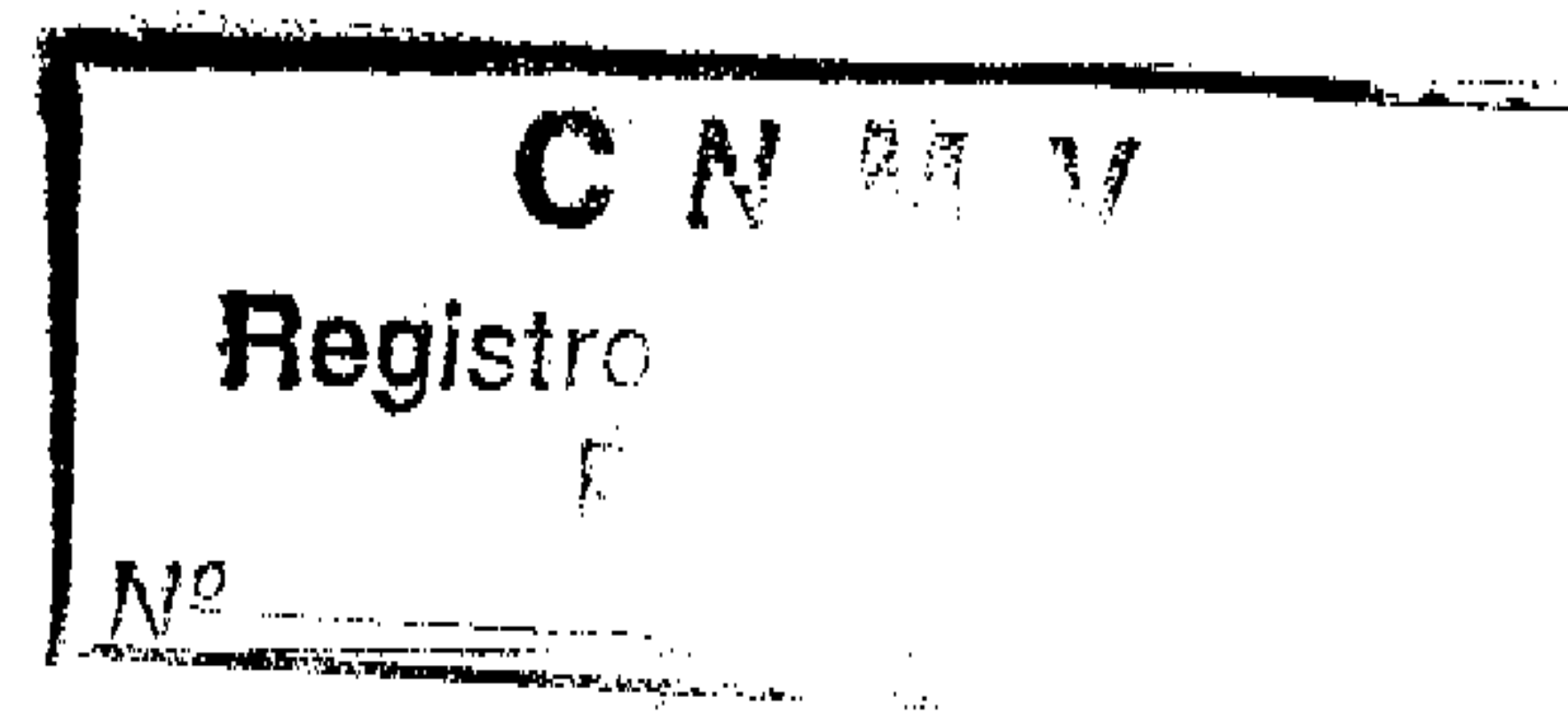
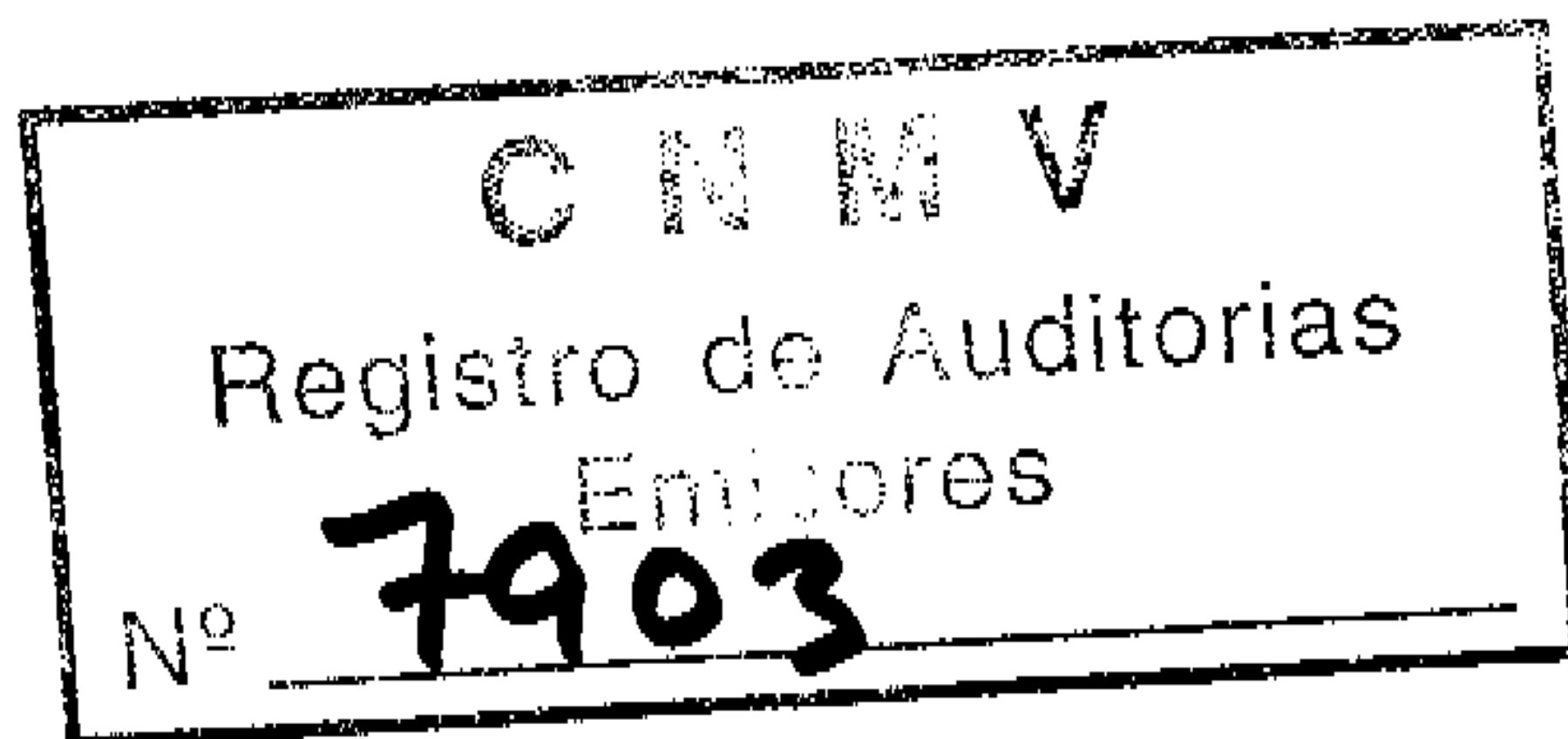




COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA
(CEVASA)

INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002



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

Informe de auditoría de cuentas anuales

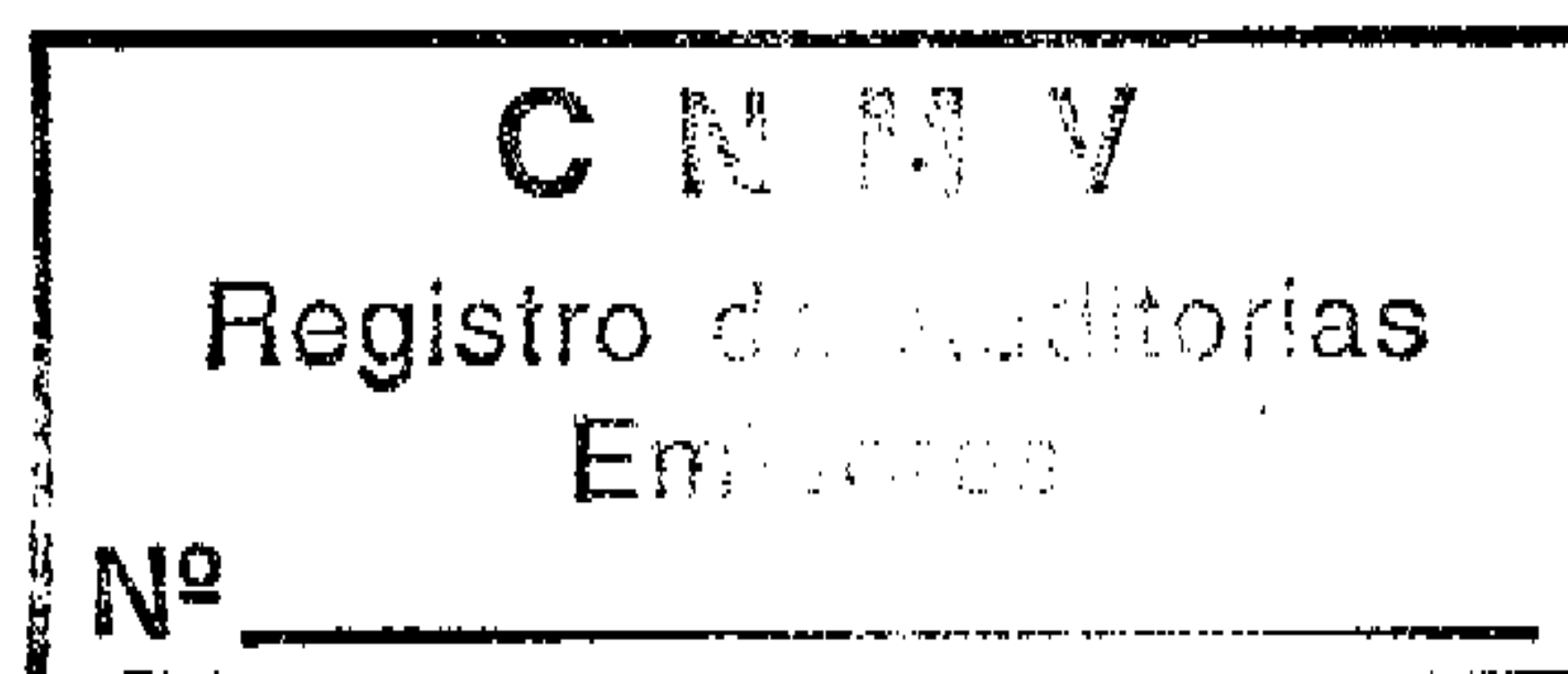
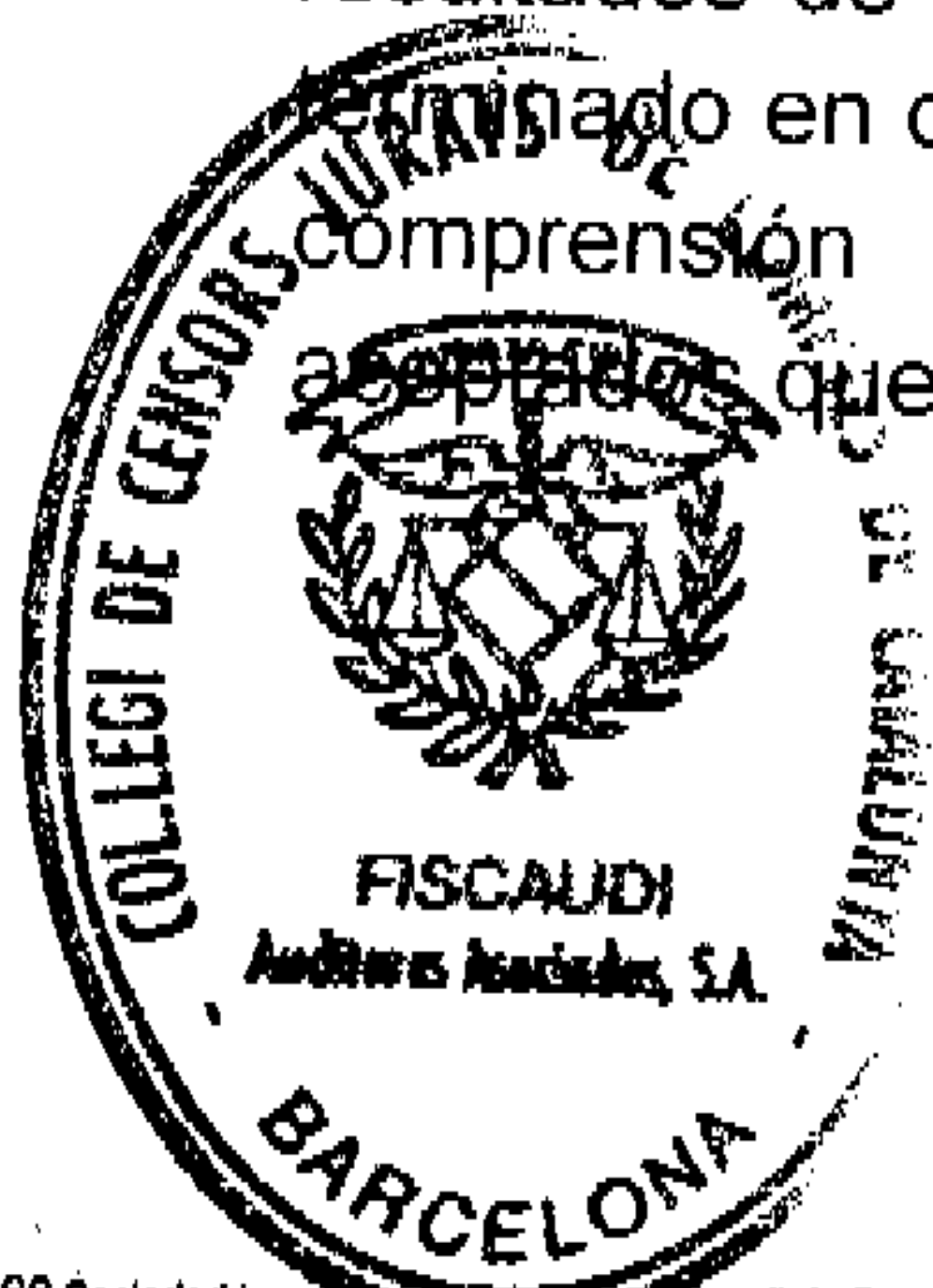
A los accionistas de **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA:**

Hemos auditado las cuentas anuales de la **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA (CEVASA)** que comprenden el balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 2002, 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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 3 de mayo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

El Consejo de Administración celebrado el 13 de diciembre de 2002 acordó 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 ejercicio 2002 de hasta 90 céntimos de euro por acción para cada una de las 1.285.391 acciones en circulación, exceptuando las integrantes de la autocartera de la Sociedad en la fecha del pago del mismo. Como base del pago del citado dividendo a cuenta se formuló el preceptivo estado contable –que abarca desde el primer día del ejercicio hasta el 31 de octubre de 2002– respecto de la suficiencia del resultado y la existencia de liquidez suficiente para su pago. Dicho estado contable –que se incluye en la memoria del ejercicio– presenta a la fecha de referencia un beneficio contable de 1.390.812,85€ y liquidez suficiente para su pago. El pago a cuenta se hizo efectivo el 27 de enero de 2003 por un importe de 40 céntimos de euro por acción.

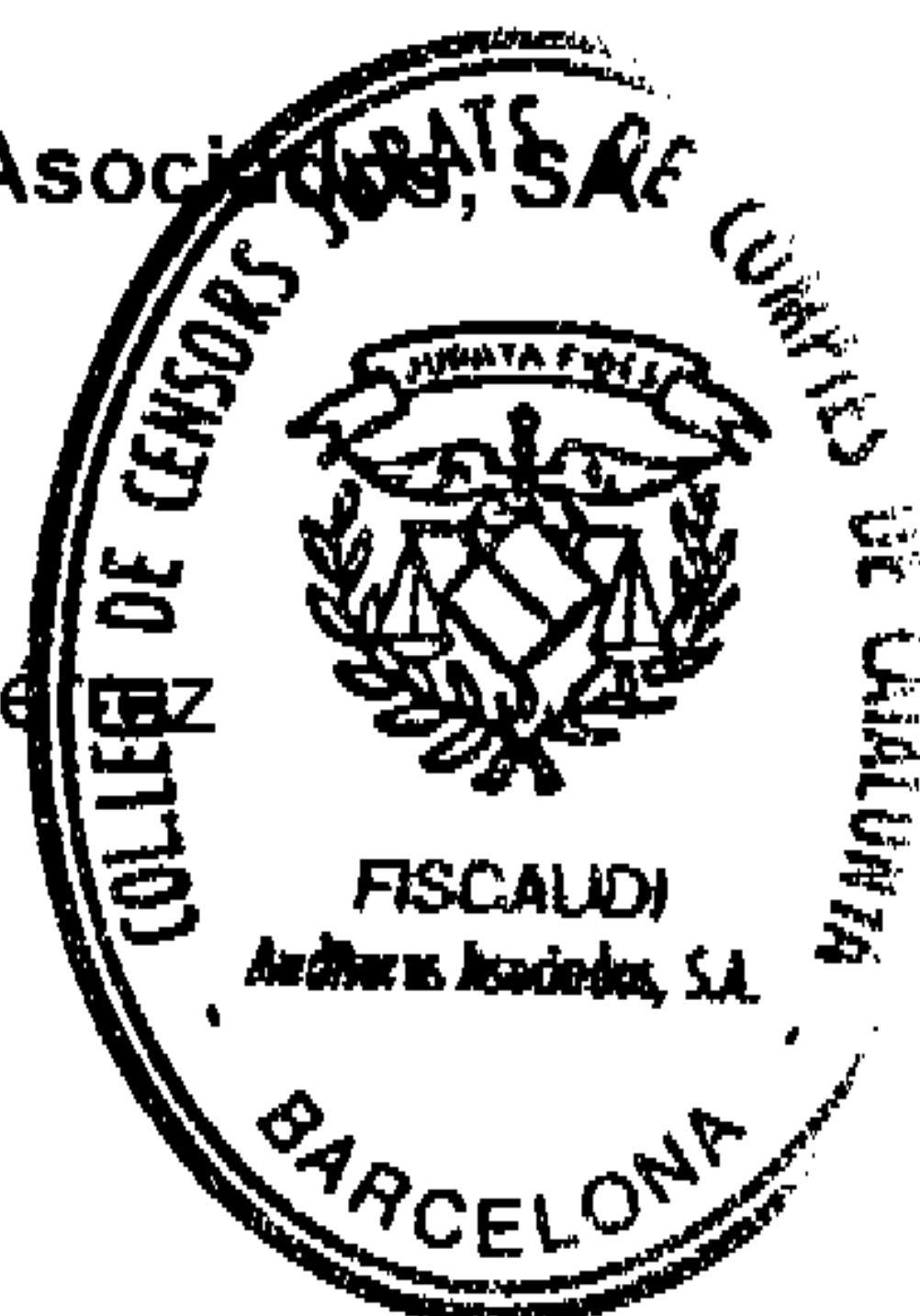
En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA (CEVASA)**, al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones 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 2002, 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 2002. 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 Gutierrez
Auditor - Socio



FISCAUDI, AUDITORES
ASOCIADOS, S.A.

MEMBRE EXERCENT DEL

COL·LEGI
DE CENSORS
JURATS DE COMPTES
DE CATALUNYA

2003 CC002654

ANY

Nº

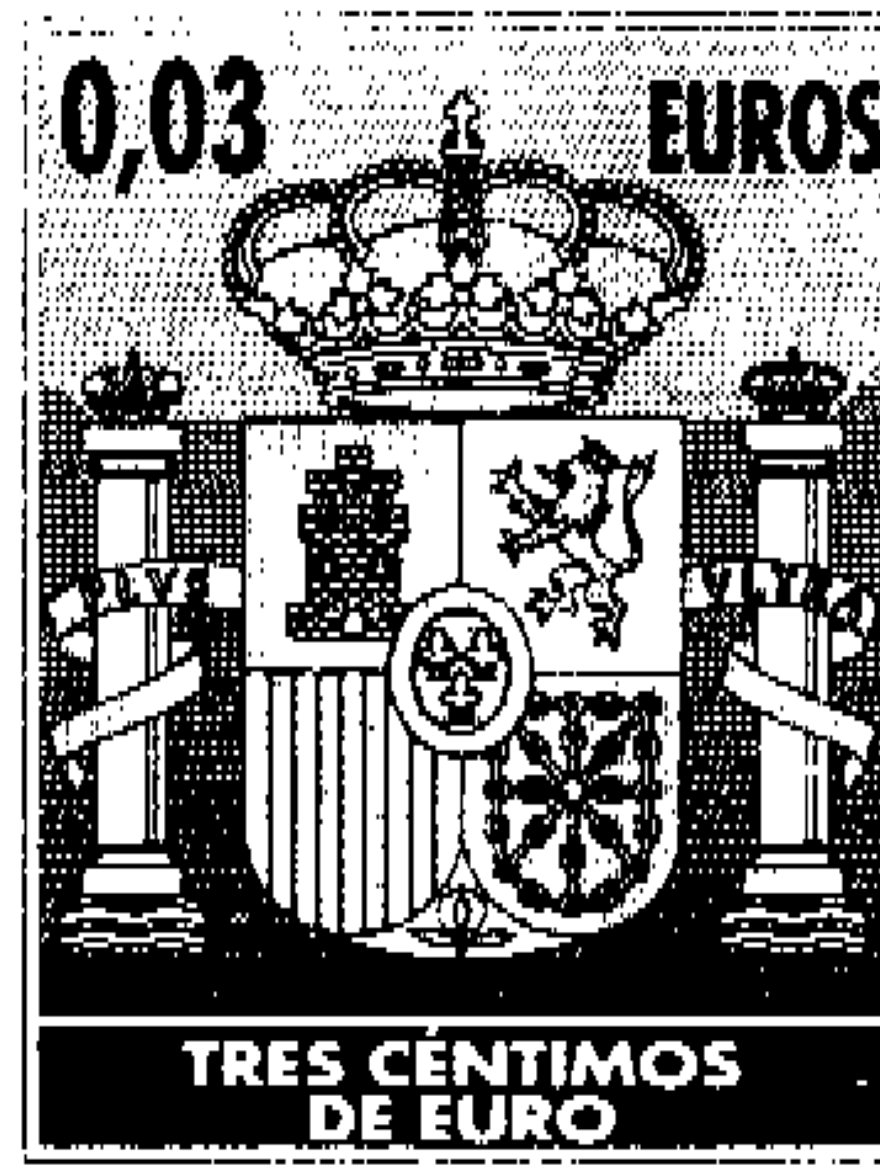
CÒPIA GRATUITA

Barcelona, a 16 de mayo de 2003

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales del ejercicio 2002, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8^a en folios numerados correlativamente desde el **OG6352032** al **OG6352104** ambos inclusive, que forman parte inseparable del mismo.

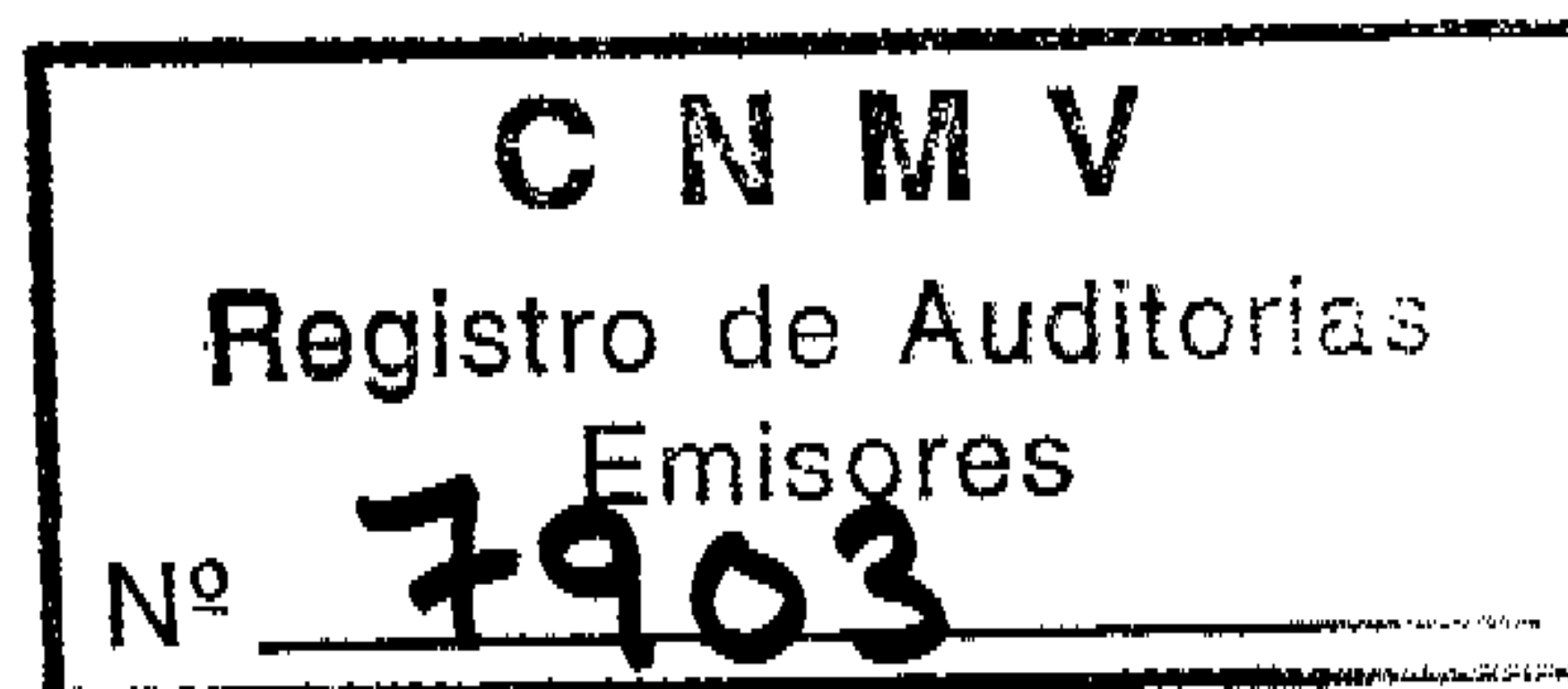


CLASE 8.^a



0G6352033

Informe de Gestión





0G6352034

CLASE 8.^a

INFORME DE GESTION 2.002

1) CONTEXTO GENERAL

1.1) SITUACION MACROECONOMICA

El año 2.002 no ha conseguido despejar la amenaza de la recesión económica. La economía norteamericana, que debería mostrarse como el motor de la recuperación económica mundial, todavía presenta signos de debilidad, pese a las medidas aplicadas en materia fiscal y monetaria. Peor se presenta la situación en la Unión Europea, donde se observan episodios de debilidad de la demanda interna y caída de los índices de confianza de los consumidores, acompañado de riesgos inflacionistas.

Si los datos económicos no ayudan a despejar las dudas sobre la evolución futura de la economía, tampoco ayuda el contexto geopolítico, con importantes focos de conflictividad con el denominador común del petróleo, plasmados en crisis diplomáticas internacionales (conflicto de Iraq) o en crisis políticas nacionales (huelga general en Venezuela). La consecuencia es una importante escalada de los precios del crudo, así como un desplome generalizado de las Bolsas y de la cotización del dólar.

En este contexto, la política económica ha adquirido un claro protagonismo en los últimos meses del año 2.002, con bajadas de tipos por parte de la Fed y del BCE hasta niveles del 1,25% y del 2,75%, respectivamente, como medida de reactivación de la economía.

Los inversores han mostrado una mayor aversión al riesgo, cosa que ha originado importantes flujos de inversión hacia la renta fija como valor refugio, empujando los precios de dichos activos hacia niveles máximos de precios. El mismo efecto refugio se ha observado con el oro, el cual se ha situado en precios máximos históricos.

1.2) EVOLUCION GENERAL DEL SECTOR INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario español se está comportando mejor que otros sectores en un marco de enfriamiento económico. Si bien los inversores nacionales siguen moviendo gran parte del mercado, durante el año 2002, los grandes actores del mercado siguen siendo los inversores extranjeros, que son los principales animadores de los segmentos de oficinas, centros comerciales y plataformas logísticas.

- Oficinas

La disminución de la actividad económica ha desacelerado el mercado de oficinas. Aunque todavía sigue siendo un segmento que se encuentra en el punto de mira de los inversores institucionales extranjeros, la mayoría de las operaciones que se han realizado tienen menos que ver con una permanencia en la inversión y más con operaciones de tipo sale & lease back, de reestructuración, arbitraje o rotación de carteras. Los inversores liquidan su posición una vez obtenido un cierto nivel de beneficio o cuando la rentabilidad potencial de su capital es mayor en otras operaciones.



0G6352035

CLASE 8.^a

- Centros Comerciales

Las características de estas inversiones las hace ideales para el inversor extranjero:

- Rentabilidad más estable que las oficinas por desvinculación de los ciclos inmobiliarios. Rentabilidad asociada al consumo.
- Producto estandarizado a nivel europeo, con arrendatarios comunes y operadores transnacionales.
- Mantenimiento de las perspectivas de crecimiento. Si bien en Barcelona y Madrid se observa un cierto agotamiento, esto no es así en ciudades de segundo nivel como Valencia, Sevilla, etc..
- Importantes economías de escala y contratos de alquiler a largo plazo, no regulados por la LAU y favorables al arrendador.

- Edificios industriales y logística

La globalización de las economías mundiales hace que se internacionalicen los métodos de gestión de los flujos de mercaderías. La tendencia a la creación de grandes "hubs" logísticos es un mercado en crecimiento, ideal para inversores internacionales, por cuanto los diseños técnicos, la rentabilidad obtenida y los arrendatarios son similares a nivel paneuropeo. Todo ello encaja en las estrategias de los grandes inversores institucionales europeos, de desarrollar carteras europeas o mundiales desarrollando sinergias a nivel de gestión de inquilinos con productos uniformes que tranquilizan al inversor.

- Hoteles

Aunque este segmento se ha frenado en los últimos meses, los inversores se concentran ahora en productos urbanos escogidos.

- Viviendas

España es uno de los países desarrollados con menor porcentaje de la población que vive en viviendas alquiladas. Si en países como Alemania y Holanda el 60% de la población reside en una vivienda en alquiler, en España esta cifra no alcanza el 20%.

No obstante, el gran interés de las administraciones públicas para aumentar el parque de viviendas en alquiler y la flexibilización de la economía española, hace pensar que se está iniciando un proceso lento pero determinado que hará cambiar la situación actual.

Por otro lado, en los últimos años se observa un dinamismo en la demanda de viviendas en alquiler en ciudades como Madrid y Barcelona, protagonizado por dos segmentos poblacionales:



0G6352036

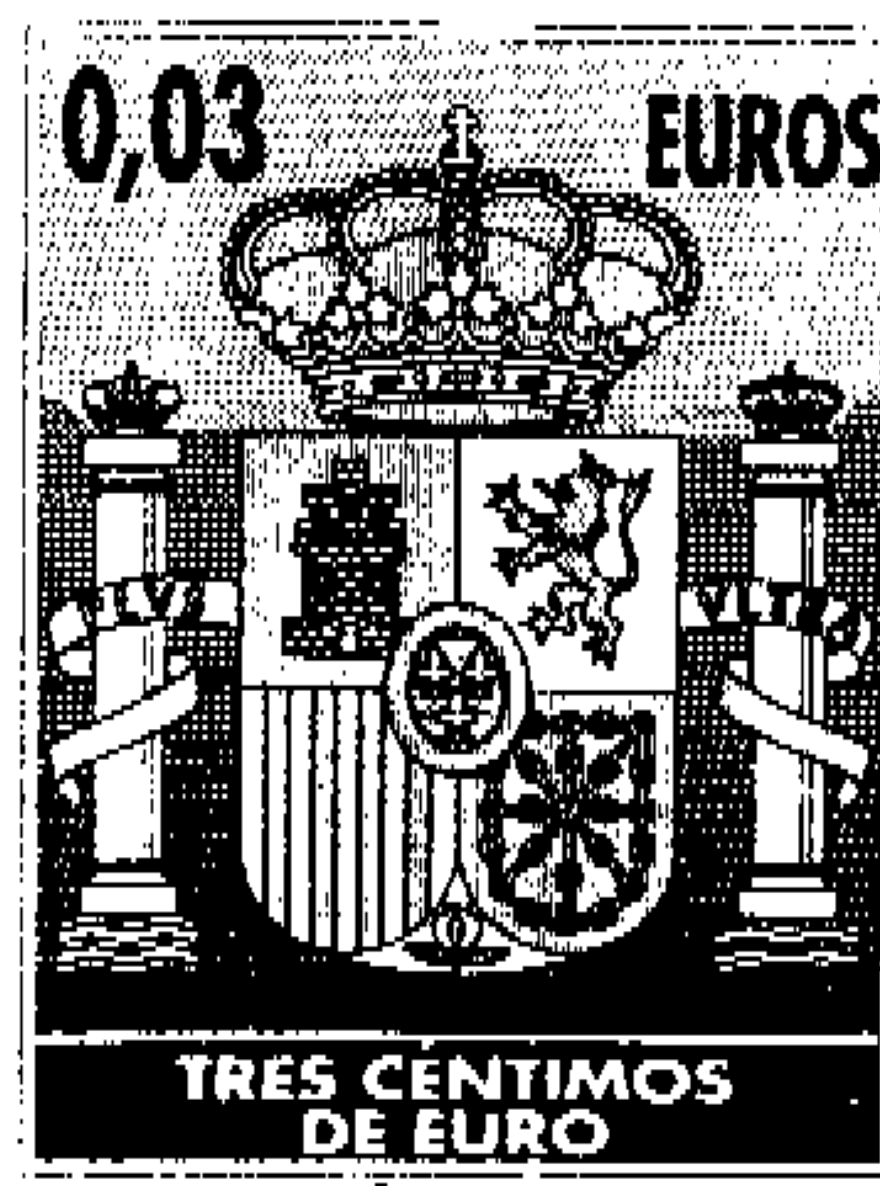
CLASE 8.^a

- *Jóvenes* : las personas que más utilizan el alquiler de viviendas siguen siendo los jóvenes, por cuanto se combina en ellos la alta movilidad con la escasa capacidad financiera. Se observa un alto potencial en este mercado de alquiler, necesitado de productos adecuados a sus particulares necesidades de espacio y diseño.
- *Seniors* : La demanda creciente de productos específicos para esta capa de población, con mayor complejidad y valor añadido que el segmento juvenil, es un factor que está y va a continuar revolucionando el sector inmobiliario español y europeo. La clave continúa estando en no errar en la identificación de las necesidades actuales y futuras de estas personas y en su cobertura con productos y servicios adecuados, combinando fórmulas de inversión, financiación y explotación, que garanticen la continuidad de los servicios.

En cuanto a la posible evolución futura del sector inmobiliario español, no cabe duda que ésta va a estar correlacionada con la evolución general de las economías. En este sentido, la recuperación económica de los países industrializados está retrasándose a consecuencia de incertidumbres geopolíticas que afectan al nivel de confianza empresarial.

El nivel actual de los tipos hipotecarios ya no permite márgenes adicionales para sostener el proceso de refinanciación hipotecaria generalizado que hemos visto en los últimos años. Todo lo contrario, este proceso podría quebrarse de entrar las economías en una fase de prolongada recesión que aumentaría los índices de paro y consiguientes impagos.

Por contra, un factor que va a seguir favoreciendo el mantenimiento de la actividad del sector inmobiliario español es la continuada afluencia de capitales, en su mayoría europeos. La canalización de los fondos de pensiones europeos hacia el mercado inmobiliario español va a aumentar en los próximos años. Esto se va a reforzar con la progresiva privatización de los sistemas de pensiones, el envejecimiento de la población europea y la necesidad de inversión que van a tener estos fondos. En este sentido, las negativas experiencias que éstos han tenido en cuanto a la inversión en los mercados de valores van a hacer que canalicen parte de las inversiones hacia la inversión directa o indirecta en inmuebles. Esto animará el crecimiento, tanto de los fondos como de las sociedades inmobiliarias, en especial las de carácter abierto.



066352037

CLASE 8.^a

2) EVOLUCION DE LA COMPAÑIA DURANTE 2002 Y PERSPECTIVAS FUTURAS
2.1) COMENTARIO GENERAL

Los ingresos de los inmuebles en explotación han crecido un 5,6 % respecto a los obtenidos en el año 2.001.

En lo que al apartado de gastos se refiere, se siguen conteniendo los asociados a los edificios en explotación y otros de carácter corriente, que han tenido crecimientos menores que la tasa de inflación interanual.

Las mayores amortizaciones que resultan de recientes inversiones en adecuación y mejora de diferentes edificios han atemperado un mayor crecimiento del resultado de explotación, que finalmente ha crecido un 22 %.

El resultado neto ha alcanzado la cifra de 1,4 millones de euros, frente a los 1,9 millones del ejercicio anterior. Esta disminución se debe a unos menores resultados financieros, a consecuencia de la caída de los tipos de interés y de las cotizaciones bursátiles de las inversiones financieras efectuadas.

Durante el año 2.002 se han realizado inversiones cercanas a los 4 millones de euros en adecuación y mejora de los edificios en explotación, destacando las inversiones en reforma del centro turístico en Torre vieja.

2.2) LINEAS DE NEGOCIO
2.2.1) GESTION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

CEVASA tiene en arrendamiento una superficie de 221.000 m² construidos, sin que durante el año 2.002 haya aumentado el patrimonio en alquiler. Esta cifra se distribuye entre 187.500 m² en viviendas y plazas de garaje, 16.500 en locales comerciales y 17.000 m² en edificios de oficinas.

Durante el ejercicio de 2002, la actividad de arrendamiento de edificios se ha desarrollado como viene siendo habitual, procurando la máxima ocupación y el aumento de los rendimientos de los edificios, mediante la contención de los gastos corrientes y el aumento de las rentas por rotación de contratos y actualización de los alquileres a los precios de mercado.

Por ubicación y líneas de negocio, las rentas y sus aumentos han sido las siguientes:



0G6352038

CLASE 8.^a

| | <u>2.002</u> | <u>2.001</u> | <u>% variac.</u> |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| BARCELONA | 5.306.841,26 | 4.906.757,32 | 8,15% |
| Viviendas y plazas de parking | 2.987.023,44 | 2.756.878,12 | 8,35% |
| Locales y rótulos | 1.042.252,75 | 973.170,38 | 7,10% |
| Oficinas | 1.277.565,07 | 1.176.708,82 | 8,57% |
| MADRID | 1.178.196,26 | 1.099.983,83 | 7,11% |
| Viviendas y plazas de parking | 870.868,82 | 801.766,27 | 8,62% |
| Locales | 307.327,44 | 298.217,56 | 3,05% |
| TOTAL | 6.485.037,52 | 6.006.741,15 | 7,96% |
| Viviendas y plazas de parking | 3.857.892,26 | 3.558.644,39 | 8,41% |
| Locales y rótulos | 1.349.580,19 | 1.271.387,94 | 6,15% |
| Oficinas | 1.277.565,07 | 1.176.708,82 | 8,57% |
| TOTAL | 6.485.037,52 | 6.006.741,15 | 7,96% |

En lo referente a obras de mantenimiento y mejoras de los edificios, destacamos las siguientes actuaciones:

A) *Complejo de viviendas, locales y oficinas "Meridiano-Cero" en Barcelona:*

1. Sustitución de los ascensores de las torres de oficinas.
2. Modernización de varias plantas de oficinas, con sustitución de instalaciones de aire acondicionado, adecuación de espacios y mejora de los servicios de comunicaciones.

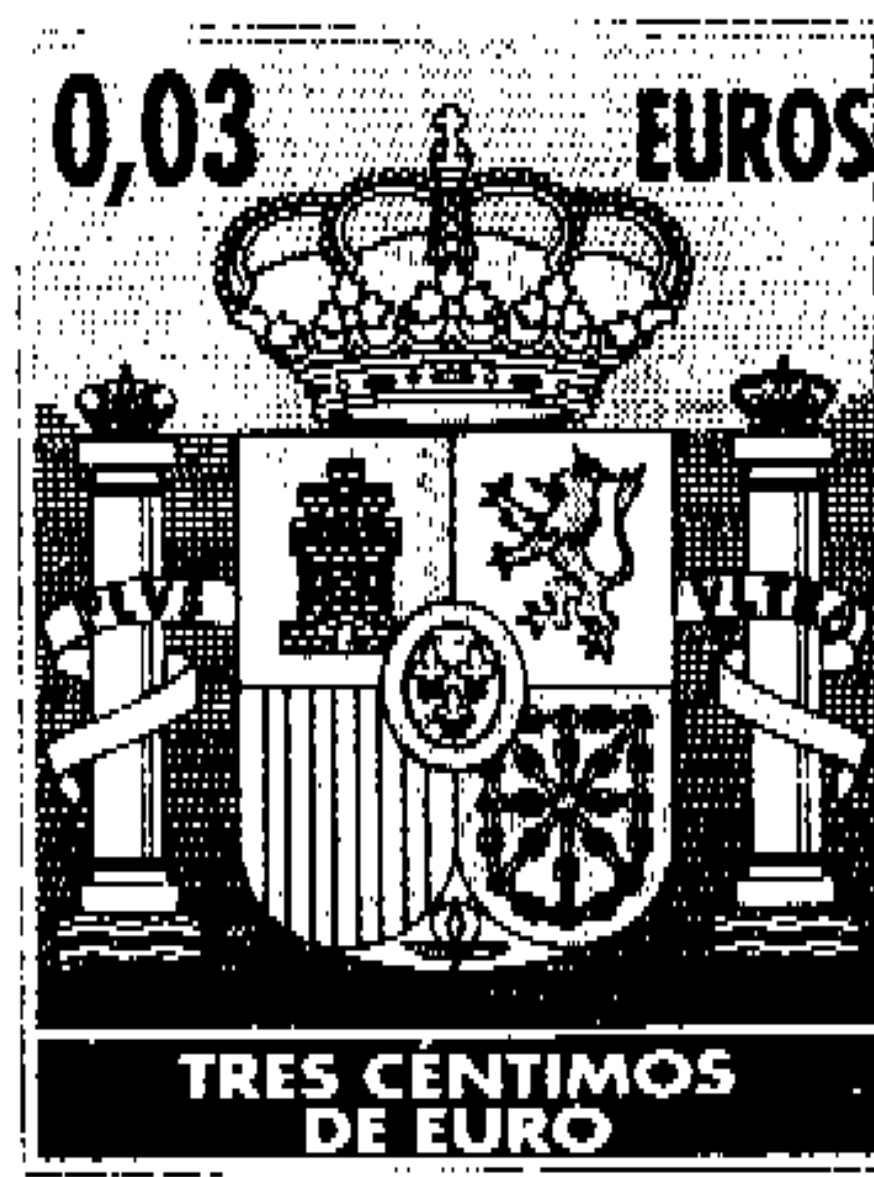
B) *Complejo de viviendas y locales "Santa María de la Cabeza" en Madrid:*

1. Finalización de la reforma de las fachadas exteriores de la Promoción.
2. Reforma de patios interiores: Se terminaron en el ejercicio 10 patios, quedando pendientes a final de año 4, que están en ejecución actualmente.
3. Reforma de portales: Se acabó la reforma de 4 portales, que junto con los realizados en el año 2.001, da un total de 8 portales reformados, quedando pendiente a final de año la reforma de los 6 restantes.

La inversión total realizada en estas y otras obras asciende a cerca de 820.000 euros, de los cuales un 50 % se han considerado mejora de las instalaciones y el 50 % restante gasto de mantenimiento de carácter plurianual.



CLASE 8.^a



0G6352039

Viviendas en Alquiler

La tónica general del año ha sido buena habiendo obtenido un aumento de los ingresos del 8,4% y del 11,67% del margen corriente de la explotación. Por tanto, podemos decir, que en buena línea hemos conseguido una contención del gasto y un aumento considerable en los ingresos. Esto ha sido posible por varios factores. En primer lugar el mantenimiento de la demanda, que ha hecho posible mantener ritmos de ocupación cercanos al 100% y, en segundo lugar, la buena gestión y comercialización de nuestro producto.

En materia de alquileres de viviendas, CEVASA se encuentra con dos realidades bien distintas. La primera, se caracteriza por la permanencia de los contratos sujetos al Reglamento de Viviendas de Protección Oficial del año 1.968 que constituyen todavía casi tres cuartas partes de nuestros activos residenciales, y cuya rotación es prácticamente inexistente y, la segunda, son aquellas viviendas cuyos precios son los de mercado y por tanto compiten libremente con productos de similares características. La renta de las primeras es, de media y con plaza de parking incluida, una quinta parte de las segundas.

En cuanto a las viviendas de VPO el potencial de crecimiento en los ingresos es muy considerable si bien las bajas se producen de forma natural y lentamente, aunque se hayan podido resolver en estos años contratos por mediación de la investigación de distintas situaciones de fraude. Sin duda alguna, hay que perseverar en esta labor teniendo en cuenta que todavía quedan muchos años de V.P.O. y la media de edad de nuestros inquilinos es de 55 años.

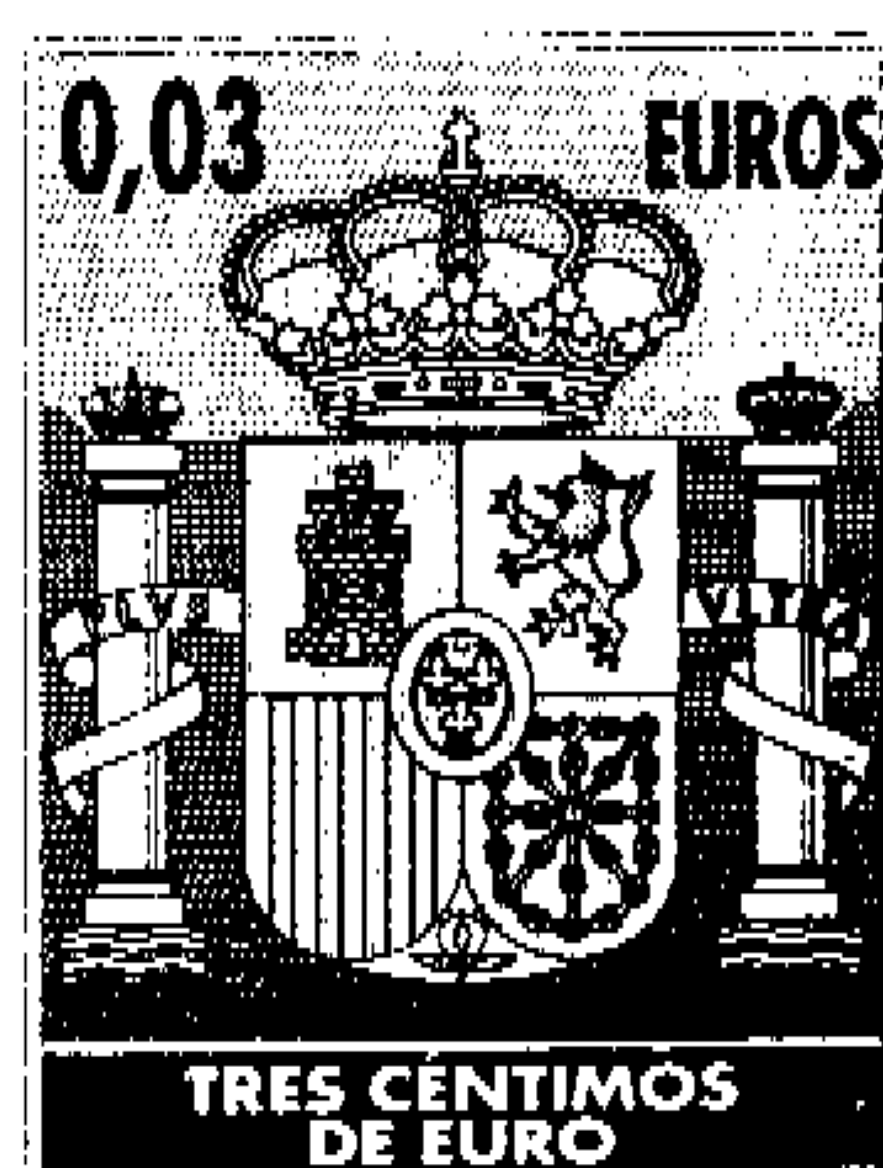
Como resultado de la pronta adecuación de las viviendas desocupadas tenemos una rotación de apenas 30 días desde que el inquilino abandona la vivienda y obtenemos la primera renta del nuevo inquilino. Ello, unido a las penalizaciones impuestas en nuestros contratos por desistimiento antes del plazo contractual pactado, nos permite en muchos casos no tener pérdidas de ingresos sobre el mismo producto durante el año.

Asimismo, amparados por la Ley de Arrendamiento Urbanos del año 94 seguimos pidiendo garantías adicionales a fin de evitar y compensar impagos, solicitando la presentación de avales bancarios o afianzamientos solidarios, como ya veníamos haciendo desde hace años. Esta medida es aceptada por el cliente y del todo indispensable, ante la falta de un procedimiento judicial rápido para solventar las situaciones de impago.

Durante el año 2.002, se ha realizado un elevado número de contrataciones, pero la mayor parte han sido renovaciones de contratos con el mismo inquilino, lo que ha provocado en términos generales un menor porcentaje de un aumento de las rentas por m² que en el año anterior.

Expectativas para el 2.003

Para el año 2.003 prevemos crecer a los ritmos actuales, próximos al 7%, si bien deberemos mejorar a corto plazo la calidad de nuestras viviendas, tanto en su aspecto interior como exterior, ante un posible aumento de la oferta. Actualmente estamos sustituyendo casi el 90% de las cocinas, si bien deberíamos empezar a sustituir los cuartos de baño y poner calefacción



0G6352040

CLASE 8.^a

20.000.000

en los pisos que todavía no cuentan con ella, así como empezar a pintar todas las escaleras, todo ello moderando la inversión y el gasto, por cuanto no hay que olvidar que la mayor parte de las viviendas son de renta antigua.

En el futuro, los más que probables cambios en cuanto a la demanda y a la tipología de cliente, alterarán la demanda y nos obligarán a actualizar nuestro producto residencial si queremos mantener los mismos ritmos de crecimiento obtenidos hasta la fecha. Prevedemos un mantenimiento de los precios actuales por la previsión de aumento de la oferta de viviendas en alquiler, desde la iniciativa privada como desde la pública. Ello supondrá una mayor competencia para nuestro producto, que deberá competir con productos nuevos y con precios razonables. Esto hará más complicada la fidelización de nuestro cliente, y prevedemos un aumento de las rotaciones y unos plazos de ocupación más largos.

La demanda actual se centra en viviendas de poca superficie y precio, con un máximo de 3 habitaciones, siendo los de 4 habitaciones más dificultosos de alquilar. Estos últimos constituyen el grueso de nuestro producto residencial. Es por tanto necesario realizar un esfuerzo de modernización del producto con el fin de competir en un mercado que será seguramente más competitivo.

Oficinas en alquiler

El escenario que previmos el año anterior sobre el mercado de oficinas se ha confirmado al 100%. En general se ha producido una desaceleración de los ingresos en oficinas de un 10% y un aumento de la desocupación del orden del 6%, acostumbrados a los años anteriores donde la ocupación era de casi el 100% con ritmos de rotación muy cortos.

El marco macroeconómico actual de clara recesión e incertidumbre ha hecho que muchas empresas vuelvan a incidir en políticas de contención de gastos, entre ellos el de alquiler de las oficinas. Esto ha provocado una bajada de precios y los niveles de ocupación y ritmos de rotación apuntados.

Previendo lo que podía pasar, hace un par de años tomamos la decisión de hacer importantes inversiones en nuestro producto con el fin de adecuarlo a las necesidades actuales del mercado. La renovación de nuestras oficinas, pese a la coyuntura actual, nos ha permitido paradójicamente aumentar precios y obtener un aumento respecto al año 2.001 del 8,57%. A modo de ejemplo en el año en curso hemos alquilado una planta de 350m² (reformada) por 4.357,33€ cuando la misma se alquilaba a finales del año 1.998 a 2.103,54€.

Para el año 2.003 esperamos obtener un aumento similar, si bien deberemos enfrentarnos a una mayor oferta de producto que necesariamente nos obligará a realizar una segunda fase de inversión, ya presupuestada, consistente en renovar los vestíbulos de nuestros edificios de oficinas.

Locales comerciales

Nuestros locales comerciales se sitúan en las plantas bajas de nuestros edificios y en la mayoría son pequeños comercios. Ante la densidad de población concentrada en las zonas



0G6352041

CLASE 8.ª

donde se sitúan, nos permite tener unos niveles de ocupación cercanos al 100% con unos precios superiores a las zonas colindantes. Pese a ello somos conscientes de la situación de recesión que experimentan los comercios de pequeña dimensión y por ello no podemos presionar los precios al alza.

Los aumentos de los ingresos de los dos últimos años, 12,6 % en el año 2.001 y 6,15 % en el 2.002 han sido el fruto de contrataciones de nuevos espacios y de azoteas de los edificios para instalaciones de telecomunicaciones. La permanencia de estas últimas no es segura, por causas del propio sector y por las regulaciones legales de ubicación de instalaciones que le afectan directamente.

Para el año 2.003 el escenario será de estancamiento en los ingresos con pequeñas oscilaciones al alza motivadas sustancialmente por incrementos del I.P.C. en las rentas.

2.2.2) GESTIÓN HOTELERA

Durante el año 2.002 hemos continuado con la reforma del hotel que tenemos en Torre vieja. Si en el año 2.001 se reformaron las áreas comunes, de restauración y la recepción, durante el año 2.002 se ha reformado completamente una de las dos alas del edificio, donde 100 apartamentos se han convertido en habitaciones, con mobiliario, decoración e instalaciones totalmente reformados. Esta reforma finalizará en el año 2.003, con el otra ala del edificio.

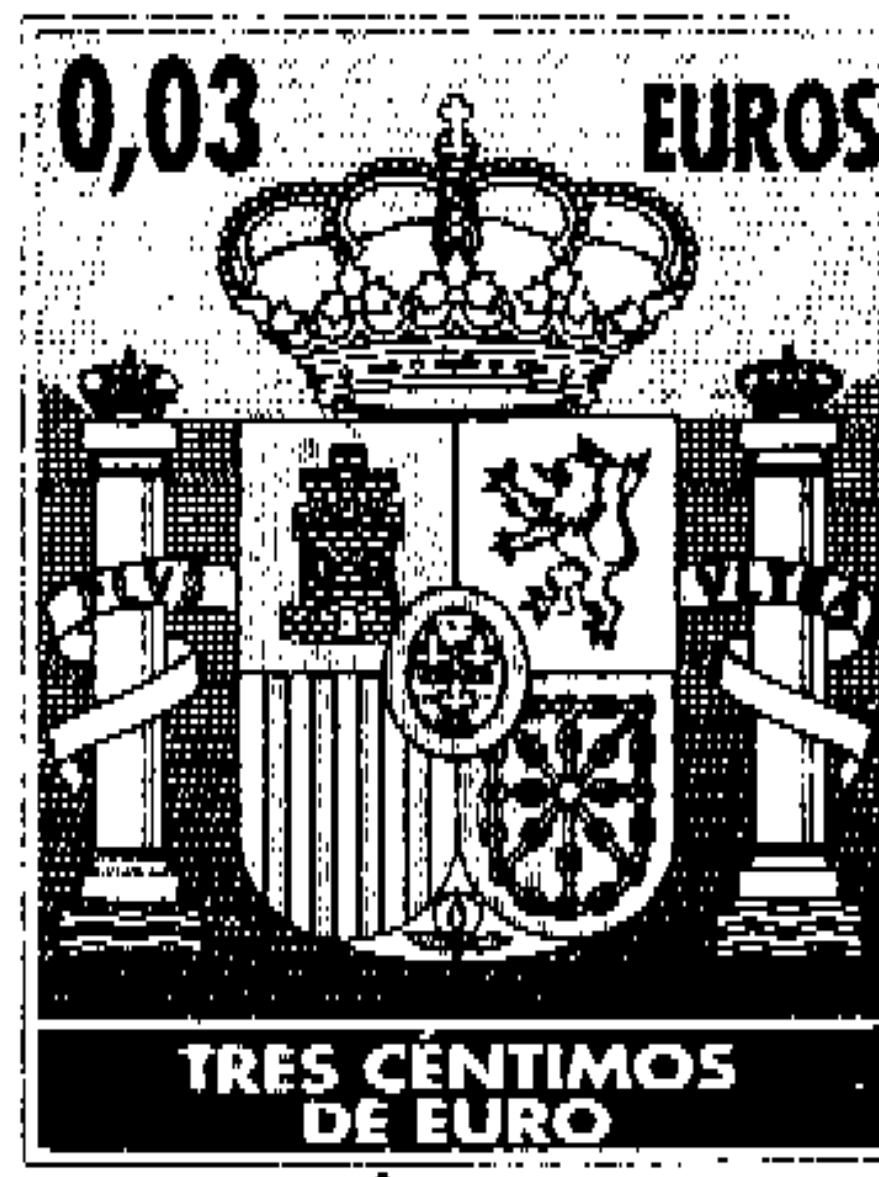
Aunque las reformas se planificaron a lo largo de tres años con el fin de minorar el perjuicio a la explotación del complejo, y se están concentrando en los meses peores en cuanto a ocupación, lo cierto es que durante gran parte del año continuamos con una disponibilidad de habitaciones en algunas ocasiones menor a las demandadas, y que las obras no dejan de ser una molestia para los clientes.

Con todo, durante el año 2.002 se han obtenido unos ingresos de 2,4 millones de euros, cifra igual a la del año 2.001, en que las obras afectaron a una menor superficie del hotel. También se han mantenido el margen corriente de explotación, que en el año 2.002 has sido de 0,54 millones de euros, frente a los 0,55 millones de euros del año 2.001. Este mantenimiento de los beneficios hay que calificarlo de muy positivo si lo comparamos con la disminución de beneficios, del sector hotelero, según se desprende de estudios estadísticos¹

A pesar de los inconvenientes que la obra está suponiendo, si el verano se hubiera desarrollado dentro de la ocupación normal de esta época, habiéramos alcanzado mejores niveles de ingresos y beneficio.

El comienzo del año 2.003 no ha sido muy positivo por cuanto la ocupación sigue siendo baja debido a la incertidumbre causada por la crisis internacional. Además, en el mercado nacional se observa una importante disminución en la contratación de excursiones de la 3ª Edad, que venían compensando los meses con menor ocupación.

¹ Fuente: Documento "indicadores Económicos de la Industria Hotelera, presentado por Ernst & Young. En él se cita una disminución del beneficio neto en un 30,5 % en una muestra de 325 hoteles.



0G6352042

CLASE 8.ª

La continuación de las obras de reforma del hotel van a continuar condicionando sus resultados, por cuanto durante los seis primeros y los tres últimos meses del año afectaran a un 25% de su capacidad de ocupación.

A pesar de que el año 2.003 va a continuar siendo de transición, a medida que se van terminando las fases y entran en servicio las nuevas habitaciones, se van ofreciendo mejores niveles de calidad, que si bien no significan un incremento inmediato de los beneficios siembran unas expectativas muy esperanzadoras a medio y largo plazo. La modernización de las instalaciones y la mejora del servicio a nuestros clientes, como ponen de manifiesto las certificaciones APPCC y UNE-EN-ISO 9001:00 obtenidas en el año 2.002, nos permitirán en el futuro ser mucho más competitivos en un sector donde la calidad será determinante ante la creciente oferta.

Este aumento de la oferta se centra principalmente en el incremento de plazas hoteleras en un enclave tan próximo como Benidorm. Las dificultades por las que atraviesan ciertos hoteles de esa plaza conlleva que puntualmente se produzcan ofertas a precios muy bajos que perjudican al resto de hoteleros de zonas cercanas como Torreviéja.

2.2.3) GESTION DEL PATRIMONIO FINANCIERO

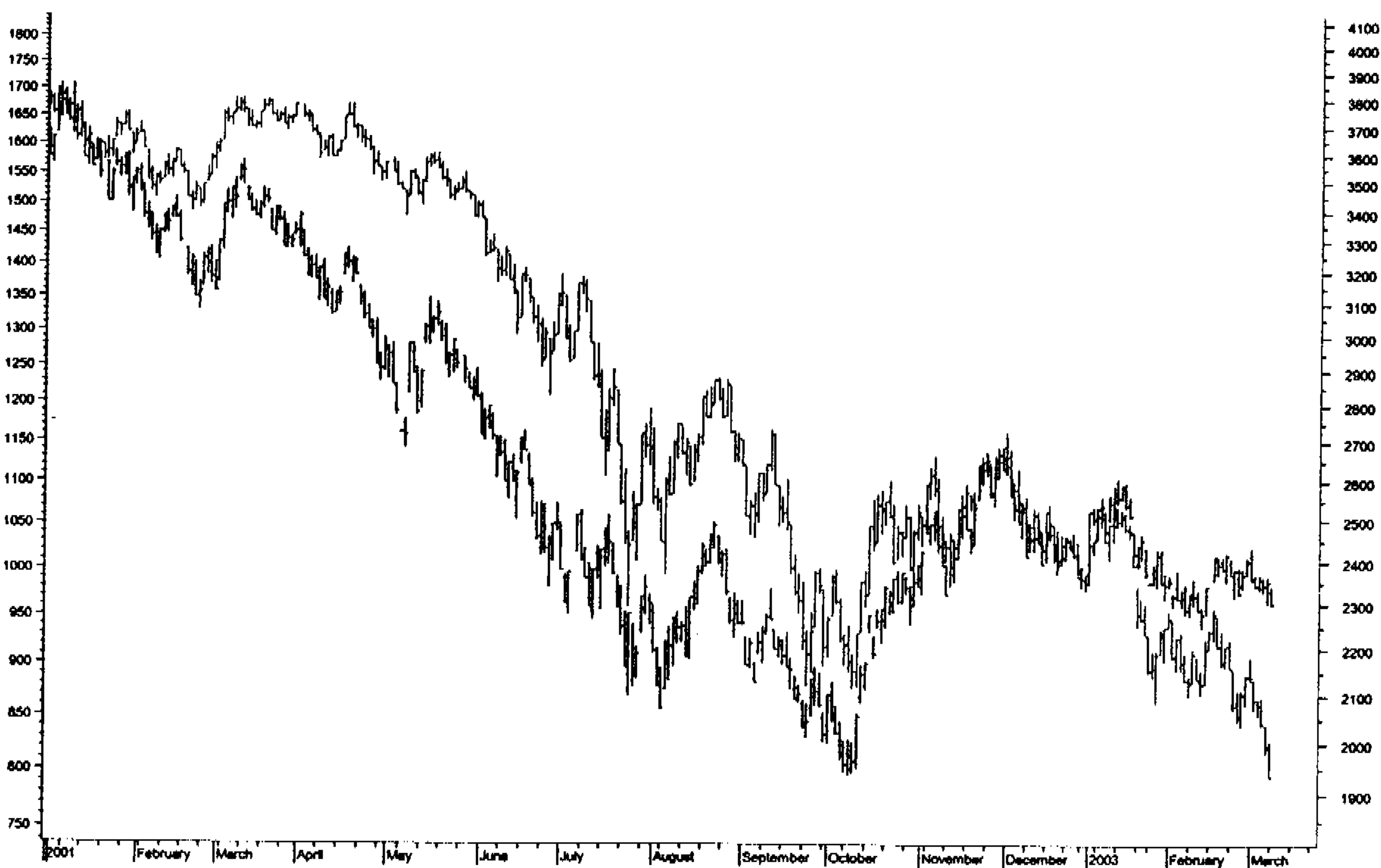
Durante el año 2002 hemos asistido a un estancamiento de las economías occidentales, que no han respondido a las expectativas de recuperación y crecimiento que se esperaban para el segundo semestre del año. Bien al contrario, las perspectivas para un futuro inmediato son de empeoramiento de la actividad y de un estancamiento en los resultados empresariales.

El empeoramiento de las perspectivas económicas, la inestable situación política en algunas partes del globo y de la economía real, unido a las noticias sobre algunas irregularidades detectadas en empresas punteras de los Estados Unidos, ha ocasionado la pérdida de confianza de los inversores. La consecuencia de todo ello ha sido la caída de los precios de la renta variable. Así, y a título de ejemplo, los índices Ibex 35, Eurostock 50 y Nasdaq, cayeron durante el año el 27,5%, 37,3% y 37,5%, respectivamente. Por sectores, como cabe esperar en un contexto de incertidumbre, los más castigados son los valores tecnológicos y de telecomunicaciones, mientras que los que han mostrado un mejor comportamiento han sido los sectores defensivos.



0G6352043

CLASE 8.^a



--- EUROSTOCK 50
--- NASDACK 100

El empeoramiento de las economías ha obligado a las autoridades económicas a continuar con la disminución de los tipos de interés, y, en estos momentos, éstos se encuentran en los niveles más bajos del último lustro. Aunque estas medidas se han acompañado de medidas fiscales tales como la reducción de los impuestos directos y el aumento del gasto público, de momento, éstas no han dado los resultados que se pretendían y estamos asistiendo al deterioro general del entorno económico.

En este contexto, CEVASA ha mantenido su tradicional política de limitación de riesgos. Sin embargo, aunque la inversión en productos con riesgo bursátil o de tipo de interés no ha sido elevada, el volumen mantenido en este tipo de productos y la caída de precios a que hemos asistido durante el año 2002 son la causa de que el resultado financiero para el año 2002 sea más bajo que el obtenido en el ejercicio 2001. A ello también ha contribuido la disminución del volumen de liquidez del grupo, que, en parte, se ha ido aplicando a adquisición de suelo y al desarrollo de proyectos inmobiliarios en marcha.



0G6352044

CLASE 8.^a

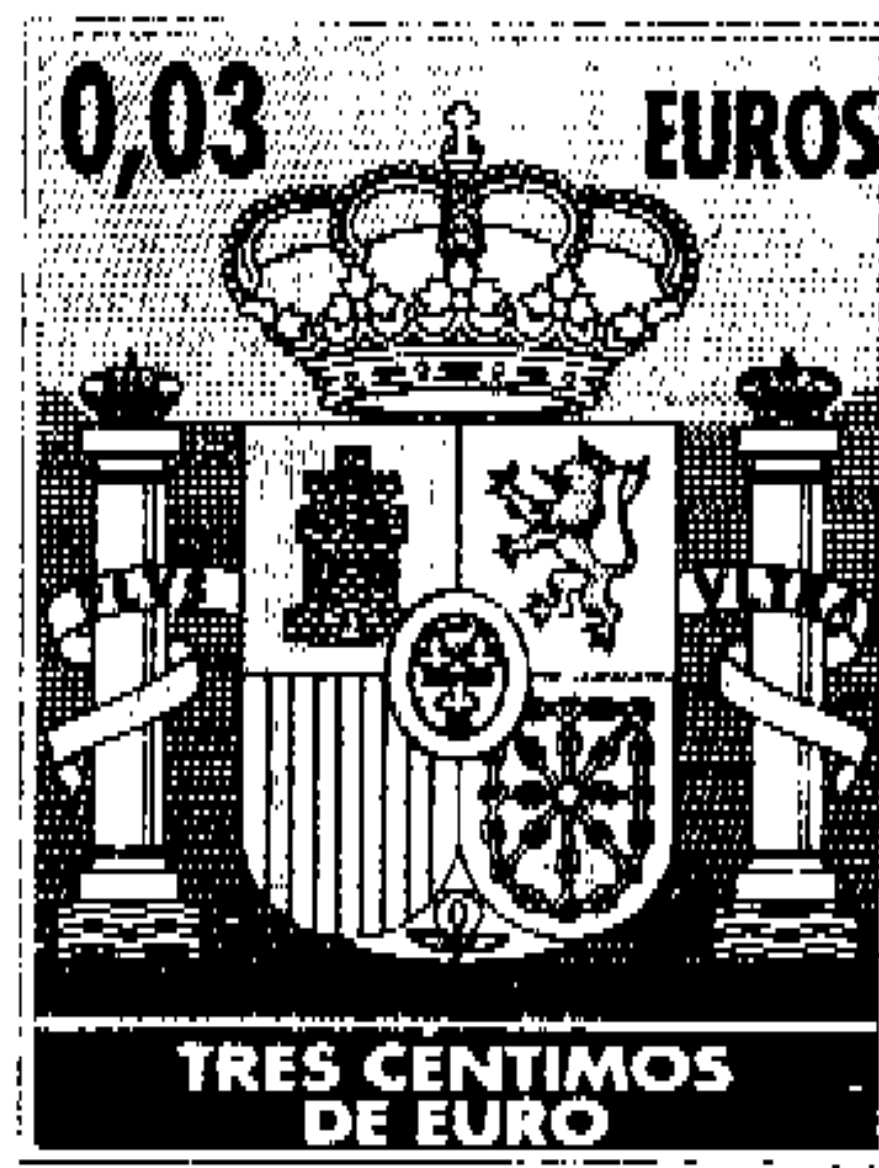
| <i>Productos con riesgo de precio</i> | | | | |
|---|------------------------|----------------|---------|----------------|
| Riesgo bursatil (*) | 20.441.941,21 € | -18,08% | -27,50% | IBEX |
| Riesgo de tipo de interés | 1.427.376,11 € | -1,50% | 10,95% | BONO 10 ESPAÑA |
| Total Riesgo de precio | 21.869.317,32 € | -16,99% | | |
| <i>Productos sin riesgo de precio (activos financieros)</i> | 21.785.392,80 € | 3,33% | | |
| Total sin riesgo | 21.785.392,80 € | 3,33% | | |
| Total cartera Inversiones financieras | 43.654.710,13 € | -6,85% | | |

(*) incluye participaciones en una SIMCAV del Grupo.

A pesar de los resultados negativos obtenidos en las inversiones con riesgo de precio, éstas han sido mucho mejores a las que resultan de los índices con los que pueden compararse (ver cuadro), gracias a mantener una continua vigilancia sobre los mercados y a la selección activa de las inversiones.

La situación política y económica internacional no invita a ser optimistas sobre la evolución de los mercados financieros. Un requisito imprescindible para que remonten los mercados es que se normalice la situación política internacional y se establezca el precio del petróleo y las materias primas. Solo entonces empezarán a dar sus frutos las políticas económicas que se están adoptando y que, tanto a nivel nacional como internacional, favorecen la inversión y el consumo. Hasta entonces permaneceremos infraponderadas en productos con riesgo de precio, a la espera de vislumbrar el cambio de ciclo de los mercados financieros.

En lo que a la renta fija se refiere, y al igual que en el pasado ejercicio, nos mantenemos cautelosos respecto a las inversiones en renta fija a vencimiento, por cuanto aunque sus precios hayan subido durante el año 2002 por el fuerte deterioro del mercado de renta variable, en cuanto se produzca un mínimo rebote, esta situación puede cambiar y no hay que olvidar que estamos en unos tipos de interés que poco más pueden bajar.



0G6352045

CLASE 8.^a

Somos de la opinión de que, en tanto no cambien las condiciones actuales, el euro va a continuar fuerte respecto al dólar, por el diferencial de tipos y las malas perspectivas bursátiles. Por ello, somos reacios a invertir en productos denominados en dólares en tanto no se produzca una inflexión en las expectativas.

2.3) PROYECTOS EN EL MARCO DEL PLAN ESTRATEGICO
2.3.1) OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DEL PLAN ESTRATEGICO

El principal objetivo del plan estratégico es el aumento del valor de la acción y de los indicadores de rentabilidad de la Compañía. Las líneas de actuación que nos han de llevar a la consecución de tales objetivos pasan por:

- *Crecimiento dentro del sector inmobiliario, con especialización en el negocio principal de arrendamiento de inmuebles, especialmente viviendas.*
La concentración en el segmento residencial tiene su razón de ser en la estabilidad del negocio y la demanda insatisfecha de familias, jóvenes y "seniors", aunque persisten los obstáculos que suponen el alto precio del suelo y la escasez del mismo en áreas urbanas consolidadas. En la actualidad es imposible competir en precio con aquellos promotores inmobiliarios de productos para la venta, con una cultura de beneficio a corto plazo.
- Tenemos grandes expectativas en el proceso actual de focalización de los poderes públicos en crear un mayor parque de viviendas en alquiler, bien sea mediante un nuevo impulso de la promoción de vivienda social o mediante otros mecanismos.
- *Gestión completa del proceso urbanizador, con la promoción de terrenos y solares.*
La integración vertical hacia una gestión integral del proceso inmobiliario permitirá una reducción del coste de los desarrollos y, por consiguiente, mejores tasas de rentabilidad en la explotación de los inmuebles.
- *Gestionar una mayor rotación de los contratos, en especial los de renta antigua.*
- *Mayor rotación de nuestro patrimonio inmobiliario.*
- *Rentabilizar la capacidad de gestión y el know-how de la Compañía en cuanto a la gestión de edificios en alquiler.*
Este know-how es la base para la colaboración con inversores y grupos financieros, tanto en la inversión y gestión de proyectos inmobiliarios aportando capacidades en el diseño e implementación de las operaciones, como en la gestión de los inmuebles.



0G6352046

CLASE 8.^a

2.3.2) PROYECTOS EN MARCHA

De acuerdo con lo previsto en el Plan Estratégico de la compañía, durante el ejercicio han proseguido las inversiones y actuaciones orientadas a la consecución de los objetivos definidos.

En este sentido pasamos a desarrollar las actuaciones más notables, algunas de ellas derivadas de las acciones iniciadas en ejercicios anteriores, el resumen de actuaciones en curso es el siguiente:

| | | |
|---|---|----------------------------|
| 3 | Proyectos en ejecución, por un total de | 15.132,85 m2 (construidos) |
| 2 | Proyecto en proceso de ordenación de suelo | 121.665,84 m2 (solar) |
| 2 | Proyectos en proceso de calificación de suelo | 138.292,96 m2 (solar) |

Promociones en curso

El volumen total de promociones en curso, tanto para la venta como destinadas al patrimonio de la compañía para su explotación en régimen de alquiler y teniendo en cuenta las diferentes fases de desarrollo asciende a un total de **15.132,85 m2**

Berga (Barcelona)



Esta promoción se desarrolla por nuestra filial BAM 350, Promociones y Servicios, S.L.

La superficie total de terreno mide 1.974 m2, sobre el que se construirán cuatro edificios de viviendas. La ejecución de las obras se efectuará en dos fases. Durante el segundo trimestre del ejercicio 2.003 se entregarán las viviendas de la primera fase de la promoción destinada a la venta y denominada "El Pulmo Verd" en Berga. Se trata de un total de 42 viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios en dos bloques independientes. El terreno a edificar en la Fase I, mide una superficie de 1.092 m2, del que resulta una superficie edificable sobre rasante de 3.584 m2 alzado sobre 7 plantas, y 1.504 m2 bajo rasante, cuyas obras se iniciaron, preveyéndose la finalización de las obras para mediados de 2003.

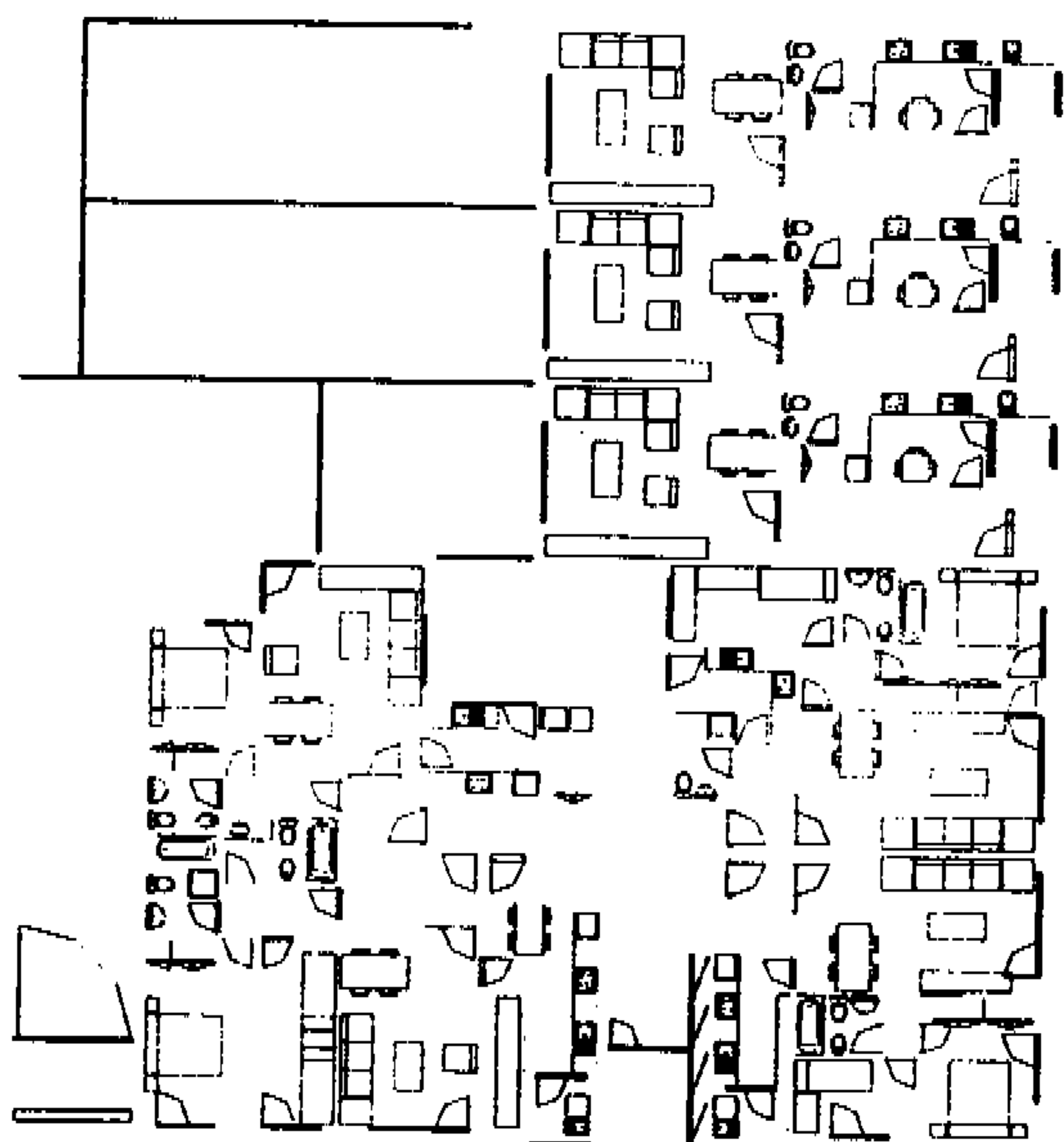


0G6352047

CLASE 8.ª

Asimismo, durante el ejercicio 2.003 se prevé que se inicie la construcción de la segunda fase, consistente en dos bloques similares a los actualmente en construcción.

Barcelona, Martí i Molins



También desarrollada por nuestra filial BAM 350, Promociones y Servicios, S.L.

Disponemos de licencia para la construcción de 15 viviendas, 15 plazas de garaje y 16 trasteros en la calle Martí i Molins de Barcelona. La adquisición del solar de 683 m², se ha realizado en régimen de permuta, las obras se han iniciado en el primer trimestre de 2.003 y está prevista la entrega de viviendas durante el ejercicio 2.005.

La promoción está destinada a la venta y consta de 12 viviendas de uno, dos y tres dormitorios, así como 3 viviendas unifamiliares con amplias terrazas y jardín. Todo ello representa un total de 1.521,85 m² construidos, de los cuales 1.340 son m² construidos para vivienda.

Barcelona, Buen Pastor

Solar propiedad de CEVASA, situado en el barrio de Sant Andreu de Barcelona, de una superficie de 12.042,98 m². Durante el pasado ejercicio 2.002 se ha obtenido licencia para la construcción de un edificio industrial, destinado al alquiler. La construcción representa un total de 8.523 m² y su entrega está prevista durante el ejercicio 2.004.

El Vendrell

Se continua con el desarrollo urbanístico de los terrenos en El Vendrell, donde el grupo CEVASA cuenta con más de 245.000 m² de. La complejidad y factores que inciden en su ordenación hacen que el proceso de ordenación del suelo tenga un proceso lento. No obstante, durante el pasado ejercicio, se obtuvo la aprobación inicial del Plan Parcial, por lo que cabe esperar que durante el ejercicio 2.003 se obtenga su aprobación definitiva. Estas calificaciones son el paso previo a la Junta de Compensación y tras el proceso de urbanización dará lugar a la definitiva conversión en solares edificables.



0G6352048

CLASE 8.ª
~~PRESTABLE~~

Este proceso deberá culminar en la obtención de los siguientes solares edificables, en metros cuadrados:

| | |
|----------------|----------------|
| Residencial | 72.461 |
| Hotelero | 10.000 |
| Comercial | 7.107 |
| Complementario | 25.800 |
| TOTAL | 115.368 |

Mención especial merece la actuación que desde un punto de vista medioambiental se desarrollará en la zona. Con independencia de la obligación impuesta por parte de la administración, ha sido voluntad de CEVASA elevar el listón para hacer compatible un proyecto urbanístico con el desarrollo de un espacio que sirvan de referencia en materia de integración ecológica, a la que se añadirán criterios de sostenibilidad bioclimática en el concepto urbanístico y arquitectónico.



La Seu d'Urgell

Nuestra filial Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A. es propietaria de un solar de 6.297.84 m² en La Seu d'Urgell. A pesar de que ya era apto para solicitar la correspondiente licencia de obra e iniciar la construcción, se ha optado, en colaboración con el Ayuntamiento, en redefinir la ordenación de la zona mediante la elaboración de un Plan Especial. El objetivo de esta



0G6352049

CLASE 8.^a
ACTIVIDADES

reordenación es obtener una mayor ocupación de suelo, así como desarrollar un proyecto arquitectónico y urbanístico de mayor calidad. La iniciativa, enmarcada en la mejora de infraestructuras y servicios de la localidad, que incluye la apertura del aeropuerto y la capitalidad de la zona Pirenaica, pretende hacer un desarrollo pionero en la integración paisajística y arquitectónica, así como dotar a las viviendas de las infraestructuras y servicios necesarios para hacer compatible la vivienda con las nuevas tendencias de teletrabajo.

Sant Joan Despi

Continúan las gestiones derivadas del convenio suscrito durante el ejercicio 2.002 con los propietarios de un área de 130.000 m² calificados de equipamientos de carácter supra-local en el área metropolitana de Barcelona, concretamente en la localidad de Sant Joan Despi, frente a la nueva ciudad deportiva del F.C. Barcelona.

Durante el primer semestre del 2.003 está prevista la presentación de un Plan Especial de ordenación para la zona, en la que esperamos pueda ser una actuación de referencia en la incursión de CEVASA en productos con alto valor añadido.

Barcelona – Buen Pastor

Por último, se han iniciado los trámites para la ordenación de la zona donde están integrados los solares propiedad de CEVASA en el barrio de Buen Pastor, junto a la futura estación del AVE. Adicionalmente a la superficie destinada a la construcción de un edificio industrial, disponemos de otros 14.662 m² adicionales cuyo desarrollo queda vinculado a la transformación urbanística que promueve el Ayuntamiento de Barcelona y que se desarrollará en los próximos años.

Otras actuaciones

Continúan las acciones encaminadas a la adquisición de suelo para futuras promociones, así como en la mejora continuada de nuestros procedimientos y estructura.



CLASE 8.ª

0,03 EUROS



0G6352050

3) RESPONSABILIDAD SOCIAL

En línea con el contenido social que siempre ha caracterizado a la Compañía, pionera en la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a las capas de población con menor nivel de rentas, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido ir mas allá, y, haciéndose eco de las demandas de la ciudadanía de que las empresas y corporaciones contribuyan de una manera más activa a una sociedad mas igualitaria y a la mejora del nivel de vida de las personas mas desfavorecidas, tiene decidido destinar el 0,7% de los beneficios líquidos del Grupo a obras de carácter social.

En este sentido cabe destacar, entre otras, las siguientes actuaciones :

1. Donación de un camión completamente equipado, realizada en diciembre del 2001, y dentro de la campaña que "Metges solidaris" realizó en Africa.
2. Dentro del año 2002, la Compañía ha ayudado a reformar un local en el barrio barcelonés de El Raval, que la ONG "Iniciativas de Solidaridad y Promoción" destinará a formación ocupacional y socio-educativa de personas con problemas de inserción laboral y social. El local, de 565 m2 de planta baja y entresuelo, dispone de 4 aulas, 2 tutorías, biblioteca, aula multimedia, despacho, sala de profesores y servicios.

4) TRANSPARENCIA INFORMATIVA Y FOMENTO DE LA INDUSTRIA

Desde su fundación, CEVASA se ha distinguido por su total apertura informativa hacia sus accionistas y hacia los mercados en general. Nuestra intención, si cabe, es ir mas allá promoviendo una política de mejora en el nivel de divulgación de 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.

• Fomento de la industria

Con el fin de fomentar la industria y las buenas prácticas dentro del sector, CEVASA participa activamente dentro de las siguientes asociaciones :

- Asociación Edad y Vida
- Live in Spain
- Asociación de Promotores de la Comunidad de Madrid (ASPRIMA)
- Asociación de Promotores y Constructores de Edificios (APCE)
- Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)
- ASACE
- European Public Real Estate Association (EPRA)



CLASE 8.^a



0G6352051

- Transparencia informativa

Aprovechando la obligación de presentar, al cierre del ejercicio 2005, las cuentas del grupo consolidado a la nueva normativa contable-financiera IAS (International Account Standards), nos hemos puesto como objetivo anticiparnos a dicha fecha y presentar que todas las compañías del grupo, y no solo para las cuentas consolidadas, registren sus operaciones a partir del primero de enero del año 2004 de acuerdo a la nueva normativa, de forma paralela a lo indicado en el PGC. Además aprovechando los nuevos estándares contables, de registro y de información a facilitar, pondremos en marcha durante el año 2004 un conjunto de medidas que permitan un mayor acceso de nuestros accionistas a la información financiera sobre los negocios de nuestra Compañía, con informaciones detalladas en nuestra web www.cevasa.com y a través de otros canales informativos.

5) COMPROMISO CON LA CALIDAD TOTAL

La mejor manera de garantizar la calidad total es implantar un sistema que lo analice, lo procese y lo garantice.

La Compañía tiene como objetivo el implementar la norma ISO 9000:2000 en todas sus líneas de negocio, haciendo participar en su desarrollo e implementación a todas las personas de la empresa y procurando que desarrolle su labor en concordancia con la filosofía de la calidad total.

Como conclusión de los primeros trabajos que debe llevar a la implantación de las normas ISO en toda la organización, hemos obtenido ya, en cuanto a la gestión hotelera se refiere, los siguientes certificados :

- Certificado nº 2311/ER/11/02 de la serie ISO2000, en Hostelería y Restauración, expédido por la Entidad de Certificación y Aseguramiento, S.A. (ECA).
- Certificado nº 211/AL/11/02 en el sistema A.R.C.P.C., implantado según R.D. 2207/95, para la actividad de restauración, también expédido por ECA.

Respecto a las áreas de promoción de inmuebles y de gestión de edificios en alquiler, estamos inmersos en los trabajos que han de finalizar con sendas certificaciones ISO.9000:2000 para cada una de esas áreas.



0G6352052

CLASE 8.ª

6) ADAPTACION A LA NUEVA LEGISLACION FINANCIERA

Con el fin de adaptarnos a la nueva legislación financiera y como complemento al código interno de conducta vigente y que afecta a los miembros del Consejo de Administración y personal directivo y ejecutivo de esta Compañía, el Consejo de Administración ha acordado::

1.- Cumplimentar lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 44/2002, acordando someter a la próxima Junta General la reforma de los Estatutos Sociales para poder constituir la "Comisión de Auditoría y Control" en las condiciones que establece el artículo 47 de la Ley 44/2002.

2.- Tras pronunciarse a favor de la adopción de las medidas recomendadas, en los informes Olivencia y Aldama, va ha elaborar un documento que recoge el Código de Buen Gobierno aplicable a esta Sociedad y los reglamentos específicos para las Juntas Generales, el Consejo de Administración y las Comisiones de "Nombramientos y Retribuciones" y "Estrategia e Inversiones", que propondrá a la próxima Junta General Ordinaria con el fin de que se adopten los acuerdos pertinentes.

7) POLITICA DE DIVIDENDOS Y EVOLUCION BURSATIL DE LAS ACCIONES

El Consejo de Administración de esta Sociedad considera que la retribución por dividendo a los accionistas debe ser paralela a la generación de valor de los negocios en los que operamos. Sin embargo, esta retribución debe tener una cierta continuidad, sin que se vea afectada por los altibajos de los resultados anuales consecuencia de los diferentes períodos de maduración y umbrales de rentabilidad de cada uno de los proyectos.

Proponemos repartir, con cargo a los resultados del ejercicio 2002, un dividendo del 15% sobre el valor nominal de las acciones en circulación, igual al del pasado ejercicio. Esto supone un pay-out del 81%, superior al de pasados ejercicios, debido al mayor número de acciones en circulación por aumentos de capital liberados y a la disminución puntual de los beneficios.

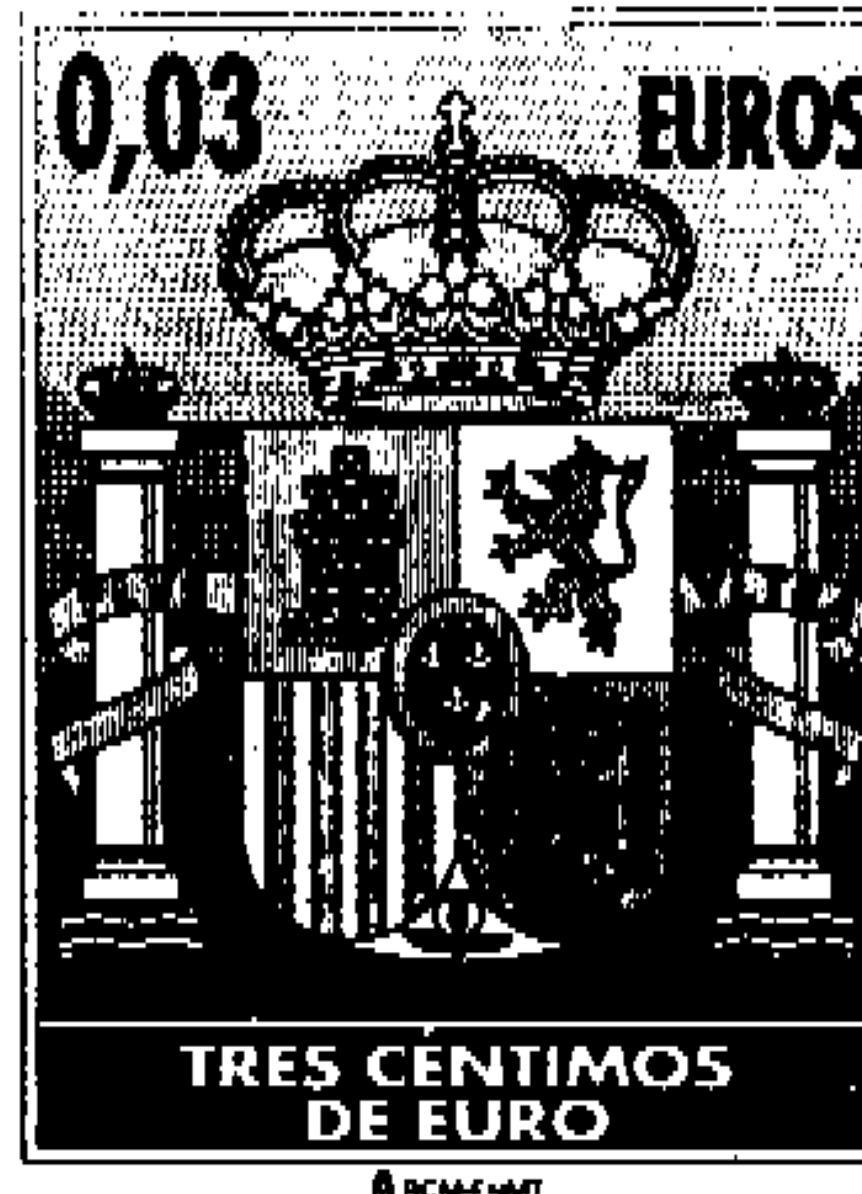
Los dividendos repartidos por la sociedad desde el 01-01-2002 han sido los siguientes:

| <u>Tipo</u> | <u>Fecha de Pago</u> | <u>Bruto</u> | <u>Neto</u> |
|---------------------|----------------------|--------------|-------------|
| A cuenta 2001 | 11/02/2002 | 0,40 | 0,328 |
| Complementario 2001 | 15/07/2002 | 0,50762763 | 0,41625466 |
| A cuenta 2002 | 27/01/2003 | 0,40 | 0,38 |

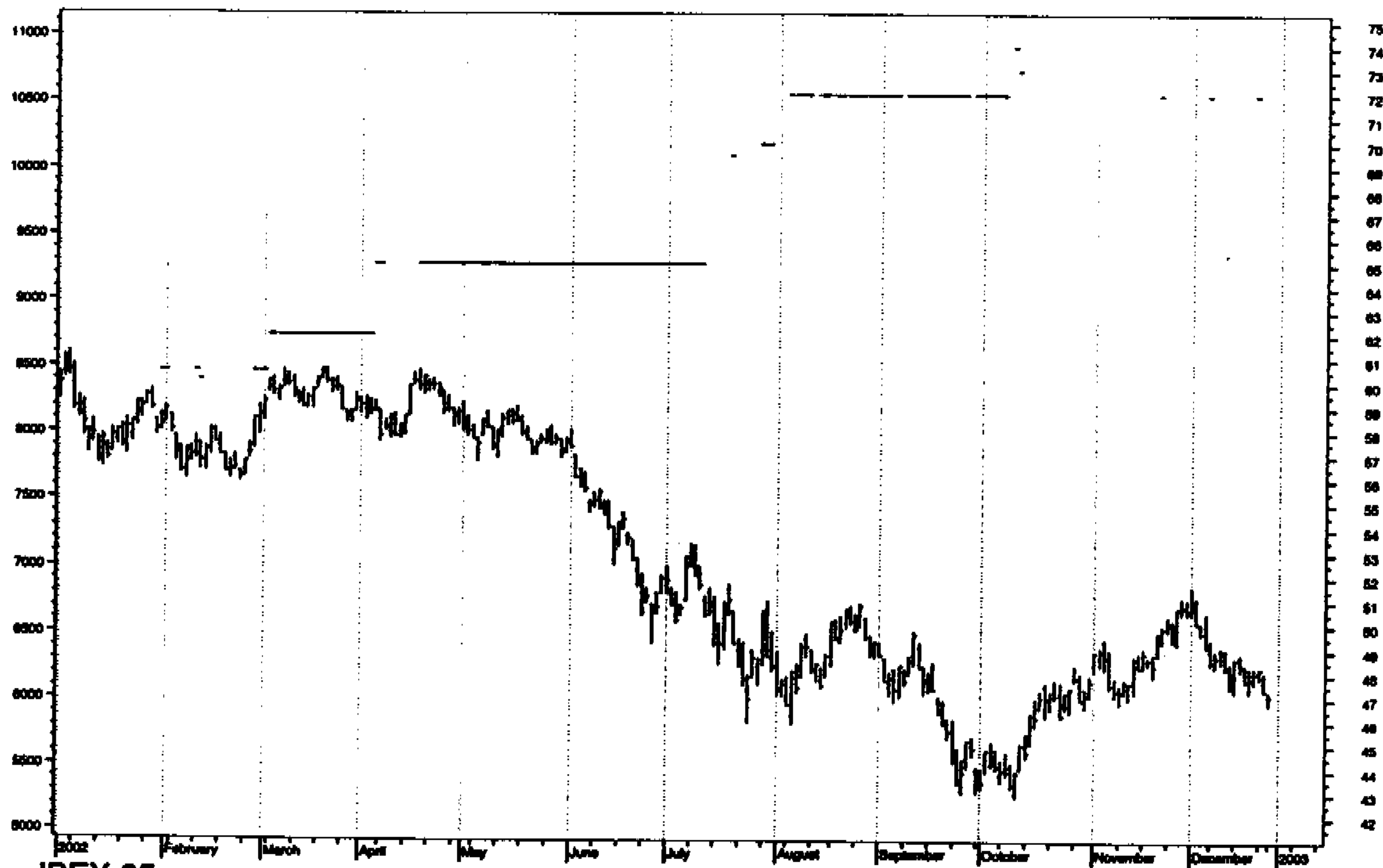
En un contexto bajista en las Bolsas de Valores, durante el año 2.002, el precio de las acciones CEVASA ha subido un 24,79%, desde los 58,5€ hasta los 73€. Si a ello añadimos los importes percibidos en concepto de dividendo y las acciones gratuitas que resultaron del último aumento de capital, la rentabilidad global para el accionista en el año 2.002 fue del 28,12%.



CLASE 8.^a



0G6352053



--- IBEX 35
--- CEVASA.s

8) AUTOCARTERA

El Consejo de Administración está autorizado por la Junta General de accionistas para poder adquirir acciones de CEVASA hasta un máximo de 50.000, 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 y haciendo uso de la citada autorización, CEVASA había realizado operaciones con acciones propias, adquiriendo en términos netos durante el año 2002 un total de 12.961 acciones, por un total de 838.491,91€, lo que supone un cambio medio de 64,69€ por acción.

Al cierre del ejercicio, la autocartera era de 21.340 acciones, con un coste total de 1.262.901,88€.

En la fecha de redacción de este informe, se tiene en autocartera un total de 21.804 acciones, con un coste total de 1.299.510,80 €, lo que supone un 1,70 % del total de acciones en circulación, que no supera el máximo legal del 5%.



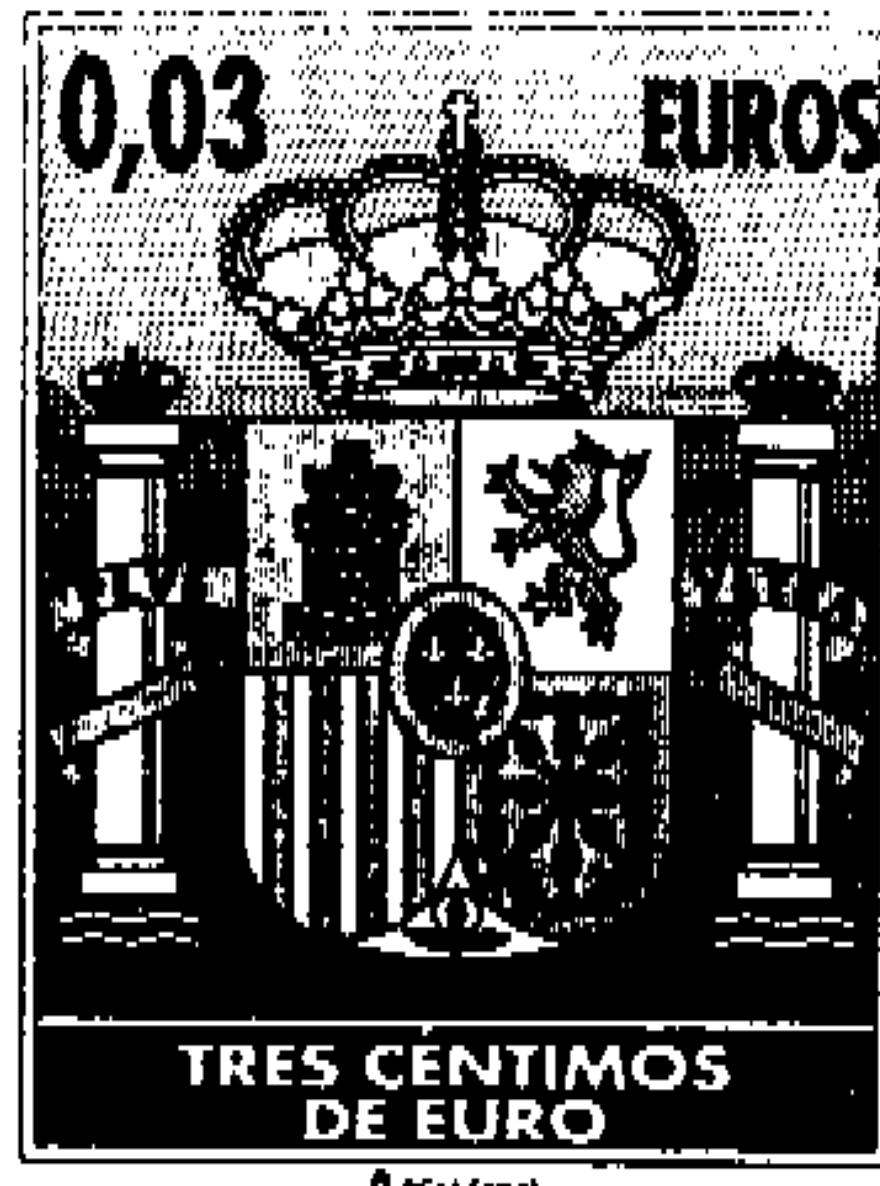
CLASE 8.^a
RENTAS



0G6352054

9) OPERACIONES SOCIETARIAS

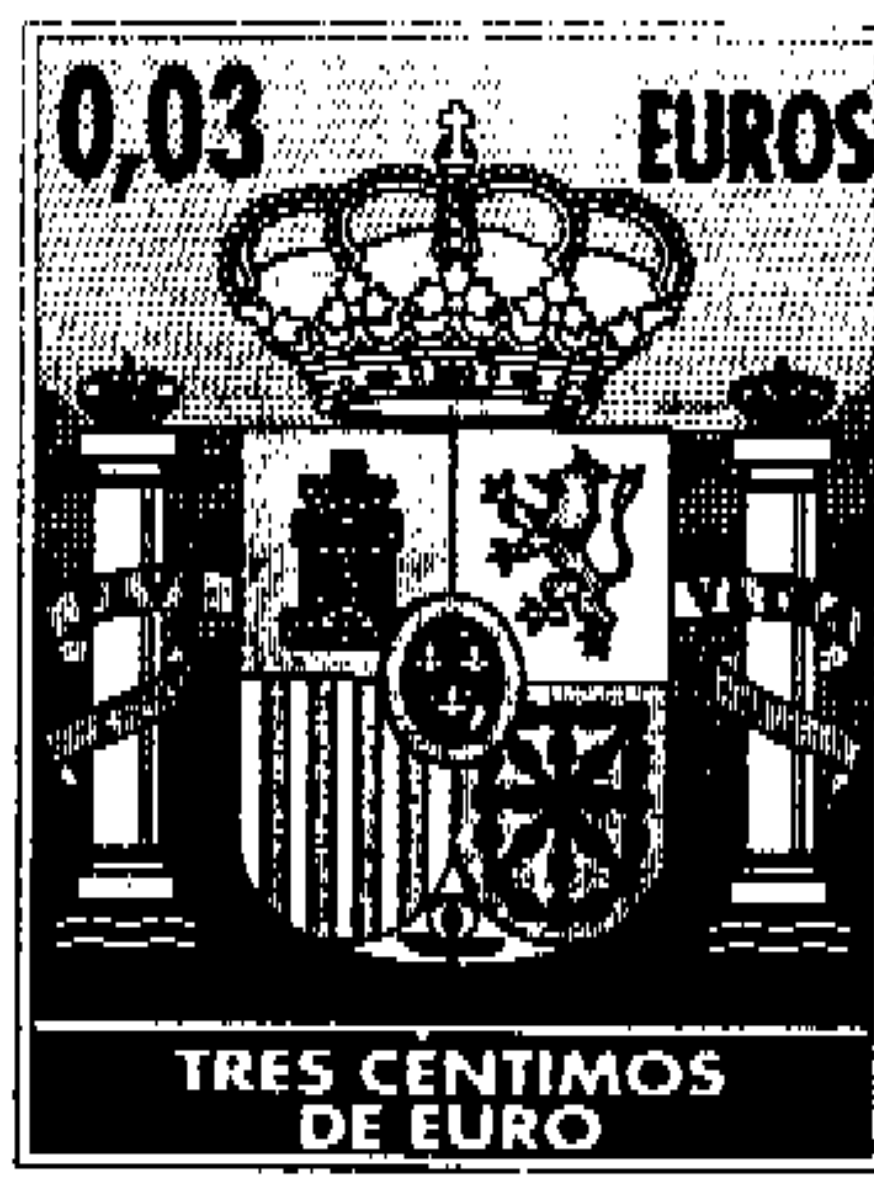
En ejecución de los acuerdos de la pasada Junta General de accionistas de 27 de junio de 2002, se ha materializado el aumento de capital que se acordó, en 108.624 €, mediante la emisión de 18.104 acciones nuevas de valor nominal de 6 € cada una, totalmente desembolsadas contra la cuenta "Prima de Emisión de Acciones" y asignadas gratuitamente a los accionistas de la Sociedad.



0G6352055

CLASE 8.^ª
ESTADO

Cuentas Anuales



OG6352056

CLASE 8.ª

RENTAS

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 2.000 A 2.002
DE COMPAÑIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| ACTIVO | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| B) INMOVILIZADO | | | |
| I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 39.936,53 | 18.465,60 | 14.246,92 |
| II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES | | | |
| 1. Gastos de Investigación y Desarrollo | 217.734,42 | 217.734,42 | 217.734,42 |
| 2. Patentes, Marcas, Licencias y Similar | 10.368,18 | 5.540,25 | 5.540,25 |
| 5. Aplicaciones informáticas | 302.927,59 | 266.668,55 | 206.424,31 |
| 8. Amortizaciones | -333.321,43 | -245.431,13 | -158.062,27 |
| | 197.708,76 | 244.512,09 | 271.636,71 |
| III. INMOVILIZACIONES MATERIALES | | | |
| 1. Terrenos y bienes naturales | 6.582.408,40 | 1.587.313,97 | 6.370.231,14 |
| 2. Inmuebles para arrendamiento | 52.011.947,96 | 52.011.947,96 | 52.011.947,96 |
| 4. Instalaciones técnicas y maquinaria | 28.358,33 | 28.358,33 | 28.358,33 |
| 5. Otras instalaciones y mobiliario | 7.304.948,62 | 5.002.621,79 | 3.432.779,86 |
| 6. Anticipos e inmoviliz. mat. en curso | 538.114,56 | 314.877,25 | 255.570,83 |
| 7. Otro inmovilizado | 411.563,93 | 411.125,86 | 372.459,73 |
| 9. Amortizaciones | -14.602.311,23 | -13.240.506,95 | -12.020.052,67 |
| | 52.275.030,57 | 46.115.738,21 | 50.451.295,19 |
| IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS | | | |
| 1. Partic. en empresas grupo | 17.888.316,17 | 17.888.316,17 | 17.888.316,16 |
| 7. Depósitos y fianzas a lp. | 546.704,71 | 505.692,19 | 473.963,10 |
| 8. Provisiones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 18.435.020,88 | 18.394.008,36 | 18.362.279,27 |
| V. ACCIONES PROPIAS | | | |
| 1. Inversión | 1.262.901,87 | 424.409,95 | 1.485.945,31 |
| 2. Provisiones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 1.262.901,87 | 424.409,95 | 1.485.945,31 |
| TOTAL INMOVILIZADO..... | 72.210.598,61 | 65.197.134,21 | 70.585.403,39 |
| C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D) ACTIVO CIRCULANTE | | | |
| II. EXISTENCIAS | 53.917,75 | 4.954.944,93 | 35.004,87 |
| III. DEUDORES | | | |
| 1. Clientes por servicios | 972.169,19 | 792.028,71 | 579.883,81 |
| 2. Empresas del grupo, deudoras | 788.229,83 | 2.788.216,53 | 33.237,66 |
| 4. Deudores varios | 156.939,33 | 49.474,85 | 74.611,45 |
| 5. Personal | 1.740,00 | 9.080,94 | 0,00 |
| 6. Administraciones públicas | 84.076,32 | 471.945,21 | 616.923,44 |
| 7. Provisiones | -286.670,29 | -248.606,14 | -230.297,37 |
| | 1.716.484,38 | 3.862.140,10 | 1.074.358,99 |
| IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPOR. | | | |
| 2. Créditos a empresas del grupo | 115.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Cartera de valores a corto plazo | 5.309.274,56 | 6.252.200,65 | 14.442.773,79 |
| 6. Otros Créditos | 10.920.115,43 | 9.112.386,29 | 3.821.745,98 |
| 8. Provisiones | -167.115,60 | -322.688,33 | -286.668,09 |
| | 16.177.274,39 | 15.041.898,61 | 17.977.851,68 |
| VI. TESORERIA | 183.015,19 | 101.668,01 | 8.484,43 |
| VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL CIRCULANTE..... | 18.130.691,71 | 23.960.651,65 | 19.090.007,32 |
| TOTAL ACTIVO..... | 90.341.290,32 | 89.157.785,86 | 89.675.410,71 |



0G6352057

CLASE 8.^a
RENTASBALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS DE 2.000 A 2.002
DE COMPAÑIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

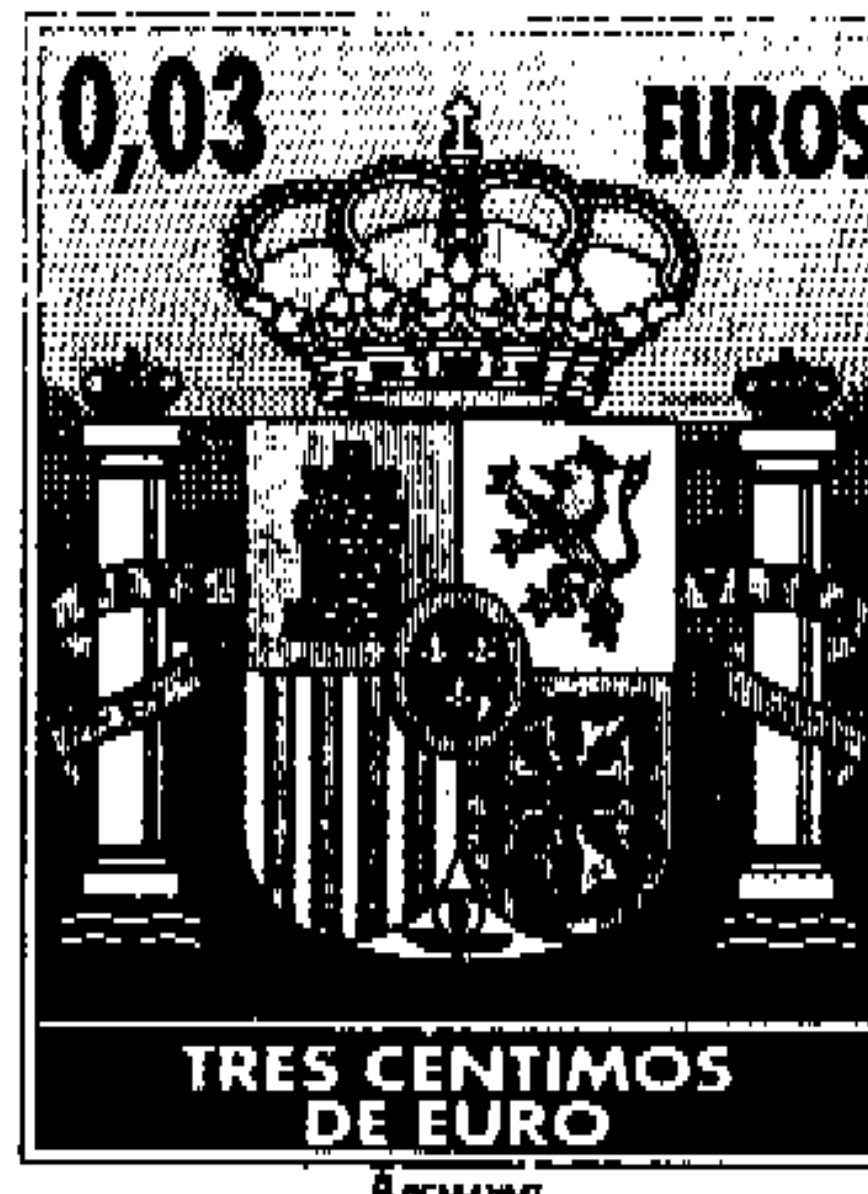
| PASIVO | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| A) FONDOS PROPIOS | | | |
| I. CAPITAL SUSCRITO | 7.712.346,00 | 7.509.852,00 | 7.720.853,92 |
| II. PRIMA DE EMISION | 1.035.996,68 | 1.238.490,68 | 1.238.490,68 |
| III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.983 | 0,00 | 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 | 1.262.901,88 | 424.409,95 | 1.485.945,31 |
| 5. Otras reservas | 51.029.301,95 | 51.143.236,57 | 48.702.935,31 |
| | 53.849.946,66 | 53.225.389,36 | 51.846.623,46 |
| VI. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO) | 1.428.294,81 | 1.865.115,62 | 3.894.826,27 |
| VII. DIVIDENDO A CUENTA | 0,00 | -1.435,32 | -5.741,31 |
| TOTAL FONDOS PROPIOS..... | 86.195.246,37 | 85.906.074,55 | 86.763.715,23 |
| B) INGR. A DISTR. EN VARIOS EJERC. | 120.799,72 | 0,00 | 0,00 |
| C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | | | |
| 2. Provisiones para impuestos | 714.670,95 | 483.863,74 | 482.390,26 |
| | 714.670,95 | 483.863,74 | 482.390,26 |
| TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS..... | 714.670,95 | 483.863,74 | 482.390,26 |
| D) ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | |
| IV. OTROS ACREEDORES | | | |
| 3. Fianzas y depósitos a lp | 613.656,42 | 574.162,62 | 531.360,78 |
| 4. Administraciones públicas a largo plazo | 762.124,88 | 832.352,19 | 844.852,28 |
| | 1.375.781,30 | 1.406.514,81 | 1.376.213,05 |
| TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO..... | 1.375.781,30 | 1.406.514,81 | 1.376.213,05 |
| E) ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | |
| II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO | | | |
| 1. Préstamos y otras deudas | 419.485,90 | 0,00 | 0,00 |
| | 419.485,90 | 0,00 | 0,00 |
| III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. ACREEDORES COMERCIALES | | | |
| 2 Deudas por compras/prestación de servicios | 721.493,83 | 721.371,86 | 595.938,08 |
| | 721.493,83 | 721.371,86 | 595.938,08 |
| V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES | | | |
| 1. Administraciones Públicas | 337.153,88 | 259.967,35 | 298.983,37 |
| 3. Otras deudas | 105.766,10 | 108.300,14 | 11.376,48 |
| 4. Remuneraciones ptes.pago. | 159.959,64 | 196.869,26 | 146.794,24 |
| 5. Fianzas y depósitos a c/p | 42.523,40 | 69.265,50 | 0,00 |
| | 645.403,02 | 634.402,25 | 457.154,09 |
| VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION | 148.409,23 | 5.558,65 | 5.692,65 |
| TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO..... | 1.934.791,98 | 1.361.332,76 | 1.053.092,17 |
| TOTAL PASIVO..... | 90.341.290,32 | 89.157.785,86 | 89.675.410,71 |



0G6352058

CLASE 8.^a
ESTAMPADOCUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 2.000 A 2.002
DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| A) GASTOS | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2. Aprovisionamientos | | | |
| d) Consumo de mercaderías | 320.730,45 | 340.210,25 | 303.326,34 |
| 4. Gastos de personal | | | |
| a) Sueldos y salarios y asimilados | 2.799.900,78 | 2.744.530,05 | 2.368.092,95 |
| b) Cargas sociales | 660.107,54 | 657.949,56 | 567.726,90 |
| | 3.460.008,32 | 3.402.479,61 | 2.935.819,85 |
| 5. Dotac.amortizac. del inmovilizado | 1.480.678,87 | 1.308.699,19 | 1.257.217,47 |
| 6. Variaciones de las provisiones de tráfico: | | | |
| b) Variac.prov. y pérdidas cred.incobr. | 83.696,95 | 146.507,36 | 89.090,48 |
| 7. Otros gastos de explotación | | | |
| a) Servicios exteriores | 2.480.685,59 | 2.550.726,11 | 2.688.437,41 |
| b) Tributos | 642.806,85 | 573.540,99 | 591.550,24 |
| | 3.123.492,44 | 3.124.267,10 | 3.279.987,66 |
| Total gastos explot.(2+4+5+6+7) | 8.468.607,03 | 8.322.163,51 | 7.865.441,79 |
| I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION..... | 1.802.804,84 | 1.475.173,20 | 1.428.620,50 |
| 8. Gastos financieros y asimilados | | | |
| a) De empresas del grupo | 14.744,37 | 2.176,65 | 1.437,49 |
| c) Por deudas con terceros | 54.924,52 | 64.607,26 | 63.145,18 |
| d) Pérdidas Inversiones Financieras | 21.536,72 | 34.306,70 | 0,00 |
| | 91.205,61 | 101.090,61 | 64.582,68 |
| 9. Variac.prov.inv.financieras | 510.343,44 | 100.081,95 | 110.265,65 |
| Total gastos financieros (8+9+10) | 601.549,05 | 201.172,56 | 174.848,33 |
| II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS..... | 262.623,45 | 1.212.570,29 | 1.938.678,19 |
| III. BENEFICIOS DE LAS ACTIV.ORDINAR. (I+II) | 2.065.428,29 | 2.687.743,49 | 3.367.298,68 |
| 12. Pérdidas proced. del inmov.material | 0,00 | 3.727,12 | 352,31 |
| 14. Gastos extraordinarios | 2.790,17 | 1.335,37 | 20.842,87 |
| 15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios | 1.435,32 | 2.870,79 | 0,00 |
| | 4.225,49 | 7.933,28 | 21.195,17 |
| IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS... | 55.758,99 | 89.022,67 | 2.442.173,71 |
| V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (III+IV) | 2.121.187,28 | 2.776.766,16 | 5.809.472,40 |
| 16. Impuesto sobre Beneficios | 692.892,47 | 911.650,54 | 1.914.646,12 |
| VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (V-16) | 1.428.294,81 | 1.865.115,62 | 3.894.826,27 |



066352059

CLASE 8.^a
IMPORTECUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 2.000 A 2.002
DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| B) INGRESOS | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|--|---------------|--------------|--------------|
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | | | |
| b) Ingresos por arrendamientos | 7.623.006,10 | 7.064.866,40 | 6.667.093,61 |
| c) Prestaciones de servicios | 2.607.899,22 | 2.625.121,29 | 2.560.623,71 |
| d) Devoluciones y rappels s/ ventas | -6.412,62 | -10.035,40 | -12.120,39 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 10.224.492,70 | 9.679.952,29 | 9.215.596,93 |
| 5. Otros ingresos de explotación | | | |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 41.630,22 | 25.993,53 | 36.519,31 |
| b) Subvenciones | 0,00 | 55.635,58 | 8.130,49 |
| c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos | 5.288,95 | 35.755,31 | 33.815,56 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 46.919,17 | 117.384,42 | 78.465,36 |
| Total ingresos de explotación (1+5) | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| | 10.271.411,87 | 9.797.336,71 | 9.294.062,29 |
| 6. Ingresos de participaciones en capital | | | |
| c) En empresas fuera de grupo | 269.882,08 | 266.214,27 | 224.693,38 |
| 7. Ingresos de otros valores negociables | | | |
| c) De empresas fuera de grupo | 38.911,90 | 198.537,81 | 424.802,09 |
| 8. Otros intereses e ingresos asimilados | | | |
| a) De empresas del grupo | 98.712,49 | 62.172,83 | 24.041,16 |
| c) Otros intereses | 323.337,17 | 347.480,68 | 246.075,01 |
| d) Beneficios en inversiones financieras | 133.328,86 | 539.337,26 | 1.193.914,87 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 555.378,52 | 948.990,77 | 1.464.031,04 |
| Total de ingresos financieros (6+7+8+9) | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| | 864.172,50 | 1.413.742,85 | 2.113.526,52 |
| 10. Beneficio de enajenación de inmovilizado material y cartera de control | 2.533,78 | 0,00 | 2.434.182,45 |
| 11. Beneficios por Operaciones con Acciones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Subvenciones de Capital transf.rtdos.ejerc. | 232,12 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Ingresos extraordinarios | 23.401,45 | 16.652,39 | 40.117,97 |
| 14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios | 33.817,13 | 80.303,56 | -10.931,53 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Total ingresos y beneficios extraordinarios (10+11+13+14) | 59.984,48 | 96.955,95 | 2.463.368,88 |



CLASE 8.^a

PRECIOS DE VENTA



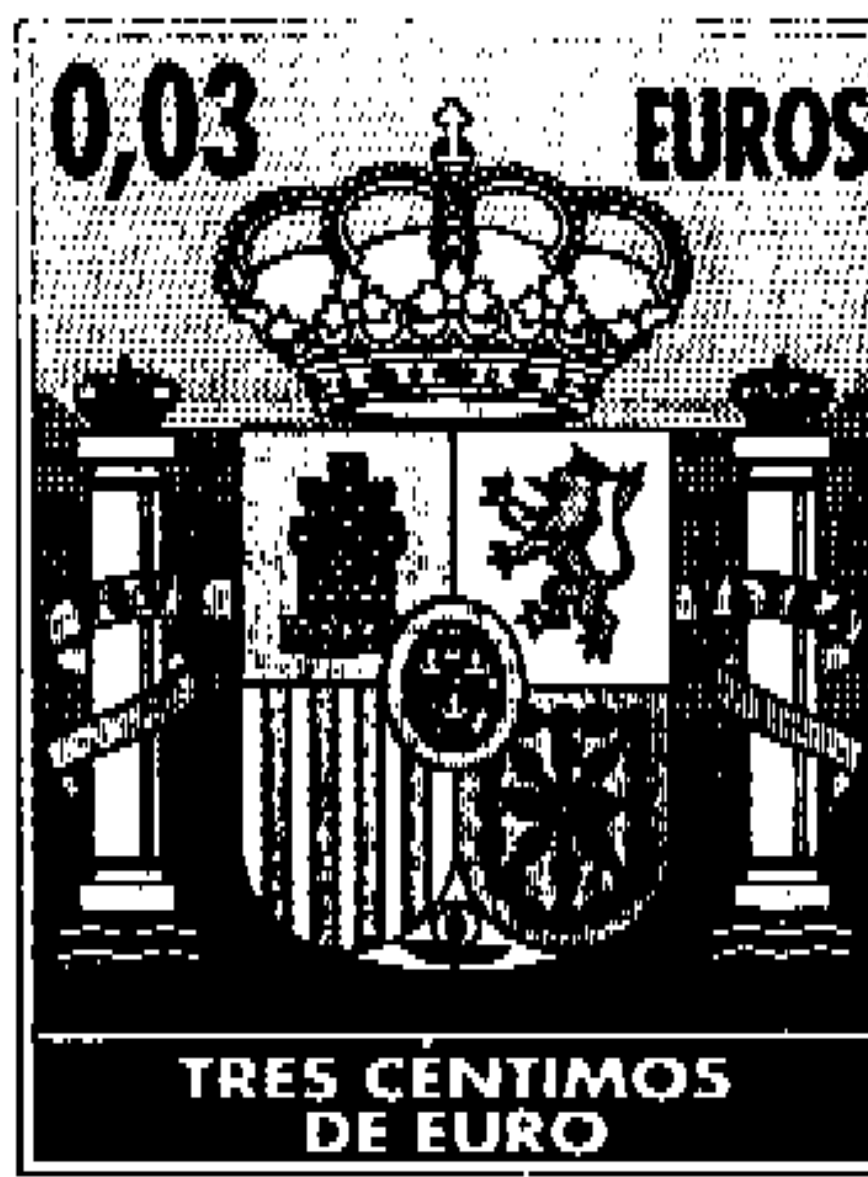
066352060

Memoria



CLASE 8.ª

ESTADO



0G6352061

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.

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.

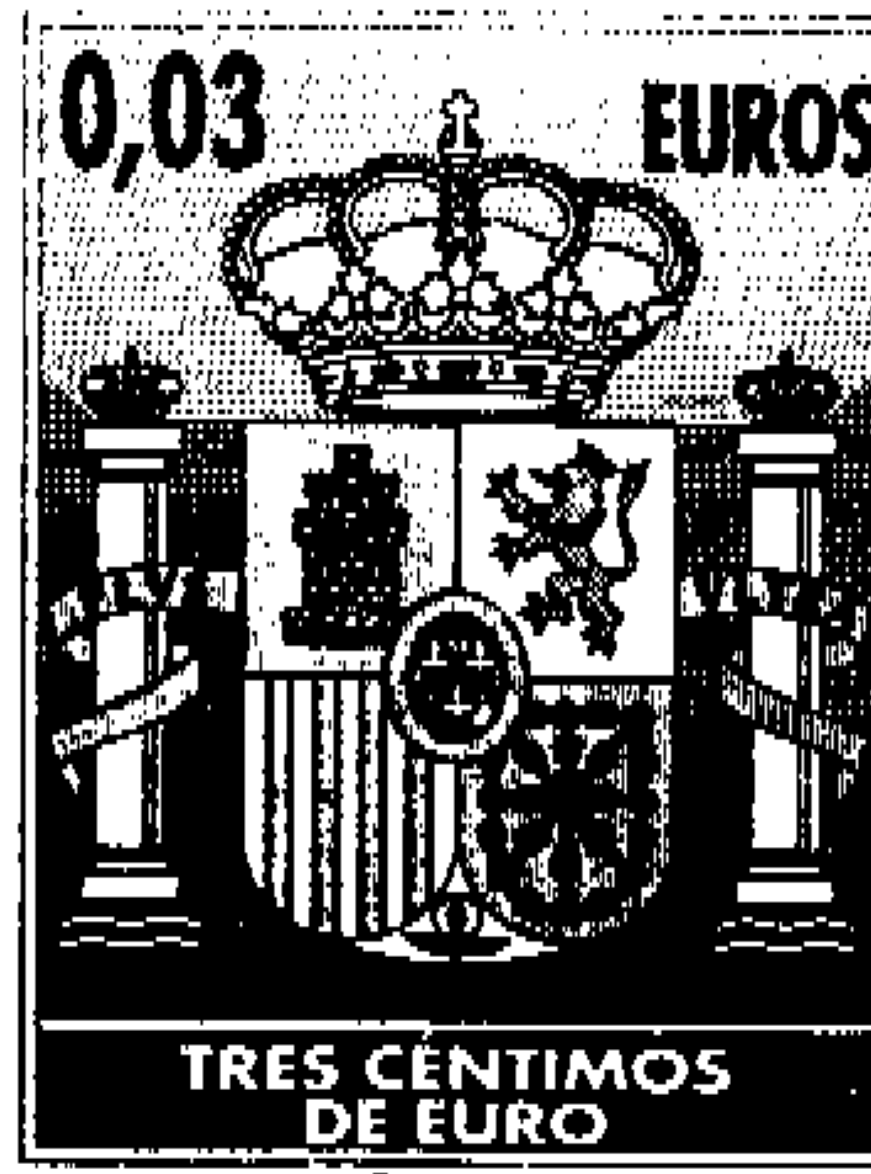
El objeto social podrá ser desarrollado total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al de esta Compañía."

Principales actividades

Las áreas de negocio de la 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.



0G6352062

CLASE 8.ª

b) La explotación como hotel 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 192 habitaciones y 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 2.002 tras el Impuesto sobre Sociedades 1.428.294,81

Distribución:

| | | |
|--|-------------------|--------------|
| - A dividendo 15 % a las acciones en circulación | 1.156.851,90 | |
| - A reservas voluntarias | <u>271.442,91</u> | 1.428.294,81 |



CLASE 8.ª



0G6352063

Cantidades satisfechas a cuenta de dividendos

El Consejo de Administración acordó, en su reunión del pasado 13 de diciembre de 2.002, 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 2.002 de hasta 90 céntimos de euro brutos por acción. El pago se fijó para el día 27 de Enero de 2.003 y fue de 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 2.002.

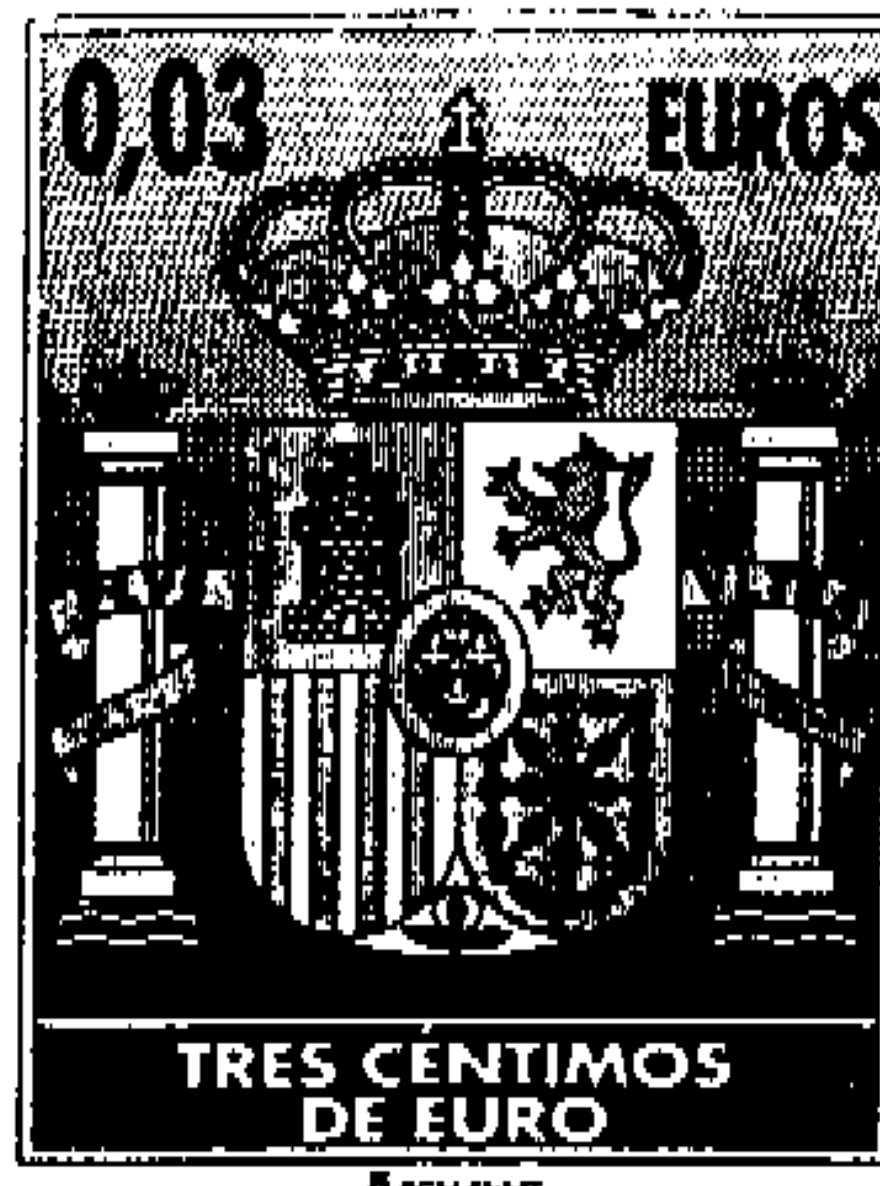
ESTADO CONTABLE CERRADO A 31 DE OCTUBRE DE 2.002:

Presentación

Ante la propuesta de satisfacer una cantidad a cuenta del dividendo sobre el resultado del ejercicio de 2.002, 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 2.002, de un máximo de 0,90 euros por cada una de las 1.285.391 acciones ordinarias en circulación. De este dividendo a cuenta se exceptuarán las acciones integrantes de la autocartera de la Sociedad en la fecha de pago del dividendo.



0G6352064

CLASE 8.^a
RENTAS

Balance y Cuenta de Resultados, a 31 de octubre de 2.002

BALANCE

ACTIVO

**GASTOS DE ESTABLECIMIENTO
INMOVILIZADO NETO:**

33.911,64

Inmovilizaciones inmateriales
Inmovilizaciones materiales
Inmovilizaciones financieras
Acciones propias

210.780,95
46.585.175,93
18.413.521,90
1.259.233,13

66.468.711,91

ACTIVO CIRCULANTE

Existencias
Deudores
Inversiones financieras temporales
Tesorería

5.045.394,20
4.743.779,16
13.882.514,04
410,52

23.672.097,92

TOTAL ACTIVO

90.174.721,47



066352065

CLASE 8.ª

PASIVO

| | | |
|--|---------------|----------------------|
| FONDOS PROPIOS | | |
| Capital suscrito | 7.603.722,00 | |
| Prima de emisión | 1.144.620,68 | |
| Reservas | 76.018.608,89 | |
| Pérdidas y Ganancias | 1.390.812,85 | |
| Dividendo a cuenta | -1.435,32 | 86.156.329,10 |
| | <hr/> | |
| PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | 476.386,30 | 476.386,30 |
| | | |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | 1.441.329,35 | 1.441.329,35 |
| | | |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | | |
| Acreeedores comerciales | 584.641,32 | |
| Otras deudas no comerciales | 1.147.150,45 | |
| Ajustes por periodificación | 368.884,95 | 2.100.676,72 |
| | <hr/> | |
| TOTAL PASIVO | | 90.174.721,47 |

CUENTA DE RESULTADOS

| | |
|---|---------------------------|
| Ingresos de explotación | 8.745.794,35 |
| Gastos de explotación | -6.773.283,54 |
| BENEFICIOS DE EXPLOTACION | <hr/> 1.972.510,81 |
| RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | 153.655,40 |
| BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS | 2.126.166,21 |
| RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS | 13.545,87 |
| BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS | 2.139.712,08 |
| IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES | -748.899,23 |
| BENEFICIO CONTABLE DEL PERIODO | <hr/> 1.390.812,85 |

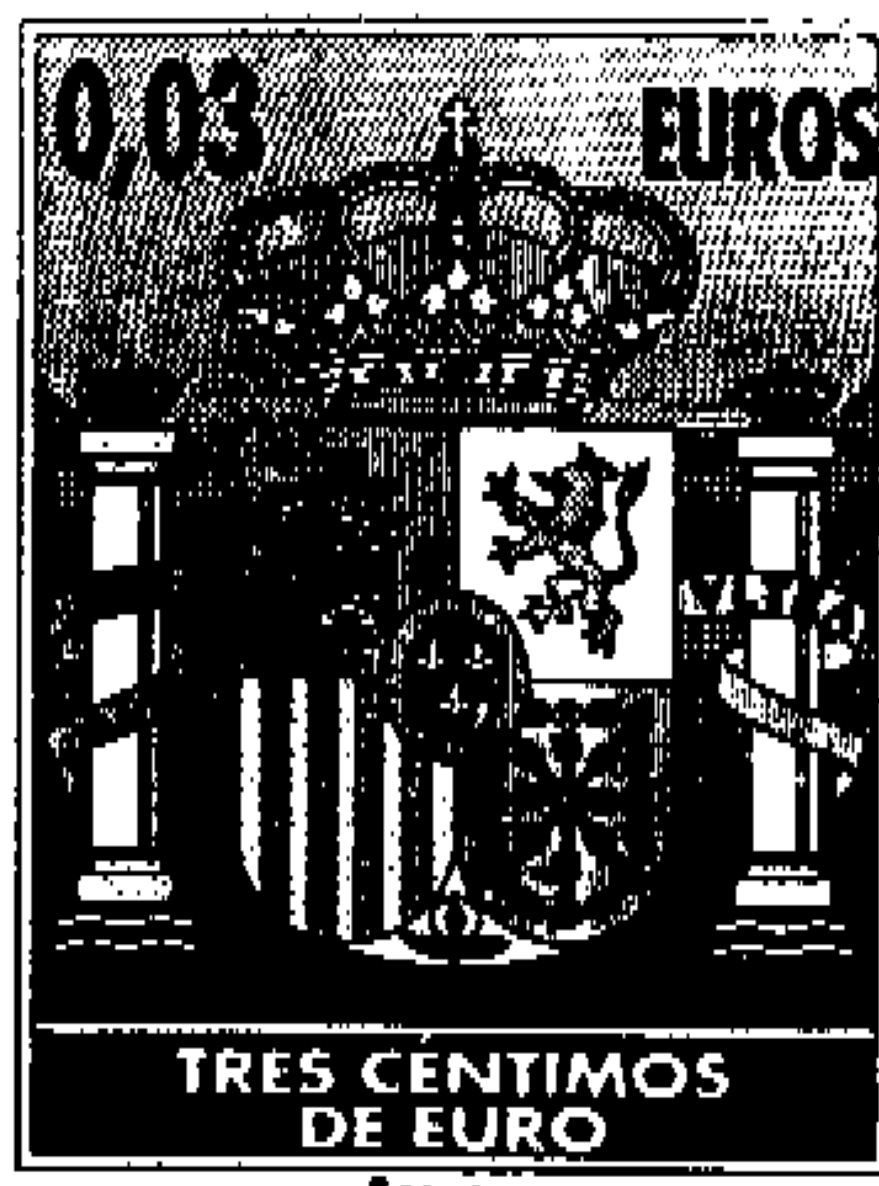
Suficiencia del resultado

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 | 1.390.812,85 € |
| IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN..... | <hr/> 1.390.812,85 € |



CLASE 8.ª



0G6352066

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados del ejercicio 2.002, de un importe máximo de 0,90 euros brutos por acción, supone, un total de 1.156.851,9 euros, y es menor, tanto al resultado acumulado a 31 de octubre como al que se prevé sea de libre disposición para el ejercicio completo de 2.002, por lo que se cumplen los requisitos establecidos por la Ley de Sociedades Anónimas.

Existencia de liquidez suficiente

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

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

Madrid, a 13 de diciembre de 2.002
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.

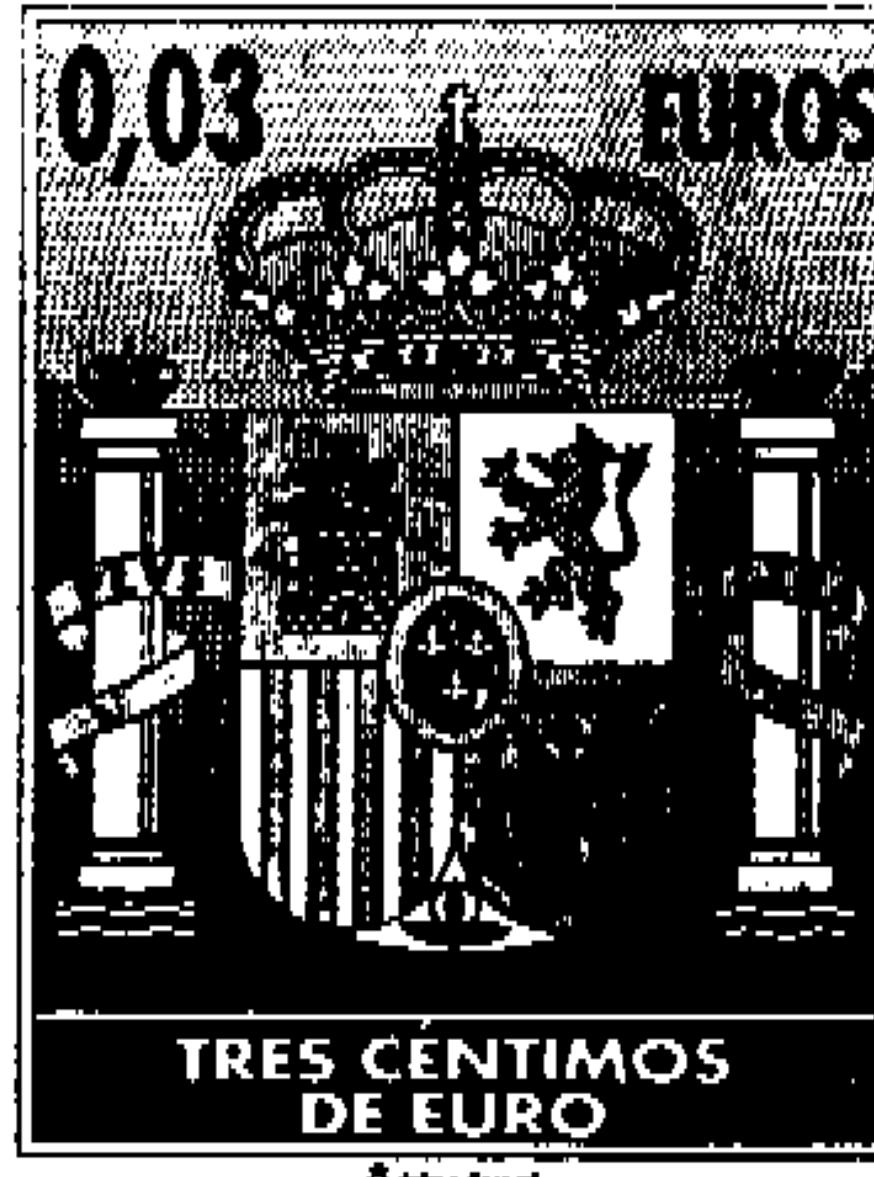
4.- NORMAS DE VALORACIÓN Y CONTENIDO DE LOS EPÍGRAFES DEL BALANCE Y DE LA CUENTA DE RESULTADOS

Gastos de establecimiento

Son los gastos incurridos al formalizar las variaciones en el capital social producidas en los últimos ejercicios. Son activados por su importe efectivo, y se amortizan por un porcentaje anual del 20%.



CLASE 8.^a



0G6352067

Inmovilizado inmaterial

Los costes de adquisición de las licencias de uso o el desarrollo de los diferentes programas informáticos implantados en la Sociedad, se incluyen en el apartado de "Aplicaciones Informáticas", siendo amortizados de forma lineal a razón de un 20% anual.

En años anteriores se llevó a cabo un proyecto de investigación acerca de un concepto residencial novedoso con un alto componente de servicios añadidos. Los gastos directos incurridos en tal investigación, se activaron en el apartado correspondiente del balance y se amortizan de forma lineal a un ritmo del 20% anual.

Inmovilizado material

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

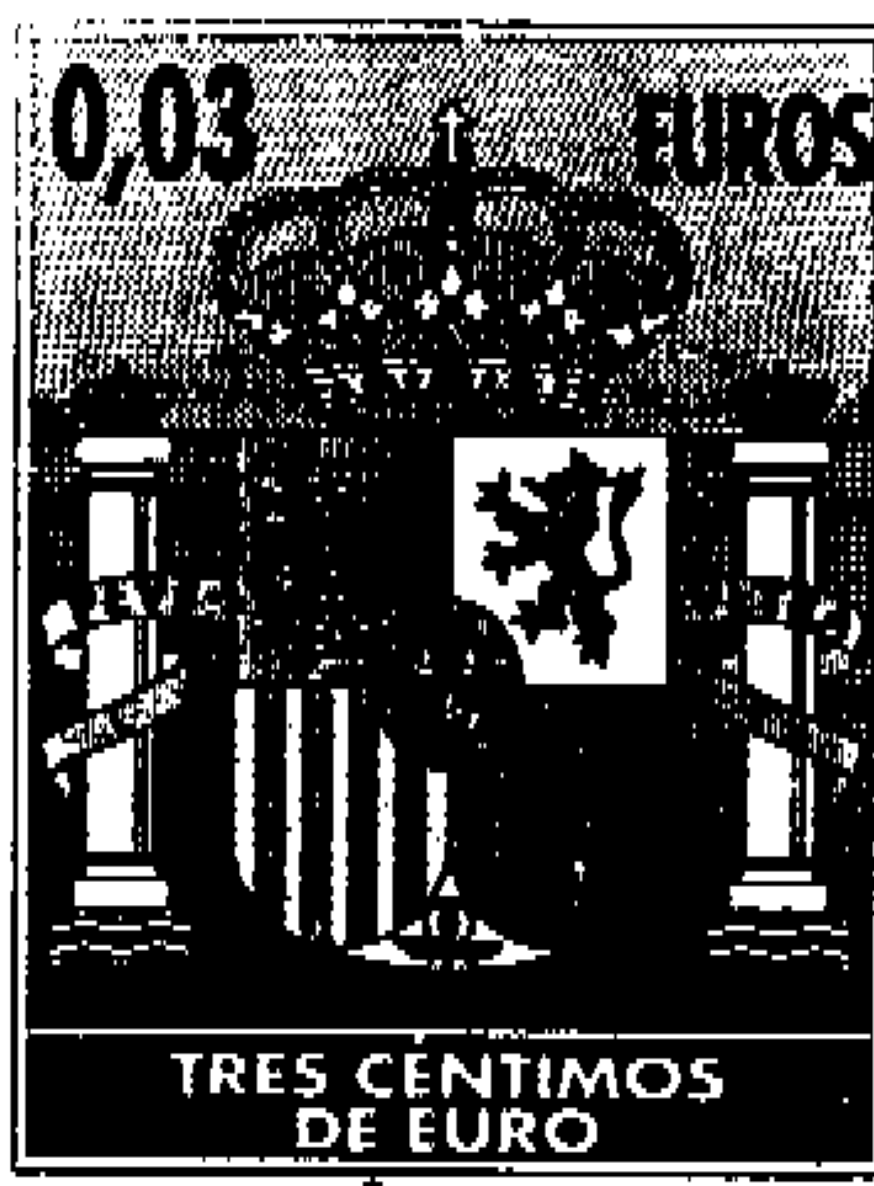
Al amparo del RD 2607/1996 y con respecto a la actualización realizada sobre los valores contables al cierre del ejercicio de 1996, se aplicó para todos aquellos elementos de dicho inmovilizado que no estaban totalmente amortizados en esa fecha, la tabla de coeficientes que figura en el artículo 6 de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

Hasta el cierre del ejercicio de 1.996, los inmovilizados que habían sido adquiridos mediante contratos de leasing finalizados antes de la entrada en vigor del PGC estaban contabilizados por el denominado "valor residual" o valor de la opción de compra ejercida. Por el contrario, aquellos contratos de leasing formalizados con posterioridad a la entrada en vigor del PGC, así como todos los que estaban vigentes en dicha fecha, se registraron por 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.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes 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.



0G6352068

CLASE 8.ª

- 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": Incluye el valor contable de las participaciones en el capital de nuestras filiales, tres de ellas tenían la calificación de Transparentes Fiscales y en aplicación de lo que establecía el artículo 380 del anterior Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, al valor de adquisición o suscripción de esas participaciones se aumentó en el importe anual de los resultados contables positivos obtenidos por esas sociedades desde el ejercicio en que fueron calificadas de Transparencia Fiscal 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.

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

Acciones propias

Son valoradas por el precio de su adquisición, incluyendo los gastos de intermediación. Al ser al cierre del ejercicio de 2.002 su valor bursátil superior al valor de adquisición, no se registró provisión alguna.

Existencias

"Terrenos y solares": Recoge el importe desembolsado en la adquisición de estos activos sin destino fijado y aquellas otras destinados a desarrollar promociones inmobiliarias para la venta, incluyendo los honorarios de notarios y registradores de la propiedad, y todos los impuestos que gravan la operación, a excepción del impuesto sobre el valor añadido así como comisiones de intermediación, si las hubiere.

Cuando uno de estos elementos que no tenía un destino prefijado, se emplea en el desarrollo de promociones inmobiliarias que quedarán en el patrimonio de la Sociedad para ser explotadas mediante arrendamiento u otros usos, se traspasan al



0G6352069

CLASE 8.ª

inmovilizado material.

"Existencias comerciales y otros aprovisionamientos": Corresponde a la valoración del inventario de existencias realizado al final del ejercicio en nuestro hotel en Torrevieja, 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 2.000 seguíamos un sistema especulativo de control de existencias y su valoración se realizaba tomando como base el último precio de adquisición consignado en factura. En el ejercicio 2.001 cambiamos 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.
- 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" Entre la Sociedad y sus filiales y con la finalidad de optimizar la gestión de tesorería a nivel de grupo, se mantienen cuentas corrientes de préstamo, registrándose por los importes nominales que se acreditan a nuestras filiales.

Si dicho saldo es contra nuestra Sociedad se registra en el apartado "Empresas del grupo, acreedoras" del Pasivo Circulante.

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



0G6352070

CLASE 8.ª

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

"Administraciones públicas": Corresponde a la devolución pendiente de impuestos satisfechos acreditados ante las Administraciones Públicas. 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.

La cartera de renta fija de la Compañía está compuesta por Bonos de emisores privados a vencimiento, valorados 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 todas estas inversiones al cierre del ejercicio.

Las inversiones en Bonos se valoran por su valor de adquisición más los intereses corridos al cierre del ejercicio. Si el valor de mercado de dichos activos es menor 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

En este apartado se incluye el importe en efectivo existente en nuestras cajas más los saldos a nuestro favor de diferentes cuentas corrientes y de crédito, abiertas en distintas entidades financieras.

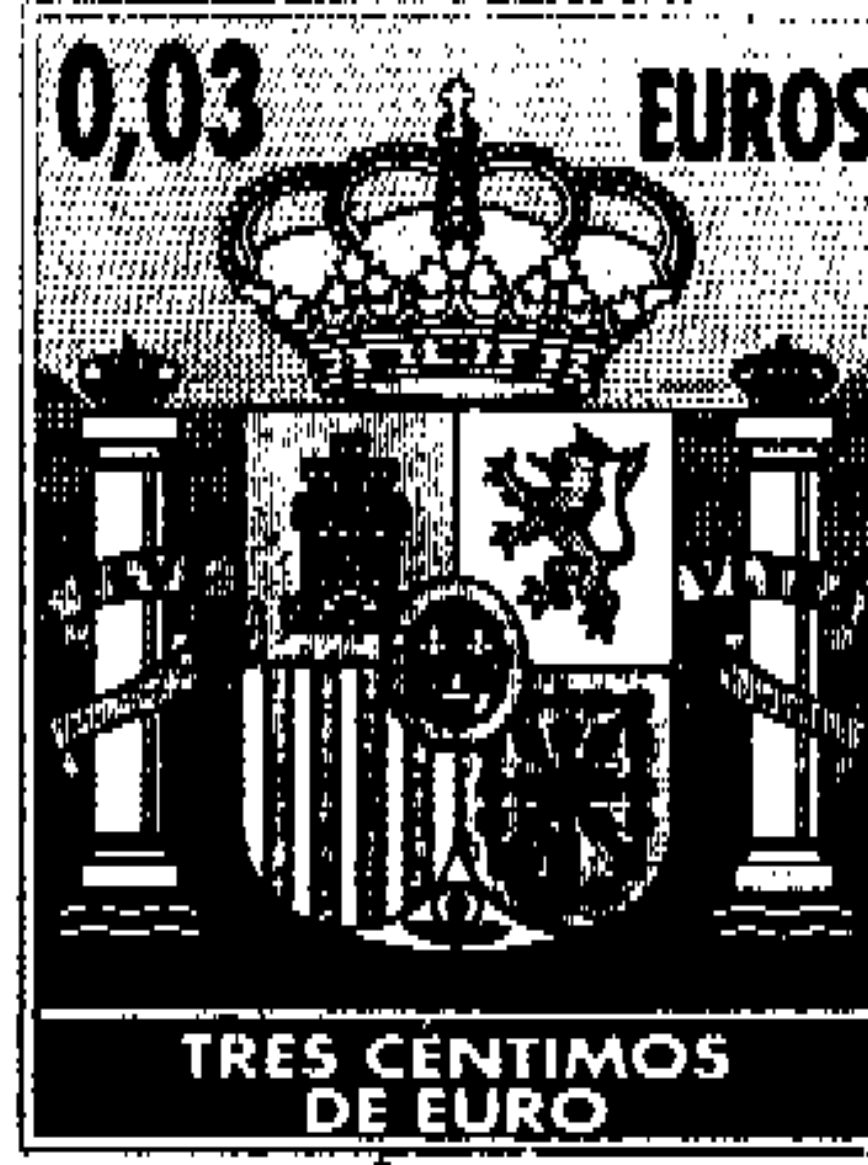
Subvenciones de capital

Las subvenciones recibidas que tienen por objeto financiar inversiones del inmovilizado material se contabilizan como subvenciones de capital y su imputación a la cuenta de resultados se periodifica a lo largo de la vida útil de los activos



CLASE 8.^a

ESTADO



0G6352071

financiados.

Provisiones por impuestos

Aquí se incluyen todos aquellos impuestos devengados pero no liquidados por las Administraciones, como aquellos impuestos que nos han sido reclamados y que hemos recurrido por disconformidad. Se contabilizan una estimación de esas posibles deudas al ser indeterminado la fecha y el importe exacto de su pago.

Administraciones Públicas a largo plazo

Se registran en este apartado la deuda con la Hacienda Pública por Impuesto sobre sociedades diferido a largo plazo. La mayor parte de este impuesto diferido tiene su origen en una venta de parte del inmovilizado realizado a comienzos del año 2.000: La Sociedad se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios.

- a) El importe de la renta acogida al diferimiento es de 2.344.639,87 euros, que supone una tributación diferida de 820.623,96 euros.
- b) La Sociedad ha optado por diferir la tributación anterior a lo largo de la vida útil de elementos del inmovilizado material a los que se ha materializado la reinversión.
- c) La obligación de reinversión alcanza la cifra de 3.411.867,59 euros y se ha materializado en elementos del inmovilizado material completándose en enero del 2.003. La liquidación del impuesto pendiente se realizará a lo largo de la vida útil de dichos elementos.

Los elementos adquiridos con anterioridad a 31.12.2002, han comenzado a amortizarse en dicho ejercicio, por lo que debemos liquidar en el impuesto del ejercicio 2.002 un total de 59.433,27 euros a la Hacienda Pública, quedando una deuda pendiente de 761.190,68 euros.

El importe a ingresar en el año 2.003 se ha traspasado a "Acreedores a corto plazo".

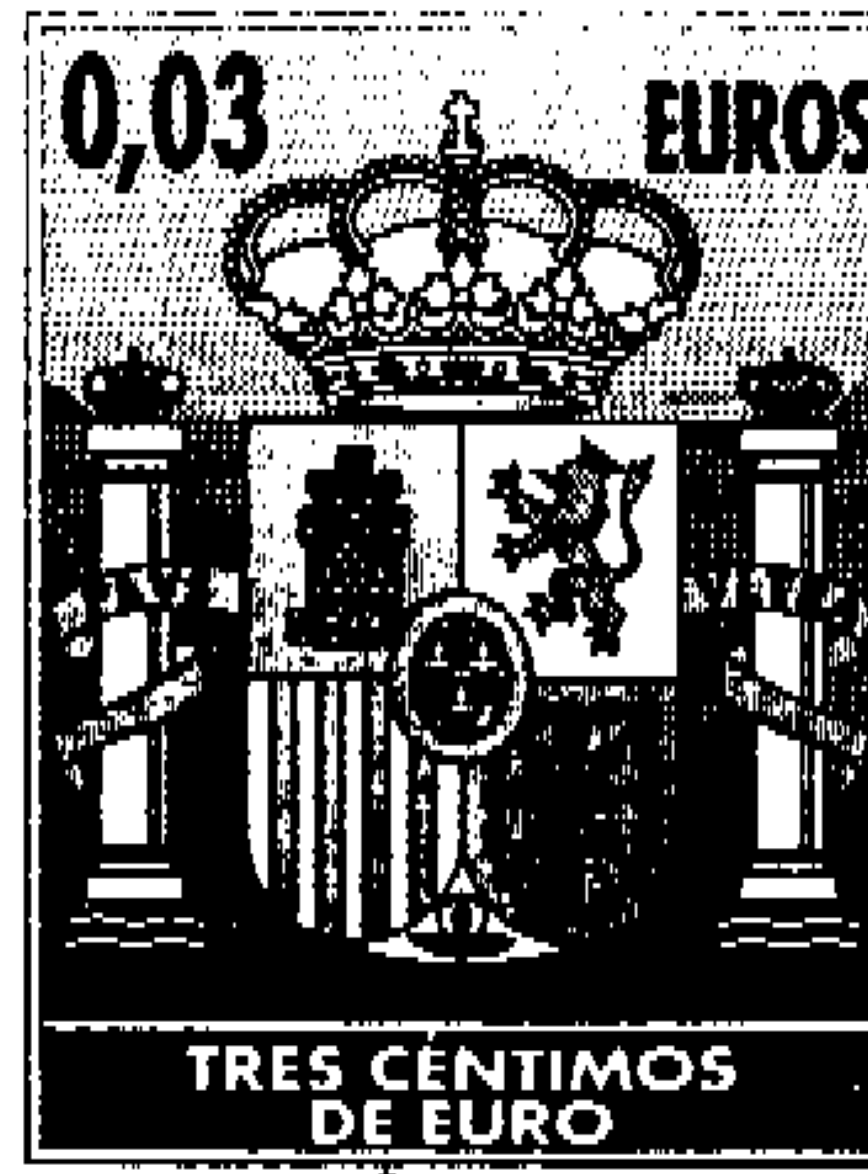
- d) El importe de las rentas positivas que queda pendiente de incorporar a la base imponible lo es por el total de 2.344.639,87 euros, de los cuales 169.809,34 euros se incorporarán a la base del ejercicio 2.002 y el resto a las bases de los años posteriores.

Fianzas y depósitos a largo plazo

Son los 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 2.002 y de los cuales al finalizar el ejercicio no se había recibido todavía factura.



0G6352072

CLASE 8.ª

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

- Deuda por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio de 2.002: Importe previsto a satisfacer por el mencionado impuesto.
- Liquidaciones pendientes por retenciones practicadas a cuenta del IRPF, a diciembre de 2.002.

"Otras deudas no comerciales": Son pagos pendientes de deudas que no se incluyen en acreedores comerciales.

"Remuneraciones pendientes de pago": Corresponde a salarios devengados por nuestro personal al cierre del ejercicio y a pagar en el año 2.003, 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": Corresponden al importe de los depósitos recibidos de clientes en concepto de garantía de reserva de apartamentos de nuestro hotel en Cabo Cervera (Torrevieja).

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 2.002.

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



066352073

CLASE 8.^a

ingresos provienen tanto de rentas por servicios prestados como de aquellas repercusiones legales de gastos a nuestros inquilinos, que son los directos beneficiarios de los servicios repercutibles.

Gastos de explotación:

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

"Gastos de personal": Coste efectivo del personal empleado en la Sociedad por conceptos tales como sueldos y salarios, 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.



0G6352074

CLASE 8.^a~~XXXXXXXXXX~~

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

"Regla de Prorrata". La aplicamos al coexistir en nuestra Sociedad la realización de actividades exentas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido. De todo ello resulta que el 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.



0G6352075

CLASE 8.ª

5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Estos son gastos amortizables originados como consecuencia de variaciones en el capital social. El 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 31.12.2001 | 14.178,17 | 2.320,24 | 1.967,19 | 18.465,60 |
| Aumentos | 29.971,44 | 261,67 | 0,00 | 30.233,11 |
| (-) Amortizaciones | 7.849,70 | 519,04 | 393,44 | 8.762,18 |
| Saldo a 31.12.2002 | 36.299,91 | 2.062,87 | 1.573,75 | 39.936,53 |

6.- INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento que ha habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

| | Saldo a 31.12.2001 | Aumentos | Saldo a 31.12.2002 |
|--|--------------------|-----------|--------------------|
| Aplicaciones Informáticas | | | |
| Inversión | 266.668,55 | 36.259,04 | 302.927,59 |
| Amort.Acum. | 164.317,39 | 43.235,38 | 207.552,77 |
| Gastos Investigación y Desarrollo | | | |
| Inversión | 217.734,42 | 0,00 | 217.734,42 |
| Amort.Acum. | 79.370,94 | 43.546,88 | 122.917,82 |
| Patentes y Marcas | | | |
| Inversión | 5.540,25 | 4.827,93 | 10.368,18 |
| Amort.Acum. | 1.742,80 | 1.108,04 | 2.850,84 |
| TOTALES | | | |
| Inversión | 489.943,22 | 41.086,97 | 531.030,19 |
| Amort.Acum. | 245.431,13 | 87.890,30 | 333.321,43 |



0G6352076

CLASE 8.ª

7.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

La amortización practicada durante 2.002, por grupos de elementos, ha sido la siguiente:

| Grupos de elementos | Bases de amortización | Revalorización | Bases revalorizadas | Amortización 2002 |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Construcciones | 24.573.742,18 | 16.568.093,07 | 41.141.835,25 | 934.913,50 |
| Instalaciones complementarias | 4.597.849,67 | 33.928,10 | 4.631.777,77 | 330.399,15 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 2.300,18 | 6,96 | 2.307,14 | 307,42 |
| Mobiliario | 946.050,34 | 8.394,81 | 954.445,15 | 77.801,34 |
| Equipos de proceso de información | 142.819,34 | 0,00 | 142.819,34 | 26.957,13 |
| Elementos de transporte | 36.158,97 | 0,00 | 36.158,97 | 3.845,31 |
| Otro inmovilizado | 63.633,78 | 0,00 | 63.633,78 | 9.802,54 |
| | 30.362.554,46 | 16.610.422,94 | 46.972.977,40 | 1.384.026,39 |

El total de 1.384.026,39 euros contabilizado en concepto de amortización del inmovilizado material para 2.002 incluye 452.531,21 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 N° 3, donde se compara el valor contable que estos bienes tienen al cierre de 2.002, 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.



CLASE 8.^a



0G6352077

Inmuebles en alquiler

La Compañía tiene en Madrid y Barcelona, edificios que se explotan en arrendamiento, excepto las superficies destinadas a oficinas propias. Las superficies de los inmuebles arrendados son las siguientes:

SUPERFICIES EN ARRENDAMIENTO (M2) - 2.002

| | 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

Los solares donde se ubican nuestras principales explotaciones se encuentran contabilizados por los siguientes valores:

| | 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 Torrevieja (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 6.582.408,40 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.

Tras destinarse a desarrollar una promoción inmobiliaria con destino el alquiler y que permanecerá en el patrimonio de la Compañía y después de obtener la licencia de obras para la misma, en el ejercicio 2.002 se ha traspasado desde la partida de existencias "Terrenos y solares" un total de 4.995.094,43 €, correspondiente a un solar industrial.



0G6352078

CLASE 8.^a**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 ANEXO N° 4 se comparan los valores teóricos de esas participaciones con los contabilizados en CEVASA.

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



0G6352079

CLASE 8.^a
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

" 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 31.12.2001 | Aplicaciones o mayor depósito | Saldo a 31.12.2002 |
|---|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| Fianzas constituidas | 2.569,12 | 0,00 | 2.569,12 |
| Depósitos efectuados | 12,02 | 0,00 | 12,02 |
| Fianzas depositadas en la Generalitat | 413.908,51 | 37.242,15 | 451.150,66 |
| Fianzas depositadas en la CC.AA. Madrid/Juzgado | 89.202,54 | 3.770,37 | 92.972,91 |
| Totales | 505.692,19 | 41.012,52 | 546.704,71 |

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

En el CUADRO ANEXO nº 5 se informa de los valores contables de nuestras inversiones financieras al cierre del ejercicio. En el CUADRO ANEXO nº 6 se compara nuestra cartera al final del ejercicio de 2.002 con la que existía a comienzos del año.

9.- EXISTENCIAS

Además de aquellos terrenos, solares e inversiones sin destino definido o destinadas a promociones inmobiliarias para venta, se contabiliza también en este apartado las existencias comerciales y de productos de mantenimiento, que se encontraban en nuestro hotel en Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante). El valor total de las mismas asciende a 53.917,75 euros, de las que 38.132,94 euros corresponden a existencias comerciales y 15.785,81 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 epígrafes "clientes" y "provisiones por insolvencias" se muestra en el CUADRO ANEXO nº 7.

En la fecha de cierre del ejercicio se contabilizaban en el epígrafe "Deudores varios", créditos a nuestro favor por un total de 65.096,52 euros, de los cuales se consideraban de dudoso cobro 6.864,46 euros y están convenientemente provisionados al 100%.

La partida de "Personal" incluye un saldo de 1.740 euros que corresponde a anticipos al personal.



0G6352080

CLASE 8.ª
ACCIONES

11.- FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

Composición

El capital social de la Compañía a 31 de diciembre de 2.002, íntegramente desembolsado, asciende a 7.712.346 euros compuesto por 1.285.391 acciones ordinarias. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de un valor nominal de 6 euros cada una.

La variación de la cifra del capital durante el año 2.002 tiene su explicación en dos aumentos de capital:

1º.- 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.

2º.- La Junta General de accionistas del 27.06.2002 también 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 noviembre del año 2.002.

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

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.

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



0G6352081

CLASE 8.ª

AGENCIADO

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 N° 8 se observa la evolución que ha tenido el capital en los últimos tres años:

4º.- Autocartera:

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de accionistas celebrada el pasado 27 de junio de 2.002, 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 27 de junio de 2.002.

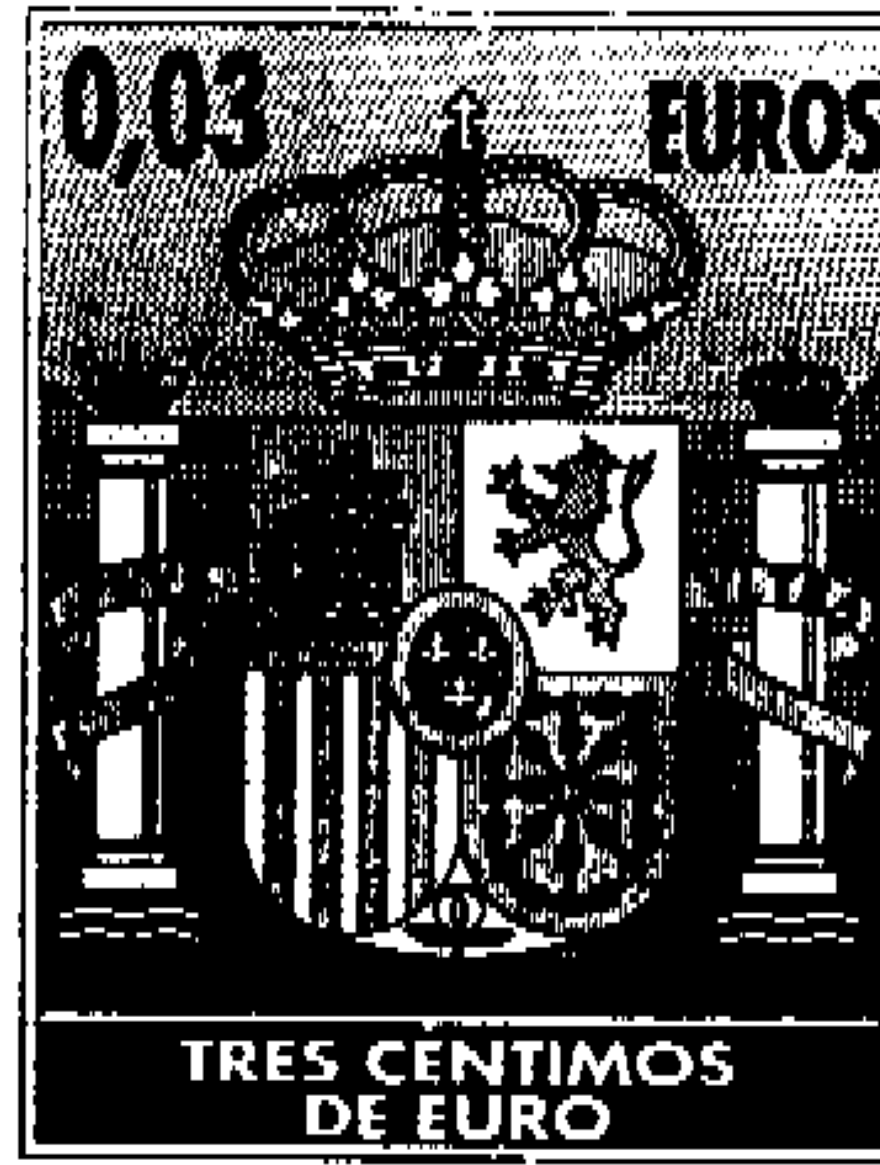
En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 21.340 acciones propias, adquiridas por un total de 1.262.901,88 euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 59,18 euros y un porcentaje del 1,66 % sobre el capital social de la Sociedad.

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 1.542.469,20 euros.

. Reserva de revalorización RDL 7/1996, de 7 de junio: Durante 1.997 la Agencia



0G6352082

CLASE 8.ª

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 1.262.901,88 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.

MOVIMIENTO DURANTE 2.002 DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD

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

12.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Durante el 2.002 se ha percibido una subvención de capital por 121.031,84 euros, destinada a financiar inversiones en mejoras de nuestros activos inmobiliarios. Esta subvención se ha registrado como ingreso en la partida de pasivo "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".



066352083

CLASE 8.ª

13.- PROVISIONES PARA IMPUESTOS

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

Las provisiones que se incluyen en este epígrafe se refieren tanto a impuestos que deben ser liquidados directamente por las Administraciones Públicas sin haber recibido notificaciones en la fecha de cierre del ejercicio, como a importes que nos han sido reclamados y hemos recurrido por disconformidad.

Los ejercicios que la sociedad tiene pendientes de inspección fiscal son los que van desde 1.999 a 2.002. Los anteriores ya fueron objeto en su día de revisión por parte de la Administración Tributaria.

14.- DEUDAS NO COMERCIALES

ACREEDORES A LARGO PLAZO

Se registran en este apartado 762.124,88 euros en concepto de Deuda con la Hacienda Pública por impuesto sobre sociedades diferido a largo plazo.

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

| | <u>Barcelona</u> | <u>Madrid</u> | <u>Total</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fianzas obligatorias | 500.702,03 | 103.309,98 | 604.012,01 |
| Fianzas voluntarias | 8.833,05 | 0,00 | 8.833,05 |
| Garantías de arrendatarios | 180,30 | 631,06 | 811,36 |
| Saldo total a 31.12.2002 | 509.715,38 | 103.941,04 | 613.656,42 |



CLASE 8.ª



0G6352084

ACREEDORES A CORTO PLAZO

Administraciones Públicas

Al cierre del ejercicio las deudas que esta Sociedad mantenía con las Administraciones Públicas son las siguientes:

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| . Hacienda Pública, acreedora por retenciones a cuenta IRPF o IS | 119.077,62 | |
| . Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes, ejercicio 2.002.... | <u>154.702,15</u> | 273.779,77 |
| . Seguridad social, acreedora | | <u>63.374,11</u> |
| | | 337.153,88 |

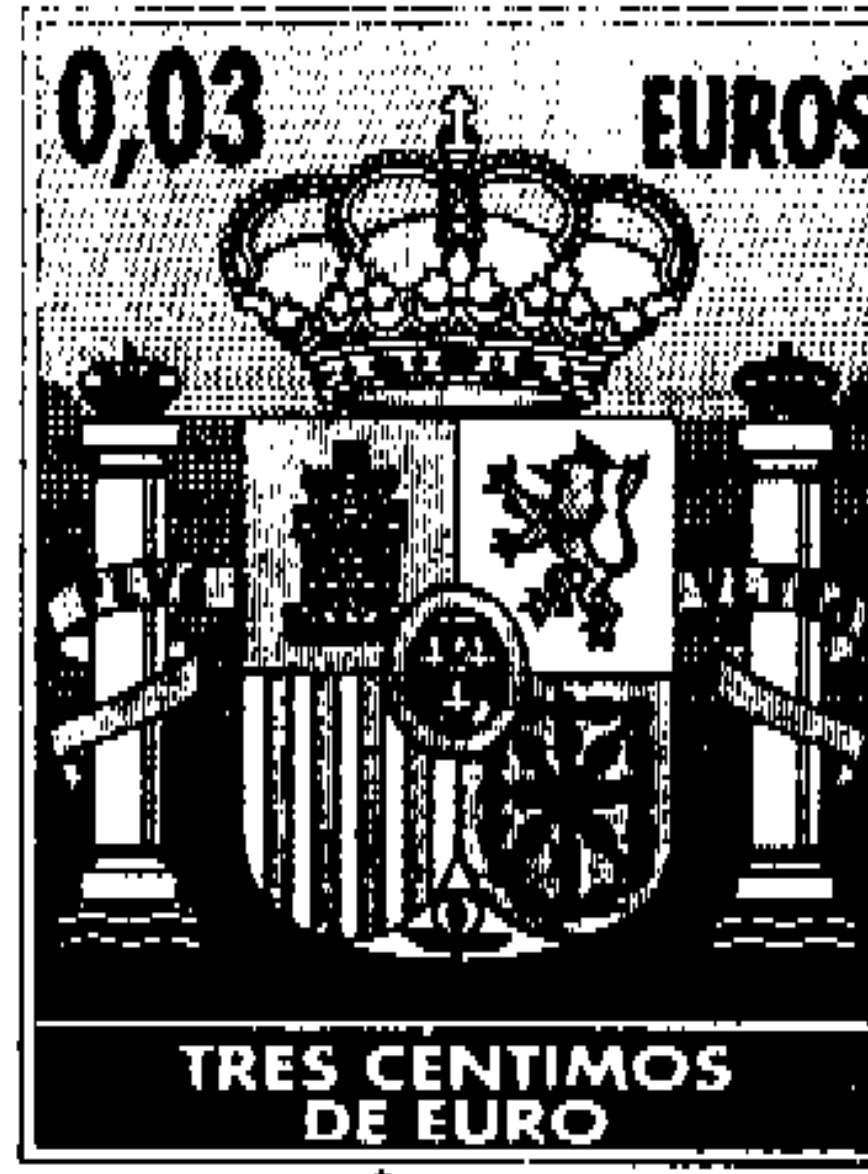
Líneas de crédito disponibles

Se dispone de seis líneas de crédito con un disponible total de 5,4 millones de euros, todas ellas sin comisión de indisponibilidad, con el siguiente detalle de entidades e importes:

| <u>Entidad financiera</u> | <u>Límite del crédito en miles de euros</u> | <u>Dispuesto</u> |
|---------------------------|---|------------------|
| Banco Popular Español | 601 | |
| Bankinter | 1.202 | 220 |
| BSCH | 1.202 | 199 |
| Banco Español de Crédito | 1.200 | |
| Banco de Sabadell | 1.202 | |
| | <u>5.407</u> | <u>419</u> |

15.- SITUACIÓN FISCAL

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



0G6352085

CLASE 8.^a

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

Detalle de las diferencias permanentes:

Disminuciones:

| | |
|---------------------------|-----------------|
| - Ingresos no computables | <u>1.435,32</u> |
|---------------------------|-----------------|

Detalle de las diferencias temporales:

. Aumentos con origen en el ejercicio:

| | |
|--|-----------|
| - Diferencia entre amortizaciones fiscales y contables | 30.840,10 |
|--|-----------|

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

| | |
|---|--------------------|
| BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO DE 2.002 | 2.150.592,06 |
| CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Base Imponible | 752.707,22 |
| (-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES: | |
| - Deduc. por doble imposición de dividendos | -47.229,36 |
| - Dedución por gastos de formación | <u>-1.791,35</u> |
| | 703.686,51 |
| (-) Retenciones y pagos a cuenta | <u>-548.984,36</u> |
| . Importe a pagar..... | 154.702,15 |

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.



0G6352086

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 | 3.749.570,00 | |
| Locales comerciales | 1.011.182,83 | |
| Oficinas | 1.277.565,07 | 6.038.317,90 |
| <i>Sta. M^a de la Cabeza en Madrid</i> | | |
| Viviendas | 1.245.567,18 | |
| Locales comerciales y otros | 308.051,10 | 1.553.618,28 |
| Otras explotaciones | | 31.069,92 |

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

| | | |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Alquiler de apartamentos | 2.366.061,44 | |
| Servicios complementarios | 28.280,90 | 2.394.342,34 |

| | | |
|--|--|------------|
| . Ingresos por servicios de mantenimiento de edificios | | 207.144,26 |
| . Otros accesorios a la explotación | | 41.630,22 |
| . Exceso de provisiones y gastos | | 5.288,95 |

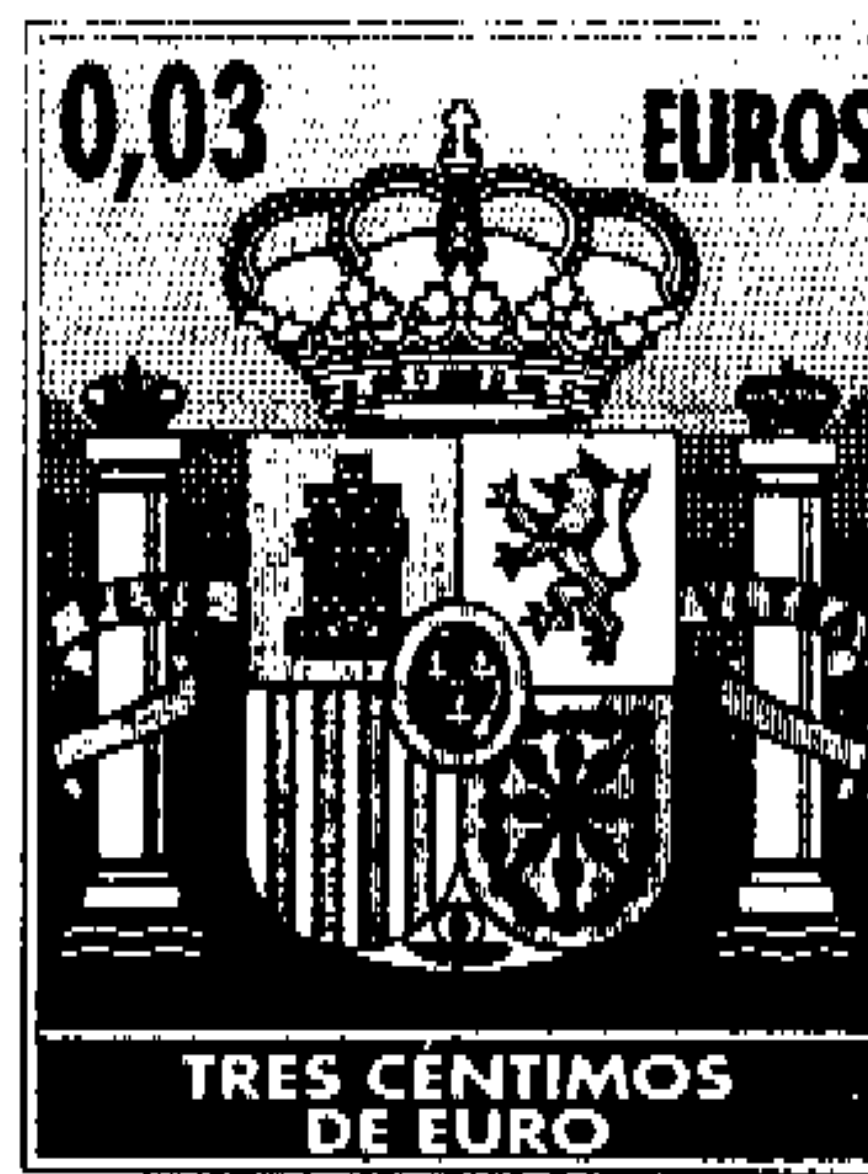
| | | |
|--------------|--|----------------------|
| TOTAL | | 10.271.411,87 |
|--------------|--|----------------------|

Gastos de explotación

El detalle de los epígrafes más importantes sigue a continuación:



CLASE 8.ª



0G6352087

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

| CATEGORIA | NÚMERO MEDIO DE PERSONAS |
|--|--------------------------|
| Personal directivo | 7 |
| Oficinas administrativas de Barcelona y Madrid | 27 |
| Personal de fincas | 29 |
| Personal de mantenimiento | 11 |
| Personal de activ. turísticas | 50 |
| | 123 |
| Consejo de Administración | 6 |
| | 129 |

La distribución del coste de personal por actividades es la siguiente:

| Centro de coste/beneficios | Coste con cargas sociales (miles €) | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| | 2002 | 2001 |
| Arrendamiento de inmuebles | 1.142,3 | 1.091,8 |
| Explotación hotelera | 966,1 | 1.068,9 |
| Servicios de mantenimiento a terceros | 48,4 | 68,1 |
| Gestión de inversiones financieras | 164,3 | 125,4 |
| Desarrollo de proyectos y promociones | 222,3 | 207,5 |
| Servicios generales y gastos sociales | 555,8 | 476,0 |
| Consejo de Admón y C. Delegado | 361,1 | 364,3 |
| | 3.460 | 3.402 |

"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 han supuesto los siguientes resultados negativos:



0G6352088

CLASE 8.^a
RENTAS DEL EJERCICIO

| | TOTAL | Reajuste de la provisión por insolvencias | Insolvencias definitivas no cubiertas con provisión |
|----------------------------|------------------|---|--|
| Arrendatarios de Barcelona | 57.889,16 | 57.406,33 | 482,83 |
| Arrendatarios de Madrid | 14.564,85 | 14.564,85 | 0,00 |
| Clientes Cabo Cervera | 11.242,94 | 9.870,23 | 1.372,71 |
| | <u>83.696,95</u> | <u>81.841,41</u> | <u>1.855,54</u> |

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

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|
| - Servicios exteriores: | | |
| Conservación de edificios | 1.005.038,86 | |
| Suministros: Agua, electric. y otros | 355.045,43 | |
| Seguros | 63.461,14 | |
| Publicidad y propaganda | 99.428,27 | |
| Servicios de prof. independientes | 277.206,97 | |
| Alquileres | 76.231,40 | |
| Servicios financieros | 46.636,04 | |
| Otros gastos y servicios | <u>557.637,48</u> | 2.480.685,59 |
| - Tributos varios | | <u>642.806,85</u> |
| | | <u>3.123.492,44</u> |



CLASE 8.^a
MAY 2002



0G6352089

CUENTA FINANCIERA

. "Ingresos de participaciones en capital": Durante el 2.002, se han percibido 269.882,08 euros en concepto de dividendos de las acciones que manteníamos en cartera.

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

. Ingresos de otros valores negociables:

| | |
|--|------------------|
| - De Cesiones temporales de Deuda Pública y privada..... | 38.911,90 |
| | <u>38.911,90</u> |

.Otros intereses:

| | |
|---|-------------------|
| - De descuentos sobre compras por pronto pago..... | 3.206,73 |
| - De depósitos y eurodepósitos | 227.173,03 |
| - De pagarés de empresas | 91.257,11 |
| - De intereses de préstamos a sociedades del grupo..... | 100.412,79 |
| | <u>422.049,66</u> |

. "Resultados por compraventa de valores y variación en las provisiones financieras": Las operaciones en Bolsa con títulos de renta variable y de derechos de suscripción, han producido un resultado final negativo de 398.551,30 euros, considerando también la provisión por depreciación de los 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..... | 2.239,51 |
| - Descuentos por pronto pago por servicios..... | 52.685,01 |
| | <u>54.924,52</u> |



CLASE 8.^a



0G6352089

CUENTA FINANCIERA

. "Ingresos de participaciones en capital": Durante el 2.002, se han percibido 269.882,08 euros en concepto de dividendos de las acciones que manteníamos en cartera.

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

. Ingresos de otros valores negociables:

| | |
|--|------------------|
| - De Cesiones temporales de Deuda Pública y privada..... | 38.911,90 |
| | <u>38.911,90</u> |

. Otros intereses:

| | |
|---|-------------------|
| - De descuentos sobre compras por pronto pago..... | 3.206,73 |
| - De depósitos y eurodepósitos | 227.173,03 |
| - De pagarés de empresas | 91.257,11 |
| - De intereses de préstamos a sociedades del grupo..... | 100.412,79 |
| | <u>422.049,66</u> |

. "Resultados por compraventa de valores y variación en las provisiones financieras": Las operaciones en Bolsa con títulos de renta variable y de derechos de suscripción, han producido un resultado final negativo de 398.551,30 euros, considerando también la provisión por depreciación de los 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..... | 2.239,51 |
| - Descuentos por pronto pago por servicios..... | 52.685,01 |
| | <u>54.924,52</u> |



0G6352090

CLASE 8.ª

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 2.002 y con cargo a los beneficios de 2.001, los miembros del Consejo de Administración percibieron, en su conjunto, un total de 105.177,1 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 44.023,95 euros.

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

19.- INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

En la contabilidad de la sociedad no existe ninguna partida relacionada con temas medioambientales, según lo previsto en la O.M. del Ministerio de Economía de 8 de octubre de 2.001.

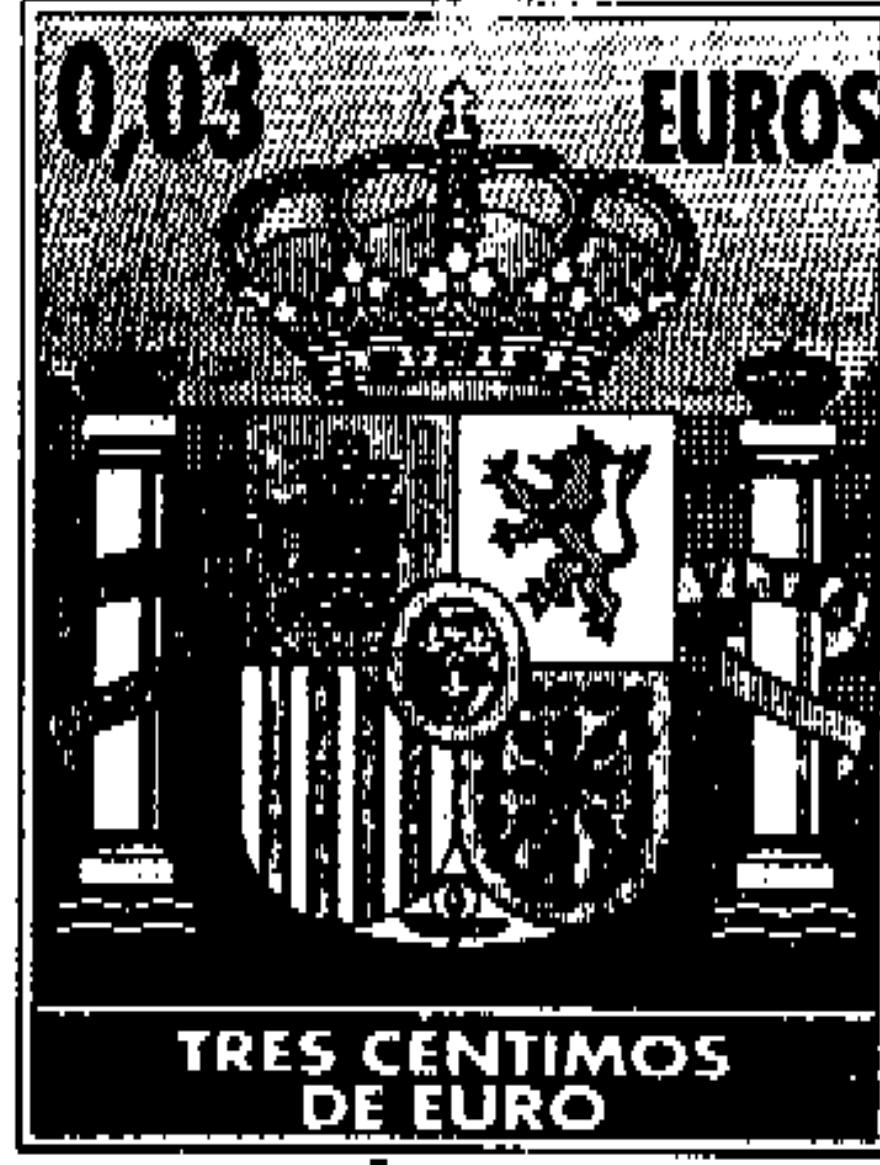
En todas las actividades realizadas y en los proyectos inmobiliarios en marcha se cumplen estrictamente con todas las normativas que nos afectan, realizando, cuando es necesario, los estudios medioambientales previos al inicio de la actividad, contemplando en muchos casos, la incorporación a los edificios de instalaciones de ahorro energético y de reducción del impacto medioambiental.

20.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

En los CUADROS ANEXOS nº 11, 12 y 13 se muestran los cuadros de financiación de los ejercicios de 2.000 a 2.002, junto con el cuadro de variación de capital circulante y el de conciliación de los resultados contables después de impuestos con los recursos procedentes de las operaciones.



CLASE 8.^a

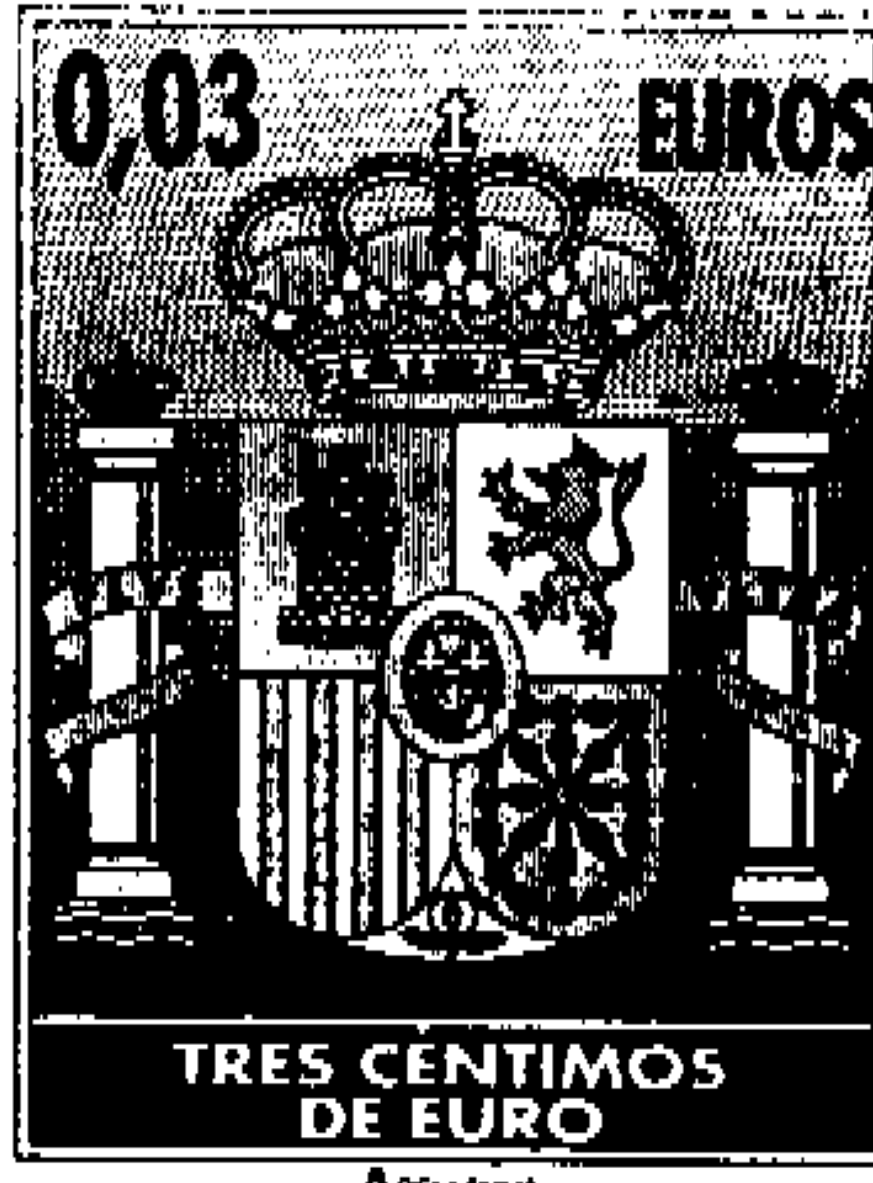


0G6352091

Cuadros Anexos



CLASE 8.ª



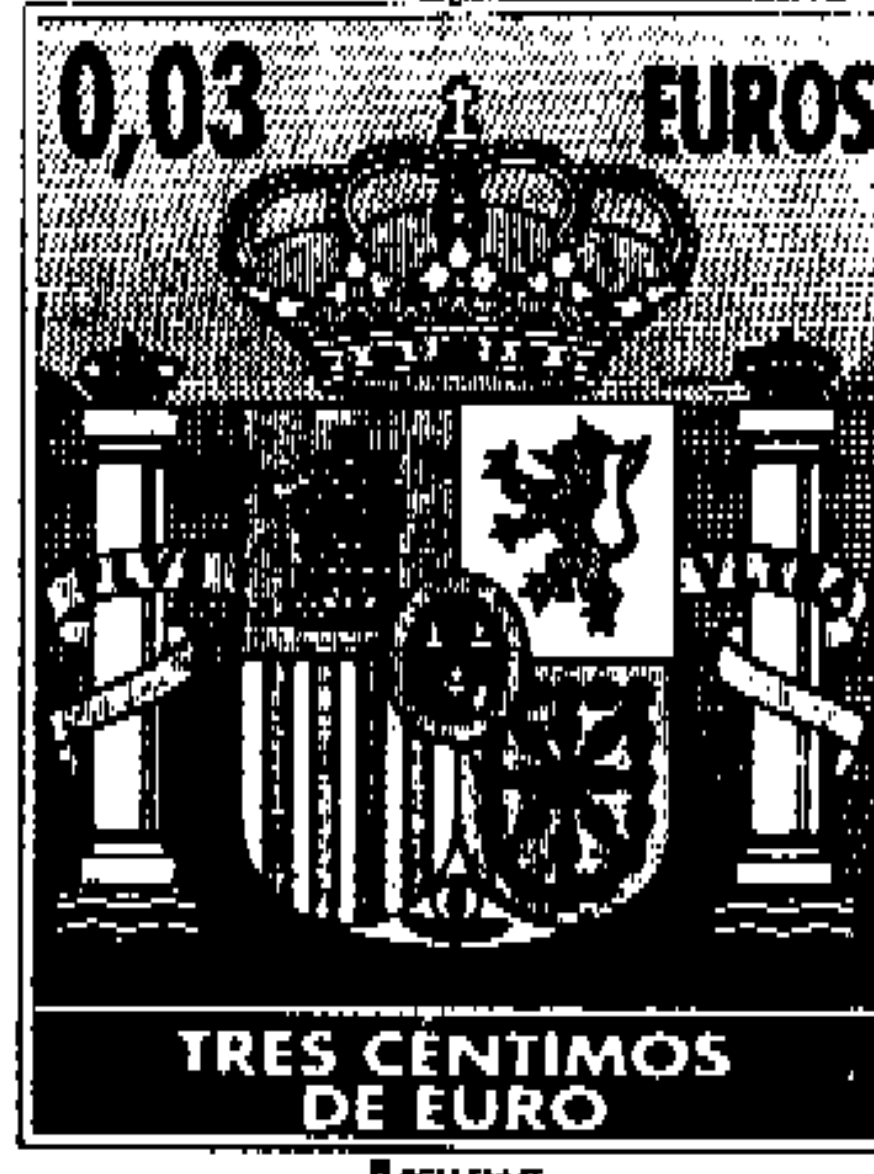
0G6352092

CUADRO ANEXO Nº 1 - DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.2002

| | COSTE BRUTO | ACTUALIZ. ANTER. A 1996 | ACTUALIZ. RDL 7/1996 | IMPORTE BRUTO | AMORTIZ. ACUMULADA | IMPORTE NETO |
|--|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 6.582.408,40 | | 0,00 | 6.582.408,40 | | 6.582.408,40 |
| 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 | -11.363.731,01 | 29.778.104,27 |
| | 14.376.880,02 | 15.954.604,56 | 21.680.463,38 | 52.011.947,96 | -11.363.731,01 | 40.648.216,95 |
| Construcciones en curso | 538.114,56 | | 0,00 | 538.114,56 | 0,00 | 538.114,56 |
| Total | 21.497.402,98 | 15.954.604,56 | 21.680.463,38 | 59.132.470,92 | -11.363.731,01 | 47.768.739,91 |
| INSTALACIONES TECNICAS | 21.209,33 | 0,00 | 2.040,73 | 23.250,06 | -23.250,06 | 0,00 |
| MAQUINARIA, UTILLAJE | 12.822,88 | 0,00 | 309,03 | 13.131,91 | -11.439,56 | 1.692,35 |
| OTRAS INSTALACIONES | 5.740.723,59 | 325.699,34 | 91.746,44 | 6.158.169,37 | -2.418.628,71 | 3.741.539,66 |
| MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA | 1.095.608,43 | 2.610,34 | 40.536,84 | 1.138.755,61 | -463.744,32 | 675.011,29 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACION | 269.805,14 | 0,00 | 3.948,49 | 273.753,63 | -218.096,48 | 57.657,15 |
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/EL. TRANS. | 59.172,18 | 0,00 | 4.201,77 | 63.373,95 | -63.228,41 | 147,54 |
| OTRO INMOVILIZADO | 74.436,35 | 0,00 | 0,00 | 74.436,35 | -44.193,69 | 30.242,67 |
| Totales | 28.771.180,88 | 16.282.914,24 | 21.823.246,68 | 88.877.341,80 | -14.602.311,23 | 52.275.030,57 |



CLASE 8.^a



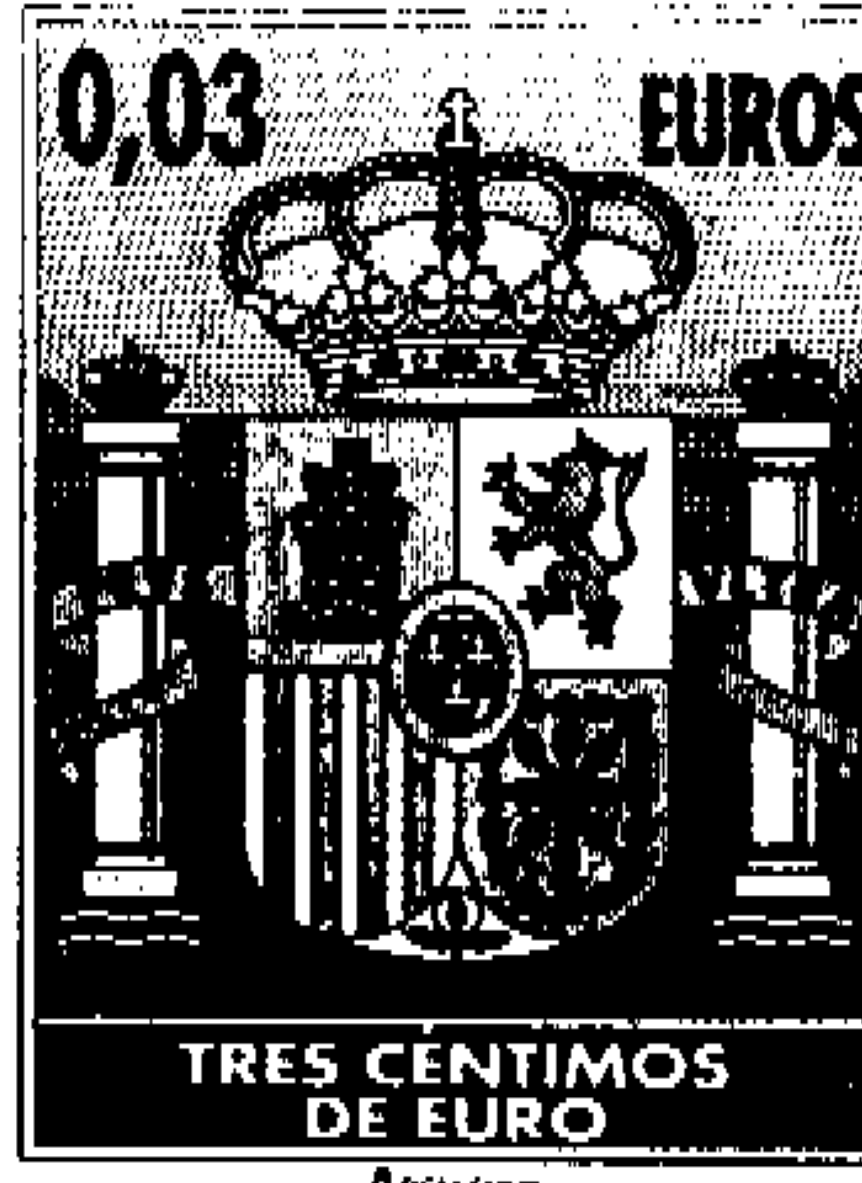
0G6352093

CUADRO ANEXO Nº 2.- MOVIMIENTO DEL INMOBILIZADO MATERIAL DURANTE 2.002

| | INVERSION | | AMORTIZACION | |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | A 31.12.2001 | Traspasos | A 31.12.2002 | A 31.12.2002 |
| | | Inversiones | Ventas | Amortización |
| | | | | Ventas |
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 1.587.313,87 | 4.905.094,43 | 6.882.408,40 | 0,00 |
| Edificios: | | | | |
| -Solares | 10.870.112,88 | | 10.870.112,88 | |
| -Construcciones | 41.141.835,28 | | 41.141.835,28 | |
| Construcciones en curso | 314.877,25 | 223.237,31 | 538.114,56 | 11.363.731,01 |
| INSTALACIONES TECNICAS | 23.290,06 | | 23.290,06 | 0,00 |
| MAQUINARIA, UTILLAJE | 12.780,90 | 371,01 | 13.151,91 | 23.290,06 |
| OTRAS INSTALACIONES | 4.178.530,70 | 1.961.838,87 | 6.158.169,37 | 11.132,14 |
| MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION | 818.836,48 | 320.117,15 | 1.138.756,81 | 2.088.230,56 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACION | 251.577,99 | 22.175,64 | 273.753,63 | 388.942,98 |
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS SELE. TRANS | 93.424,58 | | 93.424,58 | 189.139,36 |
| OTRO INMOBILIZADO | 66.123,31 | 8.313,04 | 74.436,35 | 81.603,21 |
| Totales | 69.356.245,16 | 4.995.094,43 | 2.568.092,82 | 30.090,81 |
| | | | 74.436,35 | 22.222,11 |
| | | | 66.877.341,80 | 1.394.028,38 |
| | | | | 14.802.311,23 |



CLASE 8.ª



0G6352094

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

| TIPO INMOVILIZADO | VALOR FINANC. CON SOLAR | AMORT.ACUM. A 31.12.02 | VALOR NETO TEORICO | VALOR CONTABLE A 31.12.02 | AMORT.ACUM. A 31.12.02 | VALOR NETO TEORICO |
|-------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| INMOBILIARIO | 4.463.434,83 | 1.053.847,59 | 3.409.587,24 | 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 | 138.460,62 | 0,00 |
| 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 | 2.399.589,20 | 3.409.587,24 | 561.288,29 | 162.698,54 | 398.589,75 |



CLASE 8.^a



0G6352095

**CUADRO ANEXO Nº 4 - PARTICIPACION EN NUESTRAS FILIALES
VALOR CONTABILIZADO VS. VALOR TEÓRICO A 31.12.2002**

| | (en miles de euros) | | | | Valor teórico a 31.12.2002 (1 acción) |
|-------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|------------|---|
| | Capital | Reservas | Pérdidas Ejerc.ant. | Rdo. 2002 | |
| DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A. | 391 | 11.989 | 0 | 450 | 1.974 |
| INMOBILIARIA V S, S.A. | 72 | 3.245 | 0 | -58 | 27.158 |
| INM. MADRID-BARCELONA, S.A. | 60 | 2.889 | 0 | -108 | 284 |
| CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A. | 3.005 | 1.218 | -68 | -65 | 8.180 |
| DUBLIN CONTROL, S.A. | 60 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| TOTAL | 3.588 | 19.341 | -68 | 219 | 37.602 |



0G6352096

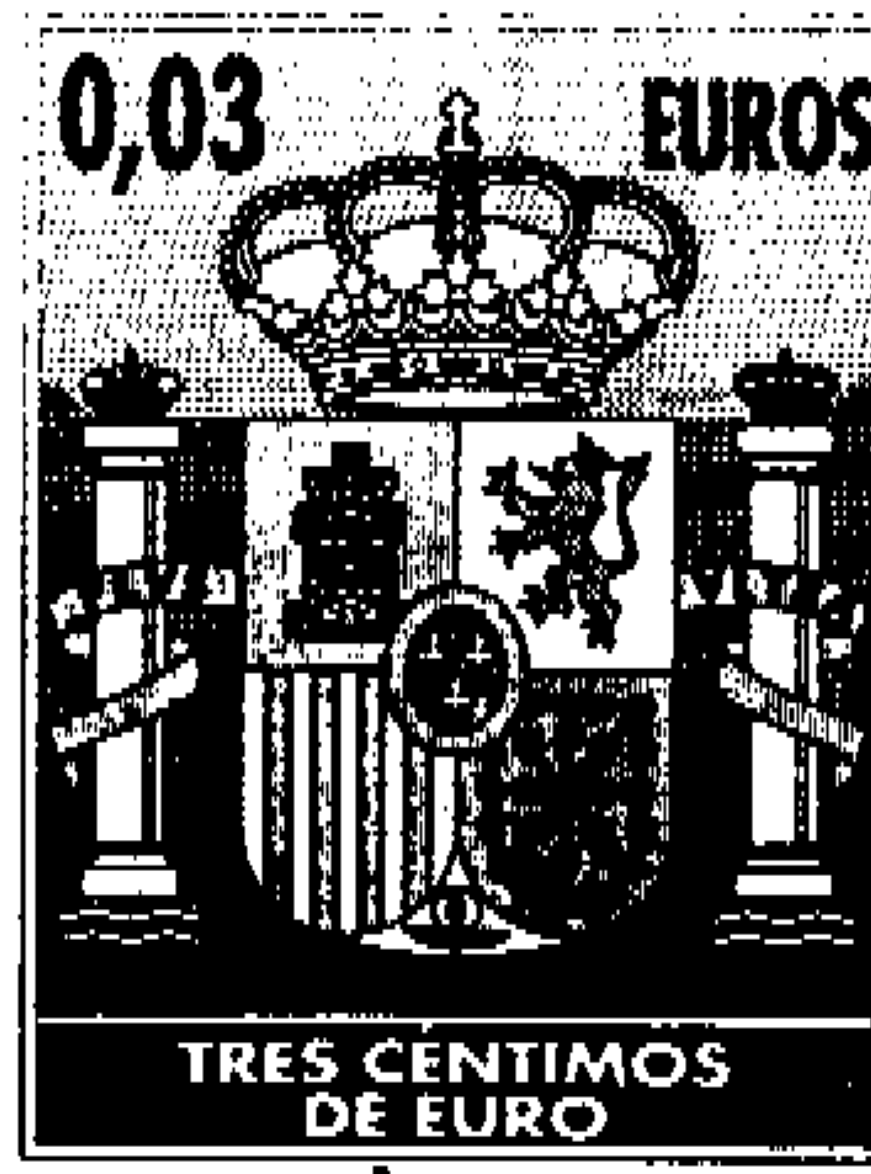
CLASE 8.ª

CUADRO ANEXO Nº 5 - DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DE C.E.V.A.S.A. A 31.12.2002:

| | | IMPORTE CONTABILIZADO |
|---|---------------|----------------------------------|
| A) INVERSIONES EN RENTA FIJA | | |
| . Renta fija privada a vencimiento | | |
| - Valor de inversión | 292.260,00 | 292.260,00 |
| | | |
| . Depósitos y pagarés | | |
| - Valor de inversión | 10.920.115,43 | |
| - Intereses corridos | 9.509,76 | 10.929.625,19 |
| | | |
| B) INVERSIONES EN RENTA VARIABLE | | |
| . Acciones con cotización oficial | | |
| - Coste de adquisición | 5.007.504,80 | |
| (-) Provisiones por depreciación | -167.115,60 | 4.840.389,20 |
| | | |
| CARTERA TOTAL A 31.12.2002 | | 16.062.274,39 |



CLASE 8.º



0G6352097

CUADRO ANEXO Nº 6 - MVTO. DE LA CARTERA DE VALORES DURANTE EL EJERCICIO DE 2.002

| | Saldo a 31.12.2001 | Aumento o disminución de la invers. | Saldo a 31.12.2002 |
|--------------------------|----------------------|---|----------------------|
| "Repos" de D.P. Española | 1.635.294,58 | -1.635.294,58 | 0,00 |
| Rta. Fija privada a vto. | 0,00 | 292.260,00 | 292.260,00 |
| Depósitos y pagarés | 9.127.736,13 | 1.801.889,06 | 10.929.625,19 |
| Accs. con cotiz. oficial | 4.134.923,50 | 705.465,70 | 4.840.389,20 |
| Fondos de Inversión | 143.944,40 | -143.944,40 | 0,00 |
| | 15.041.898,61 | 1.020.375,78 | 16.062.274,39 |



0G6352098

CLASE 8.^a**CUADRO ANEXO Nº 7****DETALLE DEL SALDO DE CLIENTES A 31.12.2002 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.002**

| | "Corrientes" | "Dudoso cobro" | Total | Provisión por insolvencias |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| Meridiano- Cero | 248.790,42 | 153.852,63 | 402.643,05 | 153.852,63 |
| Sta. M ^a de la Cabeza | 62.019,35 | 55.312,03 | 117.331,38 | 55.312,03 |
| Cabo Cervera | 381.554,65 | 70.640,11 | 452.194,76 | 70.641,17 |
| TOTAL | 692.364,42 | 279.804,77 | 972.169,19 | 279.805,83 |
| ***** | | | | |
| . Saldo a 31.12.2001 | 526.891,59 | 242.317,15 | 769.208,74 | 242.318,12 |
| . Diferencia devengos y cobros del ejercicio | 243.304,30 | 0,00 | 243.304,30 | 0,00 |
| . Reclasif. de saldos | -75.975,93 | 75.975,93 | 0,00 | 75.976,02 |
| . Elimin. saldos incob. | -1.855,54 | -38.488,31 | -40.343,85 | -38.488,31 |
| . Regular. por exceso | | | | |
| . Saldo a 31.12.2002 | 692.364,42 | 279.804,77 | 972.169,19 | 279.805,83 |



CLASE 8.^a

50 x 100 mm



0G6352099

CUADRO ANEXO Nº 8 - DETALLE DE LAS VARIACIONES EN EL CAPITAL DE C.E.V.A.S.A. EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

| Fecha escritura | Operación | Nº de acciones | EVOLUCION DEL CAPITAL | | | | | | Euros | | |
|-----------------|--|--|-----------------------|---------------|----------------------|--------|------------|-----------|-----------|---------------|--------------|
| | | | Acciones ordinarias | | Acciones preferentes | | Total | | | | |
| | | | Nº | Ptas | Euros | Nº | Ptas | Euros | Nº | Ptas | Euros |
| | Saldo anterior | | 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 |
| 29/11/2000 | Redenominación del capital a Euros | 1.271.905 ordinarias 12.737 prefer. | 1.271.905 | | 7.644.303,01 | 12.737 | | 76.550,91 | 1.284.642 | | 7.720.853,92 |
| 25/09/2001 | Modific. accs. preferentes/unific. con ordinarias | 1.271.905 ordinarias 12.737 prefer. | 1.284.642 | | 7.720.853,92 | 0 | | 0,00 | 1.284.642 | | 7.720.853,92 |
| 25/09/2001 | Reducción capital por amort. accs. en autocartera | 33.000 | 1.251.642 | | 7.522.519,93 | | | | 1.251.642 | | 7.522.519,93 |
| 25/09/2001 | Reducción capital "técnica" por ajuste nominal accs. a 6 Euros | 1.251.642 | 1.251.642 | | 7.509.852,00 | | | | 1.251.642 | | 7.509.852,00 |
| 29/01/2002 | Aumento capital liberado | 15.645 | 1.267.287 | | 7.603.722,00 | | | | 1.267.287 | | 0,00 |
| 28/10/2002 | Aumento capital liberado | 18.104 | 1.285.391 | | 7.712.348,00 | | | | 1.285.391 | | 7.712.348,00 |



CLASE 8.ª



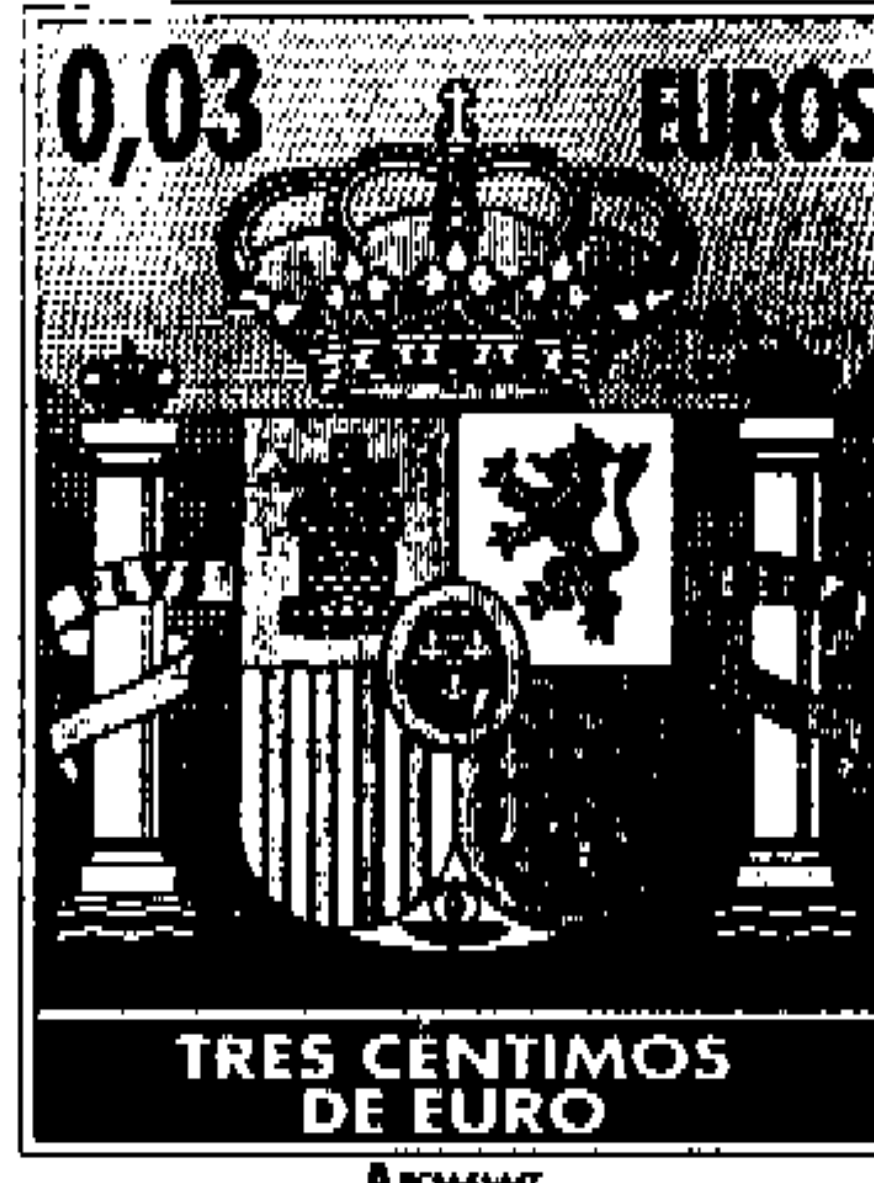
OG6352100

CUADRO ANEXO Nº 9 - DETALLE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD A 31.12.2002 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.002

| | Saldo a 31.12.2001 | Ampliaciones Capital | Compra de accs. Propias | Distribución de beneficios | Dividendo a cta., satisfecho | Resultado después de imp. e /Sdes. | Saldo a 31.12.2002 |
|--|----------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--|----------------------|
| Capital | 7.509.852,00 | 202.494,00 | | | | | 7.712.346,00 |
| Prima de emisión | 1.238.490,68 | -202.494,00 | | | | | 1.035.996,68 |
| Reserva de revalorización (Act. 1983) | 21.831.609,00 | | | | | | 21.831.609,00 |
| Reserva de revalorización distribuable | 437.053,21 | | | | | | 437.053,21 |
| Reserva legal | 1.657.742,84 | | | | | | 1.657.742,84 |
| Reserva para acciones propias | 424.409,95 | | 838.491,93 | | | | 1.262.901,88 |
| Reservas voluntarias | 48.562.526,65 | | -838.491,93 | 724.557,32 | | | 48.448.592,04 |
| Reserva por capital amortizado | 2.070.120,08 | | | | | | 2.070.120,08 |
| Reserva indisponible art. 167 | 510.589,83 | | | | | | 510.589,83 |
| Pérdidas y ganancias | 1.865.115,62 | | | -1.865.115,62 | | 1.428.294,81 | 1.428.294,81 |
| Dividendo activo a cuenta | -1.435,32 | | | | 1.435,32 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 85.908.074,54 | 0,00 | 0,00 | -1.140.556,30 | 1.435,32 | 1.428.294,81 | 86.195.246,37 |



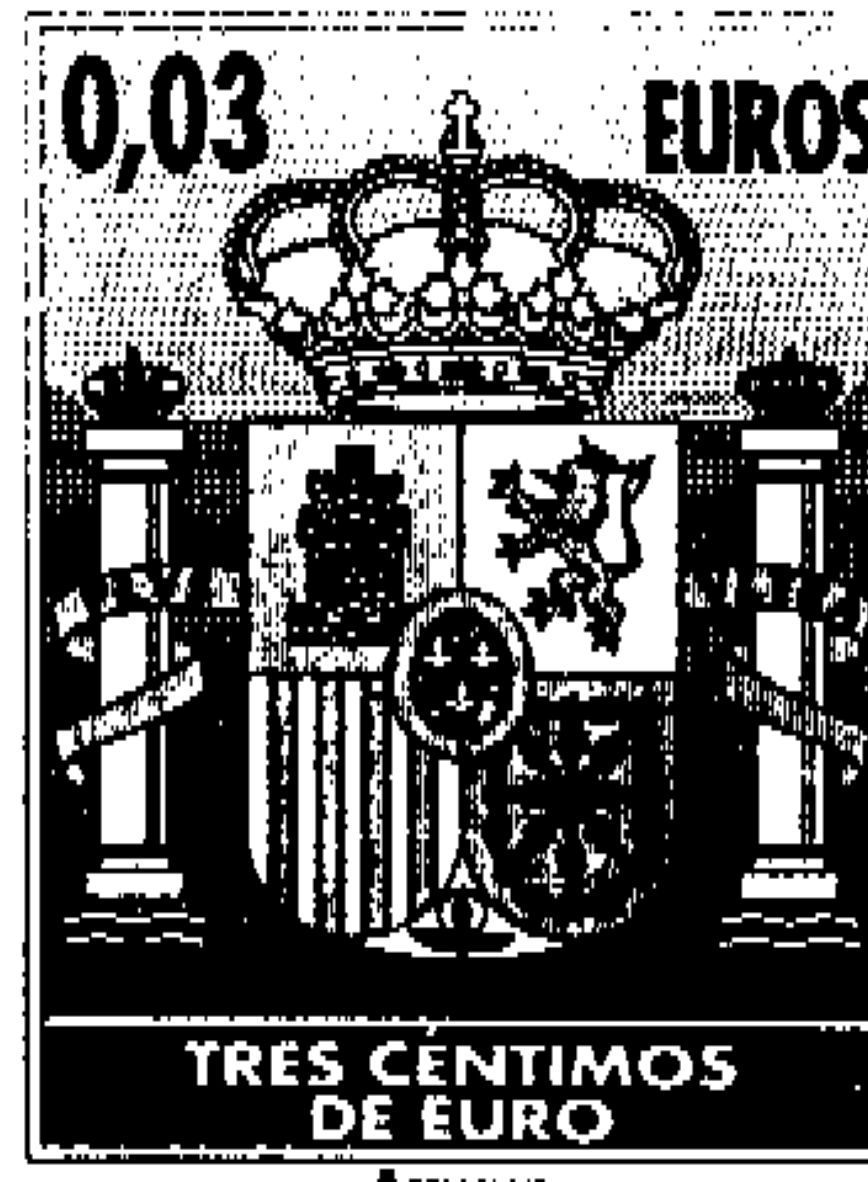
CLASE 8.^a



0G6352101

CUADRO ANEXO Nº 10 - DETALLE DEL SALDO DE PROVISIONES A 31.12.2002 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO

| | Saldo a 31.12.2001 | Dotaciones del propio año | Pago de Impuestos | Saldo a 31.12.2002 |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| Administraciones Locales | 303.084,28 | 231.153,71 | 0,00 | 534.237,99 |
| Hacienda Pública | 169.077,78 | 0,02 | 0,00 | 169.077,80 |
| Cámaras de Comercio | 11.701,68 | 7.145,20 | -7.491,72 | 11.355,16 |
| TOTAL | 483.863,74 | 238.298,93 | -7.491,72 | 714.670,95 |



0G6352102

CLASE 8.^a
CUADRO ANEXO Nº 11**CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 2.000 A 2.002**

| APLICACIONES | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Recursos aplicados en las operaciones..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas..... | 21.470,93 | 4.218,68 | 3.607,35 |
| 3 Adquisiciones de inmovilizado: | | | |
| Inmovilizado inmaterial | 41.086,97 | 60.244,24 | 215.460,33 |
| Inmovilizado material | 7.540.784,97 | 1.672.417,65 | 5.437.629,22 |
| Inmovilizado financiero: | | | |
| Empresas del grupo..... | 0,00 | 0,01 | 0,00 |
| Otras inversiones financieras..... | 41.012,52 | 31.729,09 | 33.730,73 |
| 4 Adquisición de acciones propias | 865.602,03 | 582.504,98 | 1.104.770,32 |
| 5 Reducciones de capital..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6 Dividendos | 1.140.558,30 | 1.148.080,78 | 1.152.386,77 |
| 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 | 59.433,27 | 0,00 | 29.625,93 |
| 8 Provisiones para riesgos y gastos | 7.491,72 | 13.966,75 | 6.889,07 |
| TOTAL APLICACIONES | 9.717.440,71 | 3.513.162,18 | 7.984.099,72 |
| EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 9.717.440,71 | 3.513.162,18 | 7.984.099,72 |
| | | | |
| ORIGENES | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
| 1 Recursos procedentes de las operaciones | 3.118.630,08 | 3.170.200,87 | 3.580.196,77 |
| Subvenciones de capital | 121.031,84 | 0,00 | 0,00 |
| 4 Deudas a largo plazo: | | | |
| De empresas del grupo..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| De otras empresas..... | 40.929,12 | 30.301,76 | 0,00 |
| 5 Enajenaciones de inmovilizado | | | |
| Inmovilizado inmaterial | 0,00 | 0,00 | 3.317.477,32 |
| Inmovilizado material | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inmovilizado financiero: | | | |
| 6 Enajenación de acciones propias | 33.430,52 | 79.689,36 | 0,00 |
| TOTAL ORIGENES | 3.314.021,56 | 3.280.191,99 | 6.897.674,09 |
| EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES..... | 6.403.419,15 | 232.970,19 | 1.086.425,64 |
| (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 9.717.440,71 | 3.513.162,18 | 7.984.099,73 |



0G6352103

CLASE 8.^a
CUADRO ANEXO N.º 12

| VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|---|---------------------|--------------------|----------------------|
| 2 Existencias | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 137.022,88 | 7.654,26 |
| - Disminuciones | 4.901.027,18 | 0,00 | 0,00 |
| 3 Deudores | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 3.511.286,25 | 419.112,04 |
| - Disminuciones | 2.145.655,72 | 0,00 | 0,00 |
| 4 Acreedores | | | |
| - Aumentos | 0,00 | -1.038.687,18 | 0,00 |
| - Disminuciones | 430.608,63 | 0,00 | -160.100,39 |
| 5 Inversiones financieras temporales | | | |
| - Aumentos | 1.135.375,78 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | 2.935.953,07 | -1.014.646,04 |
| 7 Tesorería | | | |
| - Aumentos | 81.347,18 | 93.183,58 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | 0,00 | -336.841,66 |
| 8 Ajustes por periodificación | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 177,36 | 0,00 |
| - Disminuciones | 142.850,58 | | -1.603,85 |
| VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE | 6.403.419,15 | -232.970,18 | -1.086.425,64 |

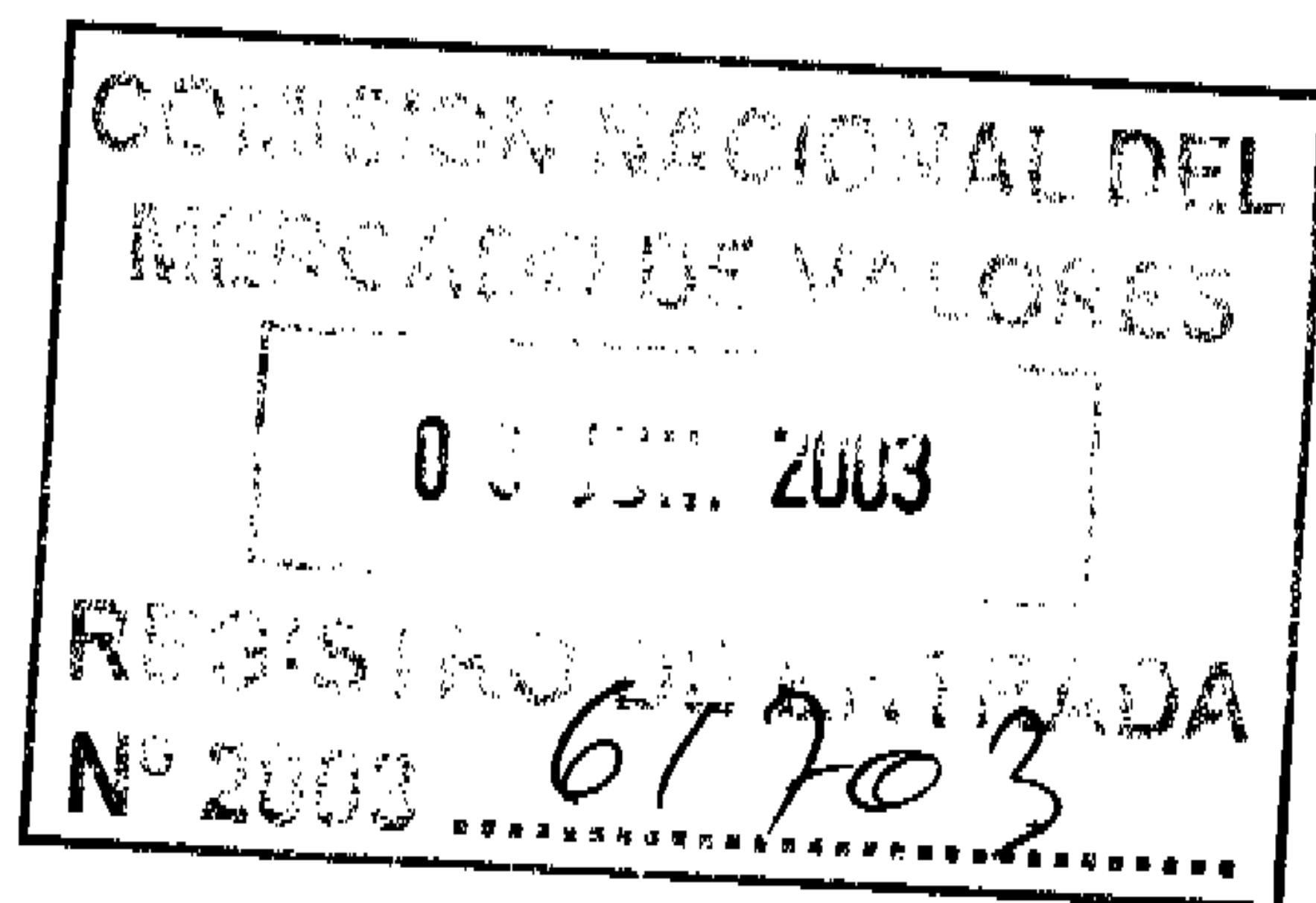


OG6352104

CLASE 8.^a
CUADRO ANEXO N.º 13

CUADROS DE CONCILIACION DE 2.000 A 2.002

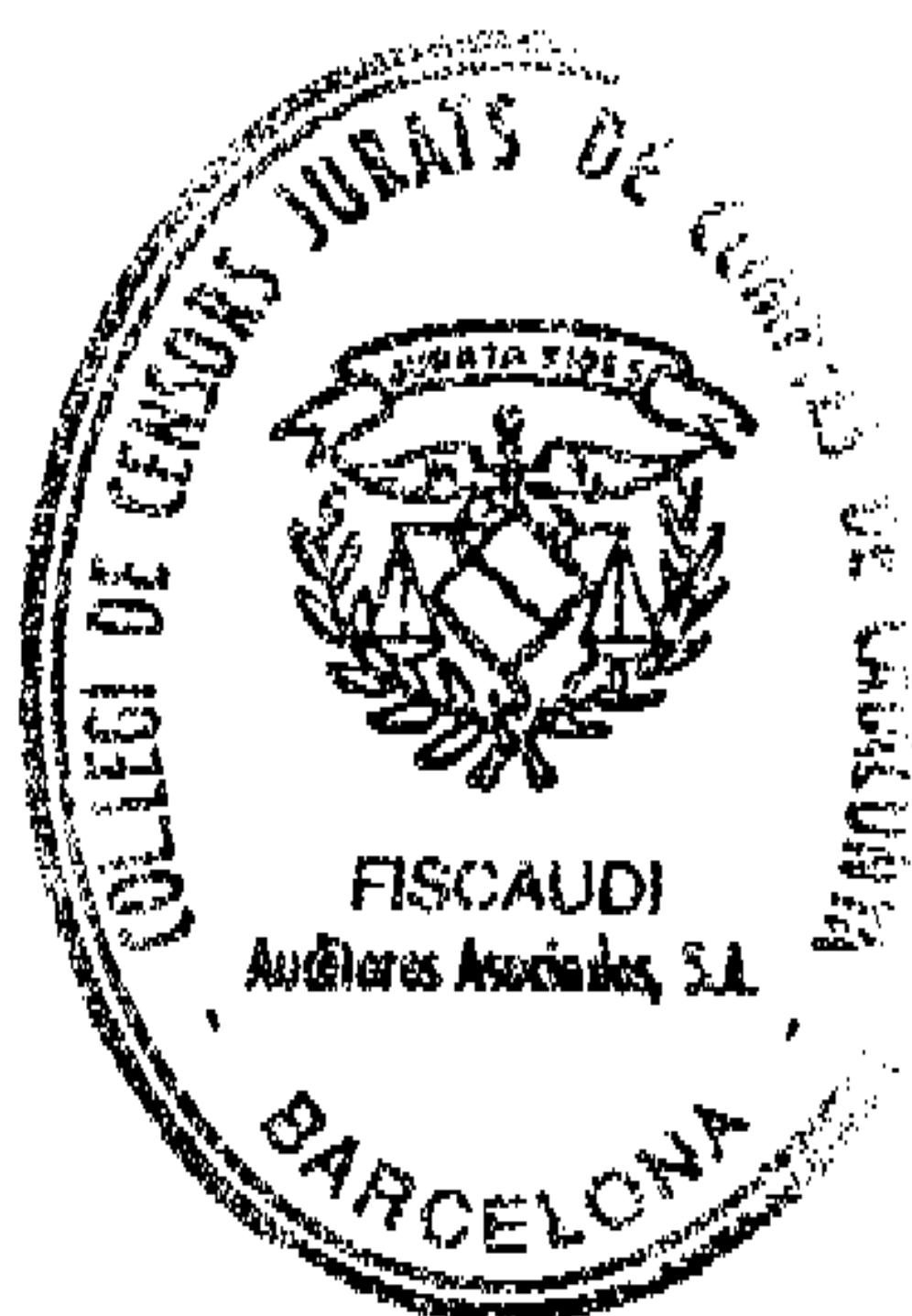
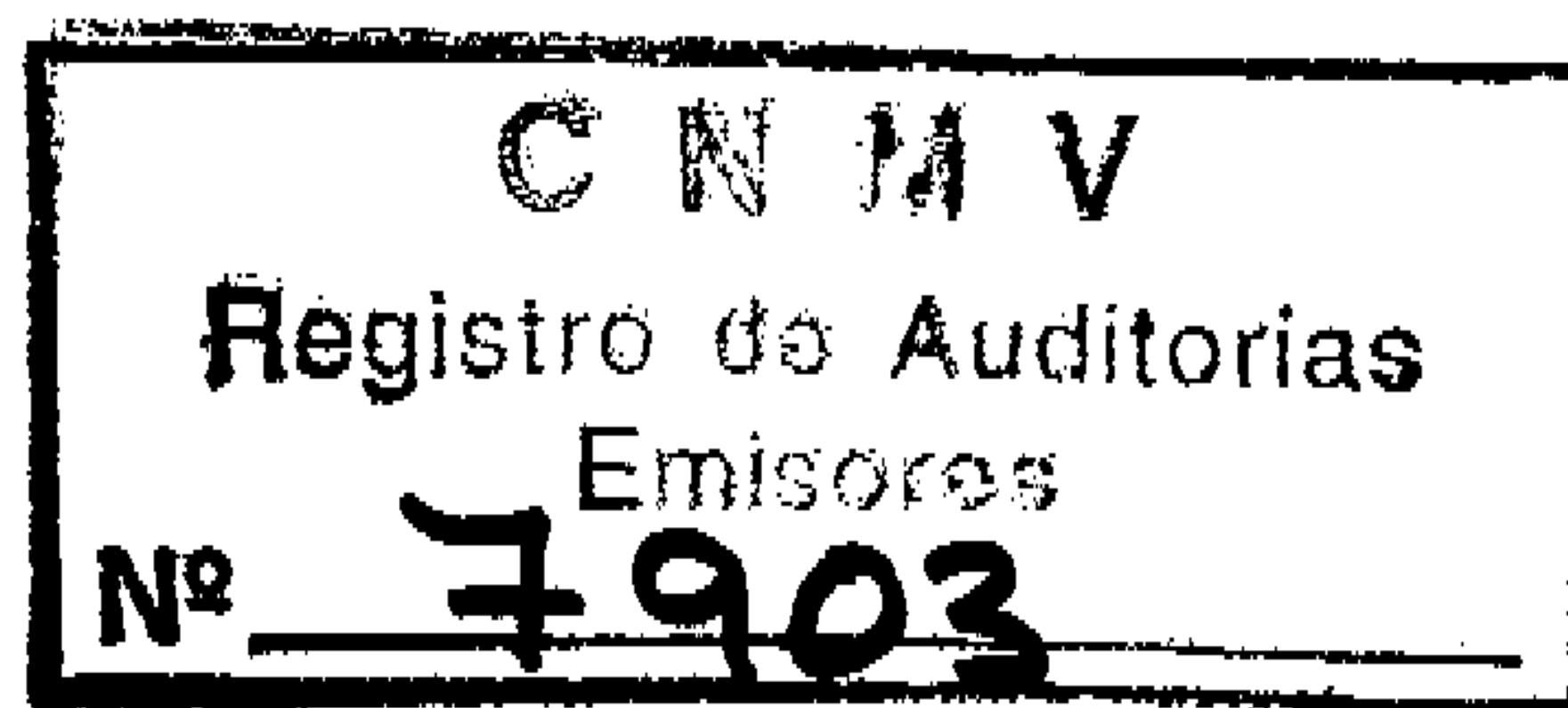
| | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS | 1.428.294,81 | 1.865.115,62 | 3.894.826,27 |
| (+) Amortizaciones del ejercicio | 1.471.916,69 | 1.308.699,19 | 1.257.217,47 |
| (+) Provisiones para riesgos y gastos | 238.298,93 | 15.440,23 | 80.673,10 |
| (+) Pérdidas bajas-enajenación de inmovilizado | 0,00 | 3.727,12 | 352,31 |
| (+) Mvto. en el ejercicio del Impuesto s/ Sdes. diferido | -10.794,04 | -12.500,09 | 815.125,62 |
| (-) Exceso provisión para riesgos y gastos..... | 0,00 | 0,00 | -33.815,56 |
| (-) Beneficios en enajenación de inmovilizado | -8.854,19 | 0,00 | -2.434.182,45 |
| (-) Beneficios enajenación acciones propias a largo plazo..... | 0,00 | -10.281,20 | 0,00 |
| (-) Subvenciones de capital traspasadas al resultado del ejercicio | -232,12 | 0,00 | 0,00 |
| | <u>3.118.630,08</u> | <u>3.170.200,87</u> | <u>3.580.196,77</u> |



Informe nº023/23

GRUPO CEVASA

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CERRADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**



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

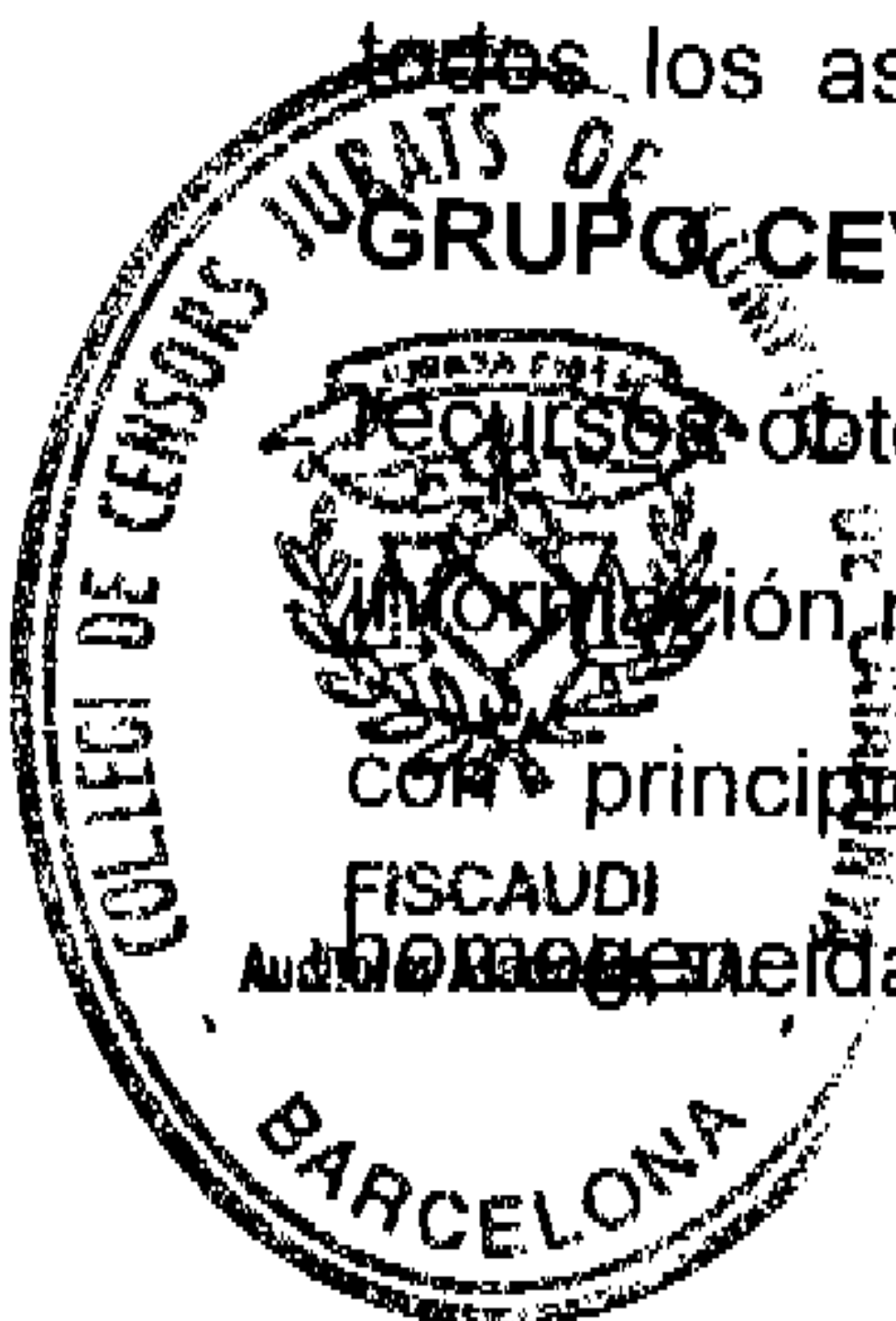
Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

A los accionistas de **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SA**

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 2002, 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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 3 de mayo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas relativas al ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

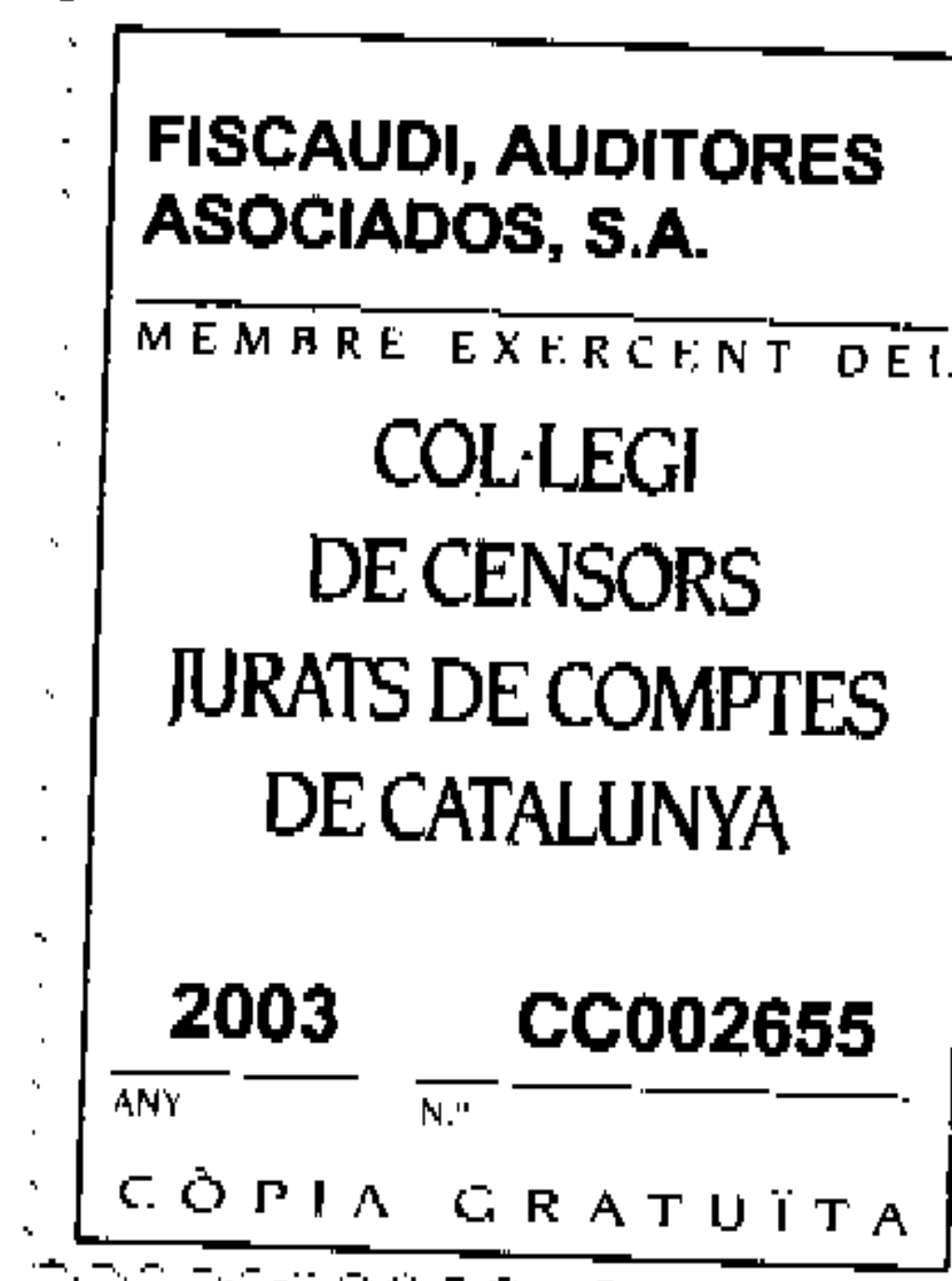
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del **GRUPO CEVASA**, al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos 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 2002, 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 2002. 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, S.A.


Alexandre Lapfaza Guàrdia
Auditor - Socio



Barcelona, a 16 de mayo de 2003

NOTA: El presente informe de auditoría está referido a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003, formuladas por los administradores de la Sociedad en papel timbrado de clase 8^a numerado correlativamente desde el folio **OG6352194** al **OG6352240**, que forman parte inseparable del mismo.



CLASE 8.^a



0G6352194

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

Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 2.002



CLASE 8.^a

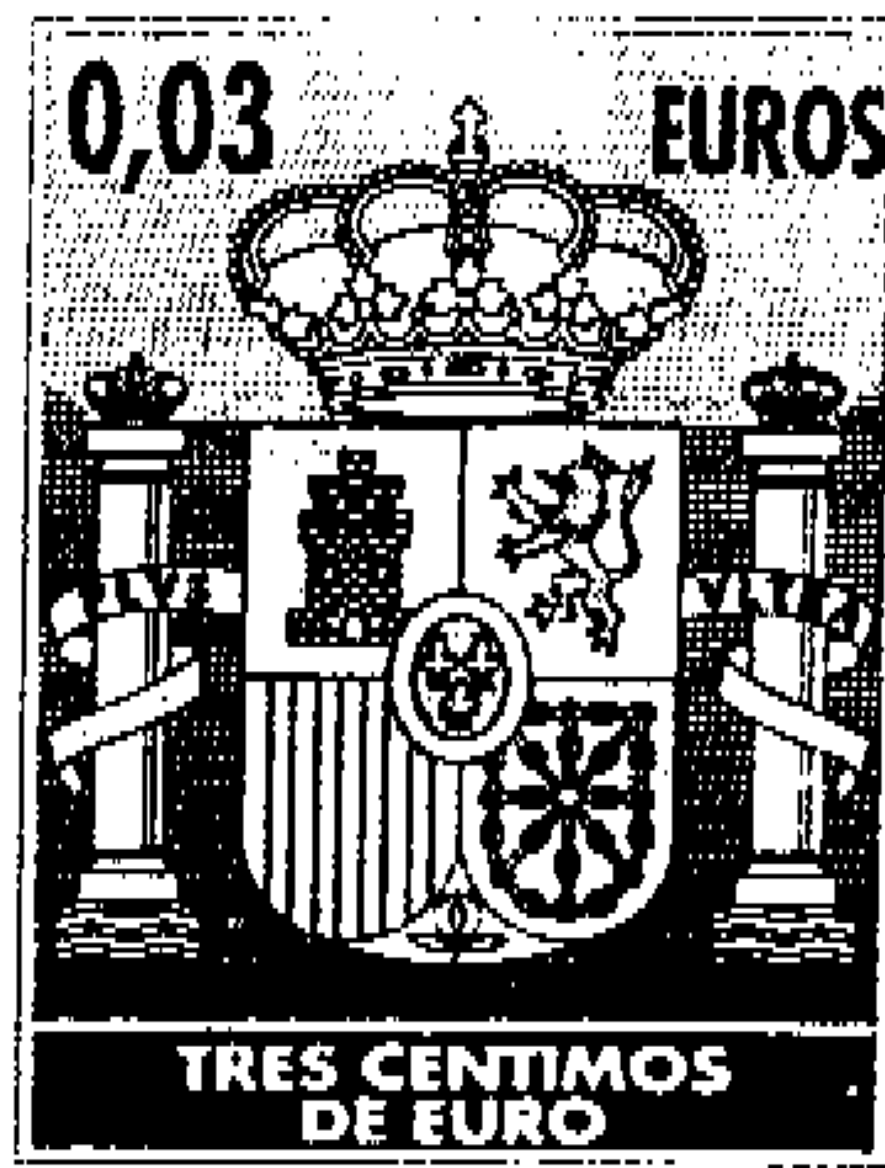


0G6352195

Informe de Gestión
Grupo CEVASA



CLASE 8.^a



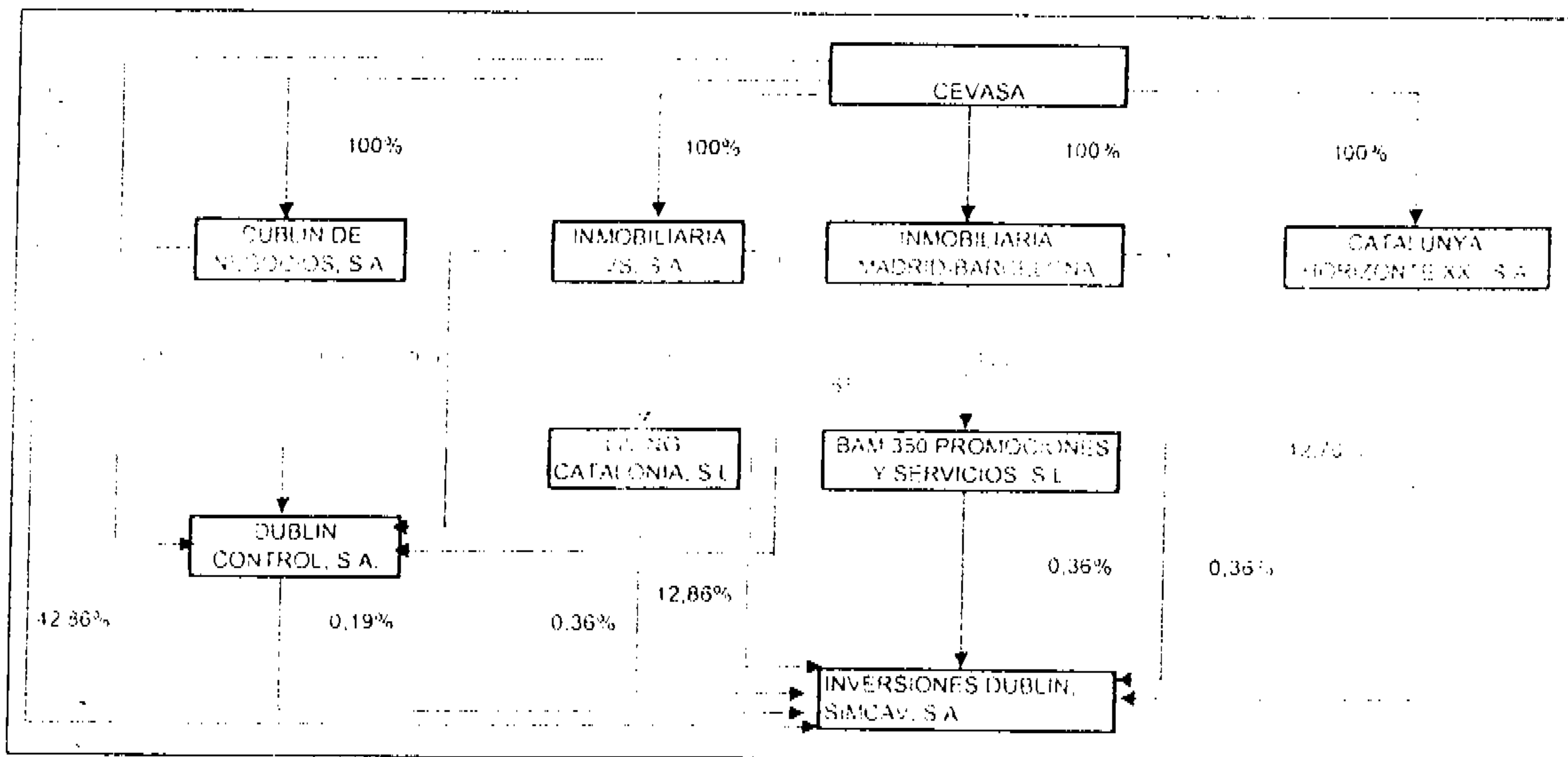
0G6352196

INFORME DE GESTION DEL GRUPO CEVASA 2.002

1) COMPOSICION DEL GRUPO Y AREAS DE NEGOCIO

El grupo CEVASA está compuesto en la actualidad por 9 sociedades que desarrollan sus actividades en los sectores inmobiliario, turístico y de inversión mobiliaria.

La composición actual del grupo se muestra en el cuadro siguiente:



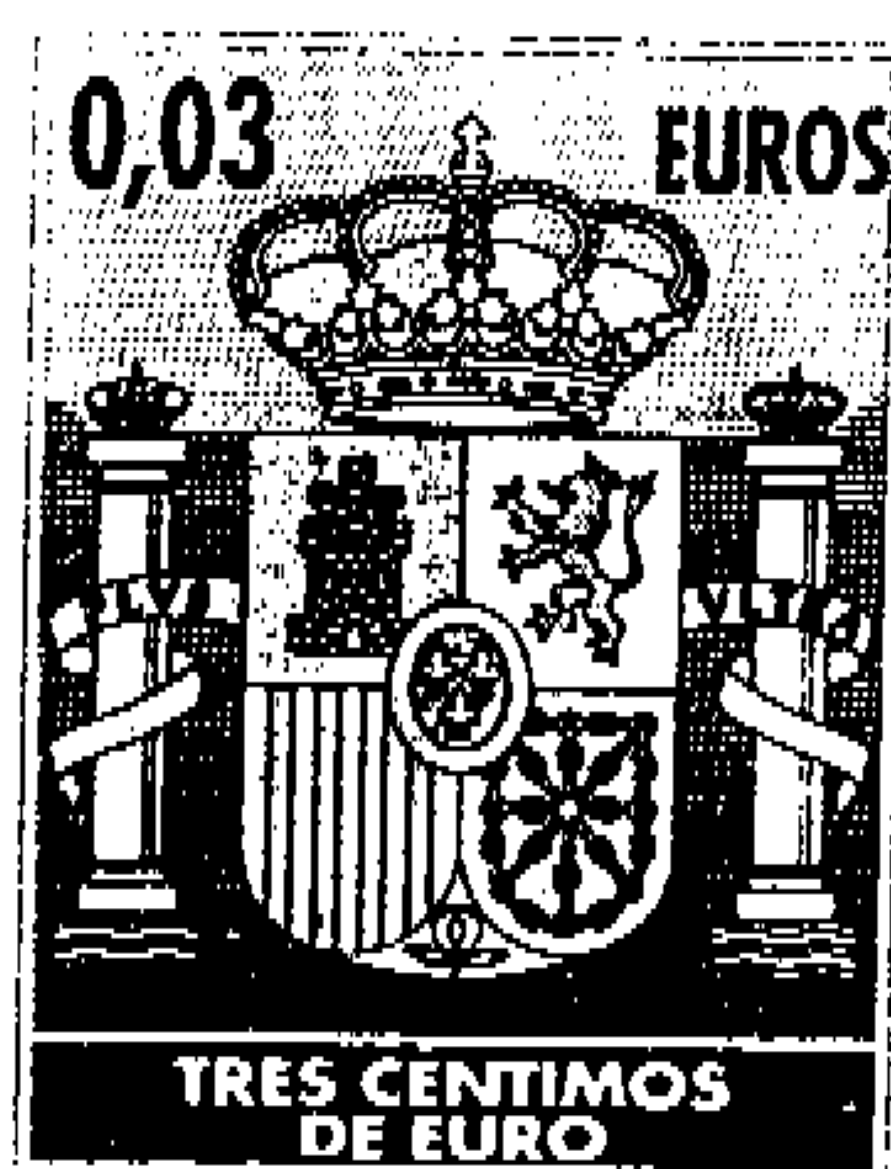
El grupo tiene como cabecera a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y varias filiales distribuidas en dos grandes troncales:

- Troncal Inmobiliario: Sociedades con negocios y actividades dentro del sector inmobiliario. Aquí se encuentran:
 - *Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A., Inmobiliaria VS. S.A., BAM 350 Promociones y Servicios, S.L. y Living Catalonia, S.L.*: Estas sociedades desarrollan o van a desarrollar las promociones inmobiliarias para la venta que el grupo está o va a acometer. También canalizarán y gestionarán en un futuro parte de las inversiones inmobiliarias patrimoniales.
- Troncal Financiero: Las inversiones financieras del grupo se canalizan a través de las siguientes sociedades: *Dublín de Negocios, S.A., Catalunya Horizonte XXI, S.A., e Inversiones Dublín, SIMCAV, S.A.*

Además, la sociedad *Dublín Control, S.A.* tiene como objetivo la gestión de patrimonios inmobiliarios de terceros.



CLASE 8.^a



0G6352197

2) PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GRUPO

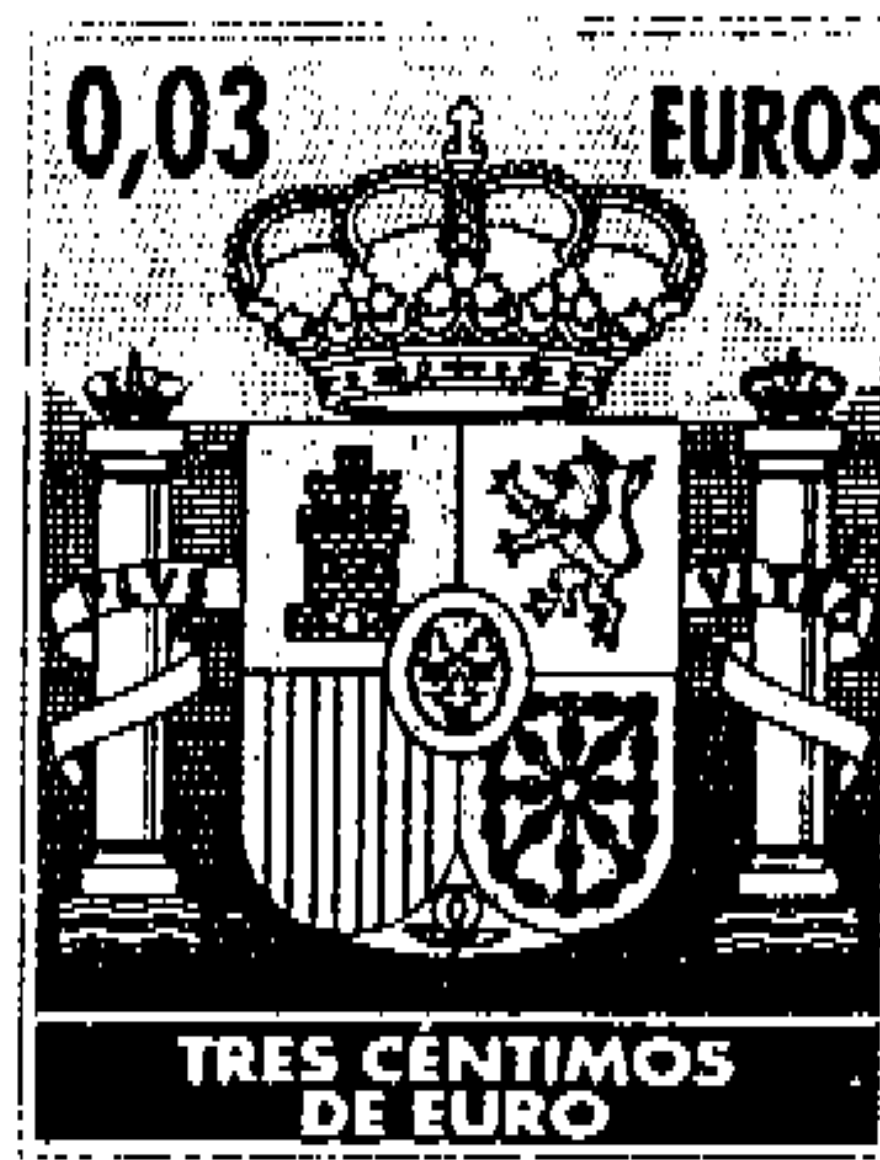
Los activos inmobiliarios del grupo CEVASA a 31.12.2002 son los siguientes:

GRUPO CEVASA - ACTIVOS INMOBILIARIOS A 31/12/2002

| | Superficies edificadas | | Superficies en construcción | | | Superficie no edificadas | |
|--|------------------------|----------------|-----------------------------|------------|---------------|--------------------------|----------------|
| | Nº unid. | M2 edificados | Nº unid. | M2 solar | M2 a edificar | M2 | M2 edificables |
| <i>Edificios en alquiler</i> | | | | | | | |
| Edificios en Madrid (CEVASA) | | | | | | | |
| Viviendas | 295 | 31.815 | | | | | |
| Locales | 31 | 3.338 | | | | | |
| Edificios en Barcelona (CEVASA) | | | | | | | |
| Viviendas | 1.180 | 149.825 | | | | | |
| Locales | 29 | 12.529 | | | | | |
| Otros | 17 | 18.913 | | | | | |
| Edificios en alquiler (Filiales) | | | | | | | |
| Otros | | 40 | | | | | |
| <i>Edificios en explotación turística</i> | | | | | | | |
| Hotel Casco Certera (CEVASA) | | | | | | | |
| Apartamentos y otros | 136 | 13.000 | | | | | |
| Zona descubierta y ordenada con licencia | | 3.400 | | | | | |
| <i>Edificios en venta</i> | | | | | | | |
| Naves industriales (Filiales) | 1 | 735 | | | | 14.04 | |
| <i>Proyecciones en venta - en construcción</i> | | | | | | | |
| Residenciales (Filiales) | | | 12 | 393 | 3.504 | | |
| <i>Terrenos con plan urbanístico aprobado</i> | | | | | | | |
| CEVASA | | | | | | 28.040 | 85.382 |
| Filiales | | | | | | 14.04 | 10.000 |
| <i>Terrenos en proyectos</i> | | | | | | | |
| Con calificación industrial (CEVASA) | | | | | | 11.067 | 22.134 |
| Con calificación residencial (Filiales) | | | | | | 3.993 | 21.604 |
| <i>Plantaciones y acederos con terrenos</i> | | | | | | | |
| Con calificación de equipamiento (CEVASA) | | | | | | 1.400 | 11.400 |
| Con calificación residencial (Filiales) | | | | | | | 400 |
| Total CEVASA | 1.803 | 236.225 | | | | 29.041 | 129.516 |
| Total Filiales | 1 | 735 | 42 | 993 | 3.584 | 29.041 | 30.394 |
| TOTALES | 1.804 | 236.960 | 42 | 993 | 3.584 | 279.108 | 158.910 |



CLASE 8.^a



0G6352198

3) RESULTADOS CONSOLIDADOS Y EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

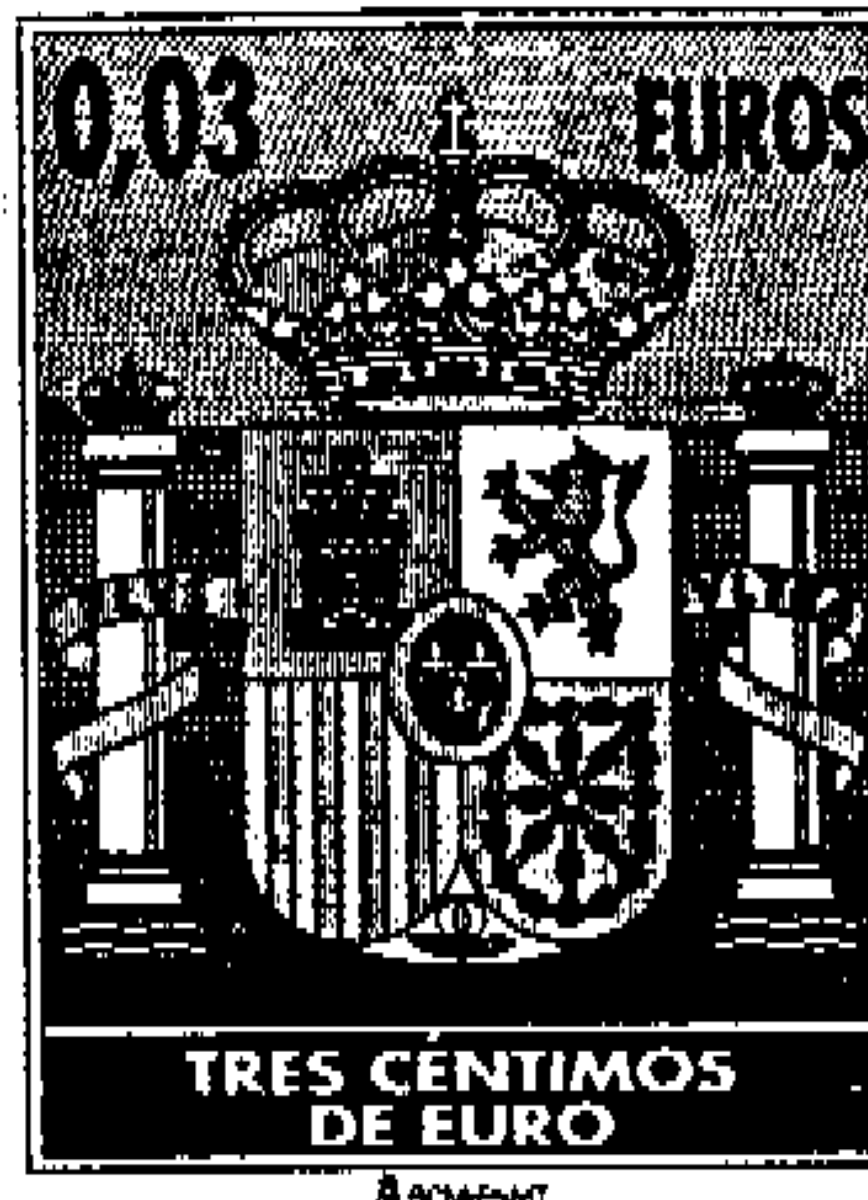
Durante el año 2.002, los negocios inmobiliarios del grupo se desarrollaron con normalidad y su aportación a la cuenta de resultados general fue positiva.

La cifra de negocio creció un 5,6 % respecto a las del año 2.001, y a ésta sólo aportaron ingresos los segmentos de patrimonio en alquiler y en explotación hotelera, sin que aumentasen las superficies en explotación ni variasen en su composición respecto a las del año anterior. Los importes percibidos en concepto de ventas de promociones se registraron como cobros a cuenta y no comenzarán a aparecer como ingresos en la cuenta de resultados hasta el año 2.003.

La contención de los gastos corrientes ha permitido aumentar más de un 22 % el resultado de explotación, por lo que podemos calificar el ejercicio de positivo en cuanto a los negocios inmobiliario y turístico.

Por el contrario, sin ser negativos, los resultados financieros del grupo han sido mucho menores a los obtenidos en el año anterior debido a la disminución de los tipos de interés de los activos sin riesgo y a la caída de las cotizaciones bursátiles de las acciones y otros productos financieros mantenidos en cartera. A ello también ha contribuido la disminución del volumen de liquidez materializada en inversiones financieras, a consecuencia de las inversiones realizadas en desarrollo de promociones inmobiliarias y mejora de los edificios en patrimonio.

Con todo, el resultado del grupo después de impuestos ha sido de 1,4 millones de euros, menor que los 2,1 millones del ejercicio anterior. Consideramos esta disminución puntual y circunstancial, y, si durante el año 2.003 se mantienen los mercados financieros, los mayores ingresos de nuestras actividades inmobiliarias mejorarán sustancialmente el resultado final.



0G6352199

CLASE 8.^a

4) ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DEL GRUPO Y MAGNITUDES Y RATIOS DE INTERES

A continuación presentamos un cuadro comparativo con información analítica de los resultados del grupo CEVASA, de los ejercicios 2.002 y 2.001 y un cuadro de ratios más significativos:

| GRUPO CEVASA-CUENTAS DE RESULTADOS ANALITICA 2.002 Y 2.001 | | | | | |
|--|--|---------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| | (en euros) | 2.002 | 2001 | DESVIAC. | % DESV. |
| EDIFICIOS EN BARCELONA | Ingresos: | 6.076.867,90 | 5.597.244,02 | 479.623,88 | 8,6% |
| | Viviendas | 2.988.597,25 | 2.823.389,59 | 164.707,66 | 5,8% |
| | Locales | 1.061.358,53 | 987.485,17 | 73.873,36 | 7,5% |
| | Oficinas | 1.284.072,04 | 1.162.031,63 | 102.040,41 | 8,8% |
| | Ingresos por recuperación de gastos | 762.749,08 | 623.737,63 | 139.002,45 | 22,3% |
| | Gastos corrientes | -1.969.078,00 | -1.901.780,89 | -67.297,11 | 3,5% |
| | Margen corriente | 4.107.789,90 | 3.695.463,13 | 412.326,77 | 11,2% |
| | Mantenimiento extraord/plurianual | -104.711,21 | -202.469,66 | 97.758,45 | -48,3% |
| | Amortizaciones | -836.658,66 | -817.380,35 | -19.277,91 | 2,4% |
| | Resultado de Barcelona | 3.166.419,83 | 2.675.612,52 | 490.807,31 | 18,3% |
| EDIFICIOS EN MADRID | Ingresos: | 1.554.570,30 | 1.452.961,37 | 101.608,93 | 7,0% |
| | Viviendas | 871.355,44 | 802.228,89 | 69.126,55 | 8,6% |
| | Locales | 307.327,44 | 298.217,56 | 9.109,88 | 3,1% |
| | Ingresos por rec de gastos | 375.937,42 | 352.514,32 | 23.372,50 | 6,6% |
| | Gastos corrientes | -616.497,44 | -606.056,18 | -10.442,26 | 1,7% |
| | Margen corriente | 938.072,86 | 846.906,19 | 91.166,67 | 10,8% |
| | Mantenimiento extraord/plurianual | -300.277,55 | -442.231,66 | 141.953,90 | -32,1% |
| | Amortizaciones | -236.636,59 | -233.557,57 | -2.979,02 | 1,3% |
| | Resultado de Madrid | 401.158,41 | 171.016,96 | 230.141,45 | 134,6% |
| | HOTEL CABO CERVERA | Ingresos: | 2.418.655,63 | 2.481.073,93 | -62.418,30 |
| Apartamentos | | 1.434.731,14 | 1.663.659,46 | -228.868,32 | -13,8% |
| Servicios | | 993.864,49 | 761.778,89 | 222.085,60 | 29,2% |
| Subvenciones a la explotación | | 0,00 | 55.635,58 | -55.635,58 | -100,0% |
| Gastos corrientes | | -1.879.127,30 | -1.922.088,46 | 42.961,16 | -2,2% |
| Margen corriente | | 539.528,33 | 558.985,47 | -19.457,14 | -3,5% |
| Mantenimiento extraord/plurianual | | -18.119,37 | -136.841,63 | 118.522,66 | -88,7% |
| Amortizaciones | | -269.783,74 | -125.304,30 | -143.879,44 | 114,3% |
| Resultado de Alicante | | 251.625,62 | 296.139,54 | -44.813,92 | -15,1% |
| TOTAL EXPLOTACION DE EDIFICIOS | | 3.819.203,66 | 3.143.069,02 | 676.134,64 | 21,5% |
| SERVICIOS | Ingresos | 207.239,28 | 226.230,69 | -18.991,43 | -8,4% |
| | Gastos corrientes | -179.947,18 | -165.250,87 | -14.696,31 | 8,9% |
| | Resultado de serv.manterceros | 27.292,08 | 60.979,82 | -33.687,74 | -55,2% |
| | TOTAL SERVICIOS | 27.292,08 | 60.979,82 | -33.687,74 | -55,2% |
| RESULTADO BRUTO DE LAS EXPLOTACIONES | | 3.846.495,94 | 3.204.048,84 | 642.447,10 | 20,1% |
| INVERSIONES EDIFL PARA EXPL. Y PROY. | Gastos | -99.971,48 | -14.432,97 | -85.538,51 | 592,7% |
| | Amortizaciones | -44.654,92 | 0,00 | -44.654,92 | 100,0% |
| | Resultado Otras | -144.826,40 | -14.432,97 | -130.193,43 | 902,1% |
| | TOTAL INVERSIONES EDIFL PARA EXPL. Y PROY. | -144.826,40 | -14.432,97 | -130.193,43 | 902,1% |
| INVERSIONES EN STOCKS | Gastos | -70.010,83 | -138.892,00 | 68.881,17 | -49,8% |
| | Resultado Otras | -70.010,83 | -138.892,00 | 68.881,17 | -49,8% |
| | TOTAL INVERSIONES EN STOCKS | -70.010,83 | -138.892,00 | 68.881,17 | -49,8% |
| ADM. PROY. | Gastos corrientes admn de proyectos | -253.256,09 | -245.641,55 | -7.614,54 | 3,1% |
| | Gastos diversos | -252.699,24 | -245.424,09 | -7.275,15 | 3,0% |
| | Amortizaciones | -556,85 | -217,46 | -339,39 | 156,1% |
| | TOTAL Proyectos | -253.256,09 | -245.641,55 | -7.614,54 | 3,1% |
| | TOTAL GESTION PROYECTOS | -253.256,09 | -245.641,55 | -7.614,54 | 3,1% |
| RESULTADO IMPUTABLE A PROYECTOS | | -487.893,32 | -386.668,52 | -68.926,80 | 17,3% |
| GEST. FINANCI. | Ingresos y resultados | 464.517,27 | 1.785.800,23 | -1.301.382,96 | -73,7% |
| | Gastos corrientes | -192.201,36 | -177.905,39 | -14.295,97 | 8,0% |
| | Margen corriente | 272.315,91 | 1.587.994,84 | -1.315.678,93 | -82,9% |
| | Amortizaciones | -1.434,46 | -1.185,67 | -248,79 | 21,0% |
| | RESULTADO Finanzas y Valores | 270.881,45 | 1.586.809,17 | -1.315.927,72 | -82,9% |
| TOTAL FINANCIEROS | 270.881,45 | 1.586.809,17 | -1.315.927,72 | -82,9% | |
| SERV. GEN. | Gastos servicios generales | -1.486.576,24 | -1.293.211,89 | -193.364,35 | 15,0% |
| | Gastos diversos | -1.393.525,74 | -1.206.788,75 | -186.736,99 | 15,5% |
| | Amortizaciones | -93.050,50 | -86.423,14 | -6.625,36 | 7,7% |
| | TOTAL Administración | -1.486.576,24 | -1.293.211,89 | -193.364,35 | 15,0% |
| | TOTAL ADMON GENERAL | -1.486.576,24 | -1.293.211,89 | -193.364,35 | 15,0% |
| RESULTADOS EXTRAORDINARIOS | | 36.565,06 | 69.046,43 | -32.475,37 | -47,0% |



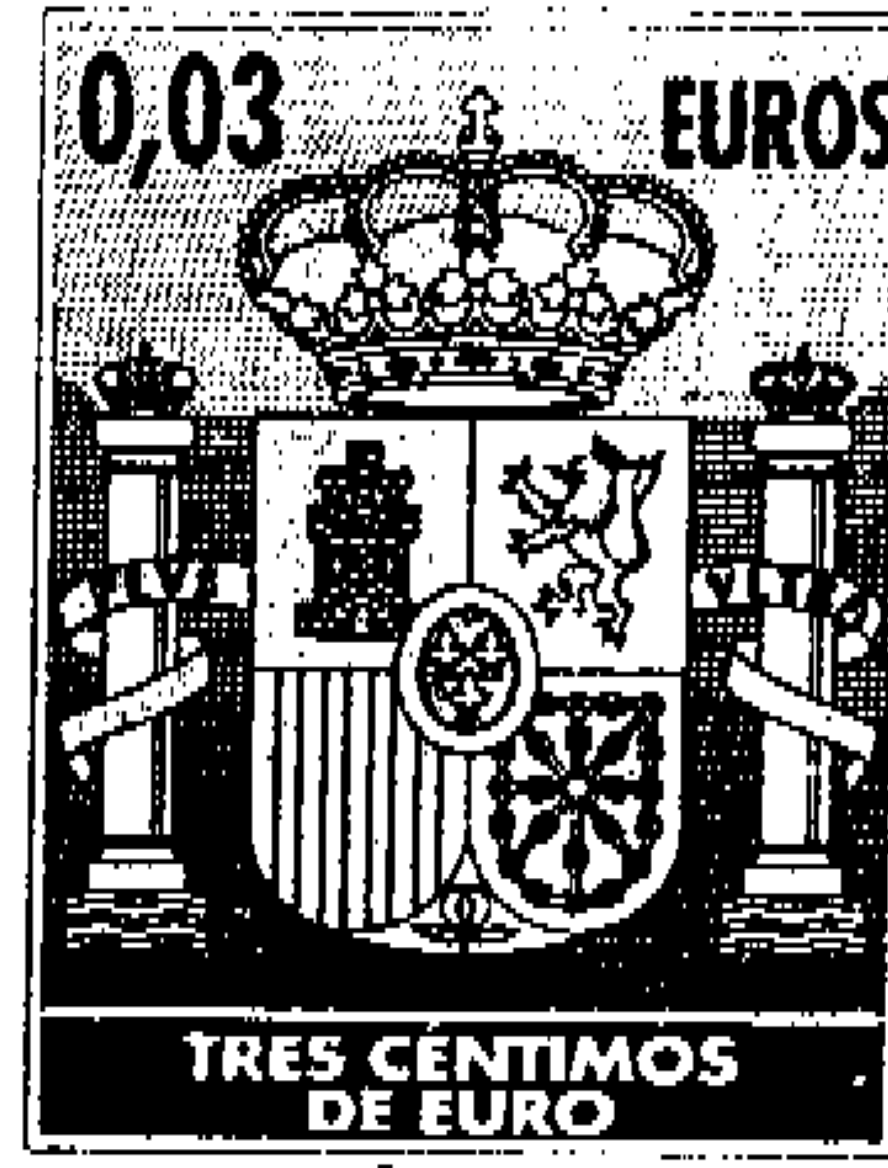
0G6352200

CLASE 8.ª

| | 2002 | 2001 | 2000 |
|---|------------|-------------|------------|
| Ratios Absolutos | | | |
| Número de acciones ordinarias al final del año (miles) | 1.285 | 1.252 | 1.272 |
| Beneficio individual neto (miles €) | 1.428,29 | 1.865,12 | 3.895,83 |
| Beneficio consolidado neto (miles €) | 1.426,37 | 2.132,41 | 4.626,56 |
| EBITDA Grupo | 4.875,64 | 4.713,70 | 8.466,17 |
| Cash Flow Grupo | 2.909,21 | 3.443,98 | 5.884,28 |
| Pay-out matriz (%) | 80,99 | 61,23 | 29,59 |
| Pay-out consolidado (%) | 81,10 | 53,49 | 24,91 |
| Fondos propios medios consolidados (miles) | 90.852.906 | 103.781.000 | 89.423.157 |
| Evolución bursátil y remuneración al accionista | | | |
| Cotización al cierre | 73,00 | 58,50 | 51,36 |
| Dividendo por acción (€) | 0,93 | 0,93 | 0,90 |
| Beneficio por acción matriz (€) | 1,11 | 1,49 | 3,03 |
| Beneficio por acción consolidado (€) | 1,11 | 1,70 | 3,60 |
| PER | 65,77 | 39,26 | 17,13 |
| Rentabilidad por Dividendo (Dividendo/Cotización inicial) | 1,4% | 1,7% | 1,8% |
| Ratios Financieros del Grupo Consolidado | | | |
| a) Situación Financiera | | | |
| Endeudamiento total (Pasivo LP+Pasivo CT) / Fondos Propios x100) | 3,43% | 3,26% | 3,13% |
| Fondo de Maniobra (millones €) Activo Circulante - Pasivo Circulante | 41,15 | 42,71 | 34,34 |
| Ratio de Tesorería (Tesorería + Inv. Financ. Temp) / Pasivo Circulante | 17,77 | 20,73 | 21,52 |
| b) Rentabilidad | | | |
| ROI (Beneficio d. impuestos) / Total Activo | 1,51% | 2,27% | 4,89% |
| RPF (Beneficio d. impuestos) / (Fondos Propios Netos) | 1,58% | 2,35% | 5,17% |



CLASE 8.^a



066352201

5) OTROS ASUNTOS DE INTERES

Cartera de acciones de la sociedad dominante

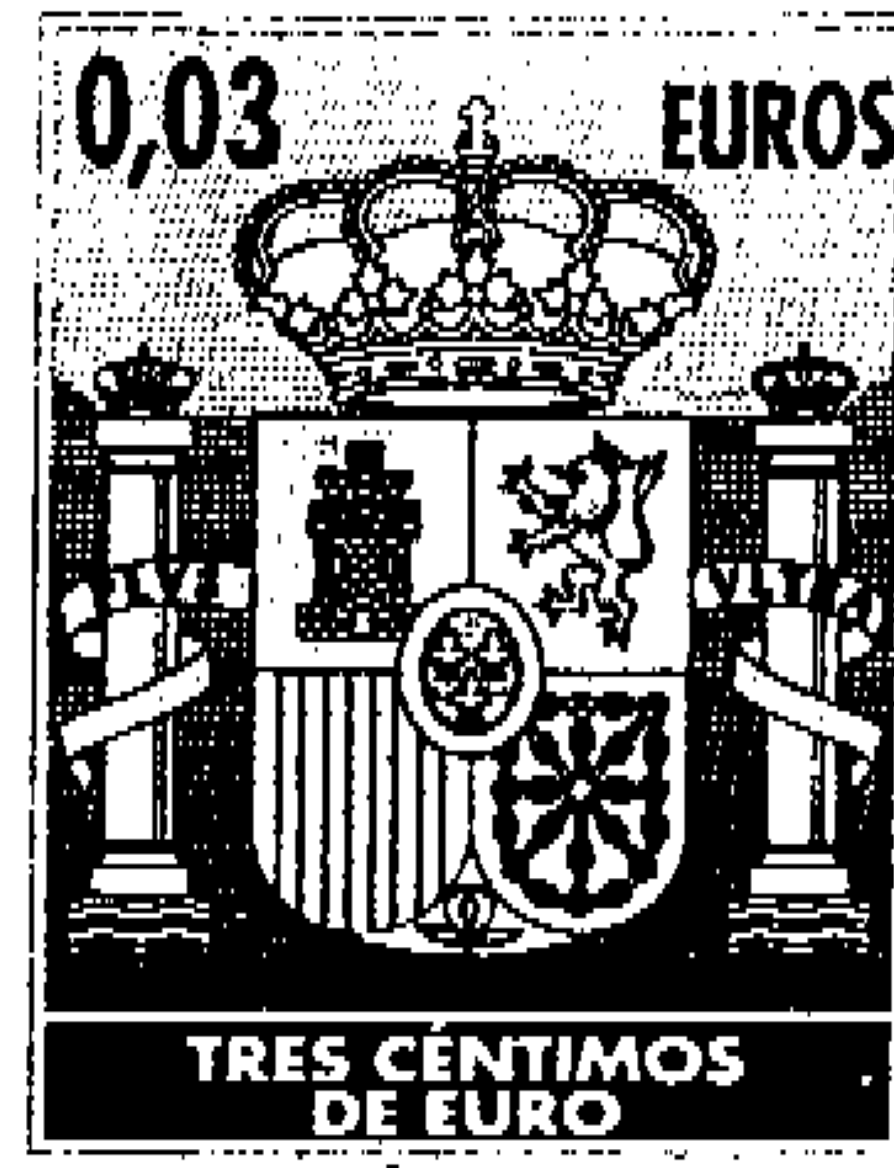
Los Consejos de Administración de las sociedades del grupo, a excepción de la SIMCAV, están autorizados por la Junta general de accionistas de CEVASA, para poder adquirir acciones de la sociedad matriz, hasta un máximo de 50.000 acciones, a un precio que se encuentre en una banda del 10 % arriba o debajo de la cotización de dichas acciones en la fecha de la adquisición.

Durante el año 2.002, exclusivamente CEVASA había hecho uso de la citada autorización, adquiriendo un total de 12.961 acciones, con un coste total de 838.491,91 €.

En lo que llevamos del año 2.002, la sociedad matriz ha adquirido en términos netos otras 464 acciones, con un coste total de 36.608,92 €, lo que eleva la autocartera a un total de 21.804 acciones, con un coste de 1.299.510,80 €, lo que supone un 1,70 % del total de acciones emitidas, que no supera el máximo legal.



CLASE 8.^a



0G6352202

Cuentas Anuales del Grupo



CLASE 8.ª



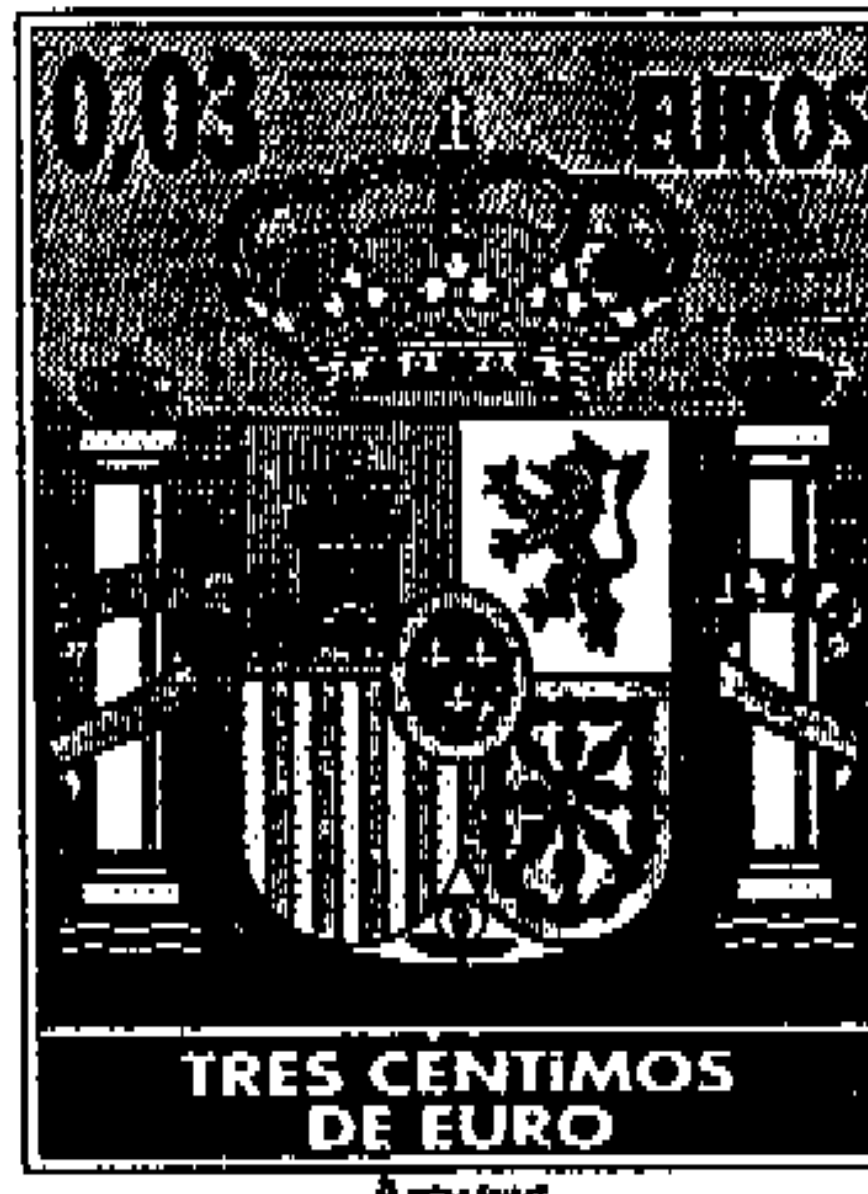
0G6352203

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 2000-2002

| ACTIVO | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| B) INMOVILIZADO | | | |
| I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 42.377,95 | 20.758,51 | 17.238,22 |
| II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES | | | |
| 1. Bienes y derechos inmateriales | 563.104,22 | 522.017,25 | 430.983,16 |
| 2. Provisiones y amortizaciones | -364.624,96 | -276.477,82 | -158.062,27 |
| | 198.479,26 | 245.539,43 | 272.920,89 |
| III. INMOVILIZACIONES MATERIALES | | | |
| 1. Terrenos y construcciones | 58.594.356,36 | 53.599.261,93 | 58.382.179,11 |
| 2. Instalac.técnicas y maquinaria | 28.358,33 | 28.358,33 | 28.358,33 |
| 3. Otro inmovilizado | 7.770.227,65 | 5.467.462,75 | 3.805.239,59 |
| 4. Inmovilizado material en curso | 538.114,56 | 314.877,25 | 255.570,83 |
| 5. Provisiones y amortizaciones | -14.652.867,49 | -13.289.858,17 | -12.020.052,67 |
| | 52.278.189,41 | 46.120.102,09 | 50.451.295,19 |
| IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS | | | |
| 1. Partic.puestas en equivalencia | 2.579.413,08 | 2.371.402,74 | 5.978.361,83 |
| 2. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo | 549.430,05 | 508.417,53 | 473.977,89 |
| | 3.128.843,13 | 2.879.820,27 | 6.452.339,72 |
| V. ACCIONES SOCIEDAD DOMINANTE | | | |
| 1. Inversión | 1.262.901,87 | 424.409,95 | 1.485.945,31 |
| 2. Provisiones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 1.262.901,87 | 424.409,95 | 1.485.945,31 |
| TOTAL INMOVILIZADO | 56.910.791,62 | 49.690.630,25 | 58.679.739,32 |
| 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 | 6.739.333,85 | 10.344.800,78 | 1.738.237,88 |
| 1. Terrenos y solares | 4.127.032,27 | 8.894.391,07 | 1.703.233,01 |
| 2. Edificios en curso | 2.510.011,24 | 1.337.220,12 | 0,00 |
| 3. Edificios construidos | 193.490,38 | 193.490,38 | 0,00 |
| 4. Existencias Comerciales | 53.917,75 | 64.817,00 | 35.004,87 |
| 7. Provisiones | -145.117,79 | -145.117,79 | 0,00 |
| III. DEUDORES | | | |
| 1. Clientes por servicios | 972.464,41 | 792.028,71 | 579.883,81 |
| 3. Otros deudores | 753.700,24 | 1.355.869,67 | 1.293.451,76 |
| 4. Provisiones | -286.670,29 | -248.606,14 | -230.297,37 |
| | 1.439.494,36 | 1.899.292,24 | 1.643.038,19 |
| IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES | | | |
| 1. Cartera de valores a corto plazo | 9.559.625,61 | 12.595.294,54 | 26.818.141,75 |
| 2. Otros Créditos | 21.108.231,61 | 20.069.248,14 | 6.164.639,84 |
| 4. Provisiones | -1.078.828,97 | -927.368,98 | -1.175.145,05 |
| | 29.589.028,25 | 31.737.173,70 | 31.807.636,53 |
| VI. TESORERIA | 621.650,99 | 273.944,77 | 662.166,56 |
| VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION | 5.709,61 | 150,96 | 16,97 |
| TOTAL CIRCULANTE | 38.395.217,06 | 44.255.362,45 | 35.851.096,13 |
| TOTAL ACTIVO | 95.306.008,68 | 93.945.992,70 | 94.530.835,46 |



CLASE 8.^a



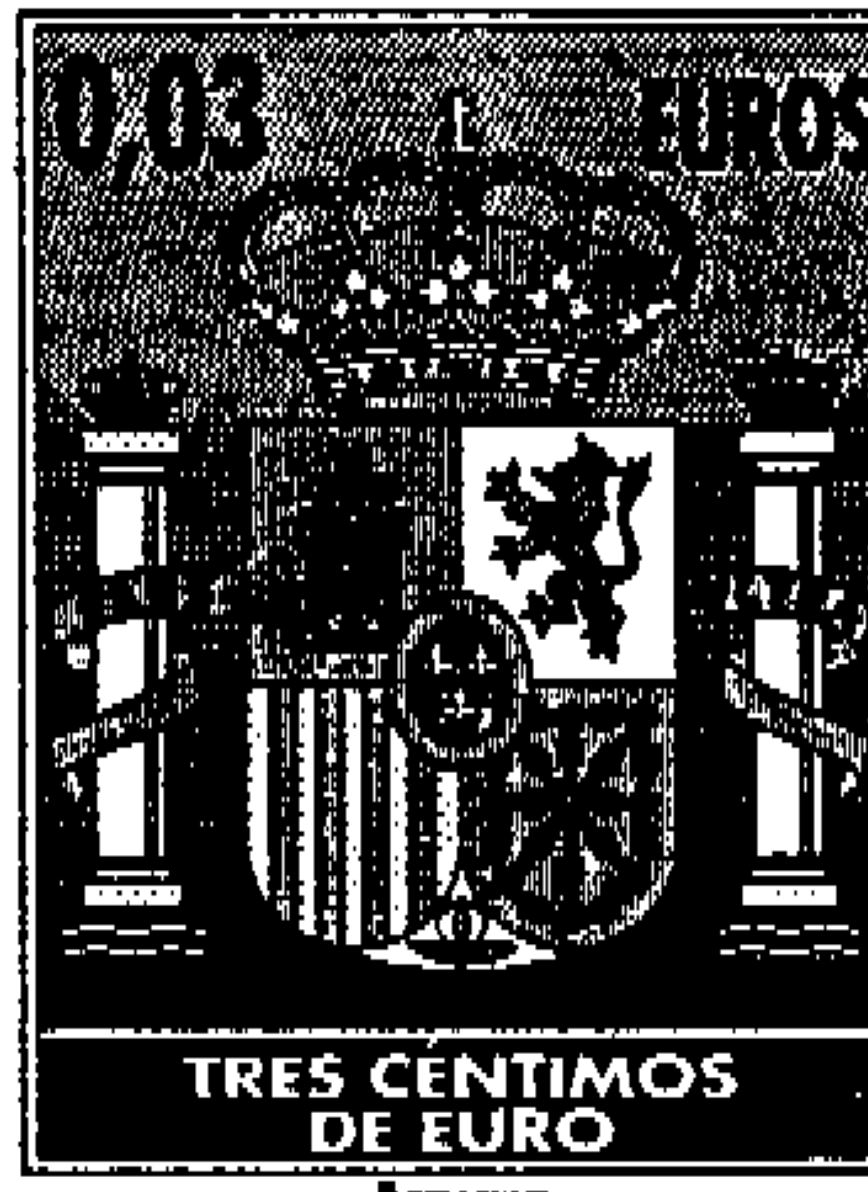
0G6352204

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 2000-2002

| PASIVO | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| A) FONDOS PROPIOS | | | |
| I. CAPITAL SUSCRITO | 7.712.346,00 | 7.509.852,00 | 7.720.853,92 |
| II. PRIMA DE EMISION | 1.035.996,68 | 1.238.490,68 | 1.238.490,68 |
| III. RESERVA DE REVALORIZACION | 22.068.662,22 | 22.068.662,22 | 22.068.662,22 |
| IV. OTRAS RESERVAS DE LA SDAD. DOMINANTE | | | |
| 1. Reservas distribuibles | 42.406.079,72 | 42.520.014,33 | 40.628.024,80 |
| 2. Reservas no distribuibles | 5.501.354,63 | 4.662.862,70 | 5.213.808,23 |
| | 47.907.434,35 | 47.182.877,03 | 45.841.833,03 |
| V. RVAS.SDES.CONS. POR INT.GLOBAL | 10.578.540,93 | 9.850.212,67 | 8.488.392,21 |
| VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA | -624.959,11 | -159.775,74 | 431.938,79 |
| VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS ATRIBUIBLES A LA SOCIEDAD DOMINANTE | 1.426.367,71 | 2.132.405,80 | 4.626.560,38 |
| IX. DIVIDENDO A CUENTA | 0,00 | -1.435,32 | -5.741,31 |
| TOTAL FONDOS PROPIOS..... | 90.104.388,78 | 89.821.289,34 | 90.410.989,90 |
| C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION | 690.066,53 | 690.066,16 | 753.668,24 |
| 1. De Soc.cons. Por integr. Global | 690.037,72 | 690.037,72 | 0,00 |
| 2. De Soc.puestas en equivalencia | 28,81 | 28,44 | 753.668,24 |
| D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 120.799,72 | 0,00 | 0,00 |
| E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | 714.670,95 | 483.863,74 | 482.390,26 |
| F) ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | |
| IV. OTROS ACREEDORES | 1.375.781,30 | 1.406.514,81 | 1.374.650,42 |
| G) ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | |
| II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO | 419.485,90 | 0,00 | 0,00 |
| III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA | | 0,00 | 0,00 |
| IV. ACREEDORES COMERCIALES | 1.079.264,19 | 916.845,44 | 602.112,29 |
| V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES | 801.551,31 | 627.413,21 | 907.024,35 |
| | 2.300.301,40 | 1.544.258,65 | 1.509.136,64 |
| TOTAL PASIVO..... | 95.306.008,68 | 93.945.992,70 | 94.530.835,46 |



CLASE 8.ª



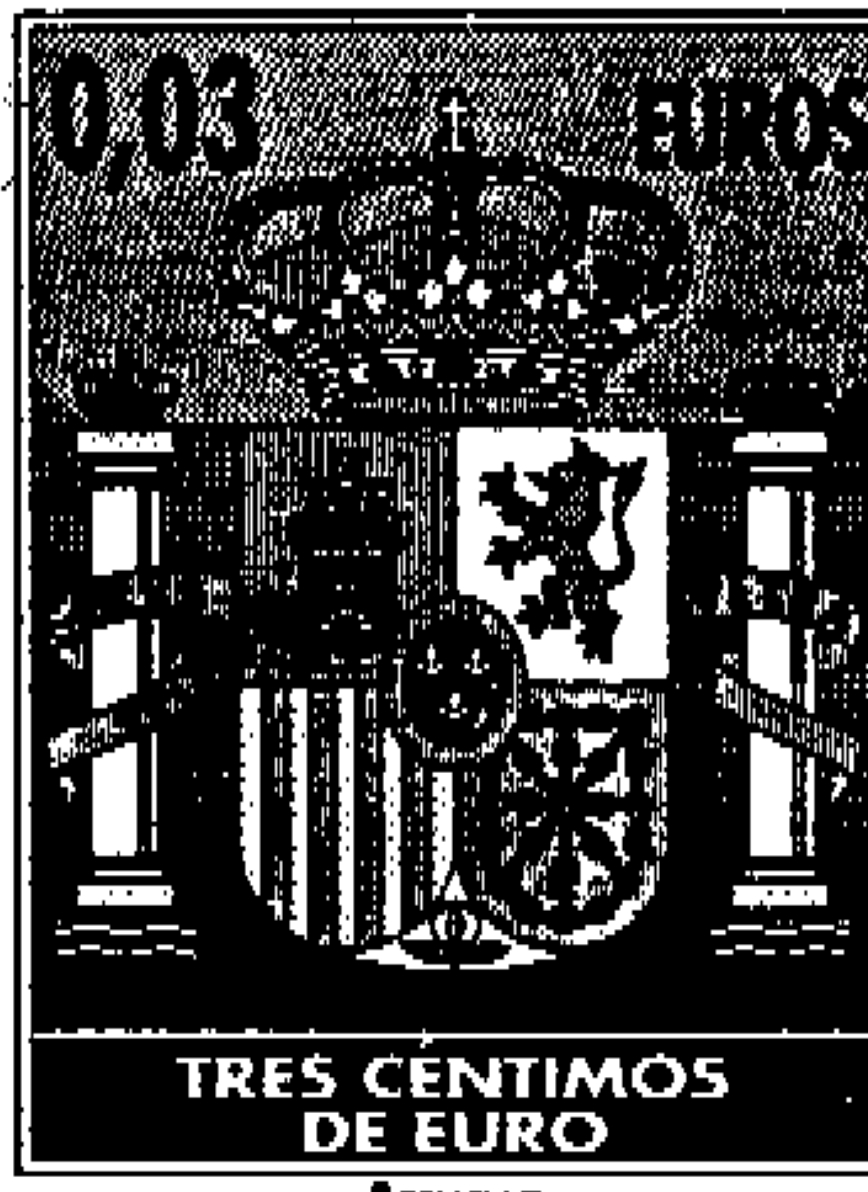
0G6352205

GRUPO C.E.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS EJERCICIOS 2000-2002

| A) GASTOS | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|---|---------------|--------------|--------------|
| 2. Consumos y otros gastos exteriores | 320.730,45 | 340.210,25 | 303.326,34 |
| 3. Gastos de personal | 3.471.427,55 | 3.430.126,16 | 2.947.239,08 |
| 4. Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado | 1.482.839,13 | 1.311.574,73 | 1.257.718,15 |
| 5. Variaciones de las provisiones de tráfico | 83.696,95 | 146.507,36 | 89.090,48 |
| 6. Otros gastos de explotación | 3.167.374,52 | 3.175.346,23 | 3.294.440,05 |
| Total gastos explot.(2+3+4+5+6) | 8.526.068,60 | 8.403.764,73 | 7.891.814,09 |
| I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION (B1+B2+B4-A2-A3-A4-A5-A6) | 1.730.646,84 | 1.378.905,94 | 1.388.252,43 |
| | 10.256.715,44 | 9.782.670,67 | 9.280.066,52 |
| 7. Gastos financieros y asimilados | 56.384,00 | 66.271,39 | 64.421,17 |
| 8. Pérdidas en inv.finan.temporales | 167.845,66 | 177.936,62 | 13.726,38 |
| 9. Variac.de las provis. en inv.financieras | 1.193.329,47 | 234.407,32 | 350.051,66 |
| 10. Diferencias negativas de cambio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total gastos financieros (7+8+9+10) | 1.417.559,13 | 478.615,33 | 428.199,21 |
| II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS..... (B5+B6+B7-A7-A8-A9-A10) | 951.047,49 | 2.162.704,45 | 3.077.126,66 |
| | 2.368.606,62 | 2.641.319,78 | 3.505.325,86 |
| 13. Amortización fondo de comercio de consolidación | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. BENEF. DE LAS ACTIV.ORDINAR.(A1+A11+A10) | 2.143.820,83 | 3.080.572,43 | 4.415.901,64 |
| 14. Pérdidas proced. del inmovilizado | 0,00 | 3.727,42 | 352,31 |
| 15. Variac.provisiones inmov.financiero | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Pérdidas con operaciones accs. Sdad. dominante | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Gastos y pérdidas extraordinarios | 4.870,35 | 9.403,30 | 31.960,38 |
| | 4.870,35 | 13.130,42 | 32.312,69 |
| IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B15+B17-A14-A15-A18-A19) | 55.652,06 | 87.147,60 | 2.442.496,62 |
| | 60.522,41 | 100.278,02 | 2.474.809,31 |
| V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV) | 2.199.472,89 | 3.167.720,03 | 6.858.398,27 |
| 15. Impuesto sobre Beneficios | 773.105,18 | 1.035.314,23 | 2.231.837,88 |
| VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (AV-A15) | 1.426.367,71 | 2.132.405,80 | 4.626.560,38 |



CLASE 8.ª



0G6352206

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

| | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|
| B) INGRESOS | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 10.209.554,75 | 9.665.286,25 | 9.201.601,16 |
| 2. Aumento de existencias | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Otros ingresos de explotación | 47.160,69 | 117.384,42 | 78.465,36 |
| Total ingresos explot.(1+2+4) | 10.256.715,44 | 9.782.670,67 | 9.280.066,52 |
| 5. Ingresos de participaciones en capital | 1.111.674,52 | 358.758,26 | 331.965,88 |
| 6. Otros ingresos financieros | 65.411,88 | 1.200.225,67 | 1.226.748,62 |
| 7. Beneficios en inv.financ.temporales | 1.191.520,22 | 1.082.335,85 | 1.946.611,36 |
| 8. Diferencias positivas de cambio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total ingresos financ.(5+6+7+8) | 2.368.606,62 | 2.641.319,78 | 3.505.325,86 |
| 10. Part. en benef. Sdes. en equivalencia | -537.873,50 | -461.037,96 | -49.477,44 |
| 12. Beneficios proc. del inmovilizado | 2.533,78 | 0,00 | 2.434.254,57 |
| 16. Subvenciones de capital transpasadas a rtos. | 232,12 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Ingresos extraordinarios | 57.756,51 | 100.278,02 | 40.554,74 |
| Total Ingresos | 60.522,41 | 100.278,02 | 2.474.809,31 |



CLASE 8.^a



0G6352207

Memoria



0G6352208

CLASE 8.ª

1.- SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(en miles de Euros)

| | Actividad Principal | Capital | Reservas | Resultado 2002 |
|--|---------------------------|---------|----------|----------------|
| Dublin de Negocios, S.A. | Cartera | 391 | 11.989 | 450 |
| Inmobiliaria V.S., S.A. | Cartera | 72 | 3.245 | -58 |
| Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A. | Cartera | 60 | 2.889 | -108 |
| Dublin Control, S.A. | Administración de bienes | 60 | -1 | 0 |
| Barr 350 Promociones y Servicios, S.L. | Promoción Inmobiliaria | 60 | -14 | 0 |
| Catalunya Horizonte XXI, S.A. | Actividades inmobiliarias | 3.005 | 1.150 | -65 |
| Living Catalonia, S.L. | Promoción Inmobiliaria | 60 | -11 | -10 |
| Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A. | Inversión mobiliaria | 4.200 | -1.072 | -540 |

El capital de todas sociedades es propiedad, directa o indirectamente, de la sociedad matriz del grupo Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. El domicilio social de todas ellas es en Barcelona, Avda. Meridiana, 350, excepto la última en la cual el porcentaje de participación indirecta es del 99,67%.

Las cuentas de las siete primeras sociedades mencionadas se han consolidado con las de la sociedad matriz aplicando el procedimiento conocido como "integración global". Por contra Inversiones Dublin, Simcav, S.A. 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.

Las cuentas de la sociedad matriz del grupo cerradas a 31.12.96 fueron revalorizadas siguiendo



CLASE 8.^a

IN RELEVANTE



0G6352209

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

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 sí 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 homogeneidad de las cuentas que se han consolidado.

Gastos de establecimiento

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

Inmovilizado inmaterial

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



CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



0G6352210

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 establecidos en el citado RD. 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.

Acciones de la sociedad dominante

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



CLASE 8.^a



0G6352211

Existencias

La partida principal que se incluye en este epígrafe es el valor de adquisición de los solares adquiridos por las sociedades promotoras del grupo además del coste de las obras de las promociones en marcha.

En este apartado también se incluye la valoración del inventario de existencias comerciales y de productos para reposición, realizado al cierre del ejercicio en el hotel 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.

Deudores

Los importes que han sido facturados por servicios prestados y se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio se encuentran bajo el epígrafe "Clientes". Son considerados como créditos 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. Asimismo, 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. Cuando los responsables comerciales consideran totalmente incobrable algún de estos créditos, se abandonan las gestiones encaminadas a su cobro, y 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 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).

La cartera de renta fija de la Compañía está compuesta por Bonos de emisores privados a vencimiento, valorados por el importe inicial de cesión de esos activos, por depósitos bancarios



CLASE 8.^a



0G6352212

en euros valorados por su importe inicial, por pagarés de empresa, así como por los intereses corridos de todas estas inversiones al cierre del ejercicio.

Las inversiones en Bonos se valoran por su valor de adquisición más los intereses corridos al cierre del ejercicio. Si el valor de mercado de dichos activos es menor al de adquisición, se dota la correspondiente provisión por depreciación.

Al cierre del ejercicio existen en cartera depósitos estructurados asociados a la evolución del precio de ciertas acciones. Los intereses corridos de estos depósitos se contabilizan en este epígrafe. Así mismo, cuando la cotización del subyacente es menor que la cotización de mercado, se contabilizan provisiones por depreciación de estos valores.

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

Corresponden a 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 están recurridas 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.

"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



CLASE 8.^a

ESTADO



0G6352213

Sociedades de las sociedades del conjunto consolidable, con vencimiento menor al año

Los importes que se adeudan a nuestro personal por conceptos salariales devengados durante 2.002 y con pago en el ejercicio de 2.003, están contabilizados 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 valoran 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. Cuando algunas partidas no corresponden al ejercicio cerrado, se procede a su periodificación.

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".



CLASE 8.^a

2002



0G6352214

4.- DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

No ha habido movimientos durante el ejercicio en esta partida.

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 31.12.02.

El importe que figura contabilizado por 2.579.413,03 euros, corresponde al valor del porcentaje de participación del 99,67% que las sociedades del grupo mantienen en la sociedad Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A..

6.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El detalle y movimiento de estos gastos durante el año 2.002 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 31.12.2001 | 2.292,90 | 15.025,07 | 2.320,24 | 1.967,19 | 21.605,40 |
| Aumentos | 0,00 | 29.971,44 | 261,87 | 0,00 | 30.233,11 |
| - Amortizaciones | -698,38 | -7.849,70 | -519,04 | -393,44 | -9.460,56 |
| Saldo a 31.12.2002 | 1.594,52 | 37.146,81 | 2.062,87 | 1.573,75 | 42.377,95 |



0G6352215

CLASE 8.^a

7.- INMOVILIZADO INMATERIAL

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

| | <u>Saldo a 31.12.2001</u> | <u>Aumentos</u> | <u>Saldo a 31.12.2002</u> |
|--|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| Aplicaciones Informáticas | | | |
| Inversión | 297.458,40 | 36.259,04 | 333.717,44 |
| Amort. Acum. | 195.107,24 | 43.235,38 | 238.342,62 |
| Gastos Investigación y Desarrollo | | | |
| Inversión | 217.734,42 | 0,00 | 217.734,42 |
| Amort. Acum. | 79.370,94 | 43.546,88 | 122.917,82 |
| Patentes y Marcas | | | |
| Inversión | 6.824,43 | 4.827,93 | 11.652,36 |
| Amort. Acum. | 1.999,64 | 1.364,88 | 3.364,52 |
| TOTALES | | | |
| Inversión | 522.017,25 | 41.086,97 | 563.104,22 |
| Amort. Acum. | 276.477,82 | 88.147,14 | 364.624,96 |

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

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



0G6352216

CLASE 8.ª

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 es la siguiente:

| | | <u>IMPORTE CONTABILIZADO</u> |
|--|---------------|----------------------------------|
| A) INVERSIONES EN RENTA FIJA | | |
| Renta fija privada a vencimiento | | |
| - Valor de inversión | 292.260,00 | 292.260,00 |
| Depositos y pagarés de empresa | | |
| - Valor de inversión | 20.411.154,24 | |
| - Intereses corridos | 40.609,41 | 20.451.763,65 |
| B) INVERSIONES RENTA VARIABLES, F. INVERSION Y ESTRUCTURADOS | | |
| - Acciones con cotización oficial | | |
| - Coste de adquisición | 9.553.615,49 | |
| (-) Provisiones por depreciación | -1.016.130,62 | 8.537.484,87 |
| Acciones sin cotización oficial | | |
| | 6.010,12 | 6.010,12 |
| Estructurados | | |
| - Coste de adquisición | 300.500,68 | |
| (-) Provisiones por depreciación | -62.698,35 | 237.802,33 |
| Fondos de Inversión | | |
| - Coste de adquisición | 60.101,21 | |
| (-) Provisiones por depreciación | 0,00 | 60.101,21 |
| C) FIANZAS DEPOSITADAS | 3.606,07 | 3.606,07 |
| CARTERA TOTAL A 31.12.2002 | | 29.589.028,25 |



0G6352217

CLASE 8.^a
FONDO DE INVERSIÓN

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

| | Saldo a 31.12.2001 | disminución de la invers. | Saldo a 31.12.2002 |
|--------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| "Repos" de D.P. Española | 4.026.009,09 | -4.026.009,09 | 0,00 |
| Rta. Fija privada a vto. | 0,00 | 292.260,00 | 292.260,00 |
| Depósitos en pesetas | 20.100.685,65 | 351.078,00 | 20.451.763,65 |
| Estructurados | 0,00 | 237.802,33 | 237.802,33 |
| Fondos de Inversión | 204.045,61 | -143.944,40 | 60.101,21 |
| Accs. con y sin cotiz. oficial | 7.402.827,28 | 1.140.667,71 | 3.543.494,99 |
| Fianzas depositadas | 3.606,07 | 0,00 | 3.606,07 |
| TOTAL | 31.737.173,70 | -2.148.145,45 | 29.589.028,25 |

10.- CRÉDITOS NO COMERCIALES

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

| | |
|---|------------|
| * Créditos contra las Administraciones Públicas | 526.341,40 |
| * Deudores varios | 227.358,84 |
| | 753.700,24 |

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

| | Administraciones Públicas | Otros Deudores | Total |
|---------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo a 31-12-01 | 1.281.936,43 | 73.933,24 | 1.355.869,67 |
| (+/-) Variación del saldo | -755.595,03 | 153.425,60 | -602.169,43 |
| Saldo a 31-12-2002 | 526.341,40 | 227.358,84 | 753.700,24 |



CLASE 8.^a
ANEXO 4



0G6352218

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 4.127.032,37 euros, por el importe de compra de solares que son la base de promociones futuras. Además, se incluyen aquí un total de 2.510.011,24 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 hotel en las cercanías de Torre Vieja, que cuenta con servicios de restauración. Al cierre del ejercicio el inventario de existencias comerciales y de productos de reposición de los servicios administrativos y de mantenimiento se valora en 53.917,75 euros.

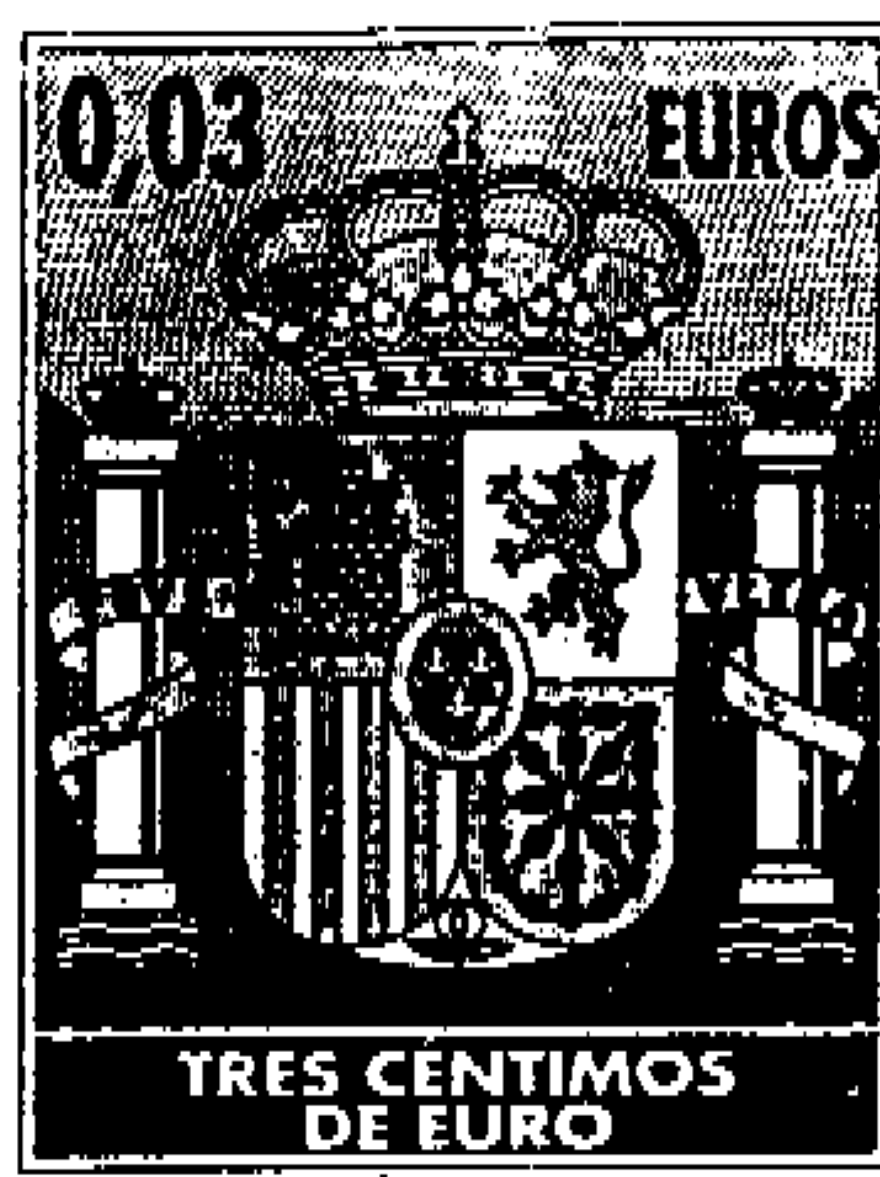
12.- FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTO DURANTE 2.002 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 31.12.2002, modificados tanto por los ajustes derivados de las operaciones entre sociedades del grupo como por otras correcciones obligadas en la consolidación de cuentas. El movimiento de estas reservas durante el ejercicio aparece a continuación:



0G6352219

CLASE 8.ª

| | |
|---------------------------------|---------------|
| . Saldo a 31.12.2001 | 9.850.212,67 |
| Movimiento durante el ejercicio | 728.328,26 |
| . Saldo a 31.12.2002 | 10.578.540,93 |

RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Las reservas de sociedades puestas en equivalencia, corresponden a la sociedad Inversiones Dublin SIMCAV, S.A.

La variación durante el ejercicio de 2.002, del saldo incluido en este epígrafe figura en el cuadro siguiente:

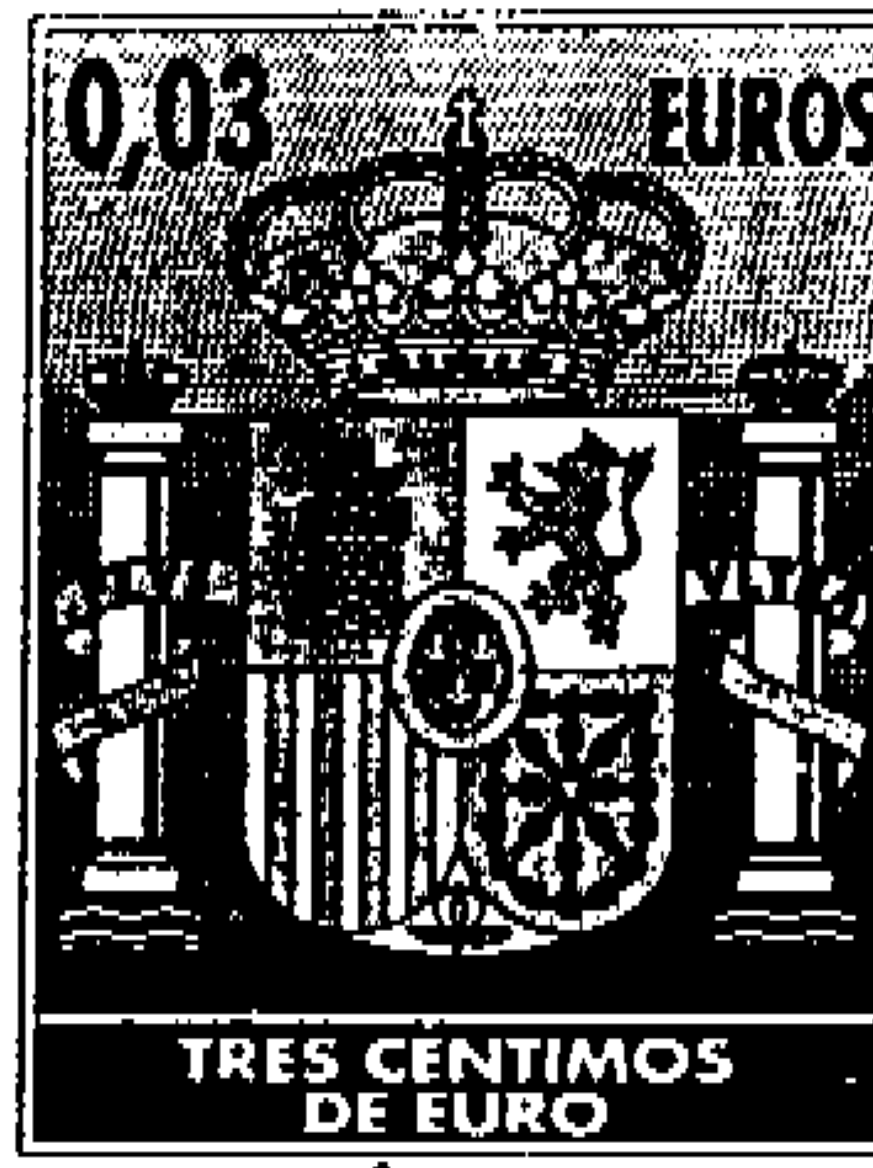
| | |
|---|-------------|
| . Saldo a 31.12.2001 | -159.775,74 |
| . Aportación al resultado 2.001 tras IS de Inversiones Dublin SIMCAV, S.A. | -461.037,96 |
| . Por cambio en el % de participación | -4.145,41 |
| . Saldo a 31.12.2002 | -624.959,11 |

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**Composición**

El capital social de CEVASA, suscrito e íntegramente desembolsado, asciende 7.712.346 euros y se compone de 1.285.391 acciones ordinarias todas ellas de valor nominal 6 euros. Estas acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.



CLASE 8.ª
AGENCIACIÓN



0G6352220

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 y el 28 de octubre de 2.002 se elevaron a público dos aumentos de capital liberado en la cifra de 93.870 euros y de 108.624 euros, distribuido entre un total de 15.645 acciones y 18.104 acciones respectivamente, lo que ha elevado el capital social a la cifra de 7.712.346 euros, distribuido entre un total de 1.285.391 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.
- 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.



0G6352221

CLASE 8.^a
IMPORTE

- 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 figuran en el balance consolidado corresponden a CEVASA, sociedad cabecera del grupo. El resto de sociedades del grupo tienen individualmente reservas indisponibles. El detalle de todas estas reservas es el que se muestra en el cuadro ANEXO nº 5.

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

CARTERA DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Autorizaciones existentes para la compra de acciones de Sociedad dominante

La junta general de accionistas de CEVASA, celebrada el pasado 27 de junio de 2002 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.", "Dublín 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."



CLASE 8.^a
IMPORTE



066352222

Cartera de acciones de la sociedad

Al cierre del ejercicio, la Sociedad matriz es titular de 21.340 acciones propias, adquiridas por un total de 1.262.901,88 euros. El resto de las sociedades autorizadas no poseen acciones de la sociedad matriz ni han adquirido acciones de la misma durante el ejercicio.

Al contabilizar 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 2.002 se ha percibido una subvención de capital por 121.031,84 euros, destinada a financiar inversiones en mejoras de nuestros activos inmobiliarios. Esta subvención se ha registrado como ingreso en la partida de pasivo "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".

14.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Al cierre del ejercicio de 2.002, todas las provisiones contabilizadas bajo este epígrafe respondían a riesgos de tipo tributario y su importe total estimado ascendía a 714.670,95 euros. 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 6.

15.- DEUDAS NO COMERCIALES

Otros acreedores a largo plazo

Los importes que recibe CEVASA por parte de los inquilinos de sus edificios en alquiler, en concepto de fianzas y otros son considerados como deudas a largo plazo, al cierre del ejercicio el importe total ascendía a 613.656,42 euros.

Además, se incluye en este apartado un total de 762.124,88 euros, que en concepto de Impuesto sobre Sociedades diferido, tiene un plazo de liquidación superior al año.



CLASE 8.^a
RECORRIDO



0G6352223

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 | Límite del crédito | Dispuesto |
|--------------------------|--------------------|-----------|
| Banco Popular Español | 601 | |
| Bankinter | 1.202 | 220 |
| BSCH | 1.202 | 199 |
| Banco Español de Crédito | 1.200 | |
| Banco de Sabadell | 1.202 | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 5.407 | 419 |

En las tres últimas entidades financieras, las líneas de crédito tienen el carácter de "multiempresa".

Otras deudas no comerciales a corto plazo

Las deudas que mantenían las empresas del grupo al cierre del ejercicio y de carácter no comercial eran las siguientes:

| | | |
|--|------------|------------|
| . Hacienda Pública, acreed. por retenciones practicadas. | 96.520,46 | |
| . Hacienda Pública, acreedora por Imp. s/ Sociedades .. | 345.427,79 | 441.948,25 |
| . Seguridad social, acreedora | | 63.374,11 |
| . Fianzas y depósitos a corto plazo, recibidos | | 42.523,40 |
| . Otras Deudas | | 93.745,92 |
| . Remuneraciones pendientes de pago | | 159.959,63 |
| | | <hr/> |
| | | 801.551,31 |



CLASE 8.ª



0G6352224

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 | | 1.426.367,71 |
| (+) Impuesto sobre Sociedades: | | |
| - Sobre Sociedades del conjunto consolidable | 773.105,18 | |
| - Sobre la Sociedad puesta en equivalencia | 0,00 | 773.105,18 |
| DIFERENCIAS PERMANENTES: | | |
| - De Sociedades del conjunto consolidable: | | |
| - Aumentos | | |
| - Disminuciones | -1.435,32 | -1.435,32 |
| DIFERENCIAS TEMPORALES: | | |
| - De Sociedades del conjunto consolidable: | | |
| - Aumentos | 30.840,10 | |
| - Disminuciones | 0,00 | 30.840,10 |
| RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO | | <u>2.228.877,67</u> |
| - Diferencia entre la suma de los resultados individuales antes de impuestos y el rdo. consolidado, por ajustes de consolid. | | -327.048,01 |
| SUMAS DE BASES IMPONIBLES A LIQUIDAR A HACIENDA | | 1.901.829,66 |



0G6352225

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 | 2.150.592,06 | |
| * DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A. | 663.251,62 | |
| * INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A. | -167.877,88 | |
| * INMOBILIARIA V S, S.A. | -91.601,98 | |
| * DUBLIN CONTROL, S.A. | 44,10 | |
| * BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, SL | -439,69 | |
| * INVERSIONES DUBLIN, SIMCAV, S.A. | -537.873,50 | |
| * LIVING CATALONIA, S.L. | -14.681,88 | |
| * CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A. | -99.583,19 | 1.901.829,66 |

CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Bases Imp. positivas 984.860,72

(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| - Deduc. por doble imposición de dividendos | 66.176,46 | |
| - Deduc. por gastos formación profesional | 1.791,35 | 67.967,81 |

SUMA DE CUOTAS LÍQUIDAS 916.892,91

Compensación por bases imponible negativas ejerc. Anteriores

| | |
|----------------------------------|------------|
| (-) Retenciones y pagos a cuenta | 699.369,99 |
| Importe pendiente de pago | 217.522,92 |

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.



CLASE 8.^a
REGISTRO



0G6352226

18.- INGRESOS Y GASTOS

Transacciones con empresas del grupo excluidas del conjunto consolidable

En nuestro caso, el "conjunto consolidable", esta compuesto por todas las sociedades del grupo excepto Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A., que, como hemos mencionado anteriormente, 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 | 6.023.379,95 | |
| · Edificios en Madrid | 1.553.618,28 | |
| · Otros centros | <u>31.069,92</u> | 7.608.068,15 |
| Ingresos servic.manten y otros | | 207.144,26 |
| Ingresos por actividades turísticas..... | | <u>2.394.342,34</u> |
| | | 10.209.554,75 |

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 7 de esta memoria.



0G6352227

CLASE 8.ª

Gastos de personal y retribuciones a consejeros

El coste total del personal empleado en las empresas del grupo ascendió a 3.471.427,55 euros.

A continuación se informa del número medio de empleados en función de su categoría y el reparto del gasto de personal en función de los centros de coste:

| CATEGORIA | Nº medio empleados 2002 | Nº medio empleados 2001 |
|---------------------------------------|--|----------------------------|
| Personal Directivo | 7 | 7 |
| Personal técnico y administrativo | | |
| de Of. Barcelona y Madrid | 27 | 20 |
| Personal de fincas urbanas | 29 | 34 |
| Personal de mantenimiento | 11 | 11 |
| Personal de actividades turísticas | 50 | 51 |
| | 123 | 123 |
| Consejos de Administración | 7 | 10 |
| | 130 | 133 |
| | Coste con cargas sociales (miles €) | |
| Centro de coste/beneficios | 2.002 | 2.001 |
| Arrendamiento de inmuebles | 1.142 | 1.092 |
| Explotación hotelera | 966 | 1.069 |
| Servicios de mantenimiento a terceros | 48 | 68 |
| Gestión de inversiones financieras | 164 | 125 |
| Desarrollo de proyectos y promociones | 222 | 207 |
| Servicios generales y gastos sociales | 556 | 476 |
| Consejo de Admón y C. Delegado | 372 | 392 |
| Totales | 3.471 | 3.430 |

El importe anterior correspondiente al año 2.002 recoge una previsión por 105.177,10 €, 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.



CLASE 8.^a



0G6352228

Amortizaciones

El total de amortizaciones de las empresas del conjunto consolidable para 2.002 asciende a 1.482.839,13 euros frente a los 1.311.574,73 euros del pasado ejercicio.

Aportación de cada sociedad del perímetro de consolidación al resultado consolidado

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

| Sociedad | Resultado antes de impuestos | Impuesto s/ Sociedades | Resultado desp. de impuestos |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| CEVASA | 2.022.281,21 | 692.892,47 | 1.329.388,74 |
| Dublin de Negocios, S.A. | 848.291,48 | 213.190,97 | 635.100,51 |
| Inmobiliaria V S. S.A | -48.961,51 | -33.178,77 | -15.782,74 |
| Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A | -167.257,03 | -59.668,26 | -107.588,77 |
| Dublin Control, S.A. | -422,71 | 15,44 | -438,15 |
| Catalunya Horizonte XXI, S.A. | 93.947,48 | -34.854,12 | 128.801,60 |
| Bam 350 Promociones y Servicios, S.L. | 1.854,83 | -153,89 | 2.008,72 |
| Inversiones Dublin, SIMCAV, S.A | -537.873,50 | 0,00 | -537.873,50 |
| Living Catalonia, S.L. | -12.387,36 | -5.138,66 | -7.248,70 |
| | 2.199.472,89 | 773.105,18 | 1.426.367,71 |

19.- OTRA INFORMACIÓN

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

Durante el año 2.002, los miembros de los Consejos de Administración de las Sociedades del Grupo han percibido un total de 149.201,05 euros en su conjunto, con 105.177,1 euros en concepto de Atenciones Estatutarias, 44.023,95 euros en concepto de dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y 11.419,23 euros en concepto de remuneraciones distintas de las anteriores.

Información medioambiental

En la contabilidad de las sociedades del grupo no existe ninguna partida relacionada con temas medioambientales, según lo previsto en la O.M. del Ministerio de Economía de 8 de octubre de 2.001.



CLASE 8.ª
40 50 100 200 500



0G6352229

En todas las actividades realizadas por las empresas del grupo y en los proyectos inmobiliarios en marcha se cumplen estrictamente con todas las normativas que nos afectan, realizando, cuando es necesario, los estudios medioambientales previos al inicio de la actividad, contemplando en muchos casos, la incorporación a los edificios de instalaciones de ahorro energético y de reducción del impacto medioambiental.

20.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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

21.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación pone de manifiesto el origen de los recursos generados por las empresas del grupo y el destino que se ha dado a los mismos. Esta información sobre flujos y sobre alteraciones en el patrimonio, es un complemento ideal de la información estática ofrecida en el balance. En los cuadros ANEXOS 8, 9 y 10 se presentan los cuadros de los tres últimos ejercicios.



CLASE 8.^a
CORREO



0G6352230

Cuadros Anexos



CLASE 8.ª

74 52000000



0G6352231

CUADRO ANEXO Nº 1: DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.02.

| | COSTE BRUTO | ACTUALIZ. ANTER. A 1996 | ACTUALIZ. RDL 7/1996 | IMPORTE BRUTO | AMORTIZ. ACUMULADA | IMPORTE NETO |
|--|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 6.582.408,40 | | 0,00 | 6.582.408,40 | | 6.582.408,40 |
| 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 | -11.363.731,01 | 29.778.104,27 |
| | 14.376.880,02 | 15.954.604,56 | 21.680.463,38 | 52.011.947,96 | -11.363.731,01 | 40.648.216,95 |
| -Construcciones en curso | 538.114,56 | | 0,00 | 538.114,56 | 0,00 | 538.114,56 |
| Total | 21.497.402,98 | 15.954.604,56 | 21.680.463,38 | 64.132.470,92 | -11.363.731,01 | 47.768.739,91 |
| INSTALACIONES TECNICAS | 21.209,33 | 0,00 | 2.040,73 | 23.250,06 | -23.250,06 | 0,00 |
| MAQUINARIA, UTILLAJE | 12.822,86 | 0,00 | 309,93 | 13.131,91 | -11.439,56 | 1.692,35 |
| OTRAS INSTALACIONES | 5.740.725,59 | 325.699,34 | 91.740,44 | 6.358.169,37 | -2.416.629,71 | 3.741.539,66 |
| MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA | 1.168.865,71 | 2.610,34 | 40.536,84 | 1.175.384,25 | -497.214,12 | 678.170,13 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACION | 303.978,06 | 0,00 | 3.948,49 | 290.840,09 | -233.182,94 | 57.657,15 |
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/EL TRANS | 59.172,18 | 0,00 | 4.201,77 | 63.373,95 | -63.226,41 | 147,54 |
| OTRO INMOVILIZADO | 74.436,35 | 0,00 | 0,00 | 74.436,35 | -44.193,68 | 30.242,67 |
| Totales | 28.878.611,08 | 16.282.914,24 | 21.823.246,68 | 68.931.056,90 | -14.652.867,49 | 52.278.189,41 |



CLASE 8.^a



0G6352232

CUADRO ANEXO N.º 2. MOVIMIENTO DEL INMOBILIZADO DEL GRUPO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.002

| | INVERSION | | AMORTIZACION | | | | | |
|--|---------------|--------------|--------------|-----------|---------------|--------------|-----------|---------------|
| | A 31.12.2001 | Traspasos | Inversiones | Ventas | A 31.12.2001 | Amortización | Ventas | A 31.12.2002 |
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 1.587.313,97 | 4.995.094,43 | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Edificios: | | | | | | | | |
| -Solares | 10.870.112,68 | | | | | | | |
| -Construcciones | 41.141.835,29 | | | | 10.428.817,51 | 934.913,50 | | 11.363.731,01 |
| Construcciones en curso | 314.877,25 | | 223.237,31 | | 0,00 | | | 0,00 |
| INSTALACIONES TECNICAS | 23.250,06 | | | | 23.250,06 | | | 23.250,06 |
| MAQUINARIA, UTILLAJE | 12.760,90 | | 371,01 | | 11.132,14 | 307,42 | | 11.439,56 |
| OTRAS INSTALACIONES | 4.176.330,70 | | 1.981.838,67 | | 2.086.230,57 | 330.399,15 | | 2.416.629,72 |
| MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION | 855.267,09 | | 320.117,15 | | 418.405,98 | 78.808,13 | | 497.214,11 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACION | 268.664,45 | | 22.175,64 | | 206.027,56 | 27.155,38 | | 233.182,94 |
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/ ELEM. TRANS | 93.424,56 | | | 30.050,61 | 81.603,21 | 3.845,31 | 22.222,11 | 63.226,41 |
| OTRO INMOBILIZADO | 66.123,31 | | 8.313,04 | | 34.391,14 | 9.802,54 | | 44.193,68 |
| Totales | 59.409.960,26 | 4.995.094,43 | 2.556.052,82 | 30.050,61 | 13.289.858,17 | 1.385.231,43 | 22.222,11 | 14.652.867,49 |



CLASE 8.^a



0G6352233

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

| TIPO INMOVILIZADO | VALOR FINANC. AMORT.ACUM. | | VALOR NETO | | VALOR CONTABLE AMORT.ACUM. | | VALOR NETO TEORICO |
|-------------------|---------------------------|--------------|--------------|------------|----------------------------|------------|--------------------|
| | CON SOLAR | A 31.12.02 | TEORICO | A 31.12.02 | A 31.12.02 | TEORICO | |
| INMOBILIARIO | 4.463.434,83 | 1.053.847,59 | 3.409.587,24 | 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 | 138.460,62 | 0,00 | |
| 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 | 2.399.589,20 | 3.409.587,24 | 501.288,29 | 162.698,54 | 398.589,75 | |



CLASE 8.ª

499 201 94 61 61 11



0G6352234

CUADRO ANEXO Nº 4: MOVIMIENTO DURANTE 2.002 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO.

| | Saldo a 31.12.01 | Distribución de beneficios | Reclasificación | Ampliaciones de Capital | Por adquisición de accs. propias | Dividendo a cta. satisfecho | Resultado después de Imp. s /Sdes. | Saldo a 31.12.2002 |
|---|----------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Capital | 7.509.852,00 | | | 202.494,00 | | | | 7.712.346,00 |
| Prima de emisión | 1.238.490,68 | | | -202.494,00 | | | | 1.035.996,68 |
| Reserva de revalorización RDL 7/1996 | 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 | 424.409,95 | | | | 838.411,92 | | | 1.262.901,88 |
| Reservas voluntarias | 42.520.014,33 | 724.557,32 | | | -838.411,92 | | | 42.406.079,72 |
| Reserva por capital amortizado | 2.070.120,08 | | | | | | | 2.070.120,08 |
| Reserva indisponible art. 167 | 510.589,83 | | | | | | | 510.589,83 |
| Reservas en sdes.cons.integ.global | 9.850.212,67 | 728.328,26 | | | | | | 10.578.540,93 |
| Reservas en sdes.cons.puesta equiv. | -159.775,74 | -455.183,37 | | | | | | -624.959,11 |
| Pérdidas y ganancias | 2.132.405,80 | 2.132.405,80 | | | | | | 4.264.811,60 |
| Dividendo activo a cuenta | -1.435,31 | | | | | 1.435,31 | | 0,00 |
| TOTAL | 89.821.289,35 | -1.144.703,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.435,31 | 1.426.367,71 | 90.104.388,78 |



CLASE 8.^a
 7020 81001P



0G6352235

CUADRO ANEXO Nº 5 : DETALLE DE LAS RESERVAS INDISPONIBLES DEL GRUPO A 31.12.2002:

| | C.E.V.A.S.A. | DUBLIN DE NEGOCIOS | INMOBILIARIA V S | INMOB. MAD.-BARNA. | LIVING CATALONIA | DUBLIN CONTROL | CATALUNYA HORIZ. XXI, S.A | TOTAL |
|--|----------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|----------------|---------------------------|----------------------|
| Reserva legal | 1.542.469,20 | 78.131,57 | 14.424,29 | 12.020,24 | 641,32 | 189,48 | 144.706,18 | 1.792.005,28 |
| Reserva para accs. de la Sdad. dominante | 1.262.901,88 | | | | | | | 1.262.901,88 |
| 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>27.017.609,99</u> | <u>78.131,57</u> | <u>14.424,29</u> | <u>12.020,24</u> | <u>641,32</u> | <u>189,48</u> | <u>144.706,18</u> | <u>27.267.226,07</u> |



CLASE 8.ª

IMPORTE DE 0,03 EUROS



0G6352236

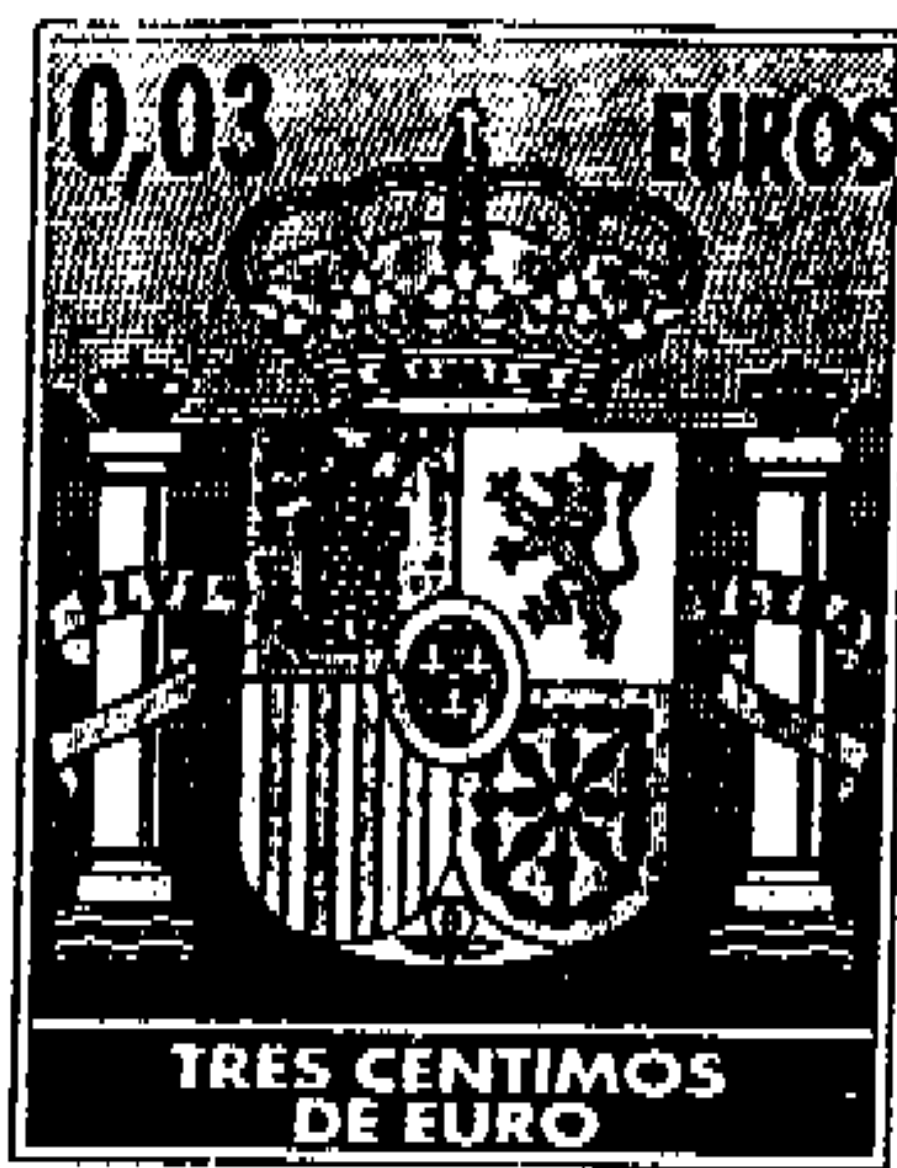
Cuadro anexo nº 6: Movimiento del saldo de provisiones para impuestos durante el ejercicio de 2.002

| | Saldo a 31/12/2001 | Dotaciones del propio año | Pago de impuestos | Saldo a 31/12/2002 |
|--------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Administraciones Locales | 303.084,28 | 231.153,71 | 0,00 | 534.237,99 |
| Hacienda Pública | 169.077,76 | 0,02 | 0,00 | 169.077,80 |
| Cámaras de Comercio | 11.701,68 | 7.145,20 | -7.491,72 | 11.355,16 |
| Total | 483.863,74 | 238.298,93 | -7.491,72 | 714.670,95 |



CLASE 8.º

IMPORTE DE 0,03 EUROS



0G6352237

Cuadro anexo nº 7: Distribución de los resultados financieros del grupo en el ejercicio de 2.002

| | CEVASA | Dublin de Negocios, SA | Inmobiliaria V S. S.A. | Inmobiliaria Madrid-Barna | Catalunya Horizonte XXI, S.A | Dublin Control, S.A. | Bam 350 Prom.y Serv | Living Catalonia | Total |
|--|-------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| Dividendos | 269.882,08 | 108.269,15 | 6.389,02 | 5.205,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 389.745,98 |
| Intereses | 362.249,07 | 275.639,71 | 26.019,36 | 22.836,46 | 106.096,41 | 0,07 | 4.176,51 | 5.291,83 | 802.309,42 |
| Bº compra-venta de valores y mvtc. de provisiones depreciación cartera | -398.551,30 | 472.227,89 | -79.618,32 | -178.682,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -184.623,91 |
| Pago intereses y dtos.pronto pago | -54.924,52 | -744,75 | -5,28 | -113,83 | -0,44 | 0,00 | -133,83 | -461,35 | -56.384,00 |
| | 178.655,33 | 855.392,00 | -47.215,22 | -150.753,82 | 106.095,97 | 0,07 | 4.042,68 | 4.830,48 | 951.047,49 |



0G6352238

CLASE 8.^a

FINANCIAMIENTO

CUADRO ANEXO N^o 8: CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 2.000 A 2.002

| APLICACIONES | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Recursos aplicados en las operaciones..... | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas..... | 21.619,44 | 4.218,94 | 4.595,94 |
| 3 Adquisiciones y traspasos a inmovilizado de existencias: | | | |
| Inmovilizado inmaterial..... | 41.086,97 | 60.244,23 | 216.744,52 |
| Inmovilizado material..... | 7.540.784,97 | 1.672.417,69 | 5.437.629,22 |
| Inmovilizado financiero: | | | |
| Empresas en equivalencia..... | 212.155,26 | -461.037,96 | 1.722.868,18 |
| Otras inversiones financieras..... | 41.012,52 | 33.291,71 | 33.730,73 |
| 4 Adquisición de acciones sociedad dominante..... | 832.171,51 | 582.504,98 | 1.104.770,32 |
| 5 Reducciones de capital..... | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 Dividendos..... | 1.140.558,30 | 1.143.080,78 | 1.152.410,81 |
| 7 Diferencia por el traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo: | | | |
| Empréstitos y otros pasivos análogos..... | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| De empresas del grupo..... | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| De otras deudas..... | 59.433,27 | 0.00 | 29.625,93 |
| 8 Provisiones para riesgos y gastos..... | 7.491,72 | 13.966,75 | 6.889,07 |
| TOTAL APLICACIONES..... | 9.896.313,96 | 3.053.687,12 | 9.709.264,72 |
| EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES..... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 0,00 | 466.369,08 | 0,00 |
| | 9.896.313,96 | 3.520.056,20 | 9.709.264,72 |
| ORIGENES | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
| 1 Recursos procedentes de las operaciones..... | 2.981.171,13 | 3.440.366,84 | 4.249.325,29 |
| Subvenciones de capital..... | 121.031,84 | 0.00 | 0.00 |
| 4 Deudas a largo plazo: | | | |
| De empresas del grupo..... | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| De otras empresas..... | 40.929,12 | 0.00 | 0.00 |
| 5 Enajenaciones de inmovilizado: | | | |
| Inmovilizado material..... | 0.00 | 0.00 | 3.317.477,32 |
| Inmovilizado financiero: | | | |
| Otras inversiones financieras..... | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 Amortización acciones propias..... | 0.00 | 79.689,36 | 0.00 |
| TOTAL ORIGENES..... | 3.143.132,12 | 3.520.056,20 | 7.566.802,62 |
| EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES..... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 6.753.181,84 | 0,00 | 2.142.462,11 |
| | 9.896.313,96 | 3.520.056,20 | 9.709.264,72 |



CLASE 8.^a



0G6352239

CUADRO ANEXO N° 9

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

| | 2.002 | 2.001 | 2.000 |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|
| 1 Accionistas por desembolsos exigidos | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 Existencias | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 3.823.645,72 | 944.588,94 |
| - Disminuciones | -3.605.466,93 | 0,00 | 0,00 |
| 3 Deudores | | | |
| - Aumentos | 180.435,70 | 256.254,04 | 619.435,13 |
| - Disminuciones | -777.227,28 | 0,00 | 0,00 |
| 4 Acreedores | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 23.687,78 | 0,00 |
| - Disminuciones | -756.042,75 | 0,00 | -655.339,60 |
| 5 Inversiones financieras temporales | | | |
| - Aumentos | 1.038.983,47 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | -3.187.128,92 | -3.245.404,63 | -3.352.946,66 |
| 6 Acciones propias | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7 Tesoreria | | | |
| - Aumentos | 347.706,22 | 0,00 | 303.403,93 |
| - Disminuciones | 0,00 | -391.341,24 | 0,00 |
| 8 Ajustes por periodificación | | | |
| - Aumentos | 5.558,65 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | -472,59 | -1.603,85 |
| VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE | -6.753.181,84 | 466.369,08 | -2.142.462,11 |



0G6352240

CLASE 8.^a

CUADRO ANEXO Nº 10

CUADROS DE CONCILIACION

| | 2 002 | 2 001 | 2 000 |
|---|--------------|--------------|---------------|
| RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS | 1.426.367,71 | 2.132.405,80 | 4.563.454,11 |
| (+) Amortizaciones del ejercicio | 1.473.378,57 | 1.310.876,33 | 1.257.718,15 |
| (+) Amortización de gastos a distribuir en varios ejercicios | | 698,65 | 0,00 |
| (+) Provisión para riesgos y gastos | 238.298,93 | 15.440,23 | 80.673,10 |
| (-) Pérdidas por enajenación de activos | | 3.727,12 | 352,31 |
| (-) Variación del Impuesto sobre Sociedades diferido y crédito por pérdid | -147.787,74 | -12.500,09 | 815.125,62 |
| (-) Exceso de provisión para riesgos y gastos | 0,00 | 0,00 | -33.815,56 |
| (-) Beneficios por enajenación de inmovilizado | -2.533,78 | 0,00 | -2.434.182,45 |
| (+) Subvenciones de capital traspasadas al resultado del ejercicio | -232,12 | 0,00 | 0,00 |
| (+) Beneficios en la venta de autocartera | -6.320,41 | -10.281,20 | 0,00 |
| | 2.981.171,16 | 3.440.366,84 | 4.249.325,28 |