.626.284)	6.845.425.406
Construcciones en curso	35.110.076	7.413.332	42.523.408	
INSTALACIONES TECNICAS	3.868.485		3.868.485	
MAQUINARIA, UTILLAJE	1.934.541	87.648	2.022.189	
OTRAS INSTALACIONES	492.916.092	72.086.283	(89.992.747)	
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	81.249.227	13.735.410	94.984.637	
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	33.291.368	5.015.217	38.306.585	
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/LEL. TRANS	15.544.539	3.369.487	(2.409.621)	
OTRO INMOVILIZADO	5.940.894	1.220.200	7.161.094	
Totales	9.757.190.946	904.745.375	(267.578.637)	10.394.357.684
				1.450.281.673
				0
				3.680.849
				1.158.652
				382.349.068
				47.573.830
				23.196.682
				10.467.656
				3.019.630
				1.921.728.040
				0
				198.792.560
				(120.552.117)
				1.579.652.805
				0
				3.713.410
				1.477.526
				316.699.647
				55.041.312
				26.928.196
				12.250.633
				4.204.954
				1.999.968.483



CLASE 8.^a



OF8710230

CUADRO ANEXO N.º 3 - DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

TIPO INMOVILIZAD	VALOR FINANC. CON SOLAR	AMORT.ACUM. A 31.12.00	VALOR NETO TEORICO	VALOR CONTABLE A 31.12.00	AMORT.ACUM. A 31.12.00	VALOR NETO TEORICO
INMOBILIARIO	742.653.068	145.488.840	597.164.228	66.319.754	0	66.319.754
MOBILIARIO	57.522.194	57.522.194	0	258.392	258.392	0
INSTALACIONES	158.843.782	158.843.781	0	23.037.909	22.711.837	326.072
ELEM.TRANSPO	1.121.363	1.121.363	0	85.513	85.513	0
EQUIPOS OFIC.	6.425.224	6.425.224	0	3.688.946	3.688.946	0
	966.565.631	369.401.403	597.164.228	93.390.514	26.744.688	66.645.826



OF8710231

CLASE 8.^a
VAPPA

CUADRO ANEXO N° 4 - DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DE C.E.V.A.S.A. A 31.12.2000:

		IMPORTE CONTABILIZADO
A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA		
. Deuda Pública:		
- Valor de colocación	1.783.994.850	
- Intereses corridos	3.386.258	
(-) Provisiones por depreciación	(1.529.919)	1.785.851.189
. Depósitos en pesetas: (incluye Pagarés)		
- Valor de colocación	635.885.027	
- Intereses corridos	2.094.836	637.979.863
B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE		
. Acciones con cotización oficial		
- Coste de adquisición	584.311.954	
(-) Provisiones por depreciación	(46.167.638)	538.144.316
. Fondos de Inversión:		
- Coste de adquisición	29.287.462	29.287.462
CARTERA TOTAL A 31.12.2000		2.991.262.830



OF8710232

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 5 - MVTO. DE LA CARTERA DE VALORES DURANTE EL EJERCICIO DE 2.000

	Saldo a 31.12.99	Aumento o disminución de la Invers.	Saldo a 31.12.2000
"Repos" de D.P. Española	2.082.476.495	(296.625.306)	1.785.851.189
"Repos" de D.P. USA en \$	0	0	0
Depósitos en pesetas	621.471.757	16.508.106	637.979.863
Accs. con cotiz. oficial	426.850.013	111.294.303	538.144.316
Fondos de Inversión	29.287.462	0	29.287.462
	<u>3.160.085.727</u>	<u>(168.822.897)</u>	<u>2.991.262.830</u>



0F8710233

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 6
DETALLE DEL SALDO DE CLIENTES A 31.12.2000 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.000

	"Corrientes"	"Dudoso cobro"	Total	Provisión por insolvencias
Meridiano- Cero	28.490.461	12.230.945	40.721.406	11.930.214
Sta. Mª de la Cabeza	15.719.111	8.590.551	24.309.662	8.590.551
Cabo Cervera	14.702.404	16.751.075	31.453.479	16.751.255
TOTAL	58.911.976	37.572.571	96.484.547	37.272.020

. Saldo a 31.12.99	74.794.851	60.481.969	135.276.820	60.481.969
. Diferencia devengos y cobros del ejercicio	1.479.490	(2.238.406)	(758.916)	(2.238.406)
. Reclasif. de saldos	(17.362.365)	17.362.365	0	17.061.814
. Elimin. saldos incob.	0	(38.033.357)	(38.033.357)	(38.033.357)
. Regular. por exceso	0		0	0
. Saldo a 31.12.2000	58.911.976	37.572.571	96.484.547	37.272.020



CLASE 8ª



OF8710234

CUADRO ANEXO N° 7 - DETALLE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD A 31.12.2000 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.000

	Saldo a 31.12.99	Venta Inmovilizado	Compra de accs. Propias	Distribución de beneficios	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado después de Imp. s /Sdes.	Saldo a 31.12.2000
Capital	1.284.642.000						1.284.642.000
Prima de emisión	206.067.510						206.067.510
Reserva de revalorización (Act.1983)	3.671.916.431	(72.719.537)					3.599.196.894
Reserva de revalorización distributable	0	72.719.537					72.719.537
Reserva legal	275.825.200						275.825.200
Reserva para acciones propias	63.422.181		183.818.315				247.240.496
Reservas voluntarias	7.799.246.037		(183.818.315)	143.619.873			7.759.047.595
Reserva por capital amortizado	344.439.000			(334.506.408)			344.439.000
Pérdidas y ganancias	334.506.408			955.274	(955.274)	648.044.564	648.044.564
Dividendo activo a cuenta	(955.274)						(955.274)
TOTAL	13.979.109.493	0	0	(189.931.261)	(955.274)	648.044.564	14.436.267.522



CLASE 8ª
RABP/10



0F8710235

CUADRO ANEXO N° 8 - DETALLE DEL SALDO DE PROVISIONES A 31.12.2000 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO

	Saldo a 31.12.99	Dotaciones del propio año	Reducción Provisión	Pago de impuestos	Saldo a 31.12.2000
Administraciones Locales	42.532.335	6.681.507	(100.000)	0	49.113.842
Hacienda Pública	28.132.175	5.626.435	(5.626.435)	0	28.132.175
Cámaras de Comercio	2.948.281	1.637.317	(522.384)	(1.046.245)	3.016.969
TOTAL	73.612.791	13.945.259	(6.248.819)	(1.046.245)	80.262.986



OF8710236

CLASE 8.^a
~~SECRET~~CUADRO ANEXO N° 9CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.998 A 2.000

APLICACIONES	2.000	1.999	1.998
1 Recursos aplicados en las operaciones.....	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	600.213	1.270.216	923.788
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial	35.849.583	15.861.567	4.143.796
Inmovilizado material	904.745.375	47.881.637	68.914.546
Inmovilizado financiero:			
Empresas del grupo.....	0	0	8.500.000
Otras inversiones financieras.....	5.612.322	0	2.754.731
4 Adquisición de acciones propias	183.818.315	17.646.009	521
5 Reducciones de capital.....	0	0	0
6 Dividendos	191.741.025	173.035.357	173.035.357
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo	0	0	0
De otras deudas	4.929.340	0	0
8 Provisiones para riesgos y gastos	1.146.245	4.879.945	1.598.820
TOTAL APLICACIONES	0	260.574.731	259.871.559
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES.....	0	272.577.123	253.873.166
(AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)			
	1.328.442.418	533.151.854	513.744.725



OF8710237

CLASE 8ª
5.8.1.1

ORIGENES	2.000	1.999	1.998
1 Recursos procedentes de las operaciones	595.694.620	526.884.934	511.221.385
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0	0	0
De otras empresas.....	0	6.266.920	2.523.340
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado inmaterial	551.981.782	0	0
Inmovilizado material	0	0	0
Inmovilizado financiero:			
6 Amortización acciones propias	0	0	0
TOTAL ORIGENES	1.147.676.402	533.151.854	513.744.725
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES..... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	180.766.016	0	0
	1.328.442.418	533.151.854	513.744.725



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



OF8710238

CUADRO ANEXO N° 10

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.000	1.999	1.998
2 Existencias			
- Aumentos	1.273.562	1.344.987	0
- Disminuciones	0	0	(2.101.059)
3 Deudores			
- Aumentos	69.734.376	31.263.209	0
- Disminuciones	0	0	(13.171.948)
4 Acreedores			
- Aumentos	0	43.109.177	0
- Disminuciones	47.638.463	0	(14.519.893)
5 Inversiones financieras temporales			
- Aumentos	0	149.683.846	276.069.017
- Disminuciones	168.822.897	0	0
7 Tesorería			
- Aumentos	0	47.730.333	7.490.809
- Disminuciones	56.045.736	0	0
8 Ajustes por periodificación			
- Aumentos	0	0	106.240
- Disminuciones	268.858	(554.429)	0
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	(180.766.016)	272.577.123	253.873.166



OF8710239

CLASE 8.^a
~~5437034~~CUADRO ANEXO N° 11CUADROS DE CONCILIACION DE 1.998 A 2000

	2.000	1.999	1.998
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	648.044.564	334.506.408	312.564.099
(+) Amortizaciones del ejercicio	209.183.386	197.386.656	199.965.341
(+) Provisiones para riesgos y gastos	13.422.875	7.568.343	14.153.404
(+) Pérdidas bajas-enajenación de inmovilizado	58.619	10.248	1.561.493
(+) Mvto. en el ejercicio del Impuesto s/ Sdes. diferido	135.625.492	676.226	(344.618)
(+) Amortiz. gastos a distribuir en varios ejercicios	0	80.840	242.496
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos.....	(5.626.435)	(13.343.787)	(16.920.830)
(-) Beneficios en enajenacion de inmovilizado	(405.013.881)	0	0
	595.694.620	526.884.934	511.221.385



CLASE 8.^a
WMPKVM



OF8710182

Informe de Gestión



CLASE 8ª
5 PESETAS



OF8710183

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

INFORME DE GESTION

Las operaciones del ejercicio 2.000 han generado unos beneficios netos de más de 648 millones de pesetas, frente a los 334 millones del ejercicio anterior.

La cifra de negocios de la Sociedad ha crecido un 7,89 %, creciendo especialmente los ingresos de nuestros negocios en el sector turístico (+ 41,87%), mientras que las rentas por alquileres disminuían globalmente un 2,5 %, a consecuencia de la pérdida de rentas que supuso la venta de un centro comercial a comienzos del año.

Por el contrario y paralelamente al aumento de los ingresos, los gastos de tipo corriente de la Sociedad también han aumentado, en especial aquellos relacionados con la actividades turísticas de mayor crecimiento y aquellos otros relacionados con los proyectos inmobiliarios que se han acometido o están a punto de iniciarse. En este sentido, se ha realizado una inversión en recursos humanos que esperamos vea sus frutos en futuros ejercicios.

La mencionada disminución de las rentas por alquileres de la Sociedad ha ocasionado un descenso del 24,3 % del denominado resultado de explotación, que tiene su contrapartida en un crecimiento de los ingresos financieros por intereses, como consecuencia de un mayor volumen de recursos líquidos gestionados tras la venta del centro comercial. Además de lo anterior, el significativo aumento del 74 % en los beneficios de tipo financiero se asienta en una mejora de la rentabilidad global de la liquidez.

Con todo, el beneficio por nuestras actividades ordinarias ha subido desde los 499 millones de pesetas del año 1.999 a los 560 millones del actual, con un crecimiento del 12,19 %, considerando por ello positivo el ejercicio.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

El hecho más significativo del año 2.000 ha sido la venta a Hipercor del centro comercial de la calle Pegaso en nuestro complejo Meridiano-Cero en Barcelona. Evidentemente, ello ha supuesto una merma en los ingresos de locales comerciales, si bien en el conjunto general y gracias al aumento producido en viviendas y oficinas ha supuesto una disminución de tan solo un 2,01%. Si a ello le añadimos los ingresos por trabajos a terceros que este año han supuesto un aumento cercano al 36% con respecto



OF8710184

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

al anterior, dicha merma ha sido absorbida por el aumento general de los ingresos por renta y dicha actividad complementaria.

En términos comparativos el aumento de los ingresos por rentas de viviendas ha sido del 5,5 %. El buen estado en que se entregan las viviendas ayuda a la rápida ocupación de las viviendas que van quedando vacías, aunque durante el año 2.000 la rotación ha sido muy baja. El alza de los tipos de interés de las hipotecas y el incremento de los precios de venta de las viviendas ha contribuido a que hayamos alcanzado niveles de ocupación superiores a los años anteriores ya que el producto en alquiler sigue siendo de momento la única solución para muchos personas que necesitan de una vivienda.

En cuanto a los precios para el año 2.001 han sufrido un nuevo aumento alcanzando en algunos casos las 80.000.-Ptas/mes por vivienda, sin plaza de garaje. Pensamos que en la situación actual hay poco margen para nuevos aumentos en relación al tipo de cliente que demanda nuestras viviendas, mayoritariamente parejas jóvenes con unos ingresos entre 100.000l y 200.000 pesetas.

La entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos del 94 posibilitó una reducción de la duración de los contratos al limitar las subrogaciones pero la realidad es que las bajas de dichos contratos se producen de forma lenta y por tanto hay que dirigir nuestro esfuerzo en conseguir el mayor número de contratos libres mediante la persecución del fraude. La bajada de los tipos de interés de las hipotecas en años anteriores posibilitó la baja de algunos contratos de VPO sin que dicha circunstancia, pensamos, pueda producirse de nuevo, a corto plazo con la misma intensidad.

En cuanto a oficinas y locales comerciales hemos tenido comparativamente un aumento del 5 % con una ocupación media próxima al 100 %. La escasa rotación en estos segmentos nos ha impedido beneficiarnos del importante aumento que se ha producido en al alquiler de oficinas en este último año.

Perspectivas para el año 2.001

Prevedemos en viviendas una situación estable con aumentos de renta próximos al IPC, debido a la menor rotación manteniendo un nivel de ocupación próximo al 100%. Respecto a los locales prevemos un aumento del 6 %, reflejando la mejora de rentas de los últimos contratos formalizados, que comienzan a regir en el 2.001. En oficinas la renegociación de los contratos ya vencidos permitirá actualizar las rentas a los precios de mercado actuales con lo cual esperamos un incremento superior al de este año. En conjunto, el crecimiento de la renta para el año 2.001 esperamos que pueda superar el actual y en cuanto a los ingresos esperados por trabajos de reformas a nuestros clientes



CLASE 8.^a
FEBRERO



OF8710185

y a terceros tendremos igualmente un fuerte crecimiento a tenor de los resultados del año en curso.

POLITICA DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS

En consonancia con nuestro plan de mantenimiento a largo plazo, durante el año 2.000 se han acometido obras de reparación y mejora de nuestros edificios, destacando las siguientes:

- Finalización de las reformas de las fachadas de las torres de oficinas en Barcelona.
- Comienzo de obras de remodelación de las fachadas de viviendas de nuestros edificios en Madrid, que han de continuar y finalizar dentro del ejercicio 2.001.
- Obras de mejora del aspecto de los portales de las viviendas de esta última promoción.
- Remodelación del área lúdica descubierta de nuestro centro turístico en Torrevieja.

En conjunto, el gasto por éstas y otras actuaciones de este tipo ha supuesto más de 125 millones de pesetas, similar a los 154 millones del ejercicio de 1.999.

Dentro del año 2.001 se prevé continuar con las obras de mejora de las fachadas y los portales de la promoción Santa M^a de la Cabeza en Madrid y acometer una profunda remodelación de nuestro hotel en Torrevieja, que afectará a todo el edificio y que incluirá cerramientos, instalación de aire acondicionado en todo el edificio y remodelación de las áreas de restauración y lúdicas.

CABO CERVERA

El ejercicio se inició con el principal objetivo de superar los buenos resultados obtenidos en 1.999 y consolidar el aparthotel.

En los primeros meses del año 2.000 se pudo constatar un importante aumento de la ocupación, que se mantuvo durante todo el año. Con relación al año anterior se pasó de una ocupación total de 31.811 pernотaciones a un total de 41.408 en el año 2.000.



OF8710186

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

Como resultado de nuestra política de mejora del aparthotel y de esmero en el servicio, el gasto medio por cliente también experimentó un significativo aumento, mejorando la calidad y poder adquisitivo de nuestros clientes.

Actualmente estamos llevando a cabo una reforma de las zonas comunes del hotel, lo que nos permitirá diversificar y ampliar nuestra oferta de servicios, que esperamos se traduzca en una mayor fuente de ingresos.

GESTION DEL PATRIMONIO FINANCIERO

Las altas tasas de inflación consecuencia de la crisis energética ha tenido como consecuencia un pequeño endurecimiento de las políticas monetarias. Esto ha tenido una mayor incidencia en los plazos cortos de la curva y menor en los plazos más largos. Mientras que los tipos de interés de los plazos cortos han subido cerca de un punto y medio, en los plazos más largos, la subida ha sido menor (siete décimas en el año).

Contrariamente a los tipos a corto plazo, las tasas de rendimiento de las emisiones a plazos largos ha bajado significativamente, en general unas dos décimas. Si casi todos los plazos se situaban por encima del 5% a comienzos de año, al final del mismo, al final del mismo, estas emisiones nos ofrecen TIR,s claramente por debajo del 5% , excepto las emisiones a más de 10 años. Esto ha sido consecuencia de dos hechos fundamentales; por un lado, la renta fija ha actuado como valor refugio ante la incertidumbre de las Bolsas mundiales; y por otro, el mundo desarrollado ha continuado acercando sus cuentas al equilibrio presupuestario y el incremento generalizado de la inflación no se ha trasladado a de una manera inmediata a los costes salariales, permitiéndole mantener una coyuntura favorable al crecimiento y al empleo.

En cuanto a las Bolsas se refiere, éstas han sufrido los avatares del año y se han desinflado desde las cotizaciones que alcanzaron a finales del mes de marzo. Valga como ejemplo los 9.000 puntos del IBEX español al cierre del 2.000 frente a los 11.000 que alcanzó en febrero. Protagonista principal de esta caída está siendo el sector de comunicaciones y tecnologías de la información, mientras que otros, como el financiero, han aguantado mejor, y en algunos casos, se han beneficiado de la espantada del anterior.

A excepción de la esperada recuperación del euro, todas las expectativas que mostrábamos en el pasado informe de gestión se han visto cumplidas: subida de los tipos de interés a corto plazo, negativa correlación Bonos-Bolsa, Bolsas alcistas el primer trimestre del año y caída posterior, etc. Con esta base, hemos continuado



CLASE 8.^a
~~SAFETY~~



0F8710187

invirtiendo nuestra liquidez en el corto plazo, beneficiándonos de tipos más altos. La bajada de las TIR,s ha revalorizado nuestra cartera de Bonos vencimiento.

Los resultados obtenidos con la gestión de nuestra cartera de renta variable han sido mejores de los previstos, y ello gracias a mantener nuestra tradicional política conservadora de actuación en las Bolsas de Valores, seleccionando valores de primera fila y prefiriendo una cartera no demasiado cargada de valores.

El previsible mantenimiento de la elevada volatilidad de los mercados durante el presente año 2.001 exige de una prudencia máxima y de una cuidada selección de las inversiones a realizar.



OF8710188

CLASE 8ª
G.P.P.A.M.ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD.
ANALITICA

	Resultado directo del año	Aportación al resultado de 2000	% respecto al resultado de 2000
Merlano-Cero:			
Viviendas	204.983.258		
Locales	111.687.652		
Torres	57.619.954	374.290.864	38,72%
Sta. Mª de la Cabeza:			
Viviendas	(9.618.406)		
Locales	42.264.211	32.645.805	3,38%
Cabo Cervera			
Apartamentos	110.660.899		
Servicios	20.806.257	131.467.156	13,60%
Otros			
	9.402.520	9.402.520	0,97%
		547.806.345	56,67%
Balance de repercusión de gastos		(426.465)	-0,04%
Gastos de administración			
. Fincas y sede en Madrid	-15.766.458		
. Admón aparthotel en Torrevieja	-39.380.462		
. Fincas en Barcelona	-41.240.145		
. Nuevos proyectos	-37.739.280		
. Servicios centrales: contabilidad, informática y oficina en Barcelona	-95.785.383		
. Otros gastos generales	-78.029.360	-307.941.088	-31,86%
Resultados financieros		239.438.792	24,77%
		308.752.933	31,94%
Resultados extraordinarios		548.191.725	56,71%
Resultado antes de impuestos		418.423.149	43,29%
		966.614.874	100,00%



OF8710189

CLASE 8.^a
~~WAPPAW~~

PROYECTOS EN CURSO

Dentro de la línea definida en el plan estratégico de la compañía, se han iniciado actuaciones con el objetivo de desarrollar nuevos proyectos inmobiliario, así mismo se ha continuado con la gestión de los proyectos ya en curso. De estas actuaciones, destacamos las siguientes

El Vendrell

Se han continuado las actuaciones ante la Administración, tendentes a obtener la aprobación del P.A.U. para desarrollar el proyecto urbanístico de la finca de nuestra propiedad en el municipio de El Vendrell, en Tarragona.

Patrimonio Industrial

La Compañía ha adquirido una finca de 10.500 metros cuadrados en el barrio barcelonés de Sant Andreu, se trata de una finca ubicada en el entorno inmediato de la nueva estación del tren de alta velocidad en La Sagrera. La calificación urbanística es industrial y su excelente ubicación unida a la transformación que sin duda experimentará la zona en un futuro inmediato, la convierten en una operación con altas expectativas de rentabilidad.

Otros proyectos

La compañía sigue investigando en nuevos productos patrimoniales para orientar sus inversiones y buscando oportunidades que permitan incrementar el patrimonio en explotación, por lo que se mantienen los objetivos de acceder a productos inmobiliarios más específicos y con mayor valor añadido.

RENTABILIDAD DE NUESTRAS ACCIONES EN BOLSA Y POLITICA DE DIVIDENDOS

En un mal año bursátil con gran volatilidad en las cotizaciones, el precio de nuestras acciones se ha subido desde los 50 euros a comienzos del año 2.000 a 51,95 a final de año. Esta mejora del cambio, unida a un dividendo satisfecho del 15 % sobre el nominal de nuestras acciones supone una rentabilidad del 5,70 %

Siguiendo en la línea de mejorar la rentabilidad de nuestros accionistas, se propone para este ejercicio satisfacer un dividendo del 15 % sobre el valor nominal de las acciones en circulación, igual al del pasado ejercicio y que supone mantener una rentabilidad próxima al 2 % sobre la cotización media de nuestras acciones en el año 2.000.



CLASE 8.^a
~~5.000~~



0F8710190

AUTOCARTERA

Este Consejo de Administración está autorizado por la Junta general de accionistas celebrada el 28 de junio de 2.000 para adquirir acciones propias hasta un máximo de 50.000 acciones y entre los cambio de 250 % y 950 %.

Haciendo uso de la citada autorización, la Sociedad ha adquirido durante el año 2.000 un total de 22.073 acciones por un total de 183.818.315 pesetas, lo que supone un cambio medio de 8327,75 pesetas (50,05 euros). Estas compras han elevado la autocartera al cierre del ejercicio a un total de 32.335 acciones, con un coste total de compra de 247.240.0496 pesetas.

En la fecha de redacción de este informe, se tienen en autocartera 33.787 acciones, con un coste total de 260.561.370 pesetas, lo que supone un 2,6 % del total de acciones emitidas, que no supera el máximo legal fijado en un 5 %.

OTROS ASUNTOS DE INTERES

Adaptación al euro

En este ejercicio se ha llevado a cabo la adaptación al euro de todos los sistemas informáticos y documentales de la empresa, tal y como se previó en el plan que se elaboró en 1.998 y que ha venido concretándose a lo largo de los dos últimos ejercicios. Tras testear el buen funcionamiento de los sistemas afectados, esta Sociedad ha decidido realizar todas las operaciones en esa divisa a partir del 1 de enero de 2.001, anticipándose en un año a la fecha límite. Este hecho se ha comunicado a todos nuestros clientes y proveedores, así como a todas las entidades con las que trabajamos.

Como culminación del proceso de adaptación, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 29 de noviembre pasado acordó redenominar el capital de la Sociedad de pesetas a euros, con efectividad del 1 de enero del 2.001, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción del euro. Por tanto, a partir de esa fecha y aplicando los criterios de conversión, el capital social es de 7.720.853,92 euros y se distribuye entre 1.271.905 acciones ordinarias de la Serie A de un importe nominal de 6,010121045 euros y 12.737 acciones preferentes de la Serie B, del mismo importe nominal por acción que las anteriores.



CLASE 8.^a
SARRO



OF8710191

Cambio de sistemas

Paralelamente al desarrollo de la Compañía en los sectores inmobiliario y turístico, durante el año 2.000 se ha continuado con el proceso de cambio de los sistemas informáticos de base de la Compañía, que nos han de permitir optimizar los procesos de gestión de la misma y mejorar el servicio ofrecido a nuestros clientes.



OF8710060

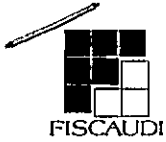
CLASE 8ª
SUPERM



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

Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 2.000

Maria Bouc



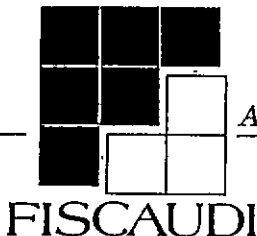
Informe nº029/01

GRUPO CEVASA

INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000



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



AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

Calvet, 41-45, entl. 3.ª

Tel. 93 200 37 55

Fax 93 414 59 25

08021 BARCELONA

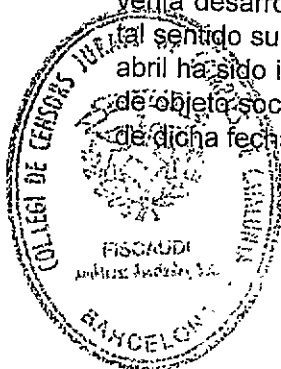
Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

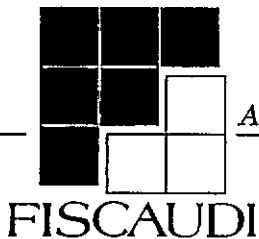
FISCAUDI Auditores Asociados, SA y en su nombre D. Alexandre Laplaza Gutiérrez, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO CEVASA formado por las sociedades CEVASA, INMOBILIARIA VS, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA, DUBLIN CONTROL, SA, BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, SL, CATALUNYA HORIZONTE XXI, SA (antes CELISING ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SA), LIVING CATALONIA, SL, e INVERSIONES DUBLIN, SIMCAV, SA que comprenden el balance de situación consolidado cerrado al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el cuadro de financiación consolidado y la memoria consolidada 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 consolidadas 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 consolidados, además de las cifras del ejercicio 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000. Con fecha 3 de abril de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas relativas al ejercicio 1999 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 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 2000 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.

Con fecha 29 de diciembre de 2000, la Junta General de CELISING ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SA, acordó cesar en la actividad de arrendamiento financiero que venía desarrollando y orientar la Compañía hacia actividades de tipo inmobiliario, modificando en tal sentido su objeto social. El 10 de abril de 2001, el Banco de España notifica que con fecha 9 de abril ha sido inscrita la baja en el Registro de Establecimientos Financieros de Crédito, por cambio de objeto social. Asimismo, la Junta General acordó el cambio de denominación social que a partir de dicha fecha es CATALUNYA HORIZONTE XXI, SA.





AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

Calvet, 41-45, entl. 3.^a


Tel. 93 200 37 55

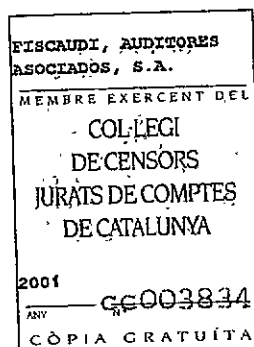
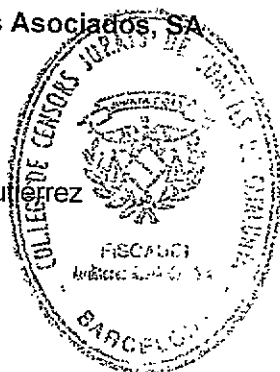
Fax 93 414 59 25

08021 BARCELONA

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio de 2000, 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 Gutierrez
Auditor - Socio



Barcelona, a 17 de mayo de 2001

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8^a numerado correlativamente desde el folio OF8710060 al OF8710096, del OF8710098 al OF8710108 y OF8710169, que forman parte inseparable del mismo.



CLASE 8^a
WATERM



OF8710067

Cuentas Anuales



OF8710068

CLASE 8ª
~~PAPEL~~GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.998-2000

ACTIVO	2.000	1.999	1.998
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO			
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES	2.868.199	2.800.616	1.473.638
1. Bienes y derechos Inmateriales	71.709.565	35.846.312	19.720.445
2. Provisiões y amortizaciones	(28.299.349)	(16.522.334)	(13.934.274)
	45.410.216	19.123.978	5.786.171
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y construcciones	9.713.977.253	9.087.335.724	9.087.335.724
2. Instalac.técnicas y maquinaria	4.718.429	4.718.429	4.718.429
3. Otro inmovilizado	633.138.594	631.831.563	591.115.101
4. Inmovilizado material en curso	42.523.408	35.110.076	27.979.958
5. Provisiões y amortizaciones	(1.999.968.483)	(1.923.532.886)	(1.729.053.227)
	8.394.389.201	7.835.462.906	7.982.095.985
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Partic.puestas en equivalencia	994.715.711	707.440.066	699.434.992
4. Otros créditos:Depós.y fian.const.a l/p.	78.863.285	73.250.963	77.129.691
	1.073.578.996	780.691.029	776.564.683
V. ACCIONES SOCIEDAD DOMINANTE			
1. Inversión	247.240.496	63.422.181	45.776.172
2. Provisiões	0	0	0
	247.240.496	63.422.181	45.776.172
TOTAL INMOVILIZADO.....	9.763.487.108	8.701.500.710	8.811.696.649
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION			
1. De sociedades consolidadas por integrac.global	0	0	0
D) GASTOS A DISTRIB.EN VARIOS EJERCICIOS	0	0	80.840
E) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	289.218.448	132.052.073	3.205.771
1. Solares	283.394.128	127.501.315	0
2. Existencias Comerciales	5.824.320	4.550.758	3.205.771
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	96.484.547	135.276.820	65.424.020
3. Otros deudores	215.212.264	96.564.806	37.730.113
4. Provisiões	(38.318.258)	(61.528.207)	(20.374.588)
	273.378.553	170.313.219	82.779.545
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES			
1. Cartera de valores a corto plazo	4.462.163.333	4.193.807.091	3.020.421.802
2. Otros Créditos	1.025.709.764	1.857.979.719	2.954.762.957
4. Provisiões	(195.527.685)	(201.558.015)	(65.063.669)
	5.292.345.412	5.850.228.795	5.910.121.090
VI. TESORERIA	110.175.245	59.693.079	38.473.752
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	2.823	269.681	388.110
TOTAL CIRCULANTE.....	5.965.120.481	6.212.556.847	6.034.968.268
TOTAL ACTIVO.....	15.728.607.589	14.914.057.557	14.846.664.917



CLASE 8ª



OF8710069

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.998-2000

PASIVO	2.000	1.999	1.998
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO			
II. PRIMA DE EMISION	1.284.642.000	1.284.642.000	1.268.786.000
III. RESERVA DE REVALORIZACION	208.067.510	206.067.510	221.913.510
IV. OTRAS RESERVAS DE LA SDAD. DOMINANTE	3.671.916.431	3.671.916.431	3.671.916.431
1. Reservas distribuibies	6.759.934.534	6.807.864.908	6.708.248.524
2. Reservas no distribuibies	887.504.696	683.686.381	666.040.372
	7.627.439.230	7.491.551.289	7.374.288.896
V. RVAS.SDES.CONTS. POR INT.GLOBAL	1.412.349.626	1.458.065.939	1.377.373.217
VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA	71.868.567	63.863.493	60.125.450
VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS			
ATRIBUIBILES A LA SOCIEDAD DOMINANTE	769.794.876	289.063.237	390.728.515
IX. DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	15.043.122.968	14.464.214.625	14.364.186.745
C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION			
2. De Soc.puestas en equivalencia	125.399.843	124.785.343	124.065.957
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0	0
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	80.262.986	73.612.791	84.268.180
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
IV. OTROS ACREEDORES	228.722.585	93.080.334	90.692.142
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0	0	11.181.715
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0	0	0
IV. ACREEDORES COMERCIALES	100.183.056	26.350.087	84.811.102
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	150.916.153	132.014.377	87.539.916
	251.099.209	158.364.464	183.532.733
TOTAL PASIVO.....	15.728.607.589	14.914.057.557	14.846.745.757



OF8710070

CLASE 8ª
SARBYM

GRUPO C.F.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS EJERCICIOS 1.998-2000

A) GASTOS	2.000	1.999	1.998
2. Consumos y otros gastos exteriores	50.469.257	38.448.993	53.455.882
3. Gastos de personal	490.379.321	402.652.516	441.269.806
4. Dotaciones para amortizaciones del Inmovilizado	209.266.692	197.387.996	200.277.359
5. Variaciones de las provisiones de tráfico	14.823.408	7.679.654	12.610.229
6. Otros gastos de explotación	548.148.702	485.696.576	515.264.611
Total gastos explot.(2+3+4+5+6)	1.313.087.380	1.131.865.735	1.222.877.887
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION (B1+B2+B4-A2-A3-A4-A5-A6)	230.985.768	306.482.426	147.019.650
7. Gastos financieros y asimilados	10.718.780	3.586.353	3.964.791
8. Pérdidas en inv.finan.temporales	2.283.877	48.410.206	20.063.177
9. Variac.de las provis. en inv.financieras	58.243.696	201.558.015	65.063.669
10. Diferencias negativas de cambio	0	0	1.411.364
Total gastos financieros (7+8+9+10)	71.246.353	253.554.574	90.503.001
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS (B5+B6+B7-A7-A8-A9-A10)	511.990.796	145.598.770	435.227.247
13. Amortización fondo de comercio de consolidación	0	0	0
III. BENEF. DE LAS ACTIV.ORDINAR.(A1+A10)	734.744.211	464.009.333	597.288.947
14. Pérdidas proced. del inmovilizado	58.619	10.248	1.561.493
15. Variac.provisiones inmov.financiero	0	0	0
18. Pérdidas con operaciones accs. Sdad. dominante	0	0	0
19. Gastos y pérdidas extraordinarios	5.317.760	2.421.288	9.301.026
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B15+B17-A14-A15-A18-A19)	406.397.243	(268.450)	(3.289.948)
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV)	1.141.141.454	463.740.883	583.998.999
15. Impuesto sobre Beneficios	371.346.578	174.677.646	193.270.484
VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (AV-A15)	769.794.876	289.063.237	390.728.515



CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~



OF8710071

GRUPO C.E.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS EJERCICIOS 1.998-2000

	2.000	1.999	1.998
B) INGRESOS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.531.017.611	1.419.000.197	1.345.851.904
2. Aumento de existencias	0	0	0
4. Otros ingresos de explotación	13.055.537	19.347.964	24.045.633
Total ingresos explot.(1+2+4)	1.544.073.148	1.438.348.161	1.369.897.537
	1.544.073.148	1.438.348.161	1.369.897.537
5. Ingresos de participaciones en capital	55.234.475	47.406.819	34.198.003
6. Otros ingresos financieros	204.113.796	146.196.989	233.033.307
7. Beneficios en inv.financ.temporales	323.888.878	205.549.536	206.417.821
8. Diferencias positivas de cambio	0	0	52.081.117
Total ingresos financ.(5+6+7+8)	583.237.149	399.153.344	525.730.248
	583.237.149	399.153.344	525.730.248
10. Part. en benef. Sdes. en equivalencia	(8.232.353)	11.928.137	5.042.050
	(8.232.353)	11.928.137	5.042.050
	(8.232.353)	11.928.137	5.042.050
12. Beneficios proc. del inmovilizado	405.025.881	0	0
15. Beneficios op.con accs. sdad.dominante	0	127.369	0
17. Ingresos extraordinarios	6.747.741	2.035.717	7.572.571
	411.773.622	2.163.086	7.572.571
	411.773.622	2.163.086	7.572.571



CLASE 8^a
E. 8710072



OF8710072

Memoria



CLASE 8.^a
SEPTA



OF8710073

1.- SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las empresas tal y como define la legislación mercantil, que forman junto con Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. un grupo de empresas son las que se señalan a continuación:

(en millones de ptas.)

	Actividad Principal	Capital	Reservas	Resultado 2000
Dublín de Negocios, S.A.	Cartera	65	1.857	114
Inmobiliaria V S, S.A.	Cartera	12	516	10
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	Cartera	10	447	4
Dublín Control, S.A.	Administrac.de bienes	10	0	0
Bam 350, Promociones y Servicios, S.L.	Promoción Inmobiliaria	10	0	0
Catalunya Horizonte XXI, S.A. (*)	Actividades inmobiliarias	500	197	5
Living Catalonia, S.L.	Promoción Inmobiliaria	1	0	0
Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A.	Inversión mobiliaria	499	0	-27

(*) Antes Celising, EFC, S.A., con actividad principal el arrendamiento financiero.

La totalidad del capital de estas sociedades es propiedad, directa o indirectamente, de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y todas ellas están domiciliadas en Barcelona, Avda. Meridiana, 350, salvo la última de ellas donde el porcentaje de participación indirecta es del 97,4%.

Las cuentas de las seis primeras sociedades mencionadas se han consolidado con las de la sociedad matriz aplicando el procedimiento conocido como "integración global". Por contra Inversiones Dublin, Simcav, S.A. y Catalunya Horizonte XXI, S.A. se han incorporado a las cuentas consolidadas mediante el método de "puesta en equivalencia", todo ello en aplicación de la normativa en vigor. No ha sido necesario realizar ajuste temporal alguno.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Imagen fiel y principios contables

Las Cuentas Anuales consolidadas se presentan según lo establecido en el Código de Comercio y en el Real Decreto 1815/91 de 20 de diciembre. En la contabilización de las operaciones de las sociedades del grupo, se aplican las normas contables en vigor y las Resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Los principios contables se interpretan bajo criterios unitarios que conllevan una gran homogeneidad en las cuentas de las sociedades que se consolidan y, también, en las Cuentas consolidadas. Al ser Catalunya Horizonte XXI, S.A.



CLASE 8.^a
~~LIBRO~~



OF8710074

(antes Celising E.F.C., S.A.) una sociedad financiera que debe someterse a la normativa contable dictada por el Banco de España.. Por ello, tanto sus planes de cuentas como los principios contables que se aplican en su contabilidad son distintos de los del resto de las empresas del grupo, lo que justifica la integración de dicha empresa en el balance consolidado mediante el método de puesta en equivalencia.

Las cuentas de la sociedad matriz del grupo cerradas a 31.12.96 fueron revalorizadas siguiendo los criterios del artículo 5 del RDL 7/1996 de 7 de junio, desarrollado en el RD 2607/1996 de 20 de diciembre, por el que se dictan Normas para la Actualización de Balances. En consecuencia, también se produjo una revalorización de las cuentas consolidadas.

Durante el ejercicio de 1.997 la Agencia Tributaria inspeccionó el detalle de las actualizaciones practicadas. Dicha Agencia consideró correctas las actualizaciones.

Según nuestra opinión, los estados contables que se presentan muestran la fiel imagen del patrimonio del grupo y el resultado de sus operaciones.

Comparación de la información

A efectos comparativos debe tenerse en cuenta que se han incluido dos nuevas sociedades en el grupo consolidado. En especial, debe considerarse la disminución de la liquidez del activo circulante que se ha producido en el grupo viene explicado, en parte por su inversión en Inversiones Dublín, SIMCAV, S.A., considerada como "Inmovilizaciones Financieras".

3.- NORMAS DE VALORACION Y CONTENIDO DE LOS EPÍGRAFES DEL BALANCE CONSOLIDADO

No se ha realizado ajuste alguno por diferencias en la valoración de partidas contables, al haberse aplicado en todas las empresas del grupo, consolidadas por el método de integración global, idénticas normas de valoración.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Las sociedades filiales tienen sus oficinas en locales propiedad de CEVASA, que ocupan en concepto de arrendatarios. Por tal razón, realizan pagos a CEVASA. Además, a excepción de Catalunya Horizonte XXI, S.A., Inversiones Dublín, SIMCAV, S.A. y de Dublín Control, S.A., y con el fin de optimizar la gestión de tesorería, las restantes sociedades del grupo mantienen entre si cuentas corrientes de préstamo.



OF8710075

CLASE 8.^a
FABRICA

Tanto los saldos como los resultados consecuencia de las transacciones entre las sociedades del grupo han sido eliminados en el proceso de consolidación de los estados contables.

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

No ha sido necesaria dada la original homogeneidad de las cuentas que se han consolidado.

Gastos de establecimiento

Este concepto recoge aquellos gastos que tuvieron su origen en diferentes variaciones del capital social de la matriz CEVASA y en la constitución de las sociedades filiales de nueva creación. Están contabilizados por el importe de su desembolso y se amortizan directamente aplicando un porcentaje del 20%.

Inmovilizado inmaterial

Se recogen en este apartado los importes satisfechos por programas informáticos adquiridos a terceros, los gastos incurridos en el registro de marcas comerciales y los gastos derivados del desarrollo de nuevos conceptos residenciales. Todos ellos se amortizan aplicando un porcentaje del 20%.

Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o de adquisición, regularizado tras la aplicación de diferentes leyes de actualización que han ido apareciendo desde que finalizó su construcción o se formalizó su adquisición, concretándose en las de los ejercicios 1.977, 79, 81, 83 y 96. Las obras que tienen el carácter de ampliación, modernización o mejora de los edificios o de sus instalaciones, vienen contabilizándose en este grupo de cuentas.

La actualización de balances practicada sobre las cuentas cerradas a 31.12.96 se hizo exclusivamente sobre las cuentas de la sociedad matriz del grupo, al amparo del RD 2607/96 y siguiendo los criterios que en el citado RD se establecen. No se aplicó reducción alguna sobre los coeficientes de actualización.

El inmovilizado adquirido mediante contratos de leasing con anterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General de Contabilidad se encontraba contabilizado por el valor de la opción de compra ejercida o valor residual, mientras que el adquirido con posterioridad lo estaba por su valor financiado o valor de coste en origen. Tanto unos valores como otros fueron actualizados siguiendo los criterios del artículo 7.1 del RD 2607/96.

La revalorización de cada uno de los elementos del activo material que fueron objeto de la actualización de balances mencionada en el párrafo anterior debe ser amortizada dentro de los periodos impositivos que restan para completar la vida útil de los citados elementos, en función



OF8710076

CLASE 8.^a
~~IMPUESTO~~

del criterio expuesto en el artículo 11.2 del RD 2607/1996.

La amortización anual del inmovilizado material se realiza aplicando los coeficientes máximos que se relacionan en el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, RD 537/1997.

Inmovilizado financiero

Bajo la denominación en balance "Participaciones puestas en equivalencia" se registra el valor teórico de Catalunya Horizonte XXI, S.A. y el de Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A., corregido en aplicación de las disposiciones legales en materia de consolidación de balances, por la suma de los ajustes en los resultados de esta sociedad, realizados desde la fecha de la primera consolidación y originados por las operaciones con el resto de las sociedades del grupo.

"Otros créditos": Este epígrafe recoge la suma de los depósitos realizados por CEVASA en cuentas de las Administraciones Públicas. El 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios de sus edificios debe ser depositado en las Administraciones autonómicas de aquellas Comunidades donde se encuentran situados sus edificios.

Acciones de la sociedad dominante

Coste efectivo de adquisición de acciones de CEVASA. Incluye corretajes y otros gastos de intermediación.

Gastos a distribuir en varios ejercicios

Importe que resta por amortizar de la suma de gastos, de naturaleza plurianual, que se amortizan en varios ejercicios.

Existencias

Este epígrafe incluye como partida principal el valor de adquisición de los solares adquiridos por las sociedades promotoras del grupo así como el coste de las obras de las promociones en marcha.

Se incluye también en este apartado la valoración del inventario de existencias comerciales y de productos para reposición, realizado al cierre del ejercicio en el aparthotel que CEVASA tiene en Torrevieja (Alicante), que cuenta con servicios de restauración. La valoración de estas existencias se hace en función del último precio de adquisición consignado en factura.

Deudores

Los importes facturados por los servicios prestados y pendientes de cobro a la fecha del ejercicio se encuentran bajo el epígrafe "Clientes". Son considerados como clientes de dudoso cobro, por una parte, aquellos contra los que se siguen procesos judiciales de reclamación de rentas o desahucio y por otra aquellos otros declarados en suspensión de pagos o quiebra. También, se consideran "dudosos" los clientes morosos que tienen parte de su deuda con una



OF8710077

CLASE 8ª
~~XXXXXX~~

antigüedad superior a un año, manteniéndose provisiones por insolvencias que alcanzan el 100% de dichas deudas. En el momento que los responsables comerciales consideran totalmente incobrable algún crédito de los anteriores, abandonándose las gestiones encaminadas a su cobro, entonces se procede a su baja contable.

En "otros deudores" se recogen, como partidas más relevantes:

- Importes acreditados a la Hacienda en concepto de liquidación de impuestos, principalmente IVA.
- Provisiones de fondos a abogados y procuradores que nos representan en contenciosos abiertos.
- Cualquier otro tipo de crédito a nuestro favor no considerado dentro del epígrafe "Clientes".

Cartera de valores a corto plazo

La cartera de renta variable de las sociedades del grupo está compuesta en su totalidad por títulos con cotización oficial, valorados al cierre del ejercicio por el importe menor que resulte de entre su valor de mercado y su coste de adquisición. El valor de mercado se determina como el menor de la valoración de la cartera según la cotización bursátil media de los títulos en el último trimestre del ejercicio o el de la cotización al cierre del mismo. Asimismo, como coste de adquisición tomamos el contabilizado resultante del coste de compra minorado, en su caso, por el importe de los derechos de suscripción enajenados desde la fecha de adquisición de esos activos (valorados hasta el 31/12/90 por el producto de su venta y desde esa fecha al cambiar el criterio del PGC, por su valor teórico de adquisición calculado según las normas del PGC).

Las inversiones que a fin de año se mantenían en compras de Deuda Pública Anotada con pacto de recompra estaban contabilizadas por su valor de adquisición, más los intereses corridos de estas inversiones en la fecha de cierre del ejercicio.

Por otra parte, también se contabilizan en este apartado los depósitos bancarios en pesetas que mantienen las diferentes empresas del grupo, así como los intereses corridos de dichas inversiones a la fecha de cierre del ejercicio.

Las inversiones en renta fija a vencimiento se contabilizan por el importe de adquisición de esos activos, excluido el cupón corrido. En cuenta aparte se contabiliza el cupón corrido al cierre del ejercicio. Cuando el valor de realización de estos activos es inferior a su valor contable, se dota la correspondiente provisión por depreciación.

Tesorería

Se incluyen tanto los importes en efectivo existentes en nuestras cajas, como los saldos existentes en cuentas corrientes y de crédito, abiertas en diferentes entidades financieras.



OF8710078

CLASE 8^a
~~XXXXXX~~

Provisiones para riesgos y gastos

Son provisiones para cubrir posibles pagos de impuestos, siendo indeterminados el importe y la fecha de su pago.

Los impuestos devengados a favor de las Administraciones Públicas que a la fecha del cierre del ejercicio no habían sido liquidados por éstas, han sido estimados en función de las bases imponibles y los tipos impositivos que se hubieran aplicado para determinar su importe.

Las liquidaciones por impuestos que se encuentran bajo recurso están valoradas por el importe que se nos reclama.

Deudas a largo plazo

Corresponde a las deudas que la sociedad matriz mantiene con los arrendatarios de sus edificios por fianzas percibidas por el alquiler de inmuebles arrendados y al Impuesto sobre Sociedades diferido que se liquidará a lo largo de varios años y que tiene un vencimiento superior al año.

Deudas a corto plazo

"Deudas con entidades de crédito": Se corresponden con los saldos dispuestos en pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

"Acreedores comerciales": Es el importe total pendiente de pago a la fecha de cierre del ejercicio de los bienes y servicios recibidos de nuestros proveedores.

"Otras deudas no comerciales":

Como deudas más importantes se encuentran las contabilizadas a favor de la Hacienda Pública, valoradas por su importe nominal, y que responden a retenciones practicadas pendientes de liquidar, correspondientes al último trimestre del ejercicio, y las deudas por el Impuesto sobre Sociedades de las sociedades del conjunto consolidable, con vencimiento inferior al año.

Los importes adeudados a nuestro personal por conceptos salariales devengados durante 2.000 y con pago en el ejercicio de 2.001, se han contabilizado por su importe estimado.

Los depósitos recibidos en garantía de reserva de prestación de servicios se valoran por el importe efectivo percibido.

Ingresos y gastos

Su valoración se realiza siguiendo las normas 17 y 18 del Plan General de Contabilidad, imputándose al ejercicio en función de los principios de devengo y de correlación de ingresos y gastos. Por ello, se contabilizan en el ejercicio en función de la corriente real que representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera



OF8710079

CLASE 8ª
~~CLASE 8ª~~

derivada de los mismos. El resultado del ejercicio está constituido por los ingresos del periodo, minorados por los gastos del mismo y soportados para la obtención de aquellos. Se hace necesario, por tanto, periodificar algunas partidas cuando parcialmente no corresponden al ejercicio cerrado.

La única excepción a la aplicación estricta del principio de correlación de ingresos y gastos es la contabilización, dentro de la cuenta de resultados, de aquellos gastos por obras importantes de sustitución de instalaciones fundamentales en los edificios de la sociedad matriz. A pesar del carácter plurianual que tienen se vienen contabilizando en el año en que se producen. Aplicamos este criterio en contra de lo establecido en el PGC, debido a que, cuando se empezó a acometer este tipo de obras no se tenía constituido fondo contable alguno para atender dichas obras.

En cuanto a los ingresos, únicamente se han registrado aquellos realizados hasta la fecha de cierre del ejercicio. Por el contrario, los gastos, riesgos previsibles y pérdidas eventuales con origen en el ejercicio corriente o anteriores son anotados en el momento en que se conocen.

Impuesto sobre Beneficios

El gasto registrado por el Impuesto sobre Sociedades, se calcula aplicando el tipo impositivo del 35% al resultado económico antes de impuestos modificado por las "diferencias permanentes" entre el resultado contable consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades del grupo. A este resultado anterior se le resta el importe al cual ascienden las bonificaciones y deducciones aplicables para las sociedades del grupo en sus respectivas declaraciones por el Impuesto, a fin de obtener el "Impuesto sobre Sociedades devengado".

4.- DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

De Sociedades consolidadas puestas en equivalencia

Aplicando el procedimiento de puesta en equivalencia, en el balance consolidado hemos sustituido el valor contable por el que la sociedad matriz tiene registrada su participación en Catalunya Horizonte XXI, S.A., por el importe de los fondos propios de esta última sociedad. Como el valor de sus fondos propios es superior al importe contabilizado de la participación, la diferencia resultante, minorada por la suma de reservas y de resultados que aparecen en las cuentas consolidadas como imputables a Catalunya Horizonte XXI, S.A., da lugar a una "diferencia negativa de consolidación".

En situaciones corrientes, y siempre que la sociedad en equivalencia no reparta dividendos (como es el presente caso), el incremento que se produzca en un ejercicio de la denominada



OF8710080

CLASE 8.^a
~~WAFETM~~

"diferencia negativa de consolidación", vendrá determinado por el importe de aquellos ajustes o transferencias de resultados de las sociedades del conjunto consolidable al resultado de la sociedad en equivalencia, como consecuencia del proceso de eliminación de ingresos y gastos por operaciones internas en el grupo. Así, para el ejercicio de 2.000:

. Diferencia negativa a 31.12.99	124.785.343
+ Incremento de resultados como consecuencia del proceso de eliminación por operaciones con las empresas del conjunto consolidable	614.500
. Diferencia negativa a 31.12.00	125.399.843

5.- PARTICIPACIONES DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Las Sociedades que consolidan sus cuentas utilizando el sistema de puesta en equivalencia son Catalunya Horizonte XXI, S.A. e Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A.. En el Activo del balance consolidado y en concepto de "Participaciones de sociedades puestas en equivalencia" se recoge el valor conjunto de tales participaciones según sus balances cerrados a 31.12.00, modificado por el importe acumulado de las correcciones efectuadas en los resultados de tales sociedades desde la fecha de la primera consolidación, como consecuencia del proceso de eliminación de resultados por operaciones internas dentro del grupo.

La variación del valor de esta participación respecto al pasado ejercicio se explica a continuación:

. Valor en equivalencia a 31.12.99	707.440.066
+ Resultado después de impuestos de Celising, en 2,000	5.179.243
+ Incremento de resultados como consecuencia del proceso de eliminaciones por transacciones con el resto del grupo	-274.819
+ Valor de equivalencia de Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A., parte proporcional a la partic. de las sociedades del "conjunto consolidable"	282.371.221
. Valor en equivalencia a 31.12.00	994.715.711



OF8710081

CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~

6.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El detalle y movimiento de estos gastos durante el año 2.000 es el siguiente:

	Gastos Constitución de capital	Gastos de ampliación de capital	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.99	416.530	2.291.834	92.252	2.800.616
Aumentos	164.487	600.213	0	764.700
(-) Amortizaciones	-83.306	-532.997	-80.814	-697.117
Saldo a 31.12.2000	497.711	2.359.050	11.438	2.868.199

7.- INMOVILIZADO INMATERIAL

Las inversiones y amortizaciones llevadas a cabo durante el ejercicio son las siguientes:

	Saldo a 31.12.99	Aumentos	Saldo a 31.12.2000
Aplicaciones Informáticas			
Inversión	22.940.238	11.405.878	34.346.116
Amort.Acum.	16.522.334	3.710.784	20.233.118
Gastos Investigación y Desarrollo			
Inversión	12.227.959	24.000.000	36.227.959
Amort.Acum.	0	5.960.615	5.960.615
Patentes y Marcas			
Inversión	478.115	657.375	1.135.490
Amort.Acum.	0	105.616	105.616
TOTALES			
Inversión	35.646.312	36.063.253	71.709.565
Amort.Acum.	16.522.334	9.777.015	26.299.349

El coeficiente de amortización aplicado para todos estos inmovilizados es del 20 %.



OF8710082

CLASE 8.^a
~~5.1.1.1.1~~

8.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los importes contabilizados en cada uno de los grupos de inmovilizado, junto con el detalle de las revalorizaciones efectuadas y de la amortización acumulada se encuentran en el cuadro ANEXO nº 1. El movimiento de tales partidas aparece en el cuadro ANEXO nº 2.

Mención de los bienes adquiridos mediante contratos de leasing

La adquisición de parte del inmovilizado del grupo fue financiada mediante contratos de arrendamiento financiero. De éstos, los inmovilizados que pasaron a ser propiedad de empresas del grupo antes de la entrada en vigor del actual PGC, se contabilizaron por los importes satisfechos en concepto de valor residual. Tanto unos como otros han sido revalorizados por aplicación de la Actualización de Balances RDL 7/1996. Con el fin de informar acerca de la relevancia de esos inmovilizados respecto del total contabilizado, en el cuadro ANEXO nº 3 se compara el valor contable de estos bienes con el que tendrían de haberse contabilizado primero por su coste en origen o importe financiado y actualizado después por el RDL 7/1996.



OF8710083

CLASE 8ª
SAFEM

9.- VALORES MOBILIARIOS E INVERSIONES FINANCIERAS

La composición de la cartera de valores del grupo al cierre del ejercicio se muestra a continuación:

		IMPORTE CONTABILIZADO

A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA		
. Deuda Pública:		
- Valor de colocación	3.193.805.626	
- Intereses corridos	16.867.523	
-Provisión Depreciación Deuda:	(19.443.058)	3.191.230.091

. Depósitos y pagarés de empresa:		
- Valor de inversión	1.025.109.764	
- Intereses corridos	2.443.323	1.027.553.087

B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE		
. Acciones con cotización oficial		
- Coste de adquisición	1.219.759.399	
(-) Provisiones por depreciación	(176.084.627)	1.043.674.772
. Fondos de Inversión		
- Coste de adquisición	29.287.462	29.287.462
C) FIANZAS DEPOSITADAS		
		600.000

CARTERA TOTAL A 31.12.2000		5.292.345.412
		=====

Respecto a los saldos existentes al finalizar el ejercicio de 1.999 ha habido las siguientes variaciones:



CLASE 8ª
CAPÍTULO



OF8710084

	Saldo a 31.12.99	Aumento o disminución de la invers.	Saldo a 31.12.2000
D.P. Española	2.853.258.696	337.971.395	3.191.230.091
Depósitos en pesetas	1.860.232.947	(832.679.860)	1.027.553.087
Fondos de Inversión	29.287.462	0	29.287.462
Accs. con cotiz. oficial	1.107.449.690	(63.774.918)	1.043.674.772
Fianzas depositadas	0	600.000	600.000
TOTAL	5.850.228.795	(557.883.383)	5.292.345.412

10.- CRÉDITOS NO COMERCIALES

"Otros deudores": El detalle de este epígrafe es el siguiente:

* Créditos contra las Administraciones Públicas	171.596.142
* Deudores varios	43.616.122
	215.212.264

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

	Administraciones Públicas	Otros Deudores	Total
Saldo a 31-12-99	83.271.727	13.292.879	96.564.606
(+/-) Variación del saldo	88.324.415	30.323.243	118.647.658
Saldo a 31-12-2000	171.596.142	43.616.122	215.212.264



CLASE 8.^a
~~PAPEL~~



0F8710085

11.- EXISTENCIAS

En concepto de existencias y de acuerdo con lo dispuesto en la adaptación del Plan General contable a las empresas inmobiliarias, se ha contabilizado en este apartado un total de 185.313.914 ptas., por el importe de compra de solares que son la base de promociones futuras. Además, se incluyen aquí un total de 98.080.214 pesetas., en concepto de coste de promociones en marcha, que incluye el importe de coste de los terrenos y el coste de los materiales y trabajos incorporados a los mismos.

La sociedad matriz del grupo es propietaria de un aparthotel en las cercanías de Torreveja, que cuenta con servicios de restauración. En la fecha de cierre del ejercicio, el inventario de existencias comerciales y de productos de reposición de los servicios administrativos y de mantenimiento se valora en 5.824.320 pesetas.

12.- FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTO DURANTE 2.000 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO

La composición y movimiento de los Fondos Propios del balance consolidado se detallan en el cuadro ANEXO nº 4.

RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL

Estas reservas tienen su origen en los resultados no distribuidos obtenidos por las sociedades filiales de CEVASA que se incorporan al balance consolidado mediante el método de integración global. Se consideran los obtenidos desde la fecha de la primera consolidación (31.12.91) y hasta el 31.12.99, modificados tanto por los ajustes derivados de las operaciones entre sociedades del grupo como por otras correcciones obligadas en la consolidación de cuentas. El detalle y movimiento de estas reservas durante el ejercicio aparece en el cuadro ANEXO nº 5 y a él nos remitimos.

RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Estas reservas tienen su origen en resultados no distribuidos, obtenidos por Catalunya Horizonte XXI, S.A. desde la fecha de la primera consolidación (31.12.91). Los resultados considerados son corregidos por las eliminaciones acumuladas en los procesos de consolidación contable y que tienen su origen en operaciones con las otras empresas del grupo. La variación, durante el ejercicio de 2.000, del saldo incluido bajo este epígrafe tiene la siguiente explicación:



OF8710086

CLASE 8ª
SABREM

. Saldo a 31.12.99	63.863.493
. Resultados ejercicio 1.999 tras Imp.s/Sdes. (se distribuyen a reservas).....	7.285.688
- Correcciones por operaciones internas con el grupo y regularización.....	719.386
. Saldo a 31.12.2000	71.868.567

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Composición

El capital social de CEVASA, suscrito e íntegramente desembolsado, asciende a 1.284.642.000 pesetas y se compone de 1.271.905 acciones ordinarias y de 12.737 acciones preferentes, todas ellas de valor nominal 1.000 pesetas. Estas acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

Derechos de cada serie

Las acciones preferentes de CEVASA tienen derecho a la percepción de un dividendo con carácter fijo y preferente a las ordinarias de hasta el 7,5 % de su valor nominal. Una vez satisfecho este dividendo se procederá a abonar el que se acuerde para las acciones ordinarias.

En caso de ampliaciones de capital, tanto los titulares de acciones de la Serie A como los de Serie B tendrán derecho preferente de suscripción sobre las acciones que se emitan, en proporción a sus aportaciones. No obstante, en el caso de que simultáneamente se emitan acciones ordinarias y preferentes, conservando igual proporción en el capital social, el derecho de suscripción preferente de las acciones de cada clase se concreta en las que se emitan de su misma Serie.

Autorizaciones para realizar variaciones del capital de la sociedad dominante

1.- Aumentos del capital

El Consejo de Administración de CEVASA está autorizado por la Junta general extraordinaria de accionistas para que, dentro del plazo de cinco años contados desde el 28.06.2000, pueda acordar el aumento del capital social, en una o varias veces, hasta una cifra determinada en su



OF8710087

CLASE 8ª
SABIDO

oportunidad y en la cuantía que dicho órgano decida, sin previa consulta a la Junta General. Este aumento tiene un límite de la mitad del capital social de aquella Sociedad.

2.- Reducciones de capital

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

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS DEL BALANCE CONSOLIDADO

Las reservas de nuestro grupo de empresas que tienen una disponibilidad limitada son las siguientes:

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

El total de reservas indisponibles que aparecen como tales en el balance consolidado corresponden a CEVASA, sociedad cabecera del grupo. El resto de sociedades del grupo tienen también, individualmente, reservas indisponibles. El detalle de todas estas reservas es el que se muestra en el cuadro ANEXO nº 6 y a él nos remitimos.

El total que aparece como reserva legal de CEVASA corresponde con el 20 % de su capital



CLASE 8ª
FEBRERO



OF8710088

social.

CARTERA DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Autorizaciones existentes para la compra de acciones de Sociedad dominante

La junta general de accionistas de CEVASA, celebrada el pasado 29 de junio de 2.000 acordó autorizar al Consejo de Administración de esta sociedad, para que en el plazo de 18 meses desde aquella fecha pudiese adquirir acciones propias el Mercado Secundario de Valores acciones propias, tanto de su Serie A como B, hasta un total de 50.000 acciones, al precio que coticen en dicho mercado, con un tope máximo del 950 % y un mínimo del 250 % para las acciones ordinarias y del 200 % y 100 % para las acciones preferentes.

En los mismos términos y por la misma Junta general, están autorizados los Consejos de Administración de las sociedades "Dublín de Negocios, S.A", "Inmobiliaria V S, S.A." e "Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A".

Cartera de acciones de la sociedad

En la fecha de cierre del ejercicio, CEVASA poseía 32.335 acciones propias de la Serie A. adquiridas por un total de 247.240.496 pesetas. Las otras tres sociedades autorizadas no poseen acciones de la sociedad matriz ni han adquirido acciones de la misma durante el ejercicio.

Paralelamente a la contabilización de la adquisición de acciones propias y en cumplimiento de la legislación vigente, se dota una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones que se adquieren, denominada en el balance consolidado "Reserva por acciones de la sociedad dominante".

13.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Durante el año 2.000 la única subvención recibida por las empresas del grupo lo ha sido por 1.352.800 pesetas y tiene el carácter de subvención a la explotación, por lo que se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias, en concepto de ingresos y en el epígrafe B.4 "Otros ingresos de explotación".



CLASE 8ª



0F8710089

14.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Al cierre del ejercicio de 2.000, todas las provisiones contabilizadas bajo este epígrafe respondían a riesgos de tipo tributario y su importe total estimado ascendía a 80.262.986 pesetas. El pago de estas deudas es indeterminado en cuanto a su realización, cuantía y fecha en que se producirá.

El resumen de administraciones acreedoras y el movimiento de estos saldos durante el ejercicio se detallan en el cuadro ANEXO nº 7.

15.- DEUDAS NO COMERCIALES

Pólizas de crédito disponibles

Al cierre del ejercicio las empresas del grupo disponían de las siguientes líneas de crédito:

(importes en millones de pesetas)

Entidad financiera	C.E.V.A.S.A	CAT.HORIZ.	TOTAL
Banco Popular Español	100		100
Bankinter	200	50	250
Banco de Santander	100		100
BCH	200		200
Banco Español de Crédito	150		150
Banco de Sabadell	100		100
	850	50	900

Al cierre del ejercicio estas líneas de crédito estaban dispuestas puntualmente por un importe de 35.023.709 pesetas.

Otros acreedores a largo plazo

Consideradas como deudas a largo plazo se registran los importes recibidos por CEVASA de los inquilinos de sus edificios en alquiler, en concepto de fianzas y otros. Al cierre del ejercicio, el importe total de las mismas ascendía a 88.150.994 pesetas.

Además, se incluye en este apartado un total de 140.571.591 pesetas, que en concepto de Impuesto sobre Sociedades diferido, tiene un plazo de liquidación superior al año.



OF8710090

CLASE 8.^a

Otras deudas no comerciales a corto plazo

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

. Hacienda Pública, acreed.por retenciones practicadas.	13.877.041	
. Hacienda Pública, acreedora por Imp. s/ Sociedades ..	66.173.025	
. Hacienda Pública, acreedora por I.V.A	(146.098)	
. Hacienda Pública, Acreedora por otros	<u>1.374.490</u>	81.278.458
. Seguridad social, acreedora		7.884.015
. Dividendos pendientes de pago.....		760.447
. Deudas con Sociedades de Valores y Bolsa.....		22.568.727
. Previsión pago por Atenciones Estatutarias.....		14.000.000
. Remuneraciones pendientes de pago		<u>24.424.506</u>
		150.916.153

16 .- SITUACIÓN FISCAL

La diferencia entre el resultado contable consolidado del ejercicio y el resultado fiscal del mismo se aprecia en el siguiente cuadro:



OF8710091

CLASE 8ª

Resultado contable consolidado del ejercicio		769.794.876
(+) Impuesto sobre Sociedades:		
- Sobre Sociedades del conjunto consolidable	368.557.755	
- Sobre la Sociedad puesta en equivalencia	2.788.823	371.346.578
DIFERENCIAS PERMANENTES:		
- De Sociedades del conjunto consolidable:		
- Aumentos	9.378.930	
- Disminuciones	(47.193.614)	(37.814.684)
DIFERENCIAS TEMPORALES:		
- De Sociedades del conjunto consolidable:		
- Aumentos	2.613.845	
- Disminuciones	(390.115.250)	(387.501.405)
- De la Sociedad puesta en equivalencia		
- Aumentos	0	
- Disminuciones	(539.828)	(539.828)
RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO		<u>715.285.537</u>
+ Diferencia entre la suma de los resultados individuales antes de impuestos y el rdo. consolidado, por ajustes de consolid.		(24.372.646)
SUMAS DE BASES IMPONIBLES A LIQUIDAR A HACIENDA		701.220.949

A continuación se detalla el cálculo de los importes a liquidar a la Hacienda Pública por el grupo de empresas, en concepto de Impuesto sobre Sociedades.



OF8710092

CLASE 8ª
S.A.P.A.

BASE IMPONIBLE:		
* CEVASA		
* DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	568.478.604	
* INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.	126.460.704	
* INMOBILIARIA V S, S.A.	7.470.487	
* DUBLIN CONTROL, S.A.	17.600.468	
* BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS,SL	284.601	
* INVERSIONES DUBLIN, SIMCAV, S.A.	(82.360)	
* LIVING CATALONIA, S.L.	(26.584.444)	
* CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.	164.651	
	<u>7.428.238</u>	701.220.949
CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Bases Imp. positivas		254.760.714
(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:		
- Deduc. por doble imposición de dividendos	(9.196.801)	
- Deduc. por gastos formación profesional	(101.928)	
- Deduc. Por contratación indefinida minusvalido	(1.001.040)	
- Dedución por investigación	(8.377.204)	(18.676.973)
SUMA DE CUOTAS LÍQUIDAS		236.083.741
Compensación por bases impositivas negativas ejerc. Anteriores	(6.778.412)	
(-) Retenciones y pagos a cuenta	(170.646.160)	
. Importe pendiente de pago		<u>58.659.169</u>

17.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Aparte de los de naturaleza tributaria que están convenientemente provisionados en el pasivo consolidado, no existen ningún otro riesgo de los que pudiera derivarse pagos futuros para las sociedades del grupo.

18.- INGRESOS Y GASTOS

Transacciones con empresas del grupo excluidas del conjunto consolidable

En nuestro caso, el "conjunto consolidable", lo componen todas las sociedades del grupo excepto Catalunya Horizonte XXI, S.A. e Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A., que, como hemos mencionado en varias ocasiones, se consolidan mediante el método de "puesta en equivalencia". Durante 2.000, esta última sociedad ha satisfecho a CEVASA 614.500 pesetas,



OF8710093

CLASE 8.^a
~~SAZPORA~~

IVA excluido, en concepto de alquileres.

Distribución de la cifra de negocio

La cifra de negocio del grupo de empresas corresponde en su integridad a la sociedad matriz, dado que las empresas promotoras son de reciente creación y las cantidades que se perciben a cuenta de ventas no se consideran ingreso en tanto las promociones no están razonablemente finalizadas. Las demás sociedades del conjunto consolidable son sociedades de cartera.

A continuación, se desglosa, por concepto, la cifra de negocio:

Barcelona	876.329.000	
Madrid	225.855.246	
Otros centros	4.798.092	1.106.982.338
		<hr/>
Ingresos servic.manten y otros		26.401.670
Ingresos por actividades turísticas.....		397.633.603
		<hr/>
		1.531.017.611

Resultados financieros

Tanto la procedencia de los resultados financieros como su distribución entre cada una de las sociedades del grupo CEVASA se detalla en el cuadro ANEXO nº 8 de esta memoria.

Gastos de personal y retribuciones a consejeros

El coste total del personal empleado en las empresas del grupo ascendió a 490.379.321 pesetas.

A continuación se informa de su distribución por categorías y se compara con los datos del ejercicio de 2.000:



CLASE 8ª
~~CLASE 8ª~~



OF8710094

CATEGORIA	Nº medio		Nº medio	
	empleados 2000	Coste 2000	empleados 1999	Coste 1999
Personal Directivo	7	106.744.727	7	87.618.315
Personal técnico y administrativo de Of. Barcelona y Madrid	14	81.255.629	13	61.305.391
Personal de fincas urbanas	35	102.570.958	30	90.216.877
Personal de mantenimiento	11	44.647.801	10	40.676.205
Personal de actividades turística	46	136.185.207	35	102.735.728
Consejos de Administración	113	471.404.321	95	382.552.516
	7	18.975.000	8	20.100.000
	119	490.379.321	103	402.652.516

El importe anterior recoge una previsión de 14 Millones de pesetas en concepto de Atenciones Estatutarias a los miembros del Consejo de Administración de CEVASA, sujeto a aprobación en la próxima Junta General de esa Sociedad.

Amortizaciones

El total de amortizaciones de las empresas del conjunto consolidable para 2.000 asciende a 209.266.692 pesetas, frente a los 197.387.996 del pasado ejercicio.

Aportación de cada sociedad del perímetro de consolidación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del grupo al resultado consolidado antes de impuestos es la siguiente:



OF8710095

CLASE 8.^a
AEREA

Sociedad	Resultado antes de impuestos	Impuesto s/ Sociedades	Resultado desp. de impuestos
CEVASA	960.230.340	318.570.310	641.660.030
Dublin de Negocios, S.A.	165.245.645	41.841.863	123.403.782
Inmobiliaria V S, S.A.	23.543.613	5.925.267	17.618.346
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	267.908	2.145.437	-1.877.529
Dublin Control, S.A.	-87.398	99.610	-187.008
Catalunya Horizonte XXI, S.A.	18.352.093	2.788.823	15.563.270
Bam 350 Promociones y Servicios, S.L.	-113.134	-82.360	-30.774
Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A.	-26.584.446	0	-26.584.446
Living Catalonia, S.L.	286.833	57.628	229.205
	1.141.141.454	371.346.578	769.794.876

19.- OTRA INFORMACIÓN

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

Durante el año 2.000, los miembros de los Consejos de Administración de las Sociedades del Grupo han percibido un total de 20.975.000 pesetas en su conjunto, con 16.000.000 pesetas en concepto de Atenciones Estatutarias, 3.075.000 pesetas en concepto de dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y 1.900.000 en concepto de remuneraciones distintas de las anteriores.

20.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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

21.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación pone de manifiesto el origen de los recursos generados por las empresas del grupo y el destino que se ha dado a los mismos. Esta información sobre flujos y sobre alteraciones en el patrimonio, es un complemento ideal de la información estática ofrecida en el balance. En los cuadros ANEXOS 9, 10 y 11 se presentan los cuadros de los tres últimos ejercicios.



CLASE 8.^a
WABH/M



0F8710096

Cuadros Anexos

OF8710098



CLASE 8.a

CUADRO ANEXO N.º 1. DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.00.

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. ANTER. A 1996	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terrenos no edificados	980.500,542		79.416,737	1.059.917,279		1.059.917,27
-Solaras	453.565,678	566.708,543	788.360,347	1.808.634,568		1.808.634,56
Edificios:	1.998.545,879	2.087.914,292	2.818.965,235	6.845.425,406	(1.579.652,805)	5.265.772,60
-Construcciones	2.392.111,558	2.654.622,834	3.607.325,582	8.654.059,974	(1.579.652,805)	7.074.407,16
Construcciones en curso	42.523,408		0	42.523,408	0	42.523,40
Total	3.415.135,508	2.654.622,834	3.686.742,319	9.756.500,661	(1.579.652,805)	8.176.847,85
INSTALACIONES TECNICAS	3.528,936	0	339,549	3.868,485	(3.713,410)	155,07
MAQUINARIA, UTILLAJE	1.970,770	0	51,419	2.022,189	(1.477,526)	544,66
OTRAS INSTALACIONES	405.552,494	54.191,811	15.265,323	475.009,628	(316.699,647)	158.309,98
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	87.805,551	434,324	6.744,762	94.984,637	(55.041,312)	39.943,325
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	37.649,611	0	656,974	38.306,585	(26.928,196)	11.378,389
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/EL TRANS.	15.805,289	0	699,116	16.504,405	(12.250,633)	4.253,772
OTRO INMOVILIZADO	7.161,094	0	0	7.161,094	(4.204,954)	2.956,140
Totales	3.974.609,253	2.709.248,969	3.710.499,662	10.394.357,684	(1.999.968,483)	8.394.389,201



CLASE 8.^a



OF8710099

CUADRO ANEXO N° 2: MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO DEL GRUPO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.000

	A 31.12.99	INVERSION			A 31.12.2000
		Inversiones	Ventas	Bajas	
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES					
Terrenos no edificados					
Edificios:	264.106.822	795.810.457			1.059.917.279
-Solares	1.841.184.553		(32.549.985)		1.808.634.568
-Construcciones	6.982.044.349	6.007.341	(142.626.284)		6.845.425.406
Construcciones en curso	35.110.076	7.413.332			42.523.408
INSTALACIONES TECNICAS	3.868.485				3.868.485
MAQUINARIA, UTILLAJE	1.934.541	87.648			2.022.189
OTRAS INSTALACIONES	492.916.092	72.086.283	(89.992.747)		475.009.628
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTA	82.104.914	13.735.410		(855.687)	94.984.637
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	34.144.362	5.015.217		(852.994)	38.306.585
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/ELE.TRANS	15.640.704	3.369.487	(2.409.621)	(96.165)	16.504.405
OTRO INMOVILIZADO	5.940.894	1.220.200			7.161.094
Totales	9.758.995.792	904.745.375	(267.578.637)	(1.804.846)	10.394.357.684

	A 31.12.99	AMORTIZACION		A 31.12.2000
		Amortizaciones	Bajas	
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES				
Terrenos no edificados				
Edificios:				
-Solares	1.450.281.673	159.679.500	(30.308.368)	1.579.652.805
-Construcciones	0	0		0
Construcciones en curso	0	0		0
INSTALACIONES TECNICAS	3.680.849	32.561	0	3.713.410
MAQUINARIA	1.158.652	318.874		1.477.526
OTRAS INSTALACIONES	382.350.408	24.343.326	(89.994.087)	316.699.647
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTA	48.428.177	7.468.822	(855.687)	55.041.312
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	24.049.676	3.731.514	(852.994)	26.928.196
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	10.563.821	2.033.979	(347.167)	12.250.633
OTRO INMOVILIZADO	3.019.630	1.185.324		4.204.954
Totales	1.923.532.886	198.793.900	(122.358.303)	1.999.968.483

OF8710100



CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 3 - DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. CON SOLAR		AMORT. ACUM. A 31.12.00		VALOR NETO TEORICO		VALOR CONTABLE A 31.12.00		AMORT. ACUM. A 31.12.00		VALOR NETO TEORICO	
INMOBILIARIO	742.653,068		145.488,840		597.164,228		66.319,754		0		66.319,754	
MOBILIARIO	57.522,194		57.522,194		0		258,392		258,392		0	
INSTALACIONES	158.843,782		158.843,781		0		23.037,909		22.711,837		326,072	
ELEM. TRANSPORTE	1.121,363		1.121,363		0		85,513		85,513		0	
EQUIPOS OFIC.	6.425,224		6.425,224		0		3.688,946		3.688,946		0	
	966.565,631		369.401,403		597.164,228		93.390,514		26.744,688		66.645,826	

OF8710101



CLASE 8ª
FAPPA

CUADRO ANEXO Nº 4: MOVIMIENTO DURANTE 2.000 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO:

	Saldo a 31.12.99	Distribución de beneficios	Por Venta de Inmovilizado	Por adquisición de accs. propias	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado después de Imp. s/Sdes.	Saldo a 31.12.2000
Capital	1.284.642.000						1.284.642.000
Prima de emisión	206.067.510						206.067.510
Reserva de revalorización RDL 7/1996	3.671.916.431		(72.719.537)				3.599.196.894
Reserva de revalorización distributable	0		72.719.537				72.719.537
Reserva legal	275.825.200						275.825.200
Reserva para acciones propias	63.422.181			183.818.315			247.240.496
Reservas voluntarias	6.807.864.908	135.887.941		(183.818.315)			6.759.934.534
Reserva por capital amortizado	344.439.000						344.439.000
Reservas en sdes.cons.integ.globales	1.458.065.939	(45.716.313)					1.412.349.626
Reservas en sdes.cons.puesta equiv.	63.863.493	8.005.074					71.868.567
Pérdidas y ganancias	289.063.237	(289.063.237)					769.794.876
Dividendo activo a cuenta	(955.274)	955.274			(955.274)		(955.274)
TOTAL	14.464.214.625	(189.931.261)	0	0	(955.274)	769.794.876	15.043.122.965

OF8710102



CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 5: DETALLE DE LA COMPOSICION A 31.12.2000 Y MOVIMIENTO DURANTE 2.000 DE RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE INTEGRACION GLOBAL

	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA Y.S	INMOB. MAD.BARNA.	DUBLIN CONTROL	BAM 350 PROM.SERV.	TOTAL
. Saldo a 31.12.99	994.396.619	241.697.460	222.364.517	(392.657)	0	1.458.065.939
. Resultados ejercicio 1.999 tras Imp.s/Sdes. (se distribuyen a reservas).....	(4.789.252)	(4.055.641)	(5.995.145)	66.045	(17.124)	(14.791.117)
- Correcciones por operaciones internas con el grupo.....	2.125.615	2.615.938	(35.482.697)	0	(184.052)	(30.925.196)
. Saldo a 31.12.2000	991.732.982	240.257.757	180.886.675	(326.612)	(201.176)	1.412.349.626



CLASE 8ª
FABRIM



OF8710103

CUADRO ANEXO Nº 6: DETALLE DE LAS RESERVAS INDISPONIBLES DEL GRUPO A 31.12.2000:

	C.E.V.A.S.A.	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA VS	INMOB. MAD.-BARNA.	DUBLIN CONTROL	CATALUNYA HORIZ. XXI, S.A.	TOTAL
Reserva legal	256.928.400	13.000.000	2.400.000	2.000.000	6.605	22.830.588	297.165.593
Reserva para accs. de la Sdad. dominante	247.240.496						247.240.496
Reserva por capital amortizado	344.439.000						344.439.000
Reserva de revalorización RDL 7/1996	3.591.947.836						3.591.947.836
	<u>4.440.555.732</u>	<u>13.000.000</u>	<u>2.400.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>6.605</u>	<u>22.830.588</u>	<u>4.480.792.925</u>

OF8710104



CLASE 8.^a
SEPTIEN

Cuadro anexo nº 7: Movimiento del saldo de provisiones para impuestos durante el ejercicio de 2.000.

	Saldo a 31/12/99	Dotaciones del propio año	Cancelación de provisiones por exceso, prescrip y traspasos	Pago de impuestos	Saldo a 31/12/00
Administraciones Locales	42.532.335	6.681.507	(100.000)		49.113.842
Hacienda Pública	28.132.175	5.626.435	(5.626.435)		28.132.175
Cámaras de Comercio	2.948.281	1.637.317	(522.384)	-1.046.245	3.016.969
Total	73.612.791	13.945.259	-6.248.819	-1.046.245	80.262.986

OF8710105



CLASE 8.a

Cuadro anexo nº 8: Distribución de los resultados financieros del grupo en el ejercicio de 1.998

	CEVASA	Dublin de Negocios, SA	Inmobiliaria V.S., S.A.	Inmobiliaria Madrid-Barra	Dublin Control, S.A.	Bam 350 Prom.y Serv	Living Catalonia	Total
Dividendos	37.385.833	13.825.043	1.342.268	2.681.331				55.234.47
Intereses	111.624.557	66.182.780	16.930.871	8.668.810	19	168.765	537.993	204.113.79
Bº compra-venta de valores y mvto. de provisiones depreciación cartera	180.304.059	85.895.941	5.321.890	-8.160.586	0	0	0	263.361.30
Pago Intereses y dnos. pronto pago	-10.506.474	-197.059	-1.593	-10.897		-2.757		-10.718.78
	318.807.975	165.706.705	23.593.436	3.178.658	19	166.009	537.994	511.990.799



CLASE 8.^a
FISCAL



OF8710106

CUADRO ANEXO Nº 9: CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.998 A 2.000

APLICACIONES	2.000	1999	1998
1 Recursos aplicados en las operaciones.....	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	764.700	1.686.746	1.234.466
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial	36.063.253	15.861.567	4.143.796
Inmovilizado material	904.745.375	47.881.637	68.914.546
Inmovilizado financiero:			
Empresas en equivalencia.....	286.661.145	7.285.688	2.421.729
Otras inversiones financieras.....	5.612.322	0	2.754.731
4 Adquisición de acciones scdad. dominante	183.818.315	17.646.009	521
5 Reducciones de capital.....	0	0	0
6 Dividendos	191.745.025	173.035.357	173.035.357
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
Empréstitos y otros pasivos análogos.....	0	0	0
De empresas del grupo	0	0	0
De otras deudas	4.929.340	0	0
8 Provisiones para riesgos y gastos	1.146.245	4.879.945	1.598.820
TOTAL APLICACIONES	1.615.485.720	268.276.949	254.103.966
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES..... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	0	219.433.074	338.161.691
	1.615.485.720	487.710.023	592.265.657



OF8710107

CLASE 8ª

ORIGENES	2.000	1.999	1.998
1 Recursos procedentes de las operaciones	717.528.238	481.443.103	589.742.317
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0	0	0
De otras empresas.....	0	6.266.920	2.523.340
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado material	551.981.782	0	0
Inmovilizado financiero:			
Otras inversiones financieras.....	0	0	0
6 Amortización acciones propias	0	0	0
TOTAL ORIGENES	1.269.510.020	487.710.023	431.168.036
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES..... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	345.975.700	0	0
	1.615.485.720	487.710.023	431.168.036



CLASE 8ª
S.A.P.A.M.



OF8710108

CUADRO ANEXO Nº 10
VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

	2.000	1.999	1.998
1 Accionistas por desembolsos exigidos			
- Aumentos	0	0	0
- Disminuciones	0	0	0
2 Existencias			
- Aumentos	157.166.375	128.846.302	0
- Disminuciones	0	0	(2.101.059)
3 Deudores			
- Aumentos	103.065.334	87.533.674	0
- Disminuciones	0	0	(21.790.832)
4 Acreedores			
- Aumentos	0	41.330.495	63.778.450
- Disminuciones	(98.539.334)	0	0
5 Inversiones financieras temporales			
- Aumentos	0	0	278.136.624
- Disminuciones	(557.883.383)	(59.892.295)	0
6 Acciones propias			
- Aumentos	0	0	0
- Disminuciones	0	0	0
7 Tesorería			
- Aumentos	50.482.166	21.219.327	14.050.625
- Disminuciones	0	0	0
8 Ajustes por periodificación			
- Aumentos	0	395.571	6.087.883
- Disminuciones	(266.858)	0	0
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	(345.975.700)	219.433.074	338.161.691



OF8710169

CLASE 8.^a
543504

CUADRO ANEXO Nº 11

CUADROS DE CONCILIACION	2.000	1.999	1.998
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	769.794.876	289.063.237	390.728.515
(+) Amortizaciones del ejercicio	209.266.692	197.387.996	200.277.359
(+) Amortiz. de gastos a distribuir en varios ejercicios.....	0	80.840	242.496
(+) Provisiones para riesgos y gastos	13.422.875	7.568.343	14.153.404
(+) Pérdidas por baja-enajernación de inmovilizado	58.619	10.248	1.561.493
(+) Variación del Impuesto sobre Sociedades diferido	135.625.492	676.226	(344.618)
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos	(5.626.435)	(13.343.787)	(16.920.830)
(-) Enajernación de inmovilizado	(405.013.881)	0	0
(+) Otros beneficios extraordinarios y Regularizaciones varias	0	0	44.498
RESULTADOS PROCED. DE LAS OPERACIONES	717.528.238	481.443.103	589.742.317



CLASE 8ª
SABIDO



0F8710061

Informe de Gestión



CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~



OF8710062

GRUPO CEVASA

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2.000

AREAS DE NEGOCIO

El grupo CEVASA desarrolla sus actividades dentro de los sectores inmobiliario y turístico.

Las actividades que durante el ejercicio se han venido realizando han sido las siguientes:

- a) Gestión del patrimonio inmobiliario de propiedad: El grupo dispone en la actualidad de un patrimonio de 221.500 m² en explotación, distribuidos entre viviendas, locales y oficinas en alquiler en Barcelona y Madrid.
- b) Gestión hotelera: El grupo gestiona directamente un aparthotel con una superficie de 13.000 m² en explotación, del que es titular.
- c) Promoción inmobiliaria: Durante el ejercicio 2.000 se ha acometido la primera fase de una promoción inmobiliaria de 84 viviendas en Berga (Barcelona).
- d) Promoción de solares: Con el fin de incrementar nuestra reserva de suelo, además de adquirir solares de tipo urbano, se han adquirido varias fincas con diferente grado de desarrollo urbanístico.

Complementariamente a las actividades anteriores, es de especial relevancia la adecuada gestión la gestión de nuestro patrimonio financiero

SITUACION Y EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

Gestión del patrimonio en alquiler

Como en ejercicios anteriores, venimos manteniendo el crecimiento sostenido de los ingresos de esta actividad por encima de la tasa de inflación, gracias al buen momento económico que vive el sector. Sin embargo, la baja rotación de los contratos, tanto en viviendas como en locales y oficinas, ha impedido que pudiésemos aprovechar el alza que se ha producido en los precios de alquiler, en especial los de oficinas. Sin embargo, esperamos recoger parcialmente la misma en las próximas renovaciones.



OF8710063

CLASE 8ª
FABRICA

Continuamos con nuestra política de contención de gastos corrientes y optimización de recursos, siempre que ello no perjudique el servicio que ofrecemos a los arrendatarios de nuestros edificios, que se sitúan muy por encima de la media del sector.

Como complemento a la actividad de alquiler se ofrecen servicios de mantenimiento y reformas a nuestros arrendatarios y a terceras personas, actividad que viene creciendo en los últimos años y que deseamos potenciar junto con la de rehabilitación de pequeños edificios.

Creemos que es indispensable mantener en buen estado y plenamente competitivos los edificios de nuestra propiedad, por lo que durante el año 2.000 se han realizado las actuaciones previstas en nuestro plan de mantenimiento y grandes obras a largo plazo, lo que, si bien reduce inicialmente el resultado de explotación, se muestra como una inversión que no dudamos en recuperar.

Gestión hotelera

Durante el año 2.000 hemos visto la mejora de los márgenes de explotación de nuestro aparthotel en Torrevieja (Alicante), apoyados por un aumento importante en la ocupación media y en los ingresos de este centro, lo que ha llevado a que sea esta actividad la que ha más ha crecido dentro del volumen de negocios del grupo.

Con el fin de aumentar aún más la ocupación media, y de consolidar la oferta de nuestro hotel en temporada baja, se están llevando a cabo obras de mejora de algunas instalaciones y de las zonas comunes.

Promoción inmobiliaria

A través de nuestra filial BAM 350 Promociones y Servicios, S.L., se han iniciado las obras de la promoción de 42 viviendas en el municipio de Berga, en Barcelona, las cuales deberán concluir durante el ejercicio 2.002. Esta actuación es la primera fase de un total de 84 viviendas.

Debido a la desaceleración de la actividad, hemos ralentizado nuestro plan de promociones para la venta, aunque esta actividad está llamada a ser una de las fuentes importantes de ingresos del grupo en un futuro.



OF8710064

CLASE 8.^a
EAF/PTM

Adquisición y promoción de solares

Durante el ejercicio se han adquirido fincas por un total de 19.300 m², de los cuales 10.500 metros cuadrados lo han sido en Barcelona y tienen la calificación de solares urbanos de tipo industrial.

Con las adquisiciones anteriores, la reserva de suelo con la que cuentan las empresas del grupo asciende a cerca de 260.000 m² de superficie.

Se han continuado las actuaciones ante diversas Administraciones con el fin de llevar a cabo algunas actuaciones sobre solares de nuestra propiedad, entre las que se encuentra el proyecto urbanístico que CEVASA quiere desarrollar en El Vendrell, en Tarragona y que supondrá la promoción de varios cientos de viviendas.

Gestión del patrimonio financiero

La incesante inestabilidad política en algunas partes del mundo se ha visto acompañada durante el año 2.000 por el sorprendente episodio de las elecciones americanas y por las incertidumbres acerca de la continuidad del crecimiento de las principales economías y el progresivo encarecimiento de los precios del petróleo. Todo ello ha perjudicado la evolución de los mercados de renta variable, que claramente han cambiado de tendencia en el segundo semestre del año.

A pesar del mal resultado cosechado por los mercados bursátiles, cabe calificar de positivos los resultados obtenidos con la gestión de nuestra cartera de renta variable, donde hemos obtenido una rentabilidad cercana al 13 % en operaciones con la cartera a corto y medio plazo.

Hemos salido beneficiados del hecho de haber mantenido en cartera valores en los que creíamos, que durante el año de 1.999 no fueron protagonistas de las alzas abanderadas por los sectores comunicaciones y TI y que se muestran ahora como clara alternativa ante la caída de las cotizaciones de los valores de estos sectores.

En lo que respecta a la gestión del patrimonio invertido en renta fija, aunque el relativo endurecimiento de las políticas monetarias ha mejorado nuestros ingresos debido a que los tipos de interés de los plazos cortos han subido cerca de un punto y medio, no hay que olvidar que ello ha sido consecuencia de un aumento de las tasas de inflación y, en cuanto al tipo de interés real se refiere, éste se ha mostrado invariable, por lo que conviene relativizar el incremento de nuestros ingresos.



CLASE 8.ª



OF8710065

Con el objeto de mejorar la rentabilidad financiero-fiscal de nuestro patrimonio financiero, las sociedades del grupo han invertido cerca de 500 millones de pesetas en la Sociedad Inversiones Dublín, SIMCAV, S.A., con una filosofía de inversión en valores de renta variable europea a medio plazo.

OTROS ASUNTOS DE INTERES

Reorientación de la actividad de Celising, EFC, SA

El pasado 29 de diciembre, la junta general de Celising, Entidad Financiera de Crédito, S.A., acordó cesar en la actividad de arrendamiento financiero que venía desarrollando y orientar la Compañía hacia actividades de tipo inmobiliario, que son las principales dentro del grupo, modificando en tal sentido su objeto social. Se acordó asimismo modificar la denominación de la Sociedad, por lo que a partir de dicha fecha se denominará Catalunya Horizonte XXI, S.A.

En la fecha del mencionado acuerdo, la Sociedad no tenía en su Activo ningún contrato de arrendamiento en vigor, siendo aquél totalmente líquido.

Cartera de acciones de la Sociedad dominante

Los Consejos de Administración de CEVASA y de sus filiales Dublín de Negocios, S.A., S.A., Inmobiliaria V S, S.A. e Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A. están autorizados por la Junta general de accionistas de la sociedad matriz, para adquirir acciones de la sociedad dominante hasta un máximo de 50.000 acciones y entre los cambios de 250 % y 950 %.

Solamente CEVASA ha hecho uso de la citada autorización, adquiriendo durante el año 2.000 un total de 22.073 acciones por 183.818.315 pesetas, elevando la autocartera total al cierre a 32.335 acciones, con un coste total de 247.240.496 pesetas.

En la fecha de redacción de este informe, se tienen en autocartera 33.787 acciones, con un coste total de 260.561.370 pesetas, lo que supone un 2,6 % del total de acciones emitidas por Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., que no supera el máximo legal fijado en un 5 %.



CLASE 8ª
FISCALIA



0F8710066

Adaptación al euro

Durante el año 2.000, han finalizado las adaptaciones al Euro de los sistemas informáticos y documentales de las sociedades del grupo CEVASA. . Tras testear el buen funcionamiento de los sistemas afectados, esta divisa servirá de base para todas nuestras operaciones a partir del 01/01/2001. Con tal fin, los Consejos de Administración de las empresas del grupo que todavía no llevaban sus contabilidades adaptadas al euro, han redenominado el capital social a la nueva divisa con efectos del 01/01/2001, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 46/1998 de 17 de diciembre sobre introducción del euro.

No se han realizado las operaciones de ajuste al céntimo más cercano que permite el artículo 28 de la mencionada Ley, con objeto de adoptar, en futuras reuniones de las juntas generales de las diversas sociedades, ajustes a unidades enteras de euro.