



**COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(CEVASA)**

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**



**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 2001, 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 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 17 de mayo de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

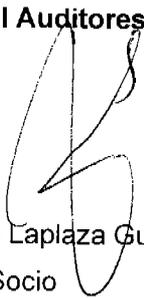
La Sociedad ha formulado las cuentas anuales en euros por primera vez. La conversión a la indicada moneda de los estados financieros del presente ejercicio –así como los del ejercicio precedente– se ha realizado aplicando las Normas sobre Aspectos Contables de introducción al Euro aprobadas por el Real Decreto 2814/98, de 23 de diciembre.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 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 2001 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

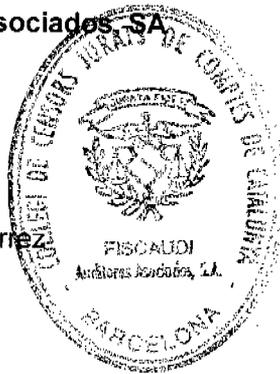


El informe de gestión adjunto del ejercicio de 2001, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

FISCAUDI Auditores Asociados, S.A.



Alexandre Laplaza Gutiérrez
Auditor - Socio



Barcelona, a 3 de mayo de 2002

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales del ejercicio 2001, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8^a en folios numerados correlativamente desde el **0F8762427** al **0F8762494** ambos inclusive, que forman parte inseparable del mismo.

COMPANÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(CEVASA)

BALANCE DE SITUACION CERRADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(en euros)

ACTIVO	Nota	2001	2000
B) INMOVILIZADO		65.197.134,21	70.585.403,39
I. Gastos de establecimiento	1	18.465,60	14.246,92
II. Inmovilizaciones inmateriales	2	244.512,09	271.636,71
1. Gastos de investigación y desarrollo		217.734,42	217.734,42
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares		5.540,25	5.540,25
5. Aplicaciones informáticas		266.668,55	206.424,31
9. Amortizaciones		(245.431,13)	(158.062,27)
III. Inmovilizaciones materiales	3	46.115.738,21	50.451.295,19
1. Terrenos y bienes naturales		1.587.313,97	6.370.231,14
1b. Inmuebles en arrendamiento		52.011.947,96	52.011.947,96
2. Instalaciones técnicas y maquinaria		28.358,33	28.358,33
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario		5.002.621,79	3.432.779,86
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso		314.877,25	255.570,83
5. Otro inmovilizado		411.125,86	372.459,73
7. Amortizaciones		(13.240.506,95)	(12.020.052,67)
IV. Inmovilizaciones financieras	4	18.394.008,36	18.362.279,27
1. Participaciones en empresas del grupo		17.888.316,17	17.888.316,16
7. Fianzas y depósitos		505.692,19	473.963,10
V. Acciones propias	5	424.409,95	1.485.945,31
1. Inversión		424.409,95	1.485.945,31
D) ACTIVO CIRCULANTE		23.960.651,65	19.095.699,97
II. Existencias	6	4.954.944,93	35.004,87
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		64.817,00	35.004,87
3. Gastos iniciales de anteproyectos y proyectos		4.890.127,93	0,00
III. Deudores	7	3.862.140,10	1.074.358,99
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		792.028,71	579.883,81
2. Empresas del grupo, deudores		2.788.216,53	33.237,66
4. Deudores varios		49.474,85	74.611,45
5. Personal		9.080,94	0,00
6. Administraciones Públicas		471.945,21	616.923,44
7. Provisiones		(248.606,14)	(230.297,37)
IV. Inversiones financieras temporales	8	15.041.898,61	17.977.851,68
5. Cartera de valores a corto plazo		6.252.200,65	14.442.773,79
6. Otros créditos		9.112.386,29	3.821.745,98
8. Provisiones		(322.688,33)	(286.668,09)
VI. Tesorería	9	101.668,01	8.484,43
VII. Ajustes por periodificación	10	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO		89.157.785,86	89.681.103,37



COMPANÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(CEVASA)

BALANCE DE SITUACION CERRADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(en euros)

PASIVO	Nota	2001	2000
A) FONDOS PROPIOS	11	85.906.074,55	86.763.715,23
I. Capital		7.509.852,00	7.720.853,92
II. Prima de emisión		1.238.490,68	1.238.490,68
III. Reserva de revalorización RDL 7/96		22.068.662,21	22.068.662,21
IV. Reservas		53.225.389,36	51.846.623,46
1. Reserva legal		1.657.742,84	1.657.742,84
2. Reserva para acciones propias		424.409,95	1.485.945,31
5. Otras reservas		51.143.236,57	48.702.935,31
VI. Pérdidas y ganancias (beneficio o pérdida)		1.865.115,62	3.894.826,27
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		(1.435,32)	(5.741,31)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	12	483.863,74	482.390,26
2. Provisiones para impuestos		483.863,74	482.390,26
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	13	1.406.514,81	1.376.213,06
IV. Otros acreedores		1.406.514,81	1.376.213,06
2. Administraciones Públicas a largo plazo		832.352,19	844.852,28
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo		574.162,62	531.360,78
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	14	1.361.332,76	1.058.784,82
IV. Acreedores comerciales		721.371,86	595.938,08
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios		721.371,86	595.938,08
V. Otras deudas no comerciales		634.402,25	457.154,09
1. Administraciones Públicas		259.967,35	298.983,37
3. Otras deudas		196.869,26	146.794,24
4. Remuneraciones pendientes de pago		108.300,14	11.376,48
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo		69.265,50	0,00
VII. Ajustes por periodificación		5.558,65	5.692,65
TOTAL PASIVO		89.157.785,86	89.681.103,37



COMPANÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(CEVASA)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADA
EJERCICIOS 2001-2000

(en euros)

	2001	2000
A) GASTOS	9.442.919,89	9.976.131,41
A.2. Aprovisionamientos	340.210,25	303.326,34
d) Consumos de mercaderías	340.210,25	303.326,34
A.3. Gastos de personal	3.402.479,61	2.935.819,85
a) Sueldos, salarios y asimilados	2.744.530,05	2.368.092,95
b) Cargas sociales	657.949,56	567.726,90
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.308.699,19	1.257.217,47
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	146.507,36	89.090,48
b) Variación de provisiones y pdas. de créditos incobrables	146.507,36	89.090,48
A.6. Otros gastos de explotación	3.124.267,10	3.279.987,65
a) Servicios exteriores	2.550.726,11	2.688.437,41
b) Tributos	573.540,99	591.550,24
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	1.475.173,20	1.428.620,50
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	101.090,61	64.582,67
a) Por deudas con empresas del grupo	2.176,65	1.437,49
c) Por otras deudas	64.607,26	63.145,18
d) Pérdidas inversiones financieras	34.306,70	0,00
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	100.081,95	110.265,65
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.212.570,29	1.938.678,19
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.687.743,49	3.367.298,69
A.10. Variación prov. Inmovilizado	3.727,12	0,00
A.11. Pérdidas proc. del inmov. inmat., mat. y cartera control	1.335,37	352,31
A.13. Gastos extraordinarios	2.870,79	20.842,87
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	89.022,67	2.442.173,71
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	2.776.766,16	5.809.472,40
A.15. Impuesto sobre Sociedades	911.650,54	1.914.646,12
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	1.865.115,62	3.894.826,28



COMPANÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(CEVASA)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADA
EJERCICIOS 2001-2000
(en euros)

	2001	2000
B) INGRESOS	11.308.035,51	13.870.957,69
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	9.679.952,29	9.215.596,93
a) Importe neto de la cifra de negocios	7.064.866,40	6.667.093,61
b) Prestaciones de servicios	2.625.121,29	2.560.623,71
d) Devoluciones y "rappels" sobre ventas	(10.035,40)	(12.120,39)
B.4. Otros ingresos de explotación	117.384,42	78.465,36
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	25.993,53	36.519,31
b) Subvenciones	55.635,58	8.130,49
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	35.755,31	33.815,56
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	0,00	0,00
B.5. Ingresos de participaciones en capital	266.214,27	224.693,38
c) En empresas fuera del grupo	266.214,27	224.693,38
B.6. Ingresos de otros valores negociables	198.537,81	424.802,09
c) De empresas fuera del grupo	198.537,81	424.802,09
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	948.990,77	1.464.031,04
a) De empresas del grupo	62.172,83	24.041,16
c) Otros intereses	347.480,68	246.075,01
d) Beneficios en inversiones financieras	539.337,26	1.193.914,87
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0,00	0,00
B.III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	0,00
B.9. Beneficios enajenación inmov. inmat., mat. y cartera de control	0,00	2.434.182,45
B.12. Ingresos extraordinarios	16.652,39	40.117,97
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	80.303,56	(10.931,53)
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0,00	0,00
B.V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0,00	0,00
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	0,00	0,00



COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA (CEVASA)

ANTECEDENTES

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

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

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

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

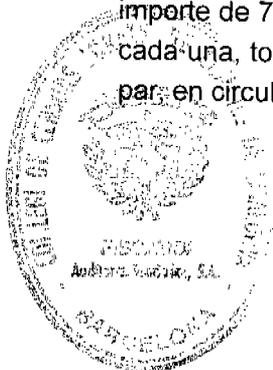
Asimismo podrá extender el ámbito de sus actividades inmobiliarias a cualesquiera clase de bienes inmuebles, incluidas edificaciones de promoción privada, campings e instalaciones deportivas y de recreo; adquirir muebles e inmuebles por sistema normal de pago o por sistema de arrendamiento financiero,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

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

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

Duración. Será indefinida y comenzó sus operaciones el día de su constitución.

Capital social. Su capital inicial de 10.000.000,- de pesetas, alcanza al cierre del ejercicio el importe de 7.509.852,00 euros, distribuido en 1.251.642 acciones, de SEIS euros de valor nominal cada una, todas ellas con igual derecho a voto y participación en la cuota liquidativa, emitidas a la par, en circulación y totalmente desembolsadas.



Todas las acciones están representadas mediante "anotaciones en cuenta", son de una única serie, tienen carácter ordinario y, por tanto, participan en la distribución de beneficios y tienen derecho a la suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones u obligaciones convertibles, todo ello, en la forma prevista por la Ley. La responsabilidad del cuadro y registro de las acciones corresponde al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y a las entidades adheridas al mismo.

Con fecha 29 de noviembre de 2000, el Consejo de Administración acordó red denominar el capital a euros, con efectividad a partir del 1 de enero de 2001. Por lo tanto, y a partir de dicha fecha, el capital social de la Compañía pasó a ser de 7.720.853,92€ y distribuido entre 1.271.905 acciones ordinarias de la Serie A de importe nominal por acción de 6,010121045€ y 12.737 acciones preferentes de la Serie B, del mismo importe nominal que las anteriores.

Con fecha 28 de junio de 2001, la Junta General de Accionistas acuerda la reducción de capital en 33.000 acciones de la autocartera. En el mismo acto, se acuerda disminuir el valor nominal de las acciones subsistentes redondeándolo a SEIS euros, lo que supone una reducción del capital en 12.667,93€, con abono a reservas.

En esa misma fecha, se acuerda modificar las acciones preferentes de la Serie "B" en acciones ordinarias de la Serie "A", unificando por tanto todas las acciones en una única clase de acciones ordinarias.

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

Sra. Dña. María Boix Gacia	28-06-2000	5 años
Sr. D. Manuel Vaqué Boix	30-06-1999	5 años
Sra. Dña. María Vaqué Boix	30-06-1999	4 años
Sr. D. Manuel Valiente Margeli	28-06-2001	4 años
Sr. D. Francesc Lloveres Castillo	30-06-1999	3 años
Sr. D. Jaime Dedeu Bargalló	28-06-2001	2 años

Situación fiscal. El último ejercicio revisado por la Inspección tributaria fue el de 1998. La Sociedad tiene abiertos a inspección –por las autoridades tributarias y para todos los impuestos de los que es sujeto pasivo– los ejercicios no prescritos a partir de dicha fecha.



**COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(CEVASA)**

**NOTAS AL BALANCE DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**

Nota 1. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

18.465,60

CONCEPTO	SALDO 00	AUMENTOS	DOT./01	SALDO 01
Gastos ampliación de capital	14.178,17	0,00	0,00	14.178,17
Gastos reducción de capital	68,74	2.251,50	0,00	2.320,24
Gastos unificación acciones	0,00	1.967,19	0,00	1.967,19
TOTAL	14.246,91	4.218,69	0,00	18.465,60

Los importes recogidos en este apartado corresponden a los gastos por la variación del Capital de la Sociedad (ampliaciones y reducciones). Los aumentos del ejercicio corresponden al registro de los gastos derivados de las operaciones de capital formalizadas durante el ejercicio.

Están correctamente contabilizados de acuerdo con su coste real y se ha establecido un plazo máximo de amortización de cinco años (20% anual), que anualmente se carga en la cuenta de resultados. Durante el ejercicio auditado debería haberse dotado –con cargo a los resultados del ejercicio– al menos un importe 3.993,60 euros por el concepto de amortizaciones de los importes que ya figuraban activados al inicio del ejercicio.

Nota 2. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

244.512,09

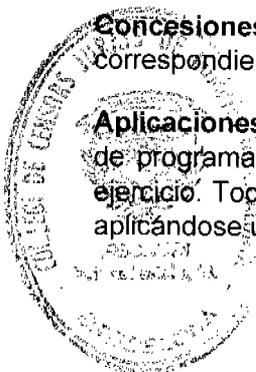
CONCEPTO	SALDO 00	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDO 01
Gastos de investigación y desarrollo	217.734,42	0,00	0,00	0,00	217.734,42
Concesiones, patentes, marcas y similares	5.540,25	0,00	0,00	0,00	5.540,25
Aplicaciones informáticas	206.424,31	60.244,24	0,00	0,00	266.668,55
VALOR DE ADQUISICION	429.698,98	60.244,24	0,00	0,00	489.943,22
Amortización acumulada	(158.062,27)	(87.368,86)	0,00	0,00	(245.431,13)
VALOR NETO CONTABLE	271.636,71				244.512,09

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

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

Concesiones, patentes, marcas y similares. Figuran activados en este apartado los costes correspondientes a la solicitud de inscripción y registro de marcas.

Aplicaciones informáticas. Este epígrafe recoge los importes desembolsados en la adquisición de programas informáticos. Las altas corresponden a nuevas incorporaciones efectuadas en el ejercicio. Todos los elementos activados en esta cuenta lo han sido por su precio de adquisición, aplicándose un coeficiente de amortización del 20% anual.



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

AMORTIZACIONES	AM. AC./00	DOT./01	BAJAS	TRASPASOS	AM. AC./01
Gastos I+D	35.824,02	43.546,92	0,00	0,00	79.370,94
Concesiones y patentes	634,76	1.108,04	0,00	0,00	1.742,80
Aplicaciones informáticas	121.603,49	42.713,90	0,00	0,00	164.317,39
TOTAL	158.062,27	87.368,86	0,00	0,00	245.431,13

Nota 3. INMOVILIZACIONES MATERIALES

46.115.738,21

CONCEPTO	SALDO 00	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDO 01
Terrenos y bienes naturales	6.370.231,14	0,00	0,00	(4.782.917,17)	1.587.313,97
Inmuebles en arrendamiento	52.011.947,96	0,00	0,00	0,00	52.011.947,96
Instal. técnicas y maquinaria	28.358,33	0,00	0,00	0,00	28.358,33
Otras inst. utillaje y mobiliario	3.432.779,86	1.569.841,93	0,00	0,00	5.002.621,79
Inmovilizado en curso	255.570,83	59.306,42	0,00	0,00	314.877,25
Otro inmovilizado	372.459,72	44.435,05	(5.768,91)	0,00	411.125,86
VALOR ADQUISICION	62.471.347,84	1.673.583,40	(5.768,91)	(4.782.917,17)	59.356.245,16
Amortizaciones	(12.020.052,65)	(1.221.330,32)	876,02	0,00	(13.240.506,95)
VALOR NETO CONTABLE	50.451.295,19				46.115.738,21

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

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

Como traspaso, se registra la reclasificación a existencias –a cuentas de “promociones inmobiliarias en curso”, según determinan las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras– el coste de adquisición de la finca de 10.500 metros cuadrados, de calificación industrial, adquirida durante el ejercicio anterior en el barrio de Sant Andreu, en Barcelona.

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

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

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

CONCEPTO	AM. AC./00	DOT./01	BAJAS	TRASPASOS	AM. AC./01
Edificios en arrendamiento	9.493.904,56	934.912,95	0,00	0,00	10.428.817,51
Instalaciones técnicas	22.318,04	932,02	0,00	0,00	23.250,06
Maquinaria	8.880,11	2.252,03	0,00	0,00	11.132,14
Instalaciones	1.903.403,21	182.827,36	0,00	0,00	2.086.230,57
Mobiliario y enseres	330.804,94	55.138,04	0,00	0,00	385.942,98
Equipos procesos información	161.841,72	27.297,63	0,00	0,00	189.139,35
Elementos de transporte	73.627,79	8.851,43	(876,02)	0,00	81.603,20
Otro inmovilizado	25.272,28	9.118,86	0,00	0,00	34.391,14
TOTAL	12.020.052,65	1.221.330,32	(876,02)	0,00	13.240.506,95

Nota 4. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

18.394.008,36

CONCEPTO	SALDO 00	ALTAS	BAJAS	SALDO 01
Participación en empresas grupo	17.888.316,17	0,00	0,00	17.888.316,17
Fianzas y depósitos	473.963,10	31.729,09	0,00	505.692,19
VALOR ADQUISICION	18.362.279,27	31.729,09	0,00	18.394.008,36
Provisiones por depreciación	0,00	0,00	0,00	0,00
VALOR NETO	18.362.279,27			18.394.008,36

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

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

El detalle de las inversiones es el siguiente:

CONCEPTO	SALDO 00	ALTAS	BAJAS	SALDO 01
Dublín de Negocios, SA	9.539.218,18	0,00	0,00	9.539.218,18
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, SA	2.610.632,93	0,00	0,00	2.610.632,93
Inmobiliaria V.S., SA	2.438.184,19	0,00	0,00	2.438.184,19
Catalunya Horizonte XXI, SA	3.249.194,84	0,00	0,00	3.249.194,84
Dublín Control, SA	51.086,03	0,00	0,00	51.086,03
TOTAL	17.888.316,17	0,00	0,00	17.888.316,17

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

Nota 5. ACCIONES PROPIAS

424.409,95

CONCEPTO	SALDO 00	ALTAS	BAJAS	SALDO 01
Acciones propias	1.485.945,31	582.548,33	(1.644.083,69)	424.409,95
TOTAL	1.485.945,31	582.548,33	(1.644.083,69)	424.409,95

Al cierre del ejercicio la Sociedad es titular de 8.379 acciones propias de la Serie A. Este saldo se ha alcanzado como consecuencia de adicionar a las 32.335 acciones en autocartera la adquisición 10.530 acciones, la venta de 1.486 acciones y la amortización de 33.000 acciones al inicio del ejercicio.

Las operaciones han sido adecuadamente registradas incluyendo los gastos y comisiones inherentes a las mismas, habiéndose verificado que los precios de compra no han vulnerado los límites establecidos en las autorizaciones de adquisición de acciones propias otorgadas al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria de 28 de junio de 2000 y la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2001.

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

Nota 6. EXISTENCIAS

4.954.944,93

CONCEPTO	SALDO 00	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 01
Materias primas y otros aprovisionamientos	17.291,33	20.930,06	0,00	38.221,39
Materiales mantenimiento	17.713,54	8.882,07	0,00	26.595,61
Promociones inmobiliarias en curso	0,00	4.890.127,93	0,00	4.890.127,93
TOTAL	35.004,87	4.919.940,06	0,00	5.954.944,93

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

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

Así mismo, tal y como se ha mencionado en la nota 3 se ha incorporado a este epígrafe –como “promociones inmobiliarias en curso” e incrementando los costes de la promoción– el valor de adquisición de la finca de 10.500 metros cuadrados, de calificación industrial, adquirida durante el ejercicio anterior en el barrio de Sant Andreu, en Barcelona.

Nota 7. DEUDORES

3.862.141,10

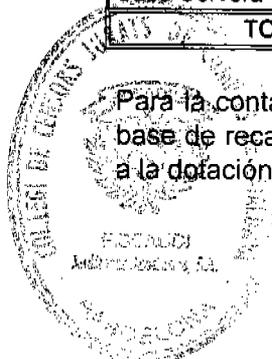
CONCEPTO	SALDO 00	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 01
Clientes por servicios	579.883,81	212.144,90	0,00	792.028,71
Empresas grupo deudores	33.237,66	2.754.978,87	0,00	2.788.216,53
Deudores varios	74.611,45	0,00	(25.136,60)	49.474,85
Personal	0,00	9.080,94	0,00	9.080,94
Administraciones Públicas	616.923,44	0,00	(144.978,23)	471.945,21
Provisiones	(230.297,37)	0,00	(18.307,77)	(248.605,14)
TOTAL	1.074.358,99	2.976.204,71	(188.422,60)	3.862.141,10

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

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

CLIENTES	ORDINARIOS	DUDOSO COBRO	TOTAL	PROVISIONES
Meridiano Cero	124.913,08	103.785,39	228.698,47	(103.785,39)
Sta. M ^a de la Cabeza	25.848,56	72.472,84	98.321,40	(72.472,84)
Cabo Cervera	376.129,95	66.058,83	442.188,78	(66.059,89)
TOTAL	526.891,59	242.317,06	769.208,65	(242.318,12)

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



Durante el ejercicio auditado, se han dotado provisiones por importe de 123.048,52 euros, se han contabilizado pérdidas irreversibles de clientes por importe de 92.443,28 euros y se han aplicado provisiones dotadas por importe de 68.984,44 euros.

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

Las cuentas de **deudores varios** recogen adecuadamente los saldos –al cierre del ejercicio– de las diferentes provisiones de fondos a procuradores, abogados y servicios diferentes a la prestación de servicios por actividades ordinarias de la Sociedad. Al cierre del ejercicio se mantienen las provisiones a insolvencias por un importe de 6.287,02 euros.

Las cuentas de **personal** registran los anticipos entregados a los trabajadores de la empresa y pendientes de devolución o compensación.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantiene un saldo deudor por IVA con la **Administración Pública**, cuya compensación se va aplicando en las liquidaciones mensuales del impuesto.

Nota 8. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

15.041.898,61

CONCEPTO	SALDO 00	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 01
Fondos de inversión	176.021,19	0,00	0,00	176.021,19
Deuda Pública Española	10.722.024,99	0,00	(9.101.545,49)	1.620.479,50
Pagarés Empresa	1.223.340,96	558.033,65	0,00	1.781.374,61
Eurodepósitos	617.000,00	6.714.011,68	0,00	7.331.011,68
Depósitos en pesetas	1.981.405,02	0,00	(1.981.405,02)	0,00
Acciones con cotización	3.511.785,57	913.749,47	0,00	4.425.535,04
Intereses corridos	32.942,04	0,00	(2.777,12)	30.164,92
Provisión depreciación	(286.668,09)	0,00	(36.020,24)	(322.688,33)
TOTAL	17.977.851,68	8.185.794,80	(11.121.747,87)	15.041.898,61

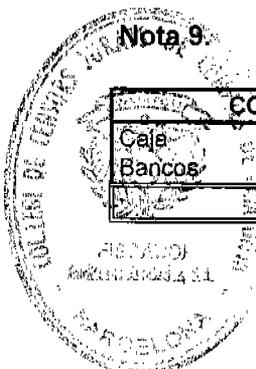
En este epígrafe está correctamente anotado el importe de la cartera de valores a corto plazo que es propiedad de la Sociedad. Todas las inversiones están correctamente documentadas y cuantificadas por el importe de la inversión y se lleva un estricto control de las mismas, a fin de proceder a las correcciones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

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

Nota 9. TESORERIA

101.668,01

CONCEPTO	SALDO 00	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 01
Caja	9.131,02	28.939,47	0,00	38.070,49
Bancos	(646,59)	64.244,11	0,00	63.597,52
TOTAL	8.484,43	93.183,58	0,00	101.668,01



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

Figuran minorando el saldo de bancos, importes disposiciones de cuentas de crédito por un importe de 423.797,43 euros. Aunque se trate de situaciones transitorias muy puntuales, para una presentación más fiel de los estados financieros recomendamos –para los saldos acreedores con las entidades financieras– que se ubiquen en el balance en el epígrafe correspondiente del pasivo.

Nota 10. AJUSTES POR PERIODIFICACION

0,00

CONCEPTO	SALDO 00	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 01
Gastos anticipados	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

La periodificación de las primas de seguros, por la parte del gasto cuyo devengo se producirá con posterioridad al cierre del ejercicio auditado, por un importe de 1.136,34€, se presenta en el pasivo del balance minorando el saldo de las periodificaciones de ingresos.

Nota 11. FONDOS PROPIOS

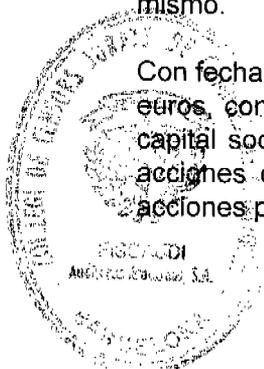
85.906.074,75

CONCEPTO	SALDO 00	AUMENTO (+)	REDUCCION (-)	TRASPASOS	SALDO 01
Capital social	7.720.853,92	0,00	(211.001,92)	0,00	7.509.852,00
Prima de emisión	1.238.490,68	0,00	0,00	0,00	1.238.490,68
Reserva de revalorización 7/96	22.068.662,21	0,00	0,00	0,00	22.068.662,21
Reserva legal	1.657.742,84	0,00	0,00	0,00	1.657.742,84
Reserva para acciones propias	1.485.945,31	582.548,33	(1.644.083,69)	0,00	424.409,95
Otras reservas	48.702.935,31	280.453,43	(582.591,67)	2.742.439,50	51.143.236,57
Pérdidas y ganancias	3.894.826,27	1.865.115,82	0,00	(3.894.826,27)	1.865.115,82
Dividendo a cuenta	(5.741,31)	0,00	(1.435,32)	5.741,31	(1.435,32)
TOTAL	86.763.715,23	2.728.117,58	(2.439.112,60)	(1.146.645,46)	85.906.074,75

Capital social. El capital inicial de 10.000.000,- de pesetas, alcanza al cierre del ejercicio el importe de 7.509.852,00 euros, distribuido en 1.251.642 acciones, de SEIS euros de valor nominal cada una, todas ellas con igual derecho a voto y participación en la cuota liquidativa, emitidas a la par, en circulación y totalmente desembolsadas.

Todas las acciones están representadas mediante "anotaciones en cuenta", son de una única serie, tienen carácter ordinario y, por tanto, participan en la distribución de beneficios y tienen derecho a la suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones u obligaciones convertibles, todo ello, en la forma prevista por la Ley. La responsabilidad del cuadro y registro de las acciones corresponde al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y a las entidades adheridas al mismo.

Con fecha 29 de noviembre de 2000, el Consejo de Administración acordó redenominar el capital a euros, con efectividad a partir del 1 de enero de 2001. Por lo tanto, y a partir de dicha fecha, el capital social de la Compañía quedó establecido en 7.720.853,92€ y distribuido entre 1.271.905 acciones ordinarias de la Serie A de importe nominal por acción de 6,010121045€ y 12.737 acciones preferentes de la Serie B, del mismo importe nominal que las anteriores.



Con fecha 28 de junio de 2001, la Junta General de Accionistas acuerda la reducción del capital en 33.000 acciones de la autocartera. En el mismo acto, se acuerda disminuir el valor nominal de las acciones subsistentes redondeándolo a SEIS euros, lo que ha supuesto una reducción del capital en 12.667,93€, con abono a reservas.

En esa misma fecha, se acuerda modificar las acciones preferentes de la Serie "B" en acciones ordinarias de la Serie "A", unificando por tanto todas las acciones en una única clase de acciones ordinarias.

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

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

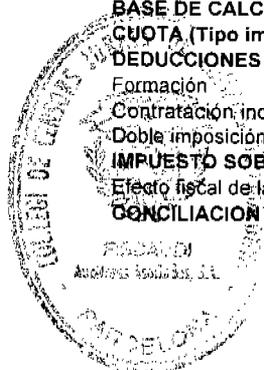
Reserva de revalorización RDL 7/96. Su saldo proviene de la propuesta de actualización de balances –formulada por el Consejo de Administración según lo dispuesto en el RD 2607/96 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del RDL 7/1996, de 7 de junio y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre– aprobada en la Junta General de accionistas del 26 de junio de 1997. Durante el ejercicio 1997 la Agencia Tributaria comprobó las operaciones de actualización llevadas a cabo, y dio su conformidad a las mismas.

Reserva para acciones propias. Esta reserva se dota en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 79 del TRLSA y por un importe igual al del coste de adquisición de las citadas acciones. Las variaciones corresponden a la dotación y aplicación de esta reserva en función de las operaciones realizadas durante el ejercicio con acciones propias

Otras reservas. Los movimientos registrados corresponden a la aplicación del acuerdo de distribución de los resultados de 2000 y a los movimientos de dotación y aplicación de la reserva para acciones propias derivados de las operaciones de autocartera.

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

	IMPUESTO CONTABLE	CARGA FISCAL
RESULTADO CONTABLE ANTES IMPUESTOS	2.776.766,15	2.776.766,15
DIFERENCIAS PERMANENTES	(26.839,53)	(26.839,53)
Diferencia beneficio venta derechos suscripción y acciones	5.182,04	5.182,04
Gastos no deducibles	(32.021,57)	(32.021,57)
RESULTADO CONTABLE AJUSTADO	2.749.926,62	2.749.926,62
DIFERENCIAS TEMPORALES	35.714,52	35.714,52
Dif. amortizaciones fiscales y contables	35.714,52	35.714,52
BASE DE CALCULO	2.749.926,62	2.785.641,14
CUOTA (Tipo impositivo: 35%)	962.474,32	974.974,40
DEDUCCIONES	(50.823,79)	(50.823,79)
Formación	(606,18)	(606,18)
Contratación indefinida minusválidos	(3.630,11)	(3.630,11)
Doble imposición	(46.587,50)	(46.587,50)
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	911.650,53	924.150,61
Efecto fiscal de las diferencias temporales	12.500,08	
CONCILIACION	924.150,61	924.150,61



Nota 12. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

483.863,73

CONCEPTO	SALDO 00	DOTACION (+)	APLICACION (-)	SALDO 01
Provisión para impuestos	482.390,26	48.495,90	(47.022,43)	483.863,73
TOTAL	482.390,26	48.495,90	(47.022,43)	483.863,73

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

Los importes corresponden a impuestos y tasas de carácter municipal de las diferentes explotaciones propiedad de la Sociedad de los que al cierre del ejercicio no se había recibido la notificación, así como a tributos que han sido reclamados y recurridos por disconformidad.

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

Nota 13. ACREEDORES A LARGO PLAZO

1.406.514,81

CONCEPTO	SALDO 00	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 01
Fianzas y depósitos const. a largo plazo	531.360,77	42.801,85	0,00	574.162,62
HP i/beneficios diferido a largo plazo	844.852,28	0,00	(12.500,09)	832.352,19
TOTAL	1.376.213,05	42.801,85	(12.500,09)	1.406.514,81

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

Administraciones Públicas a largo plazo. Se registra a largo plazo en atención a que su reversión será en un plazo superior a doce meses, el impuesto diferido correspondiente a la reinversión de los beneficios extraordinarios generados por la venta del local comercial "E" situado en la planta baja del grupo "MERIDIANO 0".

Su contabilización a largo plazo se contempla en la Resolución del 9 de octubre de 1997 (BOE del 06-11-97), del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre algunos aspectos de la norma de valoración decimosexta del Plan General de Contabilidad. En el punto 10 de la resolución Primera, se determina que si en la contabilización del efecto impositivo se producen impuestos diferidos cuya reversión o cancelación se vaya a producir a largo plazo, podrán registrarse a largo plazo en el epígrafe D.IV. "Otros acreedores", en la Partida "Administraciones Públicas a largo plazo."

Nota 14. ACREEDORES A CORTO PLAZO

1.361.332,76

CONCEPTO	SALDO 00	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 01
Deudas comerciales	595.938,08	125.433,78	0,00	721.371,86
Deudas no comerciales	457.154,09	177.248,16	0,00	634.402,25
Ajustes por periodificación	5.692,65	0,00	(134,00)	5.558,65
TOTAL	1.058.784,82	302.681,94	(134,00)	1.361.332,76

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

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

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

CONCEPTO	SALDO 00	VARIACION (+)	VARIACION (-)	SALDO 01
Remuneraciones pendientes de pago	146.794,24	50.075,02	0,00	196.869,26
Entidades Públicas	298.983,37	0,00	(39.016,02)	259.967,35
Otras deudas	11.376,48	96.923,66	0,00	108.300,14
Fianzas y depósitos const. a corto plazo	0,00	69.265,50	0,00	69.265,50
TOTAL	457.154,09	216.264,18	(39.016,02)	634.402,25

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

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

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

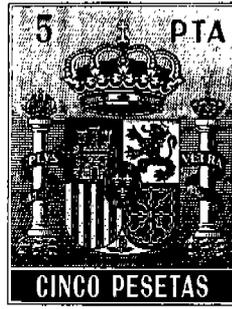
La composición de este saldo al cierre del ejercicio es la siguiente:

H.P. acreedora por IRPF	68.376,98
H.P. acreedora por impuesto sociedades	129.883,56
Organismos S. Social acreedora	61.706,81
Total	259.967,35

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

Ajustes por periodificación. Esta cuenta recoge las periodificaciones de los ingresos cuyo devengo se producirá más allá de la fecha de cierre del ejercicio. Su importe (5.558,65 euros) se presenta en balance minorado por las periodificaciones de gastos (1.136,34 euros).





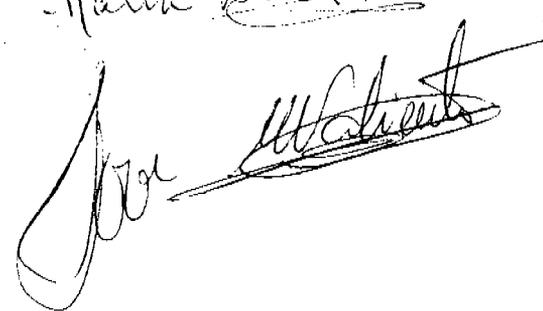
0F8762427

CLASE 8ª
SMBEEN4

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

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

Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 2.001


Maria Bort

Jose M. Calvo

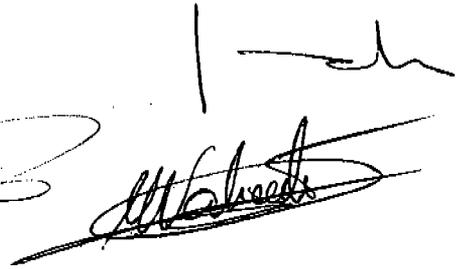
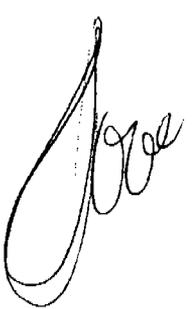
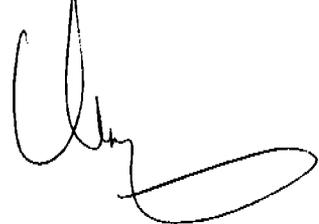



OF8762428

CLASE 8ª
TARJETA

Informe de Gestión


María Bofes



OF8762429

CLASE 8.^a**COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.****INFORME DE GESTIÓN****CONTEXTO GENERAL****Situación macroeconómica**

Tras la explosión de la burbuja que se había creado en cuanto a inversiones en tecnologías de la información, desde el segundo semestre del pasado año venimos asistiendo a una fuerte desaceleración de la actividad económica de los principales países de la OCDE, que ha estado a punto de convertirse en recesión después del vergonzoso atentado del 11-S. En los países del G7, en especial en Estados Unidos, se produjo un proceso de ajuste de las inversiones empresariales, con reducción de la producción industrial, elevación de los índices de desempleo a cifras similares a las de la recesión de 1.990 y consiguiente caída en los índices de confianza de los consumidores.

Evolución general el sector inmobiliario*Viviendas:*

Como en años anteriores, este segmento ha continuado su boom en el año 2.001, que se ha visto favorecido por la entrada de dinero caliente ante la entrada en circulación del euro y la pérdida de valor de las monedas nacionales, después de un cierto agotamiento de los factores que lo venían impulsando durante los últimos años: reducción importantísima de los tipos de interés hipotecarios, emancipación de las generaciones nacidas a mediados de los sesenta, efecto riqueza de la subida de las cotizaciones bursátiles, mejora económica general y de los índices de empleo, etc..

Con una cierta debilidad económica en el año 2.002 y sin algunos de los factores que lo han venido sustentando, se espera una desaceleración de este segmento, en especial del basado en promociones para la venta. De hecho, si continua el deterioro del mercado laboral ello conllevará una paralización de los precios y dificultades de venta, incluso de las viviendas ya iniciadas.

En cuanto al alquiler se refiere, las tasas de aumento de los precios de alquiler de las viviendas se han visto moderadas, en especial porque sigue sin primarse adecuadamente el alquiler frente a la compra y por la reducción de los tipos de interés hipotecarios. Sin



OF8762430

CLASE 8ª
VIVIENDA

embargo, el elevado aumento de los precios de las viviendas ha acabado por retraer la demanda hacia el producto en venta, en especial la de menor poder adquisitivo, y ello ha afectado al ritmo en la construcción, que, a medio plazo puede no dar respuesta a una necesidad de vivienda, con el consiguiente aumento de los precios de alquiler.

Nuevo plan estatal de la vivienda

Con fecha 12 de Enero de 2.002 fue publicado el RD 1/2002, de 11 de Enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2.002-2.005.

El plan incorpora como novedades más relevantes la actualización del precio del módulo básico, así como la facultad de incrementarlo hasta en un 56% a criterio de las comunidades autónomas, también incorpora la calificación de municipios singulares que permiten incrementar el valor anteriormente resultante hasta en un 40% adicional. Por otra parte desaparece la diferenciación entre los regímenes especial y general, manteniéndose una diferenciación únicamente en las viviendas destinadas a alquiler en función del plazo de vigencia del régimen de protección, a 10 años y a 25 años.

Si bien esta actualización recoge los incrementos de costes de construcción producidos durante los últimos años, la viabilidad de estos proyectos sigue estando condicionada al coste del suelo. Este aspecto ha sido recogido por la administración autonómica catalana en su nueva ley del suelo, donde establece que el 20% de las viviendas resultantes de las nuevas planificaciones urbanísticas deberán destinarse a viviendas de protección oficial.

Desde otro punto de vista y centrándonos en la actividad tradicional de la compañía, el alquiler de viviendas, el nuevo plan establece importantes medidas para el fomento de la vivienda en alquiler, aunque también es este caso el factor suelo es más determinante si cabe que en las actuaciones para la venta por lo que las posibles actuaciones futuras en esta materia vendrán determinadas por este componente.

Oficina:

Como en anteriores ciclos, en los últimos años, ante una fuerte demanda ha venido presionando el desarrollo y puesta en explotación de nuestros espacios destinados a oficinas. Con la llegada de la desaceleración económica, los precios de alquiler están siendo presionados a la baja, en especial la de aquellos espacios peor situados y de baja calidad.



CLASE 8.ª



OF8762431

Centros comerciales.

Tras el boom de construcción de centros comerciales que acogen las demandas de consumo, ocio y comercio, éstos han sufrido en los últimos años un proceso de reestructuración y cambio, y de regulaciones al establecimiento de nuevos centros comerciales en determinadas localizaciones. Esto ha venido acompañado por nuevas demandas sociales que exigen que se den muchos servicios, calidad en la decoración, urbanismo no agresivo y respeto medioambiental. Esto hace que este sea un producto caro de inversión y de operación, lo que unido a su rigidez y al aumento de la competencia, esté rebajando en los últimos años sus tasas de rentabilidad.

Locales de negocio y edificios industriales

La bonanza económica de estos últimos años ha beneficiado especialmente a los negocios situados en locales comerciales situados en centros urbanos o centros comerciales basados en ofertas de ocio (cines, etc) o en hipermercados, mientras que los alejados de esos entornos sólo con dificultades han conseguido mantener sus rentabilidades.

En cuanto a la promoción de naves y edificios industriales para su alquiler, tras el desarrollo de los últimos años, la paralización de la actividad económica va a suponer una ralentización de este subsector. Por otro lado, los bajos tipos de interés de estos últimos años han ayudado a capitalizar las empresas, que ahora se muestran más dispuesta a la compra frente al alquiler, en especial las que ya se encuentran consolidadas en un espacio.

Tercera edad

La tercera edad parece campo para los negocios inmobiliarios más evidentes: hay y habrá una demanda creciente, tanto de población española como extranjera, los diversos operadores están ávidos por entrar en el sector, y parece haber fondos privados para su desarrollo. Sin embargo, la cadena de valor añadido es de una complejidad superior a la que estamos acostumbrados los inversores inmobiliarios. Esto está ralentizando el desarrollo de este sector, aunque los posicionamientos son evidentes. La clave va a estar en no errar en la identificación de las necesidades actuales y futuras de las personas mayores y ofrecer productos y servicios adecuados a su poder adquisitivo, combinando fórmulas de inversión, financiación y explotación que garanticen la continuidad en los servicios.



CLASE 8.^a



OF8762432

Situación y perspectivas de las compañías inmobiliarias con cotización bursátil, desde una perspectiva europea.

Frente a un comportamiento negativo de todos los índices bursátiles durante los dos últimos años, los valores del sector inmobiliario europeo y mundial han tenido comportamientos positivos, tanto en España como en Europa, y especialmente en Estados Unidos. Esto es así porque, si bien es cierto que a corto plazo, los valores inmobiliarios siguen la evolución del mercado, en el largo plazo, los valores de nuestro sector siguen la evolución del sector de base, que ha tenido una excelente evolución en los últimos años.

A la buena evolución bursátil ha ayudado la mayor liquidez consecuencia del proceso de concentración empresarial que en los últimos años se ha producido en el sector y el que las empresas vengán aplicando desde hace unos años políticas anticíclicas, especialmente en España, combinando el negocio del arrendamiento de la propiedad con la promoción inmobiliaria.

Sin embargo, sin una verdadera justificación económica, el sector sigue estando penalizado frente al inversor frente a instrumentos como los fondos de inversión o las sociedades de inversión inmobiliaria, figuras con mucha menor presión fiscal y que a la postre no aportan y dinamizan mucho menos la economía que las empresas del sector.

La consecuencia de todo ello es que en la actualidad, las empresas inmobiliarias coticen casi todas ellas con un importante descuento sobre sus activos, circunstancia que no favorece la potenciación del sector en los mercados financieros, si no su iliquidez, por cuanto el mejor negocio que puede hacerse es comprar sus propias acciones y amortizar capital.

El tamaño ayuda a la liquidez de las acciones en los mercados. Este es un objetivo que debemos perseguir pero no hay que olvidar que, en nuestro sector y a nivel de empresa, ser más grande aporta muy poca eficiencia y la imposibilidad de hacer determinadas actuaciones de volumen o de conseguir suelos baratos se compensa con la especialización en determinados segmentos y nichos del mercado, bien sea por producto o por área geográfica. Por tanto, creemos en el crecimiento, pero en un crecimiento controlado y focalizado, que comportará, paralelamente, un aumento de liquidez de las acciones.



OF8762433

CLASE 8ª
FACILITADA

EVOLUCION DE LA COMPAÑIA DURANTE EL AÑO 2001 Y PERSPECTIVAS FUTURAS

La cifra de negocios del año 2.001 es mayor en un 5,04 % a la del año 2.000. Aún sin aumentar el número de inmuebles en explotación, la mayor parte de las líneas de negocio han tenido crecimientos positivos superiores a la tasa de inflación, excepto la de alquiler de apartamentos turísticos, debido a las obras de reforma que han afectado a nuestros aparthotel en Torrevieja durante gran parte del año. Esto ha afectado negativamente a la ocupación debido a disponer de un menor número de apartamentos disponibles para su explotación. Por líneas de negocio, los aumentos han sido los siguientes:

- Alquiler de Viviendas +7,8%
- Alquiler de Locales +12,6%
- Alquiler de Oficinas..... +5,8%
- Alquiler de apartamentos turísticos y servicios complementarios +0,9%
- Servicios de mantenimiento +28,2%

En lo que al apartado de gastos se refiere, hemos de señalar que se están conteniendo los gastos corrientes asociados a la explotación, con crecimientos menores (2,6 %) que a la tasa de inflación interanual (3,1%), a excepción de los gastos de personal, que están creciendo debido a las nuevas incorporaciones que tienen como objetivo la gestión de los nuevos negocios que se están desarrollando en el grupo y que todavía no han entrado en explotación, por lo que deben interpretarse como una inversión a futuro al aumentar la capacidad de gestión de la Compañía.

En cuanto a los gastos por obras extraordinarias en nuestros edificios en explotación, éstos suman un total de 781,3 miles de euros, frente a los 914,3 miles del año 2.000.

Paralelamente al registro de nuevas inversiones en los activos en explotación, se ha producido un aumento de las amortizaciones contables, que en el año 2.001 son un 4,1 % superiores a las del año 2.000. Recordemos aquí que venimos manteniendo la política de amortizar nuestros edificios en un máximo de 50 años, y este es un dato que debe tenerse en cuenta a efectos comparativos.

Con todo, el resultado de explotación ha crecido un 3,25 %. Por el contrario, el resultado de las actividades ordinarias es menor en 698.555,19 euros respecto al del año 2.000. Esto es debido a unos menores resultados financieros, consecuencia, en primer



CLASE 8.^a
CATALUÑA



0F8762434

lugar, de un mal año bursátil y, en segundo lugar, a la menor liquidez invertida en este tipo de activos. Baste decir que durante el año 2.001, se han invertido cerca de 1,6 millones de euros en mejorar nuestros edificios y, directa o indirectamente a través de filiales, otros 3,8 millones más en reserva de suelo y continuación de promociones inmobiliarias.

Para acabar, hemos cerrado el ejercicio con un resultado después de impuestos de 1,865 millones de euros, que no es comparable al del año 2.000, por cuanto en dicho ejercicio se afluó un resultado extraordinario de más de 2,4 millones de euros a consecuencia de la venta de una superficie comercial a principios de año.



OF8762435

CLASE 8ª
INMUEBLES

COMENTARIOS POR LINEAS DE NEGOCIO; SITUACION Y PERSPECTIVAS

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Alquiler de viviendas:

En la actualidad, CEVASA cuenta con un patrimonio de 1.475 viviendas en alquiler, con unos 187.000 m² construidos, en un 74 % sometidos a contratos de renta antigua.

Durante el año 2.001, las rentas por alquiler de viviendas aumentaron un 7,8 % con relación al año 2.000. Este aumento por encima del IPC se obtiene por una activa política de reocupación, con rotaciones muy cortas, y ajustes periódicos de los precios de alquiler de nuestras viviendas libres según evoluciona el mercado.

Hemos continuado con un índice de ocupación cercano al 100 %, a pesar de que se ha producido una mayor rotación que en el año 2.000. Esto ha sido posible gracias a la fuerte demanda y a los ritmos de readecuación de las viviendas, que intentamos sean lo más rápidos posibles.

Aunque el potencial de crecimiento de nuestras rentas es elevado, debido al diferencial existente entre las rentas derivadas de contratos antiguos y las de los contratos nuevos, el crecimiento futuro de las rentas corrientes de estas viviendas va a depender de la velocidad de rotación de los contratos de las viviendas en alquiler.

Nuestra impresión general para este año 2.002 respecto al producto "vivienda en alquiler" es favorable, si bien entendemos que se ha llegado al tope máximo de precio. Aumentos similares al 2.001 (en torno al 15-20 %) no podrán ser soportados por la población que demanda este tipo de producto, obligando al potencial cliente a buscar precios menos caros fuera de la ciudad o a compartir pisos, como ya está sucediendo. De seguir con la espiral alcista de los dos últimos años entendemos que sería negativo para el sector al acarrear mayor número de bajas, incumplimiento de los plazos de duración de los contratos, mayor riesgo de impagos y consecuentemente pérdidas de crédito. Esperamos, por tanto, que el sector se mantenga para el año 2.002 estable con crecimientos próximos al 3 %.

Alquiler de locales y oficinas:

CEVASA cuenta con un patrimonio de más de 32.000 m² de superficie destinada a su alquiler como locales comerciales y oficinas.

El sostenimiento de una buena situación económica estaba repercutiendo favorablemente tanto en los precios como en la ocupación. En locales, el aumento de



OF8762436

CLASE 8ª

alquileres respecto al año 2.000 ha sido superior al 12,6 %, fruto de nuevas contrataciones y al arrendamiento de nuevos espacios, para el sector en general, consideramos que los precios se mantendrán estancos .

En cuanto a oficinas, en el año 2.001, los alquileres ha crecido un 5,8 % con relación al año anterior, debido a nuevas contrataciones y al mantenimiento del nivel de ocupación medio cercano al 97 %.

La desaceleración del ciclo desde hace unos meses está presionando a la baja los precios de alquiler. Esto se está notando especialmente en el mercado de oficinas, sector más sensible en situaciones de crisis y recesión. Durante estos últimos años, los precios han ido subiendo sin guardar relación, en muchos casos, con la calidad del producto. La falta de inversión en muchas de las oficinas que se alquilan han permitido aguantar los precios en épocas de fuerte crecimiento, pero entendemos que esto ha llegado a su fin. Hay que realizar un esfuerzo de inversión para mejorar el producto, modernizarlo y adecuarlo a las necesidades actuales. El cliente demanda entrar en la oficina sin tener que hacer ningún gasto en cuanto al inmuebles que arrienda. Nuestra impresión es que si no se realiza este esfuerzo inversor los precios no pueden subir más sino todo lo contrario. Creemos que para el año 2.002 los precios se estabilizarán con pequeños aumentos en torno al 3 % para aquellas oficinas actualizadas y en cambio se producirá una baja en los precios del orden del 10 % en aquellos productos obsoletos donde la inversión necesaria a realizar, por el propietario, a menudo se traslada al arrendatario.

En nuestro caso, desde mediados del año 2.001 se está realizando una inversión importante en nuestros edificios en oficinas, sustituyendo ascensores y modernizando las oficinas (instalación de aire acondicionado por conductos, preinstalación de informática, parket, cuartos de baño nuevos y cambio de luminarias) a fin de adecuarlas a las necesidades y calidades actuales. En este sentido, pensamos que gracias al esfuerzo realizado, podremos mantener los alquileres en torno al 6 %.

Servicios de mantenimiento a terceros

CEVASA cuenta con un equipo de mantenimiento compuesto por profesionales cuya labor principal es adecuar nuestro producto para volver a ser alquilado. Además, desde hace un par de años, dicho equipo realiza trabajos para terceros. Aunque los niveles de facturación son modestos, este servicio está teniendo una buen acogida y durante el año 2.001 hemos facturado un 42,57 % más que en al año 2.000.



OF8762437

CLASE 8ª
CAPÍTULO

CABO CERVERA

CEVASA cuenta con un aparthotel en Torrevieja (Alicante), con 200 apartamentos en el que durante el año 2.000 hemos llevado a cabo una reforma con un coste cercano a los 1,4 millones de euros, nos permitirá diversificar y ampliar nuestra oferta de servicios. El mejor aprovechamiento de las zonas de restauración debe permitir aumentar los servicios de pensiones alimenticias, lo que unido a la renovación completa de gran parte del hotel, incidirá favorablemente en la tasa de ocupación, manteniendo la tendencia de los últimos ejercicios.

El ejercicio del 2001 en CABO CERVERA debemos considerarlo de transición debido a las importantes obras de reformas llevadas a cabo durante gran parte del año para la mejora de todas las zonas comunes del hotel.

La ocupación fue ligeramente inferior al año anterior pero ya se aprecia una subida del precio medio por habitación favorecido por el aumento de nivel del nuevo cliente que va, poco a poco, apareciendo (hemos pasado de 41.408 pernотaciones a 36.330 con un precio medio de 64.41 euros frente a los 56.56 euros del año anterior).

La realización de las obras supuso un coste añadido en el capítulo de gastos generales que condicionó la obtención de un Cash-Flow más acorde con los ingresos conseguidos.

En resumen, podríamos destacar que la tendencia al alza en cuanto a la calidad del producto se está confirmando y sin duda se manifestará de una forma óptima cuando la capacidad de ventas sea plena, ya que durante el período de reformas hay una merma lógica en las posibilidades de ocupación.

GESTION DEL PATRIMONIO FINANCIERO

El resultado financiero obtenido durante el año 2.001 es menor al obtenido en el año 2.000, lo que tiene su explicación en la disminución de los tipos de interés a corto plazo, en la caída de las cotizaciones bursátiles y en la disminución de la liquidez debido a las inversiones realizadas. Sin embargo, la rentabilidad global de nuestra liquidez se ha situado 263 puntos básicos por encima de la tasa de inflación del año.



CLASE 8ª



OF8762438

Actualmente nos encontramos con un panorama económico complicado para los próximos meses. La desaceleración económica es un hecho, lo que ha provocado inseguridad y un caída de la confianza, tanto de inversores como de consumidores. Ante esto y con el fin de reactivar la economía, por parte de los Bancos centrales (capitaneados por la FED), se ha llevado a cabo la bajada más agresiva de la historia de los tipos de interés. Además, algunos gobiernos están abandonando las políticas presupuestarias restrictivas de la pasada década y están tomando medidas fiscales con aumento del gasto público y reducciones de impuestos. Creemos que todas estas medidas tirarán de la economía a partir del segundo semestre de este año 2.002. En este sentido, los recientes datos de EEUU son una buena señal.

Con todo, creemos que las Bolsas seguirán teniendo comportamientos muy volátiles pero somos optimistas respecto a su evolución en este año y creemos que asistiremos a un cambio de tendencia en el mercado, basandonos en la normalización de la situación política internacional, en una esperada recuperación de las inversiones en tecnologías de la información, en la favorable evolución de los precios del petróleo y de las materias primas y algunos indicadores que apuntan a una recuperación. Además, la experiencia pasada de anteriores recesiones dan esperanza para un rápido rebote. Por el momento permanecemos infraponderados pero con la idea de aprovechar las bajadas para aumentar el peso de este tipo de cartera

Puesto que la inflación no está presentando demasiados problemas para los países de la UE ni para EEUU, creemos que tras llegar a mínimos y ante una posible reactivación económica que presione sobre la inflación, los tipos de interés pueden subir moderadamente en los próximos meses, tanto los tipos a corto como los largos. Esto hace que nos mantengamos cautelosos respecto a nuestras inversiones en renta fija a vencimiento, con intención de venta en cuanto el mercado llegue a máximos, para volver a entrar en activos de primera calidad crediticia con un margen atractivo sobre los títulos del Estado y con cortas duraciones o con tipos de interés variables. Sin embargo, la mayor parte deberá estar en depósitos a corto plazo y en repos sobre Deuda Pública.

También creemos que la mayor parte de la inversión debe estar en la zona euro, por el diferencial de tipos y el riesgo de que el dólar se deprecie frente al euro en el medio-largo plazo, dado que lleva 3 años perdiendo valor, que la política fiscal y monetaria ha potenciado su debilidad durante el año 2.001 y que tarde o temprano deberá recuperarse para mantener la paridad del poder adquisitivo y eliminar el elevado déficit comercial americano.



OF8762439

CLASE 8ª

ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD - EJERCICIO 2.001

	Resultado directo ordinario	Gastos de mantenimiento plurianuales (*)	Aportación al resultado	
Merlano-Cero:				
Viviendas	1.438.751,43	-202.469,66	1.236.281,77	
Locales	746.498,07	0,00	746.498,07	
Torres	823.246,37	0,00	823.246,37	
	<u>3.008.495,87</u>	<u>-202.469,66</u>	<u>2.806.026,21</u>	
Gastos directos de gestión	-302.532,64		-302.532,64	
	<u>2.705.963,23</u>	<u>-202.469,66</u>	<u>2.503.493,57</u>	
Sta. Mª de la Cabeza:				
Viviendas	446.824,16	-442.231,66	4.592,50	
Locales	311.567,80	0,00	311.567,80	
	<u>758.391,96</u>	<u>-442.231,66</u>	<u>316.160,30</u>	
Gastos directos de gestión	-142.705,22		-142.705,22	
	<u>615.686,74</u>	<u>-442.231,66</u>	<u>173.455,08</u>	
Cabo Cervera				
Apartamentos	759.041,90	-136.641,63	622.400,27	
Servicios	-36.032,05	0,00	-36.032,05	
	<u>723.009,85</u>	<u>-136.641,63</u>	<u>586.368,22</u>	
Gastos directos de gestión	-289.928,68		-289.928,68	
	<u>433.081,17</u>	<u>-136.641,63</u>	<u>296.439,54</u>	
Otros	117.447,78	0,00	117.447,78	
Balance de repercusión de gastos			-1.798,63	
TOTAL EDIFICIOS EN EXPLOTACION	3.872.178,92	-781.342,95	3.089.037,34	3.089.037,34 111,2%
GASTOS DE GESTION DE NUEVOS PROYECTOS			-234.152,18	-8,4%
GASTOS INDIRECTOS DE ADMINISTRACION			2.854.885,16	102,8%
. Servicios de contabilidad, informática y admón. General		-829.784,90		
. Otros gastos generales		-584.293,15		
		<u>-1.414.078,05</u>	<u>-1.414.078,05</u>	-50,9%
			1.440.807,11	51,9%
Resultados financieros			1.253.184,16	45,1%
Resultados extraordinarios			82.774,57	3,0%
Resultado antes de impuestos			2.776.765,84	100,0%



0F8762440

CLASE 8ª
VALORADA

DESARROLLO DEL PLAN ESTRATEGICO Y PERSPECTIVAS DE NUEVAS INVERSIONES

Las líneas de actuación de la Compañía van encaminadas a cumplir los objetivos definidos en el plan estratégico en marcha:

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

El citado plan, que fue resultado de un mix entre un análisis de tendencias de los mercados inmobiliarios y financieros y un proceso de aportación de ideas y puntos de vista que acabó con la consensuación de un modelo de empresa futuro y con un apoyo total a las acciones a desarrollar, se ha concretado en medidas específicas para el periodo 2.000-2.005, en cuanto a la adquisición de reserva de suelo, el desarrollo urbanístico de nuestros terrenos en el Vendrell y actuaciones concretas en los sectores turístico y de promoción inmobiliaria.

La explotación de los patrimonios inmobiliarios de la Sociedad se encuentra en una situación de madurez que requiere de nuevas inversiones y de una rotación de nuestro parque; y los planes de futuro contemplan la reinversión de los excedentes financieros en inmuebles el alquiler a largo plazo. Nuestra política de prudencia nos exige mantener un buen equilibrio financiero en nuestro balance, lo que repercute en unos techos máximos de inversión asumibles.

Dentro de la línea definida en el plan estratégico de la Compañía, se han iniciado actuaciones con el objeto de desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios. De estas actuaciones destacamos las siguientes:

El Vendrell

La Comisión de urbanismo ha aprobado el Plan de Actuación Urbanística presentado por CEVASA para la ordenación del territorio donde se encuentra la finca de nuestra propiedad. El P.A.U. prevé una edificabilidad del 46,9% para uso mayoritariamente residencial y contempla la preservación de 60% del espacio conocido como Las Madrigueras, mediante la creación de un parque con tratamiento de parque natural, de



0F8762441

CLASE 8ª
SABER

acuerdo con las prescripciones de la Comisión de Urbanismo. En este sentido y mediante la utilización de los más avanzados conceptos de diseño y recreación de espacios naturales por parte de un equipo altamente cualificado y experimentado en actuaciones medioambientales se llevará a cabo una intervención en un entorno actualmente degradado para convertirlo en un espacio natural para disfrute de la comarca.

CEVASA tiene previsto establecer las bases para que este entorno natural pueda mantenerse a largo plazo ya que tanto su dimensión como la alta presión demográfica hacen inviable el mantenimiento de este espacio si no se introduce un programa de mantenimiento y conservación a largo plazo que corrija su previsible degradación natural.

El desarrollo de este proyecto también está sujeto a la presentación del Plan Parcial que incorporará la ubicación de las parcelas y las características específicas de las edificaciones, el cual tendrá especialmente en consideración las características topográficas y los flujos hidráulicos de la zona, el desarrollo final preservará la zona a urbanizar de avenidas de aguas de hasta 500 años, el nivel más alto de seguridad en este tipo de actuaciones

Patrimonio Industrial

Se ha solicitado la licencia de obras para la construcción en una finca de 11.067 metros cuadrados de nuestra propiedad en el barrio barcelones de Sant Andreu. Se trata de una finca ubicada en el entorno inmediato de la prevista estación del tren de alta velocidad de La Sagrera. Durante del año 2.001 se han invertido 0,1 millones de euros en este proyecto de inversión. Sin embargo, el desarrollo de este solar se ha visto interrumpido por el decreto de suspensión de licencias por parte del Ayuntamiento de Barcelona.

Si bien la suspensión demora la actuación prevista, cabe esperar que por otra parte se obtenga una mejora de la urbanización y probablemente de los usos, aspectos que sin duda mejorarán el valor de la finca.

Sant Joan Despí

Por otro lado, durante el pasado ejercicio se llevaron a cabo las negociaciones que han culminado con la firma durante el mes de enero del presente ejercicio 2.002 de un protocolo de colaboración con los propietarios de una finca de 130.000 m² en el



OF8762442

CLASE 8ª

CLASE 8ª

término municipal de Sant Joan Despi, calificada para un uso de equipamiento de ámbito metropolitano.

Por el citado acuerdo, CEVASA asume la responsabilidad del desarrollo urbanístico y la elaboración de un proyecto empresarial económicamente viable. El objetivo de esta operación es entrar en el sector de la tercera edad y concretamente en la oferta de productos inmobiliarios especializados para este segmento de población.

Este proyecto puede suponer el primer proyecto Felicity, marca con la que CEVASA pretende implantarse en el segmento de desarrollos urbanos con alto componente de servicios especialmente orientados al segmento de la tercera edad. Su aplicación en el área metropolitana de Barcelona es una oportunidad singular que estamos seguros contribuirá a la implantación y éxito de este nuevo concepto y producto.

Otras inversiones

A la espera de la puesta en explotación de nuevos proyectos inmobiliarios, la Compañía se está centrando en la explotación de su patrimonio en alquiler. En los últimos años se han llevado a cabo importantes reparaciones de instalaciones básicas y se han adecuado algunas de ellas a nuevas normativas, principalmente en materia de seguridad. Además, la diversificación de la Compañía hacia el negocio turístico, ha desviado parte de nuestras capacidades de gestión hacia esta área. Por otro lado, con el objetivo puesto en nuevas inversiones inmobiliarias, se han mejorado tanto la estructura organizativa como los recursos informáticos.

Durante el año 2.001 se han realizado inversiones cercanas a los 1,6 millones de euros en adecuación y mejora de los edificios en explotación, destacando las inversiones de reforma de las áreas de restauración, recepción y servicios comunes del centro turístico que tenemos en Torrevieja (1,4 millones de euros).

Además, se ha firmado un acuerdo de permuta con los propietarios de un solar residencial en el barrio de La Sagrera (Barcelona), con el fin de realizar una promoción de 12 viviendas unifamiliares, por un total de 900 m², que empezará a construirse en este año 2.002.



CLASE 8.^a



OF8762443

RENTABILIDAD DE NUESTRAS ACCIONES EN BOLSA Y POLITICA DE DIVIDENDOS

Atravesamos unos años de transición en los que el resultado se está viendo reducido respecto a años pasados por la disminución del patrimonio financiero, al materializarse en inversiones inmobiliarias, que tienen largos periodos de maduración y que no han alcanzado aún su umbral de rentabilidad. Sin embargo, la política de generación de valor que sigue la Compañía debe tener una paralela correlación con la rentabilidad que ofrecen las acciones para nuestros accionistas, sin discontinuidad. Por ello, proponemos para este ejercicio un dividendo del 15 % sobre el valor nominal de las acciones en circulación, igual al del pasado ejercicio. Esto supone un pay-out del 61 %, superior al de ejercicios pasados.

Este aumento del pay-out es paralelo al aumento de la rentabilidad de nuestras acciones. Para el año 2.001, a la rentabilidad por dividendo, del 1,73 % sobre el cambio de nuestras acciones a 01.01.01, se une una rentabilidad del 12,6 % por aumento del cambio (58,50 euros a 31.12.01 frente a los 51,95 euros a 01.01.01). Por tanto, la rentabilidad global para el accionista ha sido del 14,33 %.



OF8762444

CLASE 8ª

CLASE 8ª

OTRAS INFORMACIONES

Autocartera

El Consejo de Administración está autorizado por la Junta general de accionistas para adquirir acciones propias hasta un máximo de 50.000 acciones, a un precio que se encuentre en una banda del 10 % arriba o abajo de la cotización de nuestras acciones en la fecha de adquisición.

Haciendo uso de la citada autorización, la Sociedad ha realizado diversas operaciones de compraventa de acciones, adquiriendo en términos netos durante el año 2.001 un total de 9.044 acciones, por un total de 513.096,82 Euros, lo que supone un cambio medio de 56,73 euros por acción.

Tras la reducción de capital en 33.000 acciones realizada a mediados del año 2.001, al cierre del ejercicio, la autocartera era de 8.379 acciones, con un coste total de 424.409,95 euros.

En la fecha de redacción de este informe se tienen en autocartera un total de 8.535 acciones, con un coste total de 428.283,8 euros, lo que supone un 0,67 % del total de acciones emitidas, que no supera el máximo legal fijado en un 5 %.

Operaciones Societarias

En ejecución de los acuerdos de la pasada Junta general de accionistas de 28 de junio de 2.001, se han materializado las siguientes operaciones societarias, que se elevaron a públicas en fecha 25 de septiembre de 2.001 y se encuentran debidamente inscritas en el Registro Mercantil.

Unificación de acciones: Modificación de las características de 12.737 acciones preferentes de la Serie B de la Sociedad, unificándolas con las ordinarias de la Serie A en una única clase de acciones ordinarias.

Reducción de capital por amortización de acciones en autocartera: El capital se redujo en la cifra de 198.333,39 Euros, por amortización de 33.000 acciones de la autocartera que se habían adquirido con reservas libres.



CLASE 8ª



0F8762445

Reducción de capital por ajuste a 6 euros: El capital se redujo en la cifra de 12.667,93 Euros, mediante el procedimiento de disminución del valor nominal de cada una de las 1.251.642 acciones ordinarias en circulación, de 6,010121045 euros a 6 euros.

Además, en fecha 29 de enero de este año 2.002 se elevó a público un aumento de capital liberado en el cifra de 93.870 euros, por emisión de 15.645 nuevas acciones ordinarias, entregada gratuitamente a nuestros accionistas, en la proporción de una acción nueva por cada ochenta antiguas.

Introducción del euro

Como todos, hemos saludado la materialización de nuestra nueva divisa el primero de enero de este año. Gracias a que los sistemas informáticos de la Sociedad y su grupo se encontraban totalmente adaptados a la nueva moneda, en la que ya veníamos operando desde hacía un año, no hemos sufrido ningún contratiempo.

Transparencia informativa

Desde su fundación, esta Compañía se ha distinguido por la total apertura informativa hacia sus accionistas y hacia los mercados en general. Nuestra intención, si cabe, es ir más allá promoviendo una política de mejora en el nivel de divulgación en campos tales como la información sobre la estrategia, la información de activos y pasivos y sobre sus valores de mercado, la mejora de la información ofrecida a los mercados y el aumento de su frecuencia, fomentando la industria y apoyando aquellas medidas que permitan una comparabilidad de las empresas del sector inmobiliario a nivel europeo. En este sentido, daremos la bienvenida a las próximas normas contables IAS (Internacional Account Standarts) y hemos comenzado a preparar un conjunto de medidas que irán en esa dirección y que esperamos vean su aparición en el próximo ejercicio.



OF8762446

CLASE 8ª

Cuentas Anuales

Maria Bourd



OF8762447

CLASE 8ª

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.999 A 2.001
DE COMPAÑIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ACTIVO	2.001	2.000	1.999
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	18.465,60	14.246,92	14.328,65
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
1. Gastos de Investigación y Desarrollo	217.734,42	217.734,42	73.491,51
2. Patentes, Marcas, Licencias y Similar	5.540,25	5.540,25	2.873,53
5. Aplicaciones informáticas	266.668,55	206.424,31	137.873,61
8. Amortizaciones	-245.431,13	-158.062,27	-99.301,23
	244.512,09	271.636,71	114.937,42
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y bienes naturales	1.587.313,97	6.370.231,14	1.587.313,97
2. Inmuebles para arrendamiento	52.011.947,96	52.011.947,96	53.028.673,70
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	28.358,33	28.358,33	28.358,33
5. Otras instalaciones y mobiliario	5.002.621,79	3.432.779,86	3.457.321,63
6. Anticipos e Inmoviliz. mat. en curso	314.877,25	255.570,83	211.015,81
7. Otro inmovilizado	411.125,86	372.459,73	329.215,20
9. Amortizaciones	-13.240.506,95	-12.020.052,67	-11.549.818,13
	46.115.738,21	50.451.295,19	47.092.080,50
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Partic. en empresas grupo	17.888.316,17	17.888.316,16	17.888.316,16
7. Depósitos y fianzas a l/p.	505.692,19	473.963,10	440.232,37
8. Provisiones	0,00	0,00	0,00
	18.394.008,36	18.362.279,27	18.328.548,53
V. ACCIONES PROPIAS			
1. Inversión	424.409,95	1.485.945,31	381.174,98
2. Provisiones	0,00	0,00	0,00
	424.409,95	1.485.945,31	381.174,98
TOTAL INMOVILIZADO.....	65.197.134,21	70.585.403,39	65.931.070,08
C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC.		0,00	0,00
D) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	4.954.944,93	35.004,87	27.350,61
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	792.028,71	579.883,81	813.030,06
2. Empresas del grupo, deudoras	2.788.216,53	33.237,66	136.247,63
4. Deudores varios	49.474,85	74.611,45	75.761,23
5. Personal	9.080,94	0,00	0,00
6. Administraciones públicas	471.945,21	616.923,44	0,00
7. Provisiones	-248.606,14	-230.297,37	-369.791,97
	3.862.140,10	1.074.358,99	655.246,95
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPOR.			
5. Cartera de valores a corto plazo	6.252.200,65	14.442.773,79	15.498.705,46
6. Otros Créditos	9.112.386,29	3.821.745,98	3.728.781,27
8. Provisiones	-322.688,33	-288.668,09	-234.989,00
	15.041.898,61	17.977.851,68	18.992.497,73
VI. TESORERIA	101.668,01	8.484,43	345.326,09
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	-5.558,65	-5.692,65	0,00
TOTAL CIRCULANTE.....	23.955.093,00	19.090.007,32	20.020.421,37
TOTAL ACTIVO.....	89.152.227,21	89.675.410,71	85.951.491,45



OF8762448

CLASE 8ª

PUBLICIDAD

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.999 A 2.001
DE COMPAÑIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

PASIVO	2.001	2.000	1.999
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO	7.509.852,00	7.720.853,92	7.720.853,92
II. PRIMA DE EMISION	1.238.490,68	1.238.490,68	1.238.490,68
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.983	0,00	0,00	0,00
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.996 R.D.L. 7/6/1.996	22.068.662,21	22.068.662,21	22.068.662,21
IV. RESERVAS			
1. Reserva legal	1.657.742,84	1.657.742,84	1.657.742,84
2. Reserva para acciones propias	424.409,95	1.485.945,31	381.174,98
5. Otras reservas	51.143.236,57	48.702.935,31	48.944.532,82
	<hr/> 53.225.389,36	<hr/> 51.846.623,46	<hr/> 50.983.450,64
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO)	1.865.115,62	3.894.826,27	2.010.424,00
VII. DIVIDENDO A CUENTA	-1.435,32	-5.741,31	-5.741,31
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	<hr/> 85.906.074,55	<hr/> 86.763.715,23	<hr/> 84.016.140,14
B) INGR. A DISTR. EN VARIOS EJERC.		0,00	0,00
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
2. Provisiones para impuestos	483.863,74	482.390,26	442.421,78
	<hr/> 483.863,74	<hr/> 482.390,26	<hr/> 442.421,78
TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS.....	<hr/> 483.863,74	<hr/> 482.390,26	<hr/> 442.421,78
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
IV. OTROS ACREEDORES			
3. Fianzas y depósitos a lp	574.162,62	531.360,78	560.986,71
4. Administraciones públicas a largo plazo	832.352,19	844.852,28	0,00
	<hr/> 1.406.514,81	<hr/> 1.376.213,05	<hr/> 560.986,71
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO.....	<hr/> 1.406.514,81	<hr/> 1.376.213,05	<hr/> 560.986,71
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO			
1. Préstamos y otras deudas	0,00	0,00	0,00
	<hr/> 0,00	<hr/> 0,00	<hr/> 0,00
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	0,00	0,00	0,00
IV. ACREEDORES COMERCIALES			
2 Deudas por compras/prestación de servicios	721.371,86	595.938,08	163.282,27
	<hr/> 721.371,86	<hr/> 595.938,08	<hr/> 163.282,27
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES			
1. Administraciones Públicas	259.967,35	298.983,37	474.780,41
3. Otras deudas	108.300,14	11.376,48	102.532,54
4. Remuneraciones ptes.pago.	196.869,26	146.794,24	91.372,71
5. Fianzas y depósitos a c/p	69.265,50	0,00	95.886,10
	<hr/> 634.402,25	<hr/> 457.154,09	<hr/> 764.571,75
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	0,00	0,00	4.088,80
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO.....	<hr/> 1.355.774,11	<hr/> 1.053.092,17	<hr/> 931.942,83
TOTAL PASIVO.....	<hr/> 89.152.227,21	<hr/> 89.675.410,71	<hr/> 85.951.491,45



OF8762449

CLASE 8ª

TABLA

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1.999 A 2.001
DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

A) GASTOS	2.001	2.000	1.999
2. Aprovisionamientos			
d) Consumo de mercaderías	340.210,25	303.326,34	231.083,10
4. Gastos de personal			
a) Sueldos y salarios y asimilados	2.744.530,05	2.368.092,95	1.942.399,75
b) Cargas sociales	657.949,56	567.726,90	460.325,11
	3.402.479,61	2.935.819,85	2.402.724,86
5. Dotac.amortizac. del inmovilizado	1.308.699,19	1.257.217,47	1.186.317,69
6. Variaciones de las provisiones de tráfico:			
b) Variac.prov. y pérdidas cred.incobr.	146.507,36	89.090,48	46.155,65
7. Otros gastos de explotación			
a) Servicios exteriores	2.550.726,11	2.688.437,41	2.368.555,51
b) Tributos	573.540,99	591.550,24	538.630,42
	3.124.267,10	3.279.987,66	2.907.185,93
Total gastos explot.(2+4+5+6+7)	8.322.163,51	7.865.441,79	6.773.467,24
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION.....	1.475.173,20	1.428.620,50	1.887.458,81
8. Gastos financieros y asimilados			
a) De empresas del grupo	2.176,65	1.437,49	3.195,78
c) Por deudas con terceros	64.607,26	63.145,18	20.135,17
d) Pérdidas Inversiones Financieras	34.306,70	0,00	91.870,59
	101.090,61	64.582,68	115.201,54
9. Variac.prov.inv.financieras	100.081,95	110.265,65	234.989,00
Total gastos financieros (8+9+10)	201.172,56	174.848,33	350.190,53
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.....	1.212.570,29	1.938.678,19	1.113.904,94
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIV.ORDINAR. (I+II)	2.687.743,49	3.367.298,68	3.001.363,75
12. Pérdidas proced. del inmov.material	3.727,12	352,31	61,59
14. Gastos extraordinarios	1.335,37	20.842,87	14.541,92
15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	2.870,79	0,00	0,00
	7.933,28	21.195,17	14.603,51
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.	89.022,67	2.442.173,71	-1.604,87
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (III+IV)	2.776.766,16	5.809.472,40	2.999.758,88
16. Impuesto sobre Beneficios	911.650,54	1.914.646,12	989.334,88
VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (V-16)	1.865.115,62	3.894.826,27	2.010.424,00



OF8762450

CLASE 8ª

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1.999 A 2.001
DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

B) INGRESOS	<u>2.001</u>	<u>2.000</u>	<u>1.999</u>
1. Importe neto de la cifra de negocios			
b) Ingresos por arrendamientos	7.064.866,40	6.667.093,61	6.840.864,90
c) Prestaciones de servicios	2.625.121,29	2.560.623,71	1.725.839,81
d) Devoluciones y rappels s/ ventas	-10.035,40	-12.120,39	-22.062,26
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	9.679.952,29	9.215.596,93	8.544.642,45
5. Otros ingresos de explotación			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	25.993,53	36.519,31	36.085,83
b) Subvenciones	55.635,58	8.130,49	0,00
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	35.755,31	33.815,56	80.197,78
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	117.384,42	78.465,36	116.283,61
Total ingresos de explotación (1+5)	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	9.797.336,71	9.294.062,29	8.660.926,05
6. Ingresos de participaciones en capital			
c) En empresas fuera de grupo	266.214,27	224.693,38	202.200,74
7. Ingresos de otros valores negociables			
c) De empresas fuera de grupo	198.537,81	424.802,09	331.604,79
8. Otros intereses e ingresos asimilados			
a) De empresas del grupo	62.172,83	24.041,16	31.487,22
c) Otros intereses	347.480,68	246.075,01	107.634,73
d) Beneficios en inversiones financieras	539.337,26	1.193.914,87	791.167,99
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	948.990,77	1.464.031,04	930.289,94
Total de ingresos financieros (6+7+8+9)	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	1.413.742,85	2.113.526,52	1.464.095,47
10. Beneficio de enajenación de inmovilizado material y cartera de control	0,00	2.434.182,45	0,00
11. Beneficios por Operaciones con Acciones	0,00	0,00	765,50
13. Ingresos extraordinarios	16.652,39	40.117,97	12.233,14
14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	80.303,56	-10.931,53	0,00
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total ingresos y beneficios extraordinarios (10+11+13+14)	96.955,95	2.463.368,88	12.998,64



OF8762451

CLASE 8ª

1904

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*
[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*
[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

Memoria



CLASE 8ª



OF8762452

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 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.



OF8762453

CLASE 8ª
FISCAL

b) La explotación como hotel-apartamentos de un complejo de su propiedad, denominado comercialmente "Hotel Cabo Cervera". 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.

El inmovilizado de la Sociedad, adquirido con anterioridad a 31.12.1996 fue actualizado 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:

Base de reparto:

Beneficios del ejercicio de 2.001, tras el Imp. s/ Sociedades 1.865.115,62

Distribución:

- A dividendo 15 % a las acciones en circulación	1.140.558,30
- A Reservas voluntarias	<u>724.557,32</u>
	1.865.115,62



OF8762454

CLASE 8ª

MADEIRA

Cantidades satisfechas a cuenta de dividendos

El Consejo de Administración acordó, en su reunión del pasado 10 de diciembre de 2.001, delegar en el Presidente y en la Vicepresidente de la Sociedad, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pudieran decidir el pago de un dividendo a cuenta del beneficio del 2.001 de hasta 90 céntimos de euro brutos por acción. El pago se fijó para el día 11 de febrero de 2.002 y fue de 0,40 céntimos de euro brutos 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 31 de octubre de 2.001.

ESTADO CONTABLE CERRADO A 31 DE OCTUBRE DE 2.001:

Presentación

Ante la propuesta de satisfacer una cantidad a cuenta del dividendo sobre el resultado del ejercicio de 2.001, el Consejo de Administración ha elaborado el presente estado contable, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Propuesta de dividendo:

Examinada la situación patrimonial y de liquidez de nuestra Compañía, expresadas en el balance y cuenta de resultados que siguen, el Consejo de Administración de la Sociedad se plantea el pago de una cantidad a cuenta del dividendo a distribuir sobre los beneficios del ejercicio de 2.001, de un máximo de 0,90 euros por cada una de las acciones ordinarias en circulación en el momento de pago el dividendo, que serán las 1.251.642 actuales más las que resulten de la ampliación de capital liberada prevista para este mes de diciembre, de 15.645 nuevas acciones. De este dividendo a cuenta se exceptuarán las acciones integrantes de la autocartera de la Sociedad en la fecha de pago del dividendo.



OF8762455

CLASE 8ª

FACULTAD

Balance y Cuenta de Resultados, a 31 de octubre de 2.001

ACTIVO		
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		12.014,12
INMOVILIZADO NETO:		
Inmovilizaciones inmateriales	293.927,27	
Inmovilizaciones materiales	45.484.225,84	
Inmovilizaciones financieras	18.380.548,44	
Acciones propias	<u>367.313,61</u>	64.526.015,16
ACTIVO CIRCULANTE		
Existencias	4.872.935,98	
Deudores	4.628.961,13	
Inversiones financieras temporales	15.389.074,54	
Tesorería	115.051,34	
Ajustes por periodificación	<u>-180.333,99</u>	24.825.689,00
TOTAL ACTIVO		<u>89.363.718,28</u>
PASIVO		
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	7.509.852,00	
Prima de emisión	1.238.490,68	
Reservas	75.294.093,92	
Pérdidas y Ganancias	1.878.500,70	
Dividendo a cuenta	<u>-1.435,31</u>	85.919.501,99
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	468.423,51	468.423,51
ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.419.485,45	1.419.485,45
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreeedores comerciales	867.803,23	
Otras deudas no comerciales	<u>688.504,10</u>	1.556.307,33
TOTAL PASIVO		<u>89.363.718,28</u>



OF8762456

CLASE 8ª
F. ALICANTE**CUENTA DE RESULTADOS**

Ingresos de explotación	8.293.531,58
Gastos de explotación	-6.432.793,01
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	<u>1.860.738,57</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.011.734,78
BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS	<u>2.872.473,35</u>
RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS	17.527,72
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	<u>2.890.001,07</u>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-1.011.500,37
BENEFICIO CONTABLE DEL PERIODO	<u>1.878.500,70</u>

Suficiencia del resultado

Puesto que la reserva legal supera el mínimo establecido por la ley, no es obligatorio para la Sociedad aumentar su cuantía. Tampoco existe mandato estatutario alguno que exija la dotación de otras reservas. Por tanto:

BENEFICIO CONTABLE TRAS IMPUESTO .S/SOCIEDADES	1.878.500,70
IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN.....	<u>1.878.500,70</u>

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados del ejercicio 2.001, de un importe máximo de 0,90 euros brutos por acción, supone, si llegase a completarse la ampliación prevista, un total de 1.140.558,30 euros, 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 2.001, 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.



OF8762457

CLASE 8ª

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 10 de diciembre de 2.001
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Limitaciones para la distribución de dividendos

Salvo 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.

Con la unificación de acciones de la Sociedad, acordada el 28/06/2001 se han eliminado también todas las menciones estatutarias relativas a la prelación en los derechos económicos, de las acciones preferentes respecto a las ordinarias.

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 ha llevado 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.



CLASE 8ª
MATERIA



OF8762458

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 los importes financiados o coste en origen de los activos, 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 se amortizan dentro de los ejercicios que restan para completar la vida útil de los elementos actualizados.

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 aumentó en el importe anual de los resultados contables



CLASE 8ª



OF8762459

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 2.001 superior al valor de adquisición, no es necesario registrar provisión alguna.

Existencias

"Terrenos y solares": Su saldo recoge el importe desembolsado en la adquisición de estos activos, incluyéndose aquí los honorarios de notarios y registradores de la propiedad, impuestos que gravan la operación, a excepción del impuesto sobre el valor añadido y comisiones de intermediación, si las hubiere.

"Existencias comerciales y otros aprovisionamientos": Su saldo corresponde a la valoración del inventario de existencias realizado al final del ejercicio en nuestro hotel en Torreveja, el cual dispone de servicios de restauración. Se recoge aquí tanto materias y productos de alimentación y consumo con destino a los citados servicios como existencias de productos de mantenimiento del centro hotelero y artículos de oficina.

Hasta el ejercicio 2000 se seguía un sistema especulativo de control de existencias y su valoración se realizaba tomando como base el último precio de adquisición consignado en factura. Desde comienzos del ejercicio 2001 hemos cambiado el criterio y el inventario se valora de acuerdo al precio medio ponderado de las adquisiciones.

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.



OF8762460

CLASE 8ª

- 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.

"Personal": Corresponden a anticipos de sueldos entregados a personal de la empresa.

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



OF8762461

CLASE 8ª

CLASE 8ª

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 euros valorados por su importe inicial, por pagarés de empresa, 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.

Al cierre del ejercicio no existen en cartera derivados financieros ni estructurados ni la Sociedad tiene posición alguna en estos mercados.

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 2001 se ha recibido subvenciones de la Generalitat Valenciana que han sido contabilizados en la cuenta de 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 la deuda con la Hacienda Pública por Impuesto sobre sociedades diferido a largo plazo.

Las otras deudas corresponden a aquellos importes efectivos recibidos de nuestros 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 2.001 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:



OF8762462

CLASE 8ª

CLASE 8ª

- Deuda por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio de 2.001: Importe previsto a satisfacer por el mencionado impuesto.
- Liquidaciones pendientes por retenciones practicadas a cuenta del IRPF, a diciembre de 2.001.

"Otras deudas no comerciales": Corresponde a pagos pendientes de deudas que no corresponden a acreedores comerciales.

"Remuneraciones pendientes de pago": Valoración de aquellos conceptos salariales devengados por nuestro personal al cierre del ejercicio y a pagar en el año 2.002, 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 hotel 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 2.001.

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.

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.



OF8762463

CLASE 8ª

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, primas, 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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, 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



CLASE 8ª

CLASE 8ª



OF8762464

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 52% 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.

"Otros intereses e ingresos asimilados": Que incluyen las siguientes partidas:

De empresas del grupo: Intereses por la liquidación de cuentas corrientes que se mantienen con empresas del grupo.

Otros intereses: Liquidaciones de intereses y bonificaciones de nuestras cuentas corrientes abiertas en entidades de crédito, así como intereses por depósitos bancarios y pagarés de empresas.

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.



OF8762465

CLASE 8ª

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:

	Gastos de ampliación de capital	Gastos de reducción de capital	Gastos de unificación de acciones	Total
Saldo a 31.12.2000	14.178,17	68,74	0,00	14.246,91
Aumentos	0,00	2.251,50	1.967,19	4.218,69
(-) Amortizaciones				0,00
Saldo a 31.12.2001	14.178,17	2.320,24	1.967,19	18.465,60

6.- INMOVILIZADO INMATERIAL

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

	Saldo a 31.12.2000	Aumentos	Saldo a 31.12.2001
Aplicaciones Informáticas			
Inversión	206.424,31	60.244,24	266.668,55
Amort.Acum.	121.603,49	42.713,90	164.317,39
Gastos Investigación y Desarrollo			
Inversión	217.734,42	0,00	217.734,42
Amort.Acum.	35.824,02	43.546,92	79.370,94
Patentes y Marcas			
Inversión	5.540,25	0,00	5.540,25
Amort.Acum.	634,76	1.108,04	1.742,80
TOTALES			
Inversión	429.698,98	60.244,24	489.943,22
Amort.Acum.	158.062,27	87.368,86	245.431,13

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.



OF 8762466

CLASE 8ª
INDETERMINADA

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 2.001, por grupos de elementos, ha sido la siguiente:

Grupos de elementos	Bases de amortización	Revalorización	Bases revalorizadas	Amortización 2.001
Construcciones	24.573.742,18	16.568.093,07	41.141.835,25	934.912,95
Instalaciones complementarias	4.085.386,51	91.739,91	4.177.126,42	182.790,07
Instalaciones técnicas y maquinaria	33.702,98	2.349,77	36.052,75	3.221,33
Mobiliario	797.833,76	40.321,57	838.155,33	55.138,04
Equipos de proceso de información	248.744,98	3.948,52	252.693,50	27.297,63
Elementos de transporte	94.991,70	4.201,76	99.193,46	8.851,45
Otro inmovilizado	66.123,33	0,00	66.123,33	9.118,86
	29.900.525,44	16.710.654,60	46.611.180,04	1.221.330,33

El total de 1.221.330,33 euros contabilizado en concepto de amortización del inmovilizado material para 2.001 incluye 450.776,90 euros 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.

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 está siendo 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 2.001, con el que 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.



OF8762467

CLASE 8ª
PASADILLA**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) - 2.001

	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	3.955.865,93	3.204.251,40	7.160.117,34
Edificios en Madrid	1.829.505,85	1.481.899,74	3.311.405,59
Edificios en Torreveja (Alicante)	346.599,78	51.989,97	398.589,75
	6.131.971,57	4.738.141,11	10.870.112,68

Características del inmovilizado no afecto a explotación

Este inmovilizado se encuentra contabilizado por un total de 1.587.313,97 euros, y corresponde a terrenos no edificados y que fueron adquiridos por un importe total de 1.110.009,77 euros. La diferencia entre los dos importes anteriores es consecuencia de la Actualización de Balances de 1.996.

Durante el ejercicio 2.001 se ha traspasado a la partida de existencias "terrenos y solares", el importe contabilizado de 4.782.917,17 euros de un solar industrial, por cuanto la Sociedad no ha decidido aún su destino final.

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



OF8762468

CLASE 8ª
FACEDOR

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.	9.539.218,18
INMOBILIARIA V S, S.A.	2.610.632,93
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	2.438.184,19
CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.	3.249.194,84
DUBLIN CONTROL, S.A.	51.086,03
TOTAL	17.888.316,17

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

	(en miles de euros)				Valor teórico a 31.12.2001 (1 acción)
	Capital	Reservas	Pérdidas Ejerc.ant.	Rdo. 2001	
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	391	11.851	0	138	1.905
INMOBILIARIA V S, S.A.	72	3.165	0	80	27.642
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	60	2.727	-10	171	295
CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.	3.005	1.218	0	-68	8.310
DUBLIN CONTROL, S.A.	60	0	1	-1	6
TOTAL	3.588	18.961	-9	320	38.157

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



OF8762469

CLASE 8ª
PASIVAS

" 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:

	Saldo a 31.12.2000	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2001
Fianzas constituidas	2.569,12	0,00	2.569,12
Depósitos efectuados	12,02	0,00	12,02
Fianzas depositadas en la Generalitat	387.702,10	26.206,41	413.908,51
Fianzas depositadas en la CC.AA. Madrid/Juzgado	83.679,86	5.522,68	89.202,54
Totales	473.963,10	31.729,09	505.692,19

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 2.001 con la que existía a comienzos del año.

9.- EXISTENCIAS

En concepto de existencias de solares, se ha contabilizado en este apartado un total de 4.890.127,93 euros, que se corresponde con los desembolsos realizados en la adquisición y desarrollo de un solar de 11.066,99 m² y con un techo edificable de 22.133,98 m², destinado a promover naves industriales. Además, de los costes de adquisición, se incluyen aquí gastos de honorarios, técnicos de arquitectura y de solicitud de licencia de obras. Este solar se reclasificará como "Promociones en curso" en cuanto tal licencia nos sea concedida.

Por otra parte, se contabiliza también en este apartado 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 64.817 euros, de las que 38.221,39 euros corresponden a existencias comerciales y 26.595,61 euros 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.



OF8762470

CLASE 8ª
FACE

En concepto de "Deudores varios", en la fecha de cierre del ejercicio se contabilizaban créditos a nuestro favor contra deudores varios por un total de 49.474,85 euros, de los cuales 6.288,02 euros se consideraban de dudoso cobro y están convenientemente provisionados al 100 %.

La partida de "Personal" incluye un saldo de 9.080,94 euros que corresponde a anticipos al personal.

11.- FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

Composición

El capital social de la Compañía a 31 de diciembre de 2.001, íntegramente desembolsado, asciende a 7.509.852 euros. Está compuesto por 1.251.642 acciones ordinarias, todas ellas de valor nominal 6 euros.

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

Hasta su unificación con las acciones ordinarias tras la Junta General de accionistas del 28.06.2001, los titulares de las acciones preferentes tenían 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 procedía a abonar el que se acordaba 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 tenían 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 emitieran acciones ordinarias y preferentes, conservando igual proporción en la participación del capital social, correspondía a unas y a otras el derecho de suscripción preferente, exclusivamente sobre las acciones de su Serie que se hubiesen emitido.

Cotización oficial

Al cierre del ejercicio, la totalidad de acciones que integran el capital social de la Compañía, están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

Por otro lado, la Junta General de accionistas del 28.06.2001 acordó llevar a cabo una ampliación de capital totalmente liberada en la proporción de 1 acción nueva por cada 80 antiguas. Dicha emisión se efectuó durante el mes de enero del año 2.002 y en la



OF8762471

CLASE 8ª

fecha de elaboración de este informe, está pendiente de admisión a cotización.

Variaciones del capital y autorizaciones para realizarlas

1º.- Aumentos del capital: El Consejo de Administración está autorizado por la Junta General de accionistas, celebrada el pasado 28 de junio de 2.001, 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 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:

En el CUADRO ANEXO Nº 7 se observa la evolución que ha tenido el capital en los últimos tres años:

Asimismo, el 29 de enero de 2.002 se elevó a público un aumento de capital liberado en la cifra 93.870 euros, distribuido entre un total de 15.645 acciones, lo que ha elevado el capital social a la cifra de 7.603.722 euros, distribuido entre un total de 1.267.287 acciones.

4º.- Autocartera:

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de accionistas celebrada el pasado 28 de junio de 2.001, para adquirir acciones propias hasta un máximo de 50.000 acciones, a un precio que se encuentre en una banda del 10% arriba o debajo de la cotización de nuestras acciones en la fecha de adquisición.

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 28 de junio de 2.001.

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 8.379 acciones propias, adquiridas por un total de 424.409,95 euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 50,65 euros y un porcentaje del 0,67% sobre el capital social de la Sociedad.



OF8762472

CLASE 8ª

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS

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

. Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 1.657.742,84 euros, el total indisponible es de 1.544.170,78 euros.

. 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 en el año 2.000 de una parte del Inmovilizado actualizado, puede considerarse distribuibles un total de 437.053,19 euros 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 424.409,95 euros.

. 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 2.070.120,08 euros.

. Reserva art. 167, 3º Ley Sociedades Anónimas: La disposición de estas reservas debe cumplir ciertos requisitos y recoge el importe de las reducciones de capital realizados con cargo a reservas libres, vía amortización de acciones de la autocartera, a partir de la entrada en vigor de la actual Ley de Sociedades Anónimas. En estos casos, el importe del valor nominal de las acciones amortizadas debe destinarse a esta reserva, de que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social. El saldo contabilizado en esta cuenta asciende a 510.589,83 euros.



OF8762473

CLASE 8ª

MOVIMIENTO DURANTE 2.001 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 8.

12.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Durante el 2.001 se ha percibido una subvención de 55.635,58 euros. Esta subvención así como todas las recibidas durante los pasados ejercicios se ha contabilizado como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

13.- PROVISIONES PARA IMPUESTOS

El detalle y movimiento de los saldos amparados bajo este epígrafe aparecen en el CUADRO ANEXO nº 9.

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.

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 de dicho ejercicio, y en ella se evidenciaron contingencias fiscales de escasa relevancia. Las deudas resultado de la misma ya han sido abonadas.

14.- DEUDAS NO COMERCIALES

ACREEDORES A LARGO PLAZO

Se registran en este apartado 832.352,19 euros en concepto de Deuda con la Hacienda Pública por impuesto sobre sociedades diferido a largo plazo.



OF8762474

CLASE 8^a
FIDEJUM

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	459.286,06	96.665,07	555.951,13
Fianzas voluntarias	14.558,66	0,00	14.558,66
Garantías de arrendatarios	240,40	3.087,88	3.328,28
Depósitos de Clientes Mantenimiento	324,55	0,00	324,55
Saldo total a 31.12.2001	474.409,67	99.752,95	574.162,62

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	68.376,98	
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes, ejercicio 2.001...	<u>129.883,56</u>	198.260,54
. Seguridad social, acreedora		<u>61.706,81</u>
		259.967,35

Líneas de crédito disponibles

Se dispone de seis líneas de crédito con un disponible total de 5,1 millones de euros, todas ellas sin comisión de indisponibilidad, con el siguiente detalle de entidades e importes:

Entidad financiera	Límite del crédito en miles de euros
Banco Popular Español	601
Bankinter	1.202
BSCH	1.803
Banco Español de Crédito	902
Banco de Sabadell	601
	<u>5.109</u>



OF8762475

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

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

BENEFICIO CONTABLE DEL EJERCICIO		1.865.115,62
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, AUMENTO		911.650,53
DIFERENCIAS PERMANENTES:		
- Aumentos	5.182,04	
- Disminuciones.....	<u>-32.021,57</u>	-26.839,53
DIFERENCIAS TEMPORALES:		
. Con origen en el propio ejercicio:		
- Aumentos	35.714,52	
- Disminuciones.....	<u>0,00</u>	<u>35.714,52</u>
BENEFICIO FISCAL O BASE IMPONIBLE		2.785.641,14

El detalle de las diferencias permanentes y temporales es la siguiente:

Detalle de las diferencias permanentes:**Aumentos:**

- Dif. entre el beneficio contable y fiscal en venta de	5.182,04
- Dif. Por provisiones deprec.cartera de valores	<u>-32.021,57</u>
	-26.839,53

Detalle de las diferencias temporales:**. Disminuciones con origen en el ejercicio:**

- Diferencia entre amortizaciones fiscales y contable	35.714,52
---	-----------



OF8762476

CLASE 8ª
PAGAR

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

BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO DE 2.001	2.785.641,14
CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Base Imponible	974.974,40
(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:	
- Deduc. por doble imposición de dividendos	-46.587,50
- Dedución por contratación indefinida minusválidos	-3.630,11
- Dedución por gastos de formación	-606,18
	<hr/>
	924.150,61
(-) Retenciones y pagos a cuenta	<hr/>
	-794.267,05
. Importe pendiente de pago	129.883,56

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.



OF8762477

CLASE 8.^a

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	3.445.671,45	
Locales comerciales	943.951,88	
Oficinas	1.176.708,82	5.566.332,15
<i>Sta. M^a de la Cabeza en Madrid</i>		
Viviendas	1.153.756,36	
Locales comerciales y otros	315.559,39	1.469.315,75
<i>Otras explotaciones</i>		29.218,50

. Ingresos por actividades turísticas en Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante):

Alquiler de apartamentos	1.629.620,54	
Servicios complementarios	769.270,06	2.398.890,60

. Ingresos por mantenimiento edificios

226.230,69

. Otros accesorios a la explotación

25.993,53

. Exceso de provisiones y gastos

104.739,75

TOTAL9.820.720,97*Gastos de explotación*

El detalle de los epígrafes más importantes sigue a continuación:



OF8762478

CLASE 8ª
FACILITAR

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

CATEGORIA	NÚMERO MEDIO DE PERSONAS	COSTE CON CARGAS SOCIALES
Personal directivo	7	619.752,76
Oficinas administrativas de Barcelona y Madrid	22	552.368,74
Personal de fincas	34	761.050,67
Personal de mantenimiento	11	325.366,24
Personal de activ. turísticas	51	989.330,84
	125	3.247.869,25
Consejo de Administración	6	154.610,36
	131	3.402.479,61

"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:

	TOTAL
Arrendatarios de Barcelona	100.067,99
Arrendatarios de Madrid	20.842,59
Clientes Cabo Cervera	25.596,78
	146.507,36



CLASE 8ª



OF8762479

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

- Servicios exteriores:		
Conservación de edificios	1.310.713,03	
Suministros: Agua, electric. y otros	359.065,09	
Seguros	57.730,47	
Publicidad y propaganda	47.970,77	
Servicios de prof. independientes	233.637,18	
Alquileres	30.636,91	
Servicios financieros	48.959,40	
Otros gastos y servicios	462.013,26	2.550.726,11
		<hr/>
- Tributos varios		573.540,99
		<hr/>
		3.124.267,10

CUENTA FINANCIERA

"Ingresos de participaciones en capital": Durante el 2.001, se han percibido 266.214,27 euros en concepto de dividendos de las acciones que manteníamos en cartera.



OF8762480

CLASE 8ª
FINANCIACIÓN

" 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.....	198.537,81
	<u>198.537,81</u>

.Otros intereses:

- De descuentos sobre compras por pronto pago.....	1.456,41
- De Depósitos y eurodepósitos en pesetas	251.216,66
- De Pagares De Empresas	90.641,61
- De intereses de cuentas corrientes bancarias.....	4.166,00
	<u>347.480,68</u>

"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 404.948,61 euros, 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.....	6.422,13
- Descuentos por pronto pago por servicios.....	58.185,13
	<u>64.607,26</u>

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 mínimo del 4 %. Dentro de 2.001 y con cargo a los beneficios de 2.000, los miembros del Consejo de Administración percibieron, en su conjunto, un total de 112.689,76 euros, 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 20.885,19 euros.



OF8762481

CLASE 8ª
Y ASESOR

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 10, 11 y 12 se muestran los cuadros de financiación de los ejercicios de 1.999 a 2.001, 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.



OF8762482

CLASE 8ª

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
María Borrás
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Cuadros Anexos



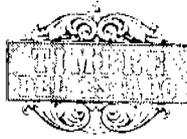
CLASE 8ª



OF8762483

CUADRO ANEXO Nº 1 - DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.2001

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. ANTER. A 1996	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terrenos no edificados	1.587.313,97		0,00	1.587.313,97		1.587.313,97
Edificios:						
-Solares	2.725.984,63	3.405.986,84	4.738.141,11	10.870.112,68		10.870.112,68
-Construcciones	11.650.895,38	12.548.617,82	16.942.322,27	41.141.835,27	-10.428.817,51	30.713.017,76
	14.376.880,01	15.954.604,56	21.880.463,38	52.011.947,95	-10.428.817,51	41.583.130,44
Construcciones en curso	314.877,25		0,00	314.877,25	0,00	314.877,25
Total	16.279.071,23	15.954.604,56	21.680.463,38	53.914.139,18	-10.428.817,51	43.485.321,66
INSTALACIONES TECNICAS						
MAQUINARIA, UTILLAJE	21.209,33	0,00	2.040,73	23.250,06	-23.250,06	0,00
OTRAS INSTALACIONES	12.451,87	0,00	309,03	12.760,90	-11.132,14	1.628,76
Total	3.758.864,92	325.699,34	91.746,44	4.178.330,70	-2.086.230,58	2.090.100,12
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA						
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	775.491,28	2.610,34	40.536,84	818.638,46	-385.942,98	432.695,48
Total	247.628,50	0,00	3.948,49	251.577,99	-189.139,35	62.438,64
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/EL TRANS.						
Total	89.222,79	0,00	4.201,77	93.424,56	-81.603,21	11.821,35
OTRO INMOVILIZADO						
Total	66.123,31	0,00	0,00	66.123,31	-34.391,14	31.732,17
Totales	21.250.084,22	16.282.914,25	21.823.246,69	59.356.245,17	-13.240.506,96	46.115.738,21



CLASE 8ª



OF 8762484

CUADRO ANEXO Nº 2 - MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO MATERIAL DURANTE 2.001

	INVERSION			AMORTIZACION				
	A 31.12.2000	Traspasos	Inversiones	Ventas	A 31.12.2001	A 31.12.2000	Ventas	A 31.12.2001
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES								
Terrenos no edificados								
Edificios:								
-Solares	6.370.231,14	-4.782.917,17			1.587.313,97	0,00		0,00
-Construcciones	10.870.112,68				10.870.112,68			
	41.141.835,29				41.141.835,29	9.493.904,56	934.912,95	10.428.817,51
Construcciones en curso	255.570,83		59.306,42		314.877,25	0,00		0,00
INSTALACIONES TECNICAS	23.250,06				23.250,06	22.318,04	932,02	23.250,06
MAQUINARIA, UTILLAJE	12.163,60		607,30		12.760,90	9.880,11	2.252,03	11.132,14
OTRAS INSTALACIONES	2.854.865,36		1.321.465,34		4.176.330,70	1.903.403,21	182.827,36	2.096.230,57
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	570.889,17		247.769,29		818.638,46	330.804,94	55.138,04	385.942,98
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	230.227,21		21.350,78		251.577,99	161.841,72	27.297,63	189.139,35
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPO S/ ELE. TRANS	99.193,47			-5.786,91	93.424,56	73.827,79	8.851,45	81.603,21
OTRO INMOVILIZADO	43.039,04		23.084,27		66.123,31	25.272,26	9.116,86	34.391,14
Totales	62.471.347,85	-4.782.917,17	1.873.583,40	-5.788,91	59.356.245,17	12.020.052,65	1.221.330,34	13.240.596,96



CLASE 8ª



OF8762485

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

TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. CON SOLAR	AMORT.ACUM. A 31.12.01	VALOR NETO TEORICO	VALOR CONTABLE A 31.12.01	AMORT.ACUM. A 31.12.01	VALOR NETO TEORICO
INMOBILIARIO	4.463.434,83	964.126,57	3.499.308,27	398.589,75	0,00	398.589,75
MOBILIARIO	345.715,35	345.715,35	0,00	1.552,97	1.552,97	0,00
INSTALACIONES	954.670,35	954.670,35	0,00	138.460,62	138.438,99	21,64
ELEM. TRANSPORTE	6.739,53	6.739,53	0,00	513,94	513,94	0,00
EQUIPOS OFIC.	38.616,37	38.616,37	0,00	22.171,01	22.171,01	0,00
	5.809.176,44	2.309.868,17	3.499.308,27	561.288,29	162.676,91	398.611,39



OF8762486

CLASE 8ª
PAGARÉS**CUADRO ANEXO Nº 4 - DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DE C.E.V.A.S.A. A 31.12.2001:**

		IMPORTE CONTABILIZADO
A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA		
. Cesiones temporales de Deuda:		
- Valor de colocación	1.620.479,50	
- Intereses corridos	14.815,08	1.635.294,58
<hr/>		
. Depósitos en pesetas: (Incluye Pagarés)		
- Valor de colocación	9.112.386,29	
- Intereses corridos	15.349,84	9.127.736,13
<hr/>		
B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE		
. Acciones con cotización oficial		
- Coste de adquisición	4.425.535,04	
(-) Provisiones por depreciación	290.611,54	4.134.923,50
<hr/>		
. Fondos de Inversión:		
- Coste de adquisición	176.021,19	
(-) Provisiones por depreciación	32.076,79	143.944,40
<hr/>		
CARTERA TOTAL A 31.12.2001		15.041.898,61
		=====



OF8762487

CLASE 8ª
FACILITACUADRO ANEXO Nº 5 - MVTO. DE LA CARTERA DE VALORES DURANTE EL EJERCICIO DE 2.001

	Saldo a 31.12.2000	Aumento o disminución de la invers.	Saldo a 31.12.2001
Fondos Públicos	0,00	0,00	0,00
"Repos" de D.P. Española	10.733.181,81	(9.097.887,23)	1.635.294,58
"Repos" de D.P. USA en \$	0,00	0,00	0,00
Depósitos en pesetas	3.834.336,20	5.293.399,93	9.127.736,13
Accs. con cotiz. oficial	3.234.312,48	900.611,02	4.134.923,50
Fondos de Inversión	176.021,19	(32.076,79)	143.944,40
	<u>17.977.851,68</u>	<u>(2.935.953,07)</u>	<u>15.041.898,61</u>



OF8762488

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 6**DETALLE DEL SALDO DE CLIENTES A 31.12.2001 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.001**

	"Corrientes"	"Dudoso cobro"	Total	Provisión por insolvencias
Meridiano- Cero	124.913,08	103.785,39	228.698,47	103.785,39
Sta. Mª de la Cabeza	25.848,56	72.472,84	98.321,40	72.472,84
Cabo Cervera	376.129,95	66.058,83	442.188,78	66.059,89
TOTAL	526.891,59	242.317,06	769.208,65	242.318,12

. Saldo a 31.12.2000	354.068,11	225.815,70	579.883,81	224.009,35
. Diferencia devengos y cobros del ejercicio	281.768,10		281.768,10	
. Reclasif. de saldos	-106.523,69	106.523,69	0,00	108.331,01
. Elimin. saldos incob.	-2.420,93	-90.022,24	-92.443,17	-90.022,24
. Regular. por exceso				
. Saldo a 31.12.2001	526.891,59	242.317,15	769.208,74	242.318,12

*Pequeña
diferencia
"Dudoso Cobro"*



CLASE 8ª



OF8762489

CUADRO ANEXO Nº 7 - DETALLE DE LAS VARIACIONES EN EL CAPITAL DE C.E.V.A.S.A. EN LOS ULTIMOS TRES AÑOS

Fecha escritura	Operación	Nº de acciones	EVOLUCION DEL CAPITAL									
			Acciones ordinarias		Acciones preferentes		Total					
			Nº	Ptas	Euros	Nº	Ptas	Euros	Nº	Ptas	Euros	
19/02/98	Saldo anterior Aumento capital liberado	48.779 ordinarias	1.207.280	1.207.280.000	7.255.898,93	12.737	12.737.000	76.550,91	1.220.017	1.220.017.000	7.332.449,85	
3/12/99	Aumento capital liberado	15.846 ordinarias	1.256.059	1.256.059.000	7.549.066,83	12.737	12.737.000	76.550,91	1.268.796	1.268.796.000	7.625.617,54	
29/11/00	Redenominación del capital a Euros	1.271.905 ordinarias 12.737 prefer.	1.271.905	1.271.905.000	7.644.303,01	12.737	12.737.000	76.550,91	1.284.642	1.284.642.000	7.720.853,92	
25/09/01	Modific. accs. preferentes/unific. con ordinarias	1.271.905 ordinarias 12.737 prefer.	1.284.642		7.644.303,01	12.737		76.550,91	1.284.642		7.720.853,92	
25/09/01	Reducción capital por amort. accs. en autocartera	33.000	1.251.642		7.720.853,92	0		0,00	1.284.642		7.720.853,92	
25/09/01	Reducción capital "técnica" por ajuste nominal accs. a 6 Euros	1.251.642	1.251.642		7.522.519,93				1.251.642		7.522.519,93	
			1.251.642		7.509.852,00				1.251.642		7.509.852,00	



CLASE 8a

FABRICA



OF8762490

CUADRO ANEXO N° 8 - DETALLE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD A 31.12.2000 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.001

	Saldo a 31.12.2000	Reducciones Capital	Compra de accs. Propias	Distribución de beneficios	Dividendo a cta., satisfecho	Resultado después de Imp. s /Sdes.	Saldo a 31.12.2001
Capital	7.720.853,92	-211.001,92					7.509.852,00
Prima de emisión	1.238.490,68						1.238.490,68
Reserva de revalorización (Act.1983)	21.631.609,00						21.631.609,00
Reserva de revalorización distributable	437.053,22						437.053,22
Reserva legal	1.657.742,84						1.657.742,84
Reserva para acciones propias	1.485.945,31	-1.574.632,18	513.096,82				424.409,95
Reservas voluntarias	46.632.815,23	-299.587,91	-513.140,17	2.742.439,50			48.582.526,65
Reserva por capital amortizado	2.070.120,08						2.070.120,08
Reserva indisponible art. 167	0,00						0,00
Pérdidas y ganancias	3.894.826,27	510.589,83					510.589,83
Dividendo activo a cuenta	-5.741,31			-3.894.826,27	-1.435,32	1.865.115,62	1.865.115,62
				5.741,31			
TOTAL	86.763.715,24	-1.574.632,18	-43,35	-1.146.645,46	-1.435,32	1.865.115,62	85.906.074,55



CLASE 8ª



OF8762491

CUADRO ANEXO Nº 9 - DETALLE DEL SALDO DE PROVISIONES A 31.12.2001 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO

	Saldo a 31.12.2000	Dotaciones del propio año	Reducción Provisión	Pago de impuestos	Saldo a 31.12.2001
Administraciones Locales	295.180,14	40.959,81	-33.055,67	0,00	303.084,28
Hacienda Pública	169.077,78	0,00	0,00	0,00	169.077,78
Cámaras de Comercio	18.132,35	7.536,09	0,00	-13.966,76	11.701,68
TOTAL	482.390,27	48.495,90	-33.055,67	-13.966,76	483.863,74



OF8762492

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 10

CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.999 A 2.001

APLICACIONES	2.001	2.000	1.999
1 Recursos aplicados en las operaciones.....	0,00	0,00	0,00
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	4.218,68	3.607,35	7.634,15
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado Inmaterial	60.244,24	215.460,33	95.329,94
Inmovilizado material	1.672.417,65	5.437.629,22	287.774,43
Inmovilizado financiero:			
Empresas del grupo.....	0,01	0,00	0,00
Otras inversiones financieras.....	31.729,09	33.730,73	0,00
4 Adquisición de acciones propias	582.504,98	1.104.770,32	106.054,65
5 Reducciones de capital.....	0,00	0,00	0,00
6 Dividendos	191.736.719,01	1.152.386,77	1.039.963,45
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo	0,00	0,00	0,00
De otras deudas	0,00	29.625,93	0,00
8 Provisiones para riesgos y gastos	13.966,75	6.889,07	29.329,06
TOTAL APLICACIONES	194.101.800,41	7.984.099,72	1.566.085,68
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES.....	0,00	0,00	1.638.221,50
(AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	194.101.800,41	7.984.099,72	3.204.307,18
ORIGENES	2.001	2.000	1.999
1 Recursos procedentes de las operaciones	3.170.200,87	3.580.196,77	3.166.642,23
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0,00	0,00	0,00
De otras empresas.....	30.301,76	0,00	37.664,95
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado inmaterial	0,00	3.317.477,32	0,00
Inmovilizado material	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado financiero:			
6 Enajenación de acciones propias	79.689,36	0,00	0,00
TOTAL ORIGENES	3.280.191,99	6.897.674,09	3.204.307,18
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES.....	190.821.608,42	1.086.425,64	0,00
(DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	194.101.800,41	7.984.099,73	3.204.307,18



OF8762493

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO N° 11

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.001	2.000	1.999
2 Existencias			
- Aumentos	137.022,88	7.654,26	8.083,53
- Disminuciones	0,00	0,00	0,00
3 Deudores			
- Aumentos	3.511.286,25	419.112,04	187.895,67
- Disminuciones	0,00	0,00	0,00
4 Acreedores			
- Aumentos	-191.627.325,42	0,00	259.091,37
- Disminuciones	0,00	-160.100,39	0,00
5 Inversiones financieras temporales			
- Aumentos	0,00	0,00	899.618,03
- Disminuciones	2.935.953,07	-1.014.646,04	0,00
7 Tesorería			
- Aumentos	93.183,58	0,00	286.865,09
- Disminuciones	0,00	-336.841,66	0,00
8 Ajustes por periodificación			
- Aumentos	177,36	0,00	0,00
- Disminuciones		-1.603,85	-3.332,19
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	-190.821.608,42	-1.086.425,64	1.638.221,50



OF8762494

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 12CUADROS DE CONCILIACION DE 1.999 A 2.001

	2.001	2.000	1.999
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	1.865.115,62	3.894.826,27	2.010.424,00
(+) Amortizaciones del ejercicio	1.308.699,19	1.257.217,47	1.186.317,69
(+) Provisiones por deprec. cartera valores.....	0,00	0,00	0,00
(+) Provisiones por insolvencias.....	0,00	0,00	0,00
(+) Provisiones para riesgos y gastos	15.440,23	80.673,10	45.486,66
(+) Pérd. por saldos incobr. menos aplic. prov. insolv.....	0,00	0,00	0,00
(+) Pérdidas bajas-enajenación de inmovilizado	3.727,12	352,31	61,59
(+) Diferencias negativas de cambio	0,00	0,00	0,00
(+) Pérdidas enajenación cartera.....	0,00	0,00	0,00
(+) Mvto. en el ejercicio del Impuesto s/ Sdes. diferido	-12.500,09	815.125,62	4.064,20
(+) Gastos por intereses diferidos leasings	0,00	0,00	0,00
(+) Amortiz. gastos a distribuir en varios ejercicios	0,00	0,00	485,86
(+) Pérdidas por regularizaciones y otras extraordinarias.....	0,00	0,00	0,00
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos.....	0,00	-33.815,56	-80.197,78
(-) Exceso provisión insolvencias.....	0,00	0,00	0,00
(-) Beneficios en enajenación de inmovilizado	0,00	-2.434.182,45	0,00
(-) Beneficios enajenación acciones propias a largo plazo.....	-10.281,20	0,00	0,00
(-) Beneficios compra-venta de valores	0,00	0,00	0,00
(-) Diferencias positivas de cambio.....	0,00	0,00	0,00
(-) Exceso prov. deprec. autocartera	0,00	0,00	0,00
(-) Exceso prov. deprec. cartera de control.....	0,00	0,00	0,00
(-) Regularizaciones varias	0,00	0,00	0,00
	3.170.200,87	3.580.196,77	3.166.642,23

C N M V	
Registro de Auditorias	
Emisores	
Nº	7449

GRUPO CEVASA

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**



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

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

FISCAUDI Auditores Asociados, SA, y en su nombre D. Alexandre Laplaza Gutiérrez, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del **GRUPO CEVASA** formado por las sociedades **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, LIVING CATALONIA, SL**, e **INVERSIONES DUBLIN, SIMCAV, SA**, que comprenden el balance de situación consolidado cerrado al 31 de diciembre de 2001, 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 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001. Con fecha 17 de mayo de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas relativas al ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

La Sociedad ha formulado en euros las cuentas anuales del grupo consolidado –por primera vez–. La conversión a la citada moneda de los estados financieros consolidados del ejercicio precedente se ha realizado aplicando las Normas sobre Aspectos Contables de introducción al Euro aprobadas por el Real Decreto 2814/98, de 23 de diciembre. La formulación en euros de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio, se ha obtenido a partir de la conversión a euros de los estados financieros de cada una de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación.

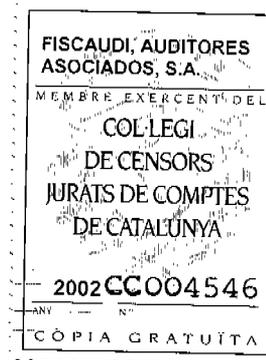
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del **GRUPO CEVASA**, al 31 de diciembre de 2001 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad y homogeneidad con los aplicados en la empresa matriz.



El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio de 2001, 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 2001. 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/Gutiérrez
Auditor - Socio



Barcelona, a 3 de mayo de 2002

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8^a numerado correlativamente desde el folio **0B3937596** al **0B3937644**, que forman parte inseparable del mismo.

GRUPO CEVASA
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001
(en euros)

ACTIVO	Nota	2001	2000
B) INMOVILIZADO		49.690.630,25	58.679.739,32
I. Gastos de establecimiento		20.758,51	17.238,22
II. Inmovilizaciones inmateriales	1	245.539,43	272.920,89
Bienes y derechos inmateriales		522.017,25	430.983,16
Amortización acumulada inmovilizado inmaterial		(276.477,82)	(158.062,27)
III. Inmovilizaciones materiales	2	46.120.102,09	50.451.295,19
Terrenos y construcciones		53.599.261,93	58.382.179,11
Instalaciones técnicas y maquinaria		28.358,33	28.358,33
Otro inmovilizado		5.467.462,75	3.805.239,59
Inmovilizado en curso		314.877,25	255.570,83
Provisiones y amortizaciones		(13.289.858,17)	(12.020.052,67)
IV. Inmovilizaciones financieras	3	2.879.820,27	6.452.339,72
Participación puestas en equivalencia		2.371.402,74	5.978.361,83
Fianzas y depósitos		508.417,53	473.977,89
V. Acciones de la sociedad dominante		424.409,95	1.485.945,31
Inversión		424.409,95	1.485.945,31
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	4	0,00	0,00
E) ACTIVO CIRCULANTE		44.255.362,45	35.851.096,13
II. Existencias		10.344.800,78	1.738.237,88
Terrenos y solares		8.894.391,07	1.703.233,01
Edificios en curso		1.337.220,12	0,00
Edificios construidos		193.490,38	0,00
Materias primas y aprovisionamientos		64.817,00	35.004,87
Provisiones		(145.117,79)	0,00
III. Deudores	5	1.899.292,24	1.643.038,19
Clientes		792.028,71	579.883,81
Otros deudores		1.355.869,67	1.293.451,76
Provisiones		(248.606,14)	(230.297,37)
IV. Inversiones financieras temporales		31.737.173,70	31.807.636,53
Cartera de valores a corto plazo		12.595.294,54	26.818.141,75
Otros créditos		20.069.248,14	6.164.639,84
Provisiones		(927.368,98)	(1.175.145,05)
VI. Tesorería		273.944,77	662.166,56
VII. Ajustes por periodificación		150,96	16,97
TOTAL ACTIVO		93.945.992,70	94.530.835,46



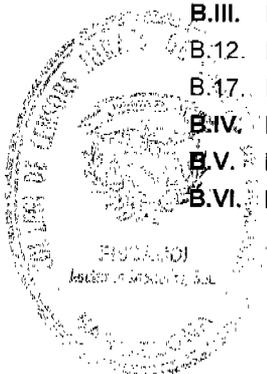
GRUPO CEVASA
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001
(en euros)

PASIVO	Nota	2001	2000
A) FONDOS PROPIOS	6	89.821.289,34	90.410.989,90
I. Capital		7.509.852,00	7.720.853,92
II. Prima de emisión		1.238.490,68	1.238.490,68
III. Reserva de revalorización RDL 7/96		22.068.662,22	22.068.662,21
IV. Otras reservas de la dominante		47.182.877,03	45.841.833,03
Reservas distribuibles		42.520.014,33	40.628.024,80
Reservas no distribuibles		4.662.862,70	5.213.808,23
V. Reservas de sociedades en integración global		9.850.212,67	8.488.392,21
VI. Reservas de sociedades en equivalencia		(159.775,74)	431.938,79
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la dominante		2.132.405,80	4.626.560,38
IX. Dividendo a cuenta		(1.435,32)	(5.741,31)
C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION	7	690.066,16	753.668,24
De sociedades consolidadas por integración		690.037,72	0,00
De sociedades puestas en equivalencia		28,44	753.668,24
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		0,00	0,00
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		483.863,74	482.390,26
Provisiones para impuestos		483.863,74	482.390,26
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	8	1.406.514,81	1.374.650,42
IV. Otros acreedores		1.406.514,81	1.374.650,42
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	8	1.544.258,65	1.509.136,64
IV. Acreedores comerciales		916.845,44	602.112,29
V. Deudas no comerciales		627.413,21	907.024,35
TOTAL PASIVO		93.945.992,70	94.530.835,46



GRUPO CEVASA
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
EJERCICIOS 2001-2000
(en euros)

	2001	2000
A) GASTOS	9.930.824,71	10.584.163,87
A.2. Consumos y otros gastos externos	340.210,25	303.326,34
A.3. Gastos de personal	3.430.126,16	2.947.239,08
A.4. Dotación para amortizaciones	1.311.574,73	1.257.718,15
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	146.507,36	89.090,48
A.6. Otros gastos	3.175.346,23	3.294.440,05
A.I. BENEFICIO DE EXPLOTACION	1.378.905,94	1.388.252,43
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	66.271,39	64.421,17
A.8. Pérdidas de inversiones financieras temporales	177.936,62	13.726,38
A.9. Variación de las provisiones inversiones financieras	234.407,32	350.051,66
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	2.162.704,45	3.077.126,66
A.13. Amortización fondo de comercio de consolidación	0,00	0,00
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.080.572,43	4.415.901,64
A.14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	3.727,12	352,31
A.19. Gastos extraordinarios	9.403,30	31.960,38
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	87.147,60	2.442.496,62
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	3.167.720,03	6.858.398,27
A.20. Impuesto sobre Sociedades	1.035.314,23	2.231.837,88
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	2.132.405,80	4.626.560,38
	2001	2000
B) INGRESOS	12.063.230,51	15.210.724,25
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	9.665.286,25	9.201.601,16
B.4. Otros ingresos de explotación	117.384,42	78.465,36
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	0,00	0,00
B.5. Ingresos participaciones en capital	358.758,26	331.965,88
B.6. Otros ingresos financieros	1.200.225,67	1.226.748,62
B.7. Beneficios en inversiones financieras temporales	1.082.335,85	1.946.611,36
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0,00	0,00
B.10. Participación en beneficios de sociedades en equivalencia	(461.037,96)	(49.477,44)
B.III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	0,00
B.12. Beneficios procedentes del inmovilizado	0,00	2.434.254,57
B.17. Ingresos o beneficios extraordinarios	100.278,02	40.554,74
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0,00	0,00
B.V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0,00	0,00
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	0,00	0,00



GRUPO CEVASA
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

NORMATIVA REGULADORA

La entrada en vigor del Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, es la disposición legal por la que definitivamente se establecen las diferentes normas y parámetros para la consolidación de los grupos de sociedades, de cuyo contenido nace la obligación para **CEVASA**, de consolidar con las sociedades **INMOBILIARIA VS, SA, INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, SA, DUBLIN DE NEGOCIOS, SA, DUBLIN CONTROL, SA, BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, SL, CATALUNYA HORIZONTE XXI, SA, LIVING CATALONIA, SL, e INVERSIONES DUBLIN, SIMCAV, SA.**

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

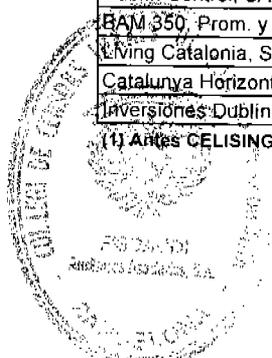
Dispensa de la obligación de consolidar. No es de aplicación la dispensa de consolidar contenida en el art. 7º del RD 1815/1991, en ninguna de sus opciones, ya que aunque el grupo consolidable no supera las dimensiones señaladas en el artículo 8º modificado por la Disposición Transitoria, la sociedad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

SOCIEDADES PARTICIPADAS Y SUJETAS A CONSOLIDACION

Las cuentas anuales auditadas de la empresa **CEVASA**, en el apartado de Inmovilizado financiero - Participación empresas grupo, determinan su participación directa o indirecta en las siguientes empresas:

	CEVASA	Dublín de Negocios, SA	Inmob. VS, SA	Inmob. Madrid Barcelona, SA	Dublín Control, SA	BAM 350, Prom. y Serv, SL	Catalunya Horizonte XXI, SA	Living Catalonia, SL	Participación económica	CONTROL
Dublín de Negocios, SA	100,00%									
Inmobiliaria VS, SA	100,00%								100,00%	100,00%
Inmob. Madrid Barcelona, SA	100,00%								100,00%	100,00%
Dublín Control, SA	85,00%	5,00%	5,00%	5,00%					100,00%	100,00%
BAM 350, Prom. y Serv. SA				100,00%					100,00%	100,00%
Living Catalonia, SL			100,00%						100,00%	100,00%
Catalunya Horizonte XXI, SA (1)	100,00%								100,00%	100,00%
Inversiones Dublín SIMCAV, SA		40,00%	18,00%	0,50%	0,26%	0,50%	39,98%	0,50%	99,74%	99,74%

(1) Antes CELISING, EFC, SA



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

METODOS APLICABLES

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

Hasta el ejercicio 2000, **CATALUNYA HORIZONTE XXI, SA** (antes **CELISING ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SA**), consolidaba por el método de puesta en equivalencia debido a que su actividad no era homogénea a la del resto de sociedades. Tras el cambio de denominación y de su objeto social, ha pasado a consolidar por el método de integración global en el presente ejercicio.

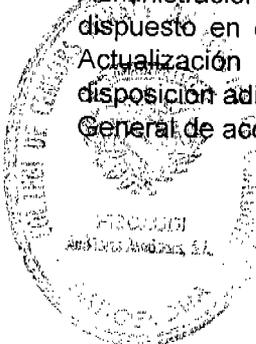
Aplicación del método de integración global. Se han incorporado al balance de la sociedad dominante todos los bienes, derechos y obligaciones que componen el patrimonio de las sociedades dependientes consolidables por este procedimiento, y a la cuenta de Pérdidas y ganancias de la primera, todos los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

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

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

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

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



Homogeneización por operaciones internas. No ha sido necesario practicar ningún tipo de ajuste –en los términos previstos por la legislación (art. 19)– para proceder a una correcta eliminación de las operaciones internas.

Homogeneización para realizar la agregación. No ha sido necesario modificar la estructura de los estados financieros de las sociedades dependientes –de acuerdo con lo dispuesto en el art. 20– ya que estos se ajustan a la estructura de los de la sociedad dominante.

PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION

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





GRUPO CEVASA
NOTAS AL BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

Nota 1. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

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

Nota 2. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

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

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

CONCEPTO	REVALORIZACION
Terrenos y bienes naturales	4.738.141,11
Construcciones	16.942.322,27
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.349,76
Otro inmovilizado	140.433,54
TOTAL	21.823.246,69

Nota 3. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

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



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

En lo que respecta al cambio de método de puesta en equivalencia al de integración global de la inversión en la sociedad **CATALUNYA HORIZONTE XXI, SA** se han seguido los criterios descritos en el art. 52 del RD 1815/91, teniéndose en cuenta los ajustes y eliminaciones que fueron realizados en aplicación del citado método de puesta en equivalencia, produciéndose una diferencia de consolidación de 690.037,72 euros, debidamente contabilizada de forma separada en el Pasivo del balance consolidado en el epígrafe correspondiente.

En lo que respecta a la puesta en equivalencia de las participaciones del resto de sociedades del conjunto consolidable en la sociedad **INVERSIONES DUBLIN, SIMCAV, SA**, se han aplicado los métodos descritos en el artículo 46 y siguientes del RD 1815/91, sustituyéndose el importe neto de las inversiones (capital suscrito menos desembolsos pendientes) por el valor teórico del Patrimonio neto de la sociedad participada (Fondos propios menos activos ficticios) habiéndose generado unas diferencias de consolidación de 28,44 euros.

Nota 4. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION

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

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

Nota 5. DEUDORES

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



Nota 6. FONDOS PROPIOS

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

Fondos propios. Tal y como se ha comentado en la nota 2 del presente informe, las eliminaciones practicadas entre Inversión - Capital se han efectuado, según nuestro entender, de forma correcta, registrándose las diferencias de consolidación en los epígrafes correspondientes (nota 7).

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

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

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

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

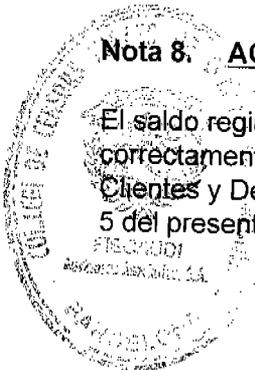
Nota 7. DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION

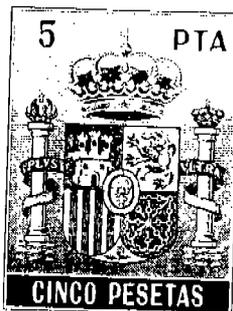
Tal y como se ha citado en las notas anteriores, la aparición de este epígrafe en el balance de situación consolidado –que corresponde a diferencias de consolidación de sociedades consolidadas por el método de integración global– es consecuencia de la diferencia entre el coste de adquisición de la participación en **CATALUNYA HORIZONTE XXI, SA** y el valor de los fondos propios atribuibles a la citada sociedad en la fecha de la primera consolidación, según el siguiente detalle:

Diferencias de sociedades en equivalencia	<u>690.037,72 €</u>
---	---------------------

Nota 8. ACREEDORES A LARGO Y CORTO PLAZO

El saldo registrado en estos epígrafes, en concreto en el apartado de acreedores comerciales, está correctamente corregido una vez practicadas las eliminaciones correspondientes a las cuentas de Clientes y Deudores - Proveedores y Acreedores del grupo, tal y como se ha comentado en la nota 5 del presente informe.





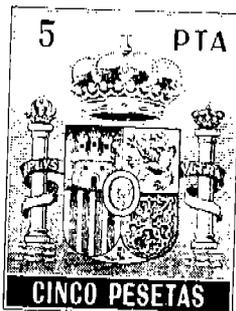
0B3937596

CLASE 8ª

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

Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 2.001

María Batx

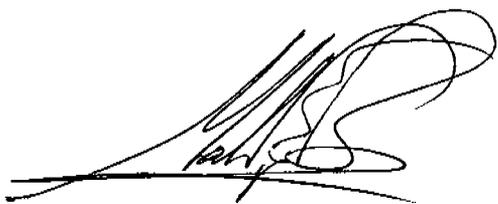


0B3937597

CLASE 8.ª

Informe de Gestión

Grupo CEVASA


Manuel Bover







0B3937598

CLASE 8.^a

GRUPO CEVASA

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2.001

AREAS DE NEGOCIO

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

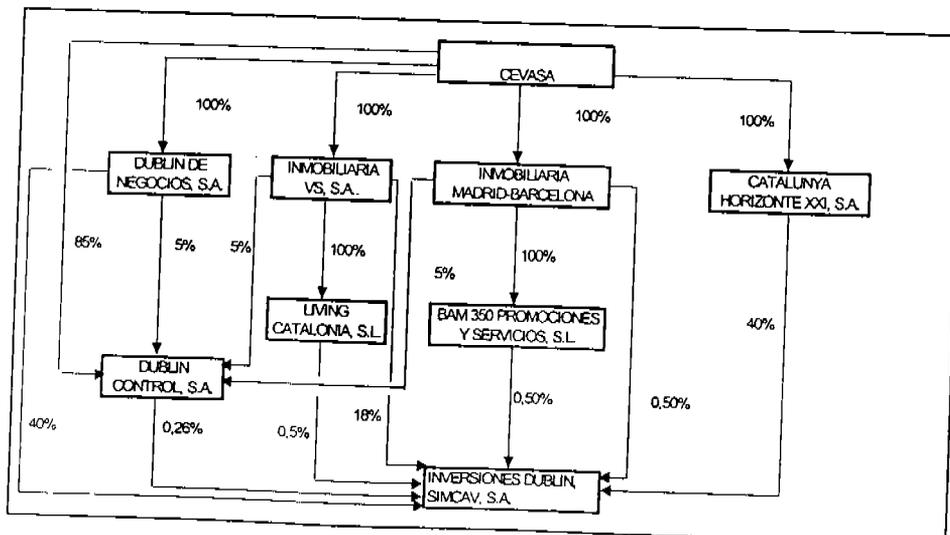
Las actividades que durante el ejercicio se han venido realizando han sido la explotación en régimen de alquiler del patrimonio inmobiliario de propiedad, la gestión hotelera de un hotel de propiedad, la promoción de inmuebles con destino a su venta y la promoción de solares.

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

COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Forman el grupo CEVASA, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y otras 8 empresas, todas ellas participadas prácticamente al 100%, de una forma directa o indirecta por aquella.

La posición dentro del grupo de cada una de las sociedades que se mencionan en el cuadro anterior es la siguiente:





0B3937599

CLASE 8ª

Las características principales de las sociedades del grupo se resumen brevemente a continuación:

DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.:

Sociedad que cuenta con gran parte del patrimonio financiero del grupo CEVASA y que, siguiendo las políticas de inversión conservadoras del Grupo, tiene como objetivo maximizar la rentabilidad de dicho patrimonio invirtiendo el mismo en los mercados financieros, tanto de renta fija como de renta variable.

INMOBILIARIA VS, S.A.

Sociedad cuya actividad futura consistirá en la canalización de parte de las inversiones patrimonialistas del Grupo. En la actualidad es propietaria de dos fincas en El Vendrell (Barcelona) y participa en un 100% de Living Catalonia, S.L.. Tiene el resto de su patrimonio invertido en los mercados financieros.

INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.

Sociedad cuya actividad futura consistirá en la canalización de parte de las inversiones del grupo en inversiones directas o indirectas en promociones urbanísticas para su venta. En la actualidad participa en un 100% de BAM 350 Promociones y Servicios, S.L. y tiene el resto de su patrimonio invertido en los mercados financieros..

Esta Sociedad es propietaria también de un solar en La Seu d'Urgell (Lleida), con un aprovechamiento urbanístico de 18.000 m2 edificables.

CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.

Hasta el ejercicio 2000, esta Sociedad tenía carácter de entidad financiera y se denominaba Celising Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. y centraba su actividad en el arrendamiento financiero. Tras acordarse cesar en dicha actividad y la orientación de la Compañía hacia actividades de tipo inmobiliario, se modificó su objeto social y denominación social. Tiene temporalmente invertido su patrimonio en los mercados financieros a la espera de su inversión en proyectos de tipo inmobiliario.

LIVING CATALONIA, S.L.

Esta Sociedad canalizará las actividades de promoción inmobiliaria que se destinen al turismo vacacional y residencial y en la actualidad es propietaria de una finca en El



OB3937600

CLASE 8ª

Vendrell (Barcelona) de 88 áreas, adquirida como reserva de suelo y en la que posiblemente se lleven a cabo futuras promociones.

BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.

Esta Sociedad es propietaria de un solar en Berga (Barcelona). Sobre este solar se están construyendo dos edificios con un total de 42 viviendas y sus correspondientes parkings, en lo que será la primera de las dos fases que finalizarán con cuatro edificios de viviendas con un total de 84 viviendas, todas ellas destinadas a la venta. Además, está desarrollando la promoción de 15 viviendas en Barcelona en régimen de permuta y es propietaria de una pequeña finca en El Vendrell, de algo más de 27 áreas, adquirida dentro de este año 2.001, como reserva de suelo y en la que posiblemente se lleven a cabo promociones futuras.

DUBLIN CONTROL, S.A.

Una de las líneas de negocio que el grupo CEVASA pretende desarrollar a futuro es la gestión de patrimonios inmobiliarios de terceros. Esta Sociedad ha sido constituida con el fin de canalizar a través de ella este tipo de negocio.

INVERSIONES DUBLIN SIMCAV, S.A.

Esta Sociedad está participada indirectamente por Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.. Las sociedades del grupo han invertido cerca de 3 Millones de Euros en esta SIMCAV, que tiene como filosofía la inversión en valores de renta variable nacional e internacional a medio plazo.

SITUACION Y EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

Gestión del patrimonio en alquiler

El grupo mantiene un patrimonio de 221.500 m2 en explotación, distribuidos entre viviendas, locales y oficinas en alquiler en Barcelona y Madrid.

El año 2.001 ha transcurrido con un tono de normalidad en cuanto a esta actividad, muy consolidada. El hecho de que el 74 % de nuestras viviendas estén sujetas a contratos de renta antigua, hace que incidamos especialmente en la contención de los gastos corrientes de estas explotaciones y en la persecución de situaciones irregulares en las viviendas alquiladas a precios bajos que nos permitan aumentar la rotación.



0B3937601

CLASE 8.^a

Somos conscientes de que el principal valor de nuestras Compañías es su patrimonio inmobiliario y por eso en los últimos años estamos realizando importantes inversiones de mejora de nuestros edificios, lo que ha hecho que, temporalmente, descienda la aportación al resultado final de estas actividades.

Con el objeto de capitalizar nuestro know-how y nuestros recursos, se están desarrollando servicios complementarios al alquiler, como son los de mantenimiento y de reformas a nuestros arrendatarios y a terceras personas. Paralelamente, estamos ofreciendo el servicio de gestión inmobiliaria de complejos inmobiliarios de otros propietarios.

Gestión hotelera

El grupo es propietario de un aparthotel de 200 apartamentos y con una superficie de 13.000 m² en explotación, que se gestiona directamente.

Durante el año 2.001 el hotel ha consolidado sus márgenes y ha mantenido su nivel de ocupación, a pesar de que durante gran parte del año hemos realizado obras de reforma de las zonas comunes y del área de servicios. Estas obras han tenido como objetivo aprovechar mejor estos espacios, lo que nos permitirá ofrecer un mayor número de pensiones alimenticias.

Promoción inmobiliaria

Durante el pasado ejercicio se iniciaron los trabajos de construcción de la primera fase del proyecto de viviendas en Berga. La entrega de estas viviendas está prevista para el primer semestre del año 2.004.

También se está promoviendo la construcción de un conjunto de naves industriales en el barrio barcelones de Sant Andreu, próxima a la prevista estación del AVE, aunque este proyecto se ha visto interrumpido temporalmente por la revisión de planeamiento que está haciendo el Ayuntamiento de Barcelona.

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.



0B3937602

CLASE 8ª

Adquisición y promoción de solares

Durante el año 2.001, las sociedades filiales del grupo han adquirido solares destinados a futuras promociones para venta o alquiler, por un importe global de 2.957.603,05 Euros, destacando la realizada en La Seo d'Urgell (Lleida), cercana a los 2,2 millones de euros. Allí se ha adquirido un solar de 6.000 m², con un techo edificable cercano a los 18.000 m². Este solar se encuentra en la zona denominada Castellciutat y donde anteriormente se encontraba un cuartel del ejército. En colaboración con el propio Ayuntamiento, CEVASA ha propuesto una modificación en la ordenación urbanística con objeto de mejorar la calidad urbanística del conjunto y poder desarrollar un producto de mayor calidad, destinado a primeras y segundas residencias para la venta.

Con todo, la reserva de suelo de las empresas del grupo asciende a 275.684 m² de superficie, con diferentes grados de desarrollo urbanístico, con un techo edificable próximo a los 158.000 m².

Se continua con las actuaciones ante la Administración, tendentes a desarrollar el proyecto urbanístico en la finca de 22,6 Has. que tenemos en El Vendrell (Tarragona) y que supondría la promoción de varios cientos de viviendas. Tras la aprobación del Plan de Actuación Urbanística, amparado dentro del Plan General de la zona, actualmente se está trabajando en el Plan Parcial.

Por otro lado, recientemente se ha firmado un acuerdo con los propietarios de un solar de equipamientos en Sant Joan Despí (Barcelona), con el fin de desarrollar un complejo residencial destinado a la tercera edad. Actualmente se está trabajando en el diseño de la propuesta a realizar tanto al Ayuntamiento como a la Generalitat de Catalunya.

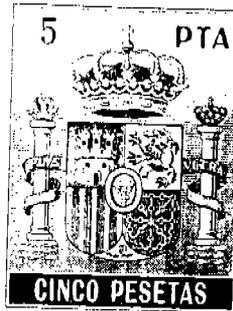
CEVASA y su grupo de empresas siguen investigando en nuevos productos patrimoniales para aumentar el patrimonio en explotación, por lo que se mantienen los objetivos de acceder a productos inmobiliarios singulares y con mayor valor añadido.

Gestión del patrimonio financiero

El relativo volumen de patrimonio de CEVASA y su grupo de empresas materializado en inversiones financieras, hace que la gestión de este patrimonio sea de excepcional importancia por su aportación porcentual al resultado total. Puesto que el objetivo principal de la gestión de la liquidez no es tanto la búsqueda de la máxima rentabilidad como el mantenimiento de su capacidad adquisitiva, por ello se mantiene una política de



CLASE 8.ª



OB3937603

prudencia y de limitaciones de riesgos en las inversiones. La mayor parte de la cartera se tiene invertida en el corto plazo en depósitos y en "repos" de Deuda Pública Española, mientras que la cartera de renta variable está compuesta por títulos con cotización oficial.

El patrimonio financiero del grupo a precios de mercado se ha invertido de la siguiente manera en términos medios anuales: 23 % en acciones mantenidas a largo plazo, 15 % en acciones y fondos de inversión de renta variable con una visión operativa o de beneficio en el corto plazo, un 5 % en títulos de renta fija a vencimiento y el restante 57 % en activos financieros sin riesgos de bolsa ni de tipo de tipo de interés. Con todo, la rentabilidad media anual de este patrimonio durante el año 2.001 ha sido del 6,6 %.

OTROS ASUNTOS DE INTERES

Cartera de acciones de la Sociedad dominante

Los Consejos de Administración de CEVASA y de algunas de sus filiales están autorizados por la Junta general de accionistas celebrada el 28.06.2001 para adquirir acciones de la Sociedad, hasta un máximo de 50.000 acciones, a un precio que se encuentre en una banda del 10 % arriba o debajo de la cotización de nuestras acciones en la fecha de adquisición.

Hasta la fecha, exclusivamente CEVASA había hecho uso de la citada autorización, adquiriendo durante el año 2.001 un total de 9.044 acciones en términos netos (compras menos ventas), por un total de 513.096,82 euros.

Al cierre del ejercicio, el grupo tenía en cartera un total de 8.379 acciones de la Sociedad dominante, con un coste total de 424.409,95 euros.

En la fecha de redacción de este informe se tienen en autocartera un total de 8.535 acciones, con un coste total de 428.283,8 euros, lo que supone un 0,67 % del total de acciones emitidas, que no supera el máximo legal.



0B3937604

CLASE 8.^a

Cuentas Anuales del Grupo



OB3937605

CLASE 8.ª

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.999-2001

ACTIVO	2.001	2.000	1.999
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	20.758,51	17.238,22	16.832,04
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
1. Bienes y derechos Inmateriales	522.017,25	430.983,16	214.238,65
2. Provisiones y amortizaciones	-276.477,82	-158.062,27	-99.301,23
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	245.539,43	272.920,89	114.937,42
1. Terrenos y construcciones	53.599.261,93	58.382.179,11	54.615.987,67
2. Instalac.técnicas y maquinaria	28.358,33	28.358,33	28.358,33
3. Otro Inmovilizado	5.467.462,75	3.805.239,59	3.797.384,17
4. Inmovilizado material en curso	314.877,25	255.570,83	211.015,81
5. Provisiones y amortizaciones	-13.289.858,17	-12.020.052,67	-11.560.665,48
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	46.120.102,09	50.451.295,19	47.092.080,50
1. Partic.puestas en equivalencia	2.371.402,74	5.978.361,83	4.251.800,43
2. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	508.417,53	473.977,89	440.247,15
V. ACCIONES SOCIEDAD DOMINANTE	2.879.820,27	6.452.339,72	4.692.047,58
1. Inversión	424.409,95	1.485.945,31	381.174,98
2. Provisiones	0,00	0,00	0,00
TOTAL INMOVILIZADO.....	49.690.630,25	58.679.739,32	52.297.072,53
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION			
1. De sociedades consolidadas por Integrac.global	0,00	0,00	0,00
D) GASTOS A DISTRIB.EN VARIOS EJERCICIOS	0,00	0,00	0,00
E) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS			
1. Terrenos y solares	10.344.800,78	1.738.237,88	793.648,94
2. Edificios en curso	8.894.391,07	1.703.233,01	766.298,34
3. Edificios construídos	1.337.220,12	0,00	0,00
4. Existencias Comerciales	193.490,38	0,00	0,00
7. Provisiones	64.817,00	35.004,87	27.350,61
III. DEUDORES	-145.117,79	0,00	0,00
1. Clientes por servicios	792.028,71	579.883,81	813.030,06
3. Otros deudores	1.355.869,67	1.293.451,76	580.364,97
4. Provisiones	-248.606,14	-230.297,37	-369.791,97
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.899.292,24	1.643.038,19	1.023.603,06
1. Cartera de valores a corto plazo	12.595.294,54	26.818.141,75	25.205.288,25
2. Otros Créditos	20.069.248,14	6.164.639,84	11.166.683,01
4. Provisiones	-927.368,98	-1.175.145,05	-1.211.388,07
	31.737.173,70	31.807.636,53	35.160.583,19
VI. TESORERIA	273.944,77	662.166,56	358.762,63
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	150,96	16,97	1.620,82
TOTAL CIRCULANTE.....	44.255.362,45	35.851.096,13	37.338.218,64
TOTAL ACTIVO.....	93.945.992,70	94.530.835,46	89.635.291,17

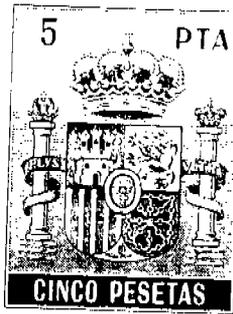


OB3937606

CLASE 8ª

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.999-2001

PASIVO	2.001	2.000	1.999
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO			
II. PRIMA DE EMISION	7.509.852,00	7.720.853,92	7.720.853,92
III. RESERVA DE REVALORIZACION	1.238.490,68	1.238.490,68	1.238.490,68
IV. OTRAS RESERVAS DE LA SDAD. DOMINANTE	22.068.662,22	22.068.662,21	22.068.662,21
1. Reservas distribuibles	42.520.014,33	40.628.024,80	40.916.092,15
2. Reservas no distribuibles	4.662.862,70	5.213.808,23	4.109.037,91
	47.182.877,03	45.841.833,03	45.025.130,05
V. RVAS.SDES.CONS. POR INT.GLOBAL			
VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA	9.850.212,67	8.488.392,21	8.763.152,78
VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS	-159.775,74	431.938,79	383.827,32
ATRIBUIBLES A LA SOCIEDAD DOMINANTE			
IX. DIVIDENDO A CUENTA	2.132.405,80	4.626.560,38	1.737.305,04
	-1.435,32	-5.741,31	-5.741,31
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	89.821.289,34	90.410.989,90	86.931.680,70
C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION			
1. De Soc.cons. Por integr. Global	690.066,16	753.668,24	749.975,02
2. De Soc.puestas en equivalencia	690.037,72	0,00	0,00
	28,44	753.668,24	749.975,02
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0,00	0,00	0,00
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	483.863,74	482.390,26	442.421,78
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO			
IV. OTROS ACREEDORES	1.406.514,81	1.374.650,42	559.424,07
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0,00	0,00	0,00
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0,00	0,00	0,00
IV. ACREEDORES COMERCIALES	916.845,44	602.112,29	158.367,21
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	627.413,21	907.024,35	793.422,39
	1.544.258,65	1.509.136,64	951.789,60
TOTAL PASIVO.....	93.945.992,70	94.530.835,46	89.635.291,17



OB3937607

CLASE 8ª

GRUPO C.E.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS EJERCICIOS 1.999-2001

A) GASTOS	2.001	2.000	1.999
2. Consumos y otros gastos exteriores			
3. Gastos de personal	340.210,25	303.326,34	231.083,10
4. Dotaciones para amortizaciones del Inmovilizado	3.430.126,16	2.947.239,08	2.419.990,36
5. Variaciones de las provisiones de tráfico	1.311.574,73	1.257.718,15	1.186.325,75
6. Otros gastos de explotación	146.507,36	89.090,48	46.155,65
	3.175.346,23	3.294.440,05	2.919.095,21
Total gastos explot.(2+3+4+5+6)			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION (B1+B2+B4-A2-A3-A4-A5-A6)	8.403.764,73	7.891.814,09	6.802.650,07
	1.378.905,94	1.388.252,43	1.841.996,48
	9.782.670,67	9.280.066,52	8.644.646,55
7. Gastos financieros y asimilados			
8. Pérdidas en inv.finan.temporales	66.271,39	64.421,17	21.554,42
9. Variac.de las provis. en inv.financieras	177.936,62	13.726,38	290.951,20
10. Diferencias negativas de cambio	234.407,32	350.051,66	1.211.388,07
	0,00	0,00	0,00
Total gastos financieros (7+8+9+10)			
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS..... (B5+B6+B7-A7-A8-A9-A10)	478.615,33	428.199,21	1.523.893,68
	2.162.704,45	3.077.126,66	875.066,23
	2.641.319,78	3.505.325,86	2.398.959,91
13. Amortización fondo de comercio de consolidación			
	0,00	0,00	0,00
III. BENEF. DE LAS ACTIV.ORDINAR.(A1+A11+A10)			
	3.080.572,43	4.415.901,64	2.788.752,26
14. Pérdidas proced. del inmovilizado			
15. Variac.provsiones inmov.financiero	3.727,12	352,31	61,59
18. Pérdidas con operaciones accs. Sdad. dominante	0,00	0,00	0,00
19. Gastos y pérdidas extraordinarios	0,00	0,00	0,00
	9.403,30	31.960,38	14.552,23
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B15+B17-A14-A15-A18-A19)			
	13.130,42	32.312,69	14.613,83
	87.147,60	2.442.496,62	-1.613,42
	100.278,02	2.474.809,31	13.000,41
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV)			
	3.167.720,03	6.858.398,27	2.787.138,84
15. Impuesto sobre Beneficios			
	1.035.314,23	2.231.837,88	1.049.833,80
VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (AV-A15)			
	2.132.405,80	4.626.560,38	1.737.305,04



CLASE 8ª



0B3937608

GRUPO C.E.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS EJERCICIOS 1.999-2001

B) INGRESOS	2.001	2.000	1.999
1. Importe neto de la cifra de negocios	9.665.286,25	9.201.601,16	8.528.362,95
2. Aumento de existencias	0,00	0,00	0,00
4. Otros ingresos de explotación	117.384,42	78.465,36	116.283,61
Total ingresos explot.(1+2+4)	9.782.670,67	9.280.066,52	8.644.646,55
5. Ingresos de participaciones en capital	358.758,26	331.965,88	284.920,72
6. Otros ingresos financieros	1.200.225,67	1.226.748,62	878.661,60
7. Beneficios en inv.financ.temporales	1.082.335,85	1.946.611,36	1.235.377,59
8. Diferencias positivas de cambio	0,00	0,00	0,00
Total ingresos financ.(5+6+7+8)	2.641.319,78	3.505.325,86	2.398.959,91
10. Part. en benef. Sdes. en equivalencia	-461.037,96	-49.477,44	71.689,55
12. Beneficios proc. del Inmovillizado	0,00	2.434.254,57	0,00
15. Beneficios op.con accs. sdad.dominante	0,00	0,00	765,50
17. Ingresos extraordinarios	100.278,02	40.554,74	12.234,91
Total Ingresos	100.278,02	2.474.809,31	13.000,41



0B3937609

CLASE 8ª

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

María B...

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Memoria



0B3937610

CLASE 8ª

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:

(miles de euros)	Particip. Directa de CEVASA	Particip. Indirecta CEVASA	Actividad Principal	Capital 31/12/01	Reservas 31/12/01	Resultado 2001
Dublín de Negocios, S.A.	100%	-	Cartera	391	11.851	138
Inmobiliaria V S, S.A.	100%	-	Inmobiliaria	72	3.165	80
Inmobiliaria Madrid-Barcelona	100%	-	Inmobiliaria	60	2.718	171
Dublín Control, S.A.	85%	15%	Cartera	60	-2	1
Bam 350 Promociones y Serv	0%	100%	Inmobiliaria	60	-1	-13
Living Catalonia, S.L.	0%	100%	Inmobiliaria	4	1	-11
Catalunya Horizonte XXI, S.A.	100%	-	Inmobiliaria	3.005	1.218	-68
Inversiones Dublin SIMCAV, S	0%	99,74%	Cartera	3.000	-160	-462

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 99,74%.

Las cuentas de las siete primeras sociedades mencionadas se han consolidado con las de la sociedad matriz aplicando el procedimiento conocido como "integración global", al incorporarse en el presente ejercicio a este método Catalunya Horizonte XXI, S.A. Por contra Inversiones Dublin, Simcav, S.A. se integra en 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.



OB3937611

CLASE 8ª

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 Catalunya Horizonte XXI, S.A., ha pasado a consolidarse en el ejercicio 2.001, por el método de integración global, cuando en el año 2.000 lo hacía por el de puesta en equivalencia.

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 y por ello, realizan pagos a CEVASA. Además, a excepción de, Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A. y con el fin de optimizar la gestión de tesorería, las restantes sociedades del grupo mantienen entre si cuentas corrientes de préstamo.

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%.



0B3937612

CLASE 8ª

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 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 Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A..

"Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo": 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.



0B3937613

CLASE 8.^a

Acciones de la sociedad dominante

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

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 precio medio ponderado de las adquisiciones, a diferencia de la valoración utilizada hasta el año 2.000, donde se tomaba el del último precio de adquisición.

Deudores

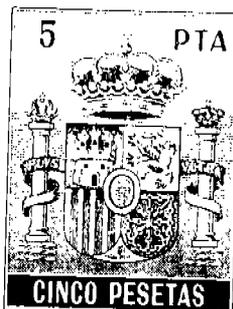
Los importes facturados por los servicios prestados y pendientes de cobro a la fecha del ejercicio se encuentran bajo el epígrafe "Clientes". Son considerados como clientes de dudoso cobro, por una parte, aquellos contra los que se siguen procesos judiciales de reclamación de rentas o desahucio y por 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 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 prácticamente en su totalidad por títulos con cotización oficial, valorados al cierre del ejercicio por el importe menor que resulta 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



0B3937614

CLASE 8ª

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.

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.

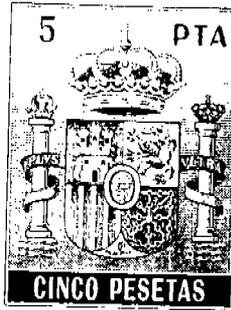
Las liquidaciones por impuestos que se encuentran bajo recurso están valoradas por el importe que se nos reclama.

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

"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.



OB3937615

CLASE 8.^a

"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 menor al año.

Los importes adeudados a nuestro personal por conceptos salariales devengados durante 2.001 y con pago en el ejercicio de 2.002, 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 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".



OB3937616

CLASE 8ª

4.- DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

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

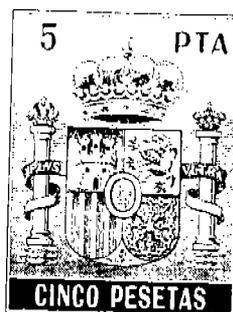
	De sociedades consolidadas por integr. Global	De sociedades consolidadas por puesta en equiv.	TOTAL
. Diferencia negativa a 31.12.00.....	0,00	753.668,24	753.668,24
. Corrección de eliminaciones en resultado Catalunya Horizonte XXI, S.A. por operaciones intragrupo 1992-2000	0,00	-63.630,52	-63.630,52
. Traspaso por cambios en el método de consolidación de Catalunya Horizonte XXI, S.A.	690.037,72	-690.037,72	0,00
. Diferencia en la consolidación de Inversiones Dublin SIMCAV, S.A:		28,44	28,44
. Diferencia negativa a 31.12.01	690.037,72	28,44	690.066,16

Al haber cesado en la actividad de arrendamiento financiero y tras haber reorientado su actividad hacia el sector inmobiliario y después de seguir los criterios contables establecidos en el Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias, la sociedad Catalunya Horizonte, XXI, S.A. ha pasado a consolidarse por el método de integración global cuando en el año 2.000 lo hacía por el método de puesta en equivalencia.

5.- PARTICIPACIONES DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

La Sociedad que consolida sus cuentas utilizando el sistema de puesta en equivalencia es 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 tal participación según sus balances cerrados a 31.12.01.

El importe que figura contabilizado por 2.371.402,74 euros, corresponde al valor del porcentaje de participación del 99,74% que las sociedades del grupo mantienen en la sociedad Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A..



OB3937617

CLASE 8ª

6.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El detalle y movimiento de estos gastos durante el año 2.001 es el siguiente:

	Gastos Constitución de capital	Gastos de ampliación de capital	Gastos de reducción de capital	Gastos de unificación de acciones	Total
Saldo a 31.12.2000	2.991,30	14.178,18	68,74	0,00	17.238,22
Aumentos		0,00	2.251,50	1.967,19	4.218,69
(-) Amortizaciones	-698,40				-698,40
Saldo a 31.12.2001	2.292,90	14.178,18	2.320,24	1.967,19	20.758,51

7.- INMOVILIZADO INMATERIAL

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

	Saldo a 31.12.2000	Aumentos	Saldo a 31.12.2001
Aplicaciones Informáticas			
Inversión	206.424,31	91.034,09	297.458,40
Amort.Acum.	121.603,49	73.503,75	195.107,24
Gastos Investigación y Desarrollo			
Inversión	217.734,42	0,00	217.734,42
Amort.Acum.	35.824,02	43.546,92	79.370,94
Patentes y Marcas			
Inversión	6.824,43	0,00	6.824,43
Amort.Acum.	634,76	1.364,88	1.999,64
TOTALES			
Inversión	430.983,16	91.034,09	522.017,25
Amort.Acum.	158.062,27	118.415,55	276.477,82

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



0B3937618

CLASE 8ª

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.

9.- VALORES MOBILIARIOS E INVERSIONES FINANCIERAS

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



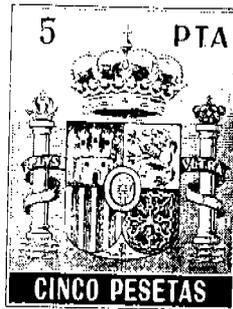
OB3937619

CLASE 8ª

		<u>IMPORTE CONTABILIZADO</u>
A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA		
. Deuda Pública:		
- Valor de colocación	3.942.729,54	
- Intereses corridos	<u>83.279,55</u>	4.026.009,09
. Depósitos y pagarés de empresa		
- Valor de inversión	20.065.642,07	
- Intereses corridos	<u>35.043,58</u>	20.100.685,65
B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE		
. Acciones con cotización oficial		
- Coste de adquisición	8.292.109,35	
(-) Provisiones por depreciación	<u>-895.292,19</u>	7.396.817,16
. Acciones sin cotización oficial		
	<u>6.010,12</u>	6.010,12
. Fondos de Inversión		
- Coste de adquisición	236.122,40	
(-) Provisiones por depreciación	<u>-32.076,79</u>	204.045,61
C) FIANZAS DEPOSITADAS		
	<u>3.606,07</u>	3.606,07
CARTERA TOTAL A 31.12.2001		<u>31.737.173,70</u>



CLASE 8ª



0B3937620

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

	Saldo a 31.12.2000	disminución de la invers.	Saldo a 31.12.2001
D.P. Española	19.179.679,13	-15.153.670,04	4.026.009,09
Depósitos en pesetas	6.175.718,43	13.924.967,22	20.100.685,65
Fondos de Inversión	176.021,19	28.024,42	204.045,61
Accs. con y sin cotiz. oficial	6.272.611,71	1.130.215,57	7.402.827,28
Fianzas depositadas	3.606,07	0,00	3.606,07
TOTAL	31.807.636,53	-70.462,83	31.737.173,70

10.- CRÉDITOS NO COMERCIALES

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

* Créditos contra las Administraciones Públicas	1.281.936,43
* Deudores varios	73.933,24
	<u>1.355.869,67</u>

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

	Administraciones Públicas	Otros Deudores	Total
Saldo a 31-12-00	1.031.313,59	262.138,17	1.293.451,77
(+/-) Variación del saldo	250.622,84	-188.204,93	62.417,90
Saldo a 31-12-2001	1.281.936,43	73.933,24	1.355.869,67



0B3937621

CLASE 8ª

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 8.894.391,07 euros, por el importe de compra de solares que son la base de promociones futuras. Además, se incluyen aquí un total de 1.337.220,12 euros, 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.

Por otra parte, una de las sociedades del grupo consolidado, Catalunya Horizonte XXI, S.A., tiene la propiedad de una nave industrial contabilizada por un importe de 193.490,38 euros. Hasta el ejercicio 2000, esta sociedad tenía por objeto social el de arrendamiento financiero y cumpliendo la normativa del Banco de España hubo de dotarse una provisión por depreciación de existencias por 145.117,19 euros, al corresponder a un bien recuperado por el impago de un arrendamiento financiero.

La sociedad matriz del grupo es propietaria de un aparthotel en las cercanías de Torre Vieja, 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 64.817 euros.

12.- FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTO DURANTE 2.001 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 31.12.2001, 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.



CLASE 8ª



0B3937622

RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Estas reservas tenían 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 eran corregidos por las eliminaciones acumuladas en los procesos de consolidación contable y que tienen su origen en operaciones con las otras empresas del grupo. Durante el presente ejercicio, al integrarse dicha sociedad por el método de integración global, se ha traspasado las reservas que le correspondían al epígrafe "reservas en sociedades consolidadas por integración global". Actualmente, las únicas reservas de sociedades puestas en equivalencia, corresponden a la sociedad Inversiones Dublin SIMCAV, S.A..

La variación, durante el ejercicio de 2.001, del saldo incluido en este epígrafe figura en el cuadro siguiente:

. Saldo a 31.12.2000	431.938,79
. Reservas correspondientes a Catalunya Horizonte XXI, consolidada desde 01.01.2001 por int. global	-431.938,79
. Aportación al resultado 2.001 tras IS de Inversiones Dublín. SIMCAV	-159.775,74
. Saldo a 31.12.2001	-159.775,74

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Composición

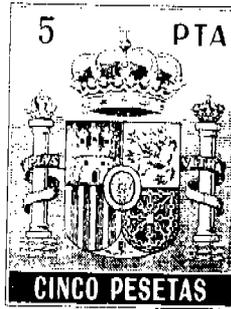
El capital social de CEVASA, suscrito e íntegramente desembolsado, asciende 7.509.852 euros y se compone de 1.251.642 acciones ordinarias todas ellas de valor nominal 6 euros. Estas acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

Derechos de cada serie

En fecha 31.12.2001 únicamente existe una sola clase de acciones ordinarias en el capital de la sociedad dominante al haberse unificado durante el ejercicio las anteriores acciones preferentes en una única Serie de acciones ordinarias.



CLASE 8ª



OB3937623

Las acciones preferentes de CEVASA tenían hasta el momento de su unificación con las ordinarias, derecho a la percepción de un dividendo con carácter fijo y preferente. Una vez se había satisfecho este dividendo se procedía a abonar el que se acordaba para las acciones ordinarias.

En caso de ampliaciones de capital, tanto los titulares de acciones de la Serie A como los de Serie B tenían derecho preferente de suscripción sobre las acciones que se emitieran, en proporción a sus aportaciones. No obstante, en el caso de que simultáneamente se emitieran acciones ordinarias y preferentes, conservando igual proporción en el capital social, el derecho de suscripción preferente de las acciones de cada clase se concretaba en las que se emitieran 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 28.06.2001, pueda acordar el aumento del capital social, en una o varias veces, hasta una cifra determinada en su oportunidad y en la cuantía que dicho órgano decida, sin previa consulta a la Junta General. Este aumento tiene un límite de 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.

3.- Evolución del capital social:

El pasado 29 de enero de 2.002 se elevó a público un aumento de capital liberado en la cifra de 93.870 euros, distribuido entre un total de 15.645 acciones, lo que ha elevado el capital social a la cifra de 7.603.722 euros, distribuido entre un total de 1.267.287 acciones.

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.



0B3937624

CLASE 8ª

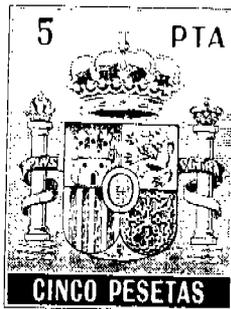
- Reserva para acciones de la sociedad dominante: El art. 79 de la Ley de Sociedades Anónimas indica que no podrá disponerse de esta reserva en tanto que las acciones propias en autocartera no sean enajenadas o amortizadas.
- Reserva por capital amortizado: Esta reserva, creada con anterioridad a la 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.
- Reserva art. 167, 3º Ley Sociedades Anónimas: La disposición de estas reservas debe cumplir ciertos requisitos y recoge el importe de las reducciones de capital realizados con cargo a reservas libres, vía amortización de acciones de la autocartera, a partir de la entrada en vigor de la actual Ley de Sociedades Anónimas. En estos casos, el importe del valor nominal de las acciones amortizadas debe destinarse a esta reserva, de que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social.

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 social.



CLASE 8.^a



OB3937625

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 28 de junio de 2.001 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, hasta un máximo de 50.000 acciones, a un precio que se encuentre en una banda del 10% arriba o debajo de la cotización de nuestras acciones en la fecha de adquisición.

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.", "Dublin Control, S.A.", "Bam 350 Promociones y Servicios, S.L.", "Catalunya Horizonte XXI, S.A.", "Living Catalonia, S.L." e "Inversiones Dublín, SIMCAV, S.A."

Cartera de acciones de la sociedad

Al cierre del ejercicio, la Sociedad matriz es titular de 8.379 acciones propias, adquiridas por un total de 424.409,95 euros.

En la fecha de cierre del ejercicio, CEVASA poseía 8.379 acciones propias, adquiridas por un total de 424.409,95 euros. El resto de las 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

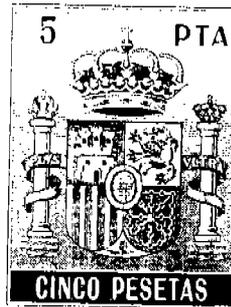
Durante el año 2.001 la única subvención recibida por las empresas del grupo lo ha sido por 55.635,58 euros. Esta subvención, así como todas las recibidas durante los pasados ejercicios se ha contabilizado como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

14 .- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Al cierre del ejercicio de 2.001, todas las provisiones contabilizadas bajo este epígrafe respondían a riesgos de tipo tributario y su importe total estimado ascendía a 483.863,74 euros.



CLASE 8.^a



0B3937626

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

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 574.162,62 euros

Además, se incluye en este apartado un total de 832.352,19 euros, que en concepto de Impuesto sobre Sociedades diferido, tiene un plazo de liquidación superior al año.

Pólizas de crédito disponibles

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

(importes en miles de euros)

Entidad financiera	C.E.V.A.S.A	CAT.HORIZ.	TOTAL
Banco Popular Español	601		601
Bankinter	1.202	301	1.503
Banco de Santander	601		601
BCH	1.202		1.202
Banco Español de Crédito	902		902
Banco de Sabadell	601		601
	5.109	301	5.410

Al cierre del ejercicio estas líneas de crédito no estaban dispuestas.



OB3937627

CLASE 8ª

Otras deudas no comerciales a corto plazo

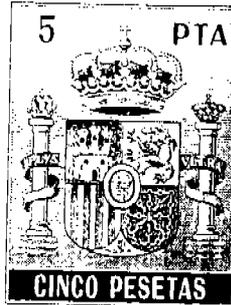
Las deudas vivas al cierre del ejercicio y de carácter no comercial presentaban el siguiente desglose:

. Hacienda Pública, acreed.por retenciones practicadas..	91.289,63	
. Hacienda Pública, acreedora por Imp. s/ Sociedades ...	<u>217.634,41</u>	308.924,04
. Seguridad social, acreedora		61.706,81
. Fianzas y depósitos a corto plazo, recibidos		69.265,50
. Otras Deudas		-9.352,40
. Remuneraciones pendientes de pago		<u>196.869,26</u>
		627.413,21

16 .- SITUACIÓN FISCAL

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

Resultado contable consolidado del ejercicio		2.132.405,80
(+) Impuesto sobre Sociedades:		
- Sobre Sociedades del conjunto consolidable	1.035.314,23	
- Sobre la Sociedad puesta en equivalencia	0,00	1.035.314,23
DIFERENCIAS PERMANENTES:		
- De Sociedades del conjunto consolidable:		
- Aumentos	5.182,04	
- Disminuciones	<u>-79.066,75</u>	-73.884,71
DIFERENCIAS TEMPORALES:		
- De Sociedades del conjunto consolidable:		
- Aumentos	35.714,52	
- Disminuciones	0,00	35.714,52
RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO		<u>3.129.549,84</u>
- Diferencia entre la suma de los resultados individuales antes de impuestos y el rdo.consolidado, por ajustes de consolid.		-403.639,31
SUMAS DE BASES IMPONIBLES A LIQUIDAR A HACIENDA		2.725.910,53



0B3937628

CLASE 8.^a

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.

BASE IMPONIBLE:

* CEVASA	2.785.641,14	
* DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	171.680,96	
* INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.	261.127,50	
* INMOBILIARIA V S, S.A.	109.715,71	
* DUBLIN CONTROL, S.A.	1.111,67	
* BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS,SL	-20.458,61	
* INVERSIONES DUBLIN, SIMCAV, S.A.	-461.037,96	
* LIVING CATALONIA, S.L.	-17.223,77	
* CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.	-104.646,11	2.725.910,53

CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Bases Imp. positivas 1.165.246,94

(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:

- Deduc. por doble imposición de dividendos	67.320,29	
- Deduc. por gastos formación profesional	606,18	
- Deduc. Por contratación indefinida minusvalido	3.630,11	
- Dedución por investigación	0,00	71.556,58

SUMA DE CUOTAS LÍQUIDAS 1.093.690,36

Compensación por bases imponible negativas ejerc. Anteriores 445,81

(-) Retenciones y pagos a cuenta 959.137,66

. Importe pendiente de pago 134.106,89

17.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

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



0B3937629

CLASE 8ª

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 Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A., que, como hemos mencionado en varias ocasiones, se consolida mediante el método de "puesta en equivalencia".

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:

Ingresos por alquileres		
. Edificios en Barcelona	5.551.666,11	
. Edificios en Madrid	1.469.315,75	
. Otros centros	<u>29.218,50</u>	7.050.200,36
Ingresos servic.manten y otros		226.230,69
Ingresos por actividades turísticas.....		<u>2.388.855,20</u>
		9.665.286,25

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 3.430.126,16 euros.



OB3937630

CLASE 8ª

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

CATEGORIA	Nº medio empleados 2001		Nº medio empleados 2000	
	empleados 2001	Coste 2001	empleados 2000	Coste 2000
Personal Directivo	7	626.137,02	7	641.548,73
Personal técnico y administrativo de Of. Barcelona y Madrid	20	561.771,71	14	488.356,16
Personal de fincas urbanas	34	755.427,79	35	616.463,87
Personal de mantenimiento	11	325.366,24	11	268.338,69
Personal de actividades turísticas	51	979.166,49	46	818.489,58
	123	3.247.869,25	113	2.833.197,03
Consejos de Administración	10	182.256,91	7	114.042,05
	133	3.430.126,16	119	2.947.239,08

El importe anterior recoge una previsión de 105.177,10 euros 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 2.001 asciende a 1.311.574,73 euros frente a los 1.257.718,15 euros del pasado ejercicio.



OB3937631

CLASE 8ª

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:

Sociedad	Resultado antes de impuestos	Impuesto s/ Sociedades	Resultado desp. de impuestos
CEVASA	2.702.103,94	911.650,54	1.790.453,40
Dublin de Negocios, S.A.	380.811,78	46.449,89	334.361,89
Inmobiliaria V S, S.A.	182.377,54	37.366,86	145.010,68
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	277.893,38	89.871,51	188.021,87
Dublín Control, S.A.	-254,73	-209,60	-45,13
Catalunya Horizonte XXI, S.A.	118.051,34	-36.626,14	154.677,48
Bam 350 Promociones y Servicios, S.L.	-17.730,05	-7.160,51	-10.569,54
Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A.	-461.037,96	0,00	-461.037,96
Living Catalonia, S.L.	-14.495,21	-6.028,32	-8.466,89
	3.167.720,03	1.035.314,23	2.132.405,80

19.- OTRA INFORMACIÓN

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

Durante el año 2.001, los miembros de los Consejos de Administración de las Sociedades del Grupo han percibido un total de 182.256,91 euros en su conjunto, con 133.725,17 euros en concepto de Atenciones Estatutarias, 20.885,19 euros en concepto de dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y 27.646,55 euros 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.



CLASE 8.^a



0B3937632

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



OB3937633

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Cuadros Anexos



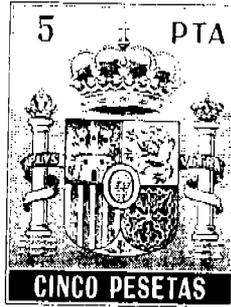
CLASE 8ª



OB3937634

CUADRO ANEXO Nº 1: DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.01:

	<u>COSTE BRUTO</u>	<u>ACTUALIZ. ANTER. A 1996</u>	<u>ACTUALIZ. RDL 7/1996</u>	<u>IMPORTE IMPORTE BRUTO</u>	<u>AMORTIZ. ACUMULADA</u>	<u>IMPORTE NETO</u>
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terrenos no edificadas	1.587.313,97	0,00	0,00	1.587.313,97		1.587.313,97
Edificios:						
-Solares	2.725.984,63	3.405.986,94	4.738.141,11	10.870.112,68		10.870.112,68
-Construcciones	11.650.895,39	12.548.617,62	16.942.322,27	41.141.835,28	-10.428.817,51	30.713.017,77
	14.376.880,02	15.954.604,56	21.680.463,38	52.011.947,96	-10.428.817,51	41.583.130,45
Construcciones en curso	314.877,25	0,00	0,00	314.877,25	0,00	314.877,25
Total	16.279.071,24	15.954.604,56	21.680.463,38	53.914.139,18	-10.428.817,51	43.485.321,67
INSTALACIONES TECNICAS						
MAQUINARIA, UTILLAJE	37.821,19	0,00	2.040,73	39.861,92	-39.861,92	0,00
OTRAS INSTALACIONES	12.451,87	0,00	309,03	12.760,90	-11.132,14	1.628,76
Total	3.758.884,92	325.699,34	91.746,44	4.176.330,70	-2.086.230,58	2.090.100,12
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA						
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	795.508,05	2.610,34	40.536,84	838.655,23	-401.794,12	436.861,11
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/EL TRANS.	264.715,96	0,00	3.948,49	268.664,45	-206.027,56	62.636,89
Total	89.222,79	0,00	4.201,77	93.424,56	-81.603,20	11.821,36
OTRO INMOVILIZADO						
Total	66.123,31	0,00	0,00	66.123,31	-34.391,14	31.732,17
Totales	21.303.799,33	16.282.914,24	21.823.246,69	59.409.950,26	-13.289.858,17	46.120.102,09



OB3937635

CLASE 8ª

CUADRO ANEXO Nº 2. MOVIMIENTO DEL INMOBILIZADO DEL GRUPO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.001

	A 31.12.2000	Traspasos	Inversiones	Ventas	A 31.12.2001	A 31.12.2000	Amortizaciones	Altas	Bajas	A 31.12.2001
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES										
Terrenos no edificados	6.370.231,14	-4.782.917,17			1.587.313,97					
Edificios:										
-Solares	10.870.112,88				10.870.112,88					
-Construcciones	41.141.835,29				41.141.835,29					
Construcciones en curso	255.570,83		59.309,42		314.877,25	9493.904,56	994.912,95	0,00	0,00	10.428.817,51
INSTALACIONES TECNICAS	23.250,06	18.611,87			39.861,93	0,00	0,00	0,00	0,00	39.861,93
MAQUINARIA, UTILLAJE	12.153,80		607,30		12.760,90	22.318,04	1.087,88	18.458,01	0,00	11.132,14
OTRAS INSTALACIONES	2.854.865,35		1.321.465,34		4.176.330,69	8.880,11	2.252,03			11.132,14
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTAC	570.869,18	20.916,77	1.321.465,34		4.176.330,69	1.903.403,20	182.827,36		0,00	2.088.230,58
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	230.227,21	17.086,48	247.789,29		858.855,22	330.804,04	59.290,19	14.728,99	0,00	401.794,12
ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/ ELEM. TRANS	99.193,47		21.350,78		288.684,45	161.841,72	27.489,24	16.866,80	0,00	206.027,56
OTRO INMOBILIZADO	43.039,04			-5.768,81	83.424,58	73.627,79	9.851,45		-878,03	81.800,21
Totales	62.471.347,83	-4.729.202,07	1.873.503,40	-5.768,81	59.408.980,25	12.020.052,64	1.222.806,98		-878,03	13.289.858,17



CLASE 8.a



OB3937636

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

TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. CON SOLAR	AMORT.ACUM. A 31.12.01	VALOR NETO TEORICO	VALOR CONTABLE A 31.12.01	AMORT.ACUM. A 31.12.01	VALOR NETO CONTABLE
INMOBILIARIO	4.463.434,83	964.126,57	3.499.308,26	398.589,75	0,00	398.589,75
MOBILIARIO	345.715,35	345.715,35	0,00	1.552,97	1.552,97	0,00
INSTALACIONES	954.670,35	954.670,35	0,00	138.460,62	138.438,99	21,64
ELEM.TRANSORTE	6.739,53	6.739,53	0,00	513,94	513,94	0,00
EQUIPOS OFIC.	38.616,37	38.616,37	0,00	22.171,01	22.171,01	0,00
	5.809.176,44	2.309.868,17	3.499.308,27	561.288,29	162.676,91	398.611,39



CLASE 8ª



OB3937637

CUADRO ANEXO Nº 4: MOVIMIENTO DURANTE 2.001 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO:

	Saldo a 31.12.00	Distribución de beneficios	Reclasificación	Reducciones Capital	Por adquisición de accs. propias	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado después de Imp. s /Sdes.	Saldo a 31.12.2001
Capital	7.720.853,92			-211.001,92				7.509.852,00
Prima de emisión	1.238.490,68							1.238.490,68
Reserva de revalorización RDL 7/1996	21.631.609,00							21.631.609,00
Reserva de revalorización distribuable	437.053,22							437.053,22
Reserva legal	1.657.742,84							1.657.742,84
Reserva para acciones propias	1.485.945,31			-1.574.632,18	513.096,82			424.409,95
Reservas voluntarias	40.628.024,80	2.704.717,61		-299.587,91	-513.140,17			42.520.014,33
Reserva por capital amortizado	2.070.120,08							2.070.120,08
Reserva indisponible art. 167	0,00							0,00
Reservas en sdes.cons.integ.global	8.488.392,21	929.881,67	431.938,79	510.589,83				9.850.212,67
Reservas en sdes.cons.puesta equlv.	431.938,79	-159.775,74	-431.938,79					-159.775,74
Pérdidas y ganancias	4.626.560,38	-4.626.560,38						0,00
Dividendo activo a cuenta	-5.741,31	5.741,32				-1.435,32	2.132.405,80	2.132.405,80
TOTAL	90.410.989,91	-1.145.995,52	0,00	-1.574.632,18	-43,35	-1.435,32	2.132.405,80	89.821.289,34



CLASE 8ª



OB3937638

CUADRO ANEXO Nº 5.- DETALLE DE LA COMPOSICION A 31.12.2001 Y MOVIMIENTO DURANTE 2.001 DE RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE INTEGRACION GLOBAL.

	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA Y S	INMOB. MAD.-BARNA	CATALUNYA HORIZONTE XXI	DUBLIN CONTROL	LIVING CATALONIA	BAM 350 PROM. SERV.	TOTAL
. Saldo a 31.12.2000	5.960.435,26	1.443.978,20	1.087.150,81	0,00	-1.962,98	0,00	-1.209,09	8.488.392,21
. Apertación al resultado grupo 2.000 tras Imp.s/Sdes. (ptes.aplicación o se distribuyen a reservas).....	741.671,67	105.888,39	-11.284,18	93.537,14	-1.123,94	1.377,55	-184,96	929.881,67
. Traspaso desde reservas de sdes.en equivalenc	0,00	0,00	0,00	431.938,79	0,00	0,00	0,00	431.938,79
. Saldo a 31.12.2001	6.702.106,93	1.549.866,59	1.075.866,64	525.475,93	-3.086,92	1.377,55	-1.394,05	9.850.212,67



CLASE 8ª



0B3937639

CUADRO ANEXO Nº 6: DETALLE DE LAS RESERVAS INDISPONIBLES DEL GRUPO A 31.12.2001:

	C.E.V.A.S.A.	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA V S	INMOB. MAD.-BARNA.	LIVING CATALONIA	DUBLIN CONTROL	CATALUNYA ORIZ. XXI, S.A	TOTAL
Reserva legal	1.501.970,40	78.131,57	14.424,29	12.020,24	64,32	0,00	144.706,18	1.751.317,00
Reserva para accs. de la Sdad. dominante	424.409,95							424.409,95
Reserva por capital amortizado	2.070.120,08							2.070.120,08
Reserva indisponible art. 167 3º LSA	510.589,83							510.589,83
Reserva de revalorización RDL 7/1996	21.631.609,00							21.631.609,00
	<u>26.138.699,26</u>	<u>78.131,57</u>	<u>14.424,29</u>	<u>12.020,24</u>	<u>64,32</u>	<u>0,00</u>	<u>144.706,18</u>	<u>26.388.045,86</u>

Nota: La Reserva Legal de CEVASA es del 20% del total del capital social. El resto de sociedades están al 20 % o por debajo.