

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2004 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004, 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.
2. 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 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 5 de mayo de 2004 otro auditor emitió un informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003, en el que expresó una opinión favorable.
3. Según se describe en la Nota 4 de la memoria adjunta, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital de ciertas sociedades. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad formula separadamente cuentas anuales consolidadas, sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría con esta misma fecha en el que hemos expresado una opinión favorable. El efecto de la consolidación, en comparación con las cuentas anuales individuales adjuntas, supone un aumento de las reservas y del resultado del ejercicio por importe de 5,6 y 1,6 millones de euros, aproximada y respectivamente, así como un incremento de los activos y de la cifra de negocios por importe de 6,6 y 3,6 millones de euros, aproximada y respectivamente.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de sus recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2004 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 2004. 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.

DELOITTE
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Rafael Apella

30 de marzo de 2005

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

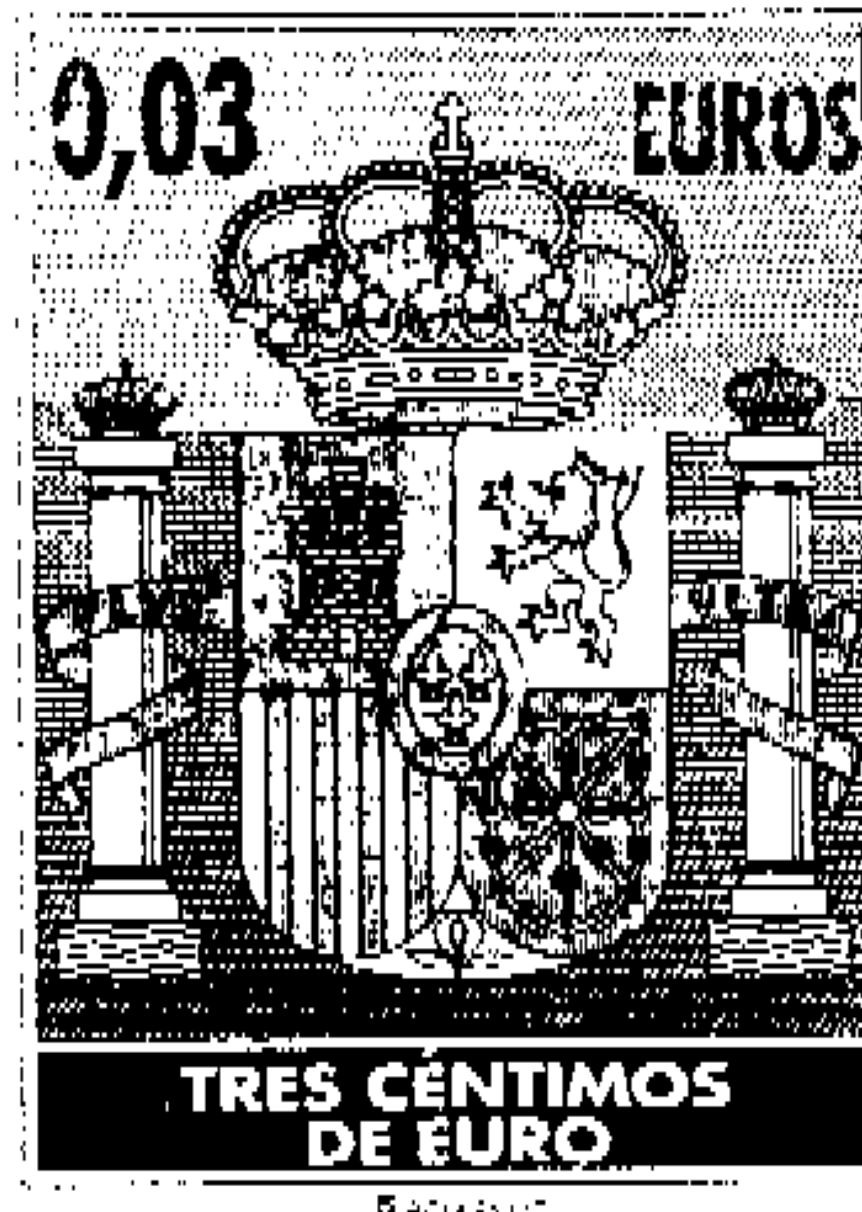
DELOITTE, S.L.

Any **2005** Núm. **CC005459**
CÒPIA GRATUÏTA

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....



CLASE 8.^a
Timbre del Estado

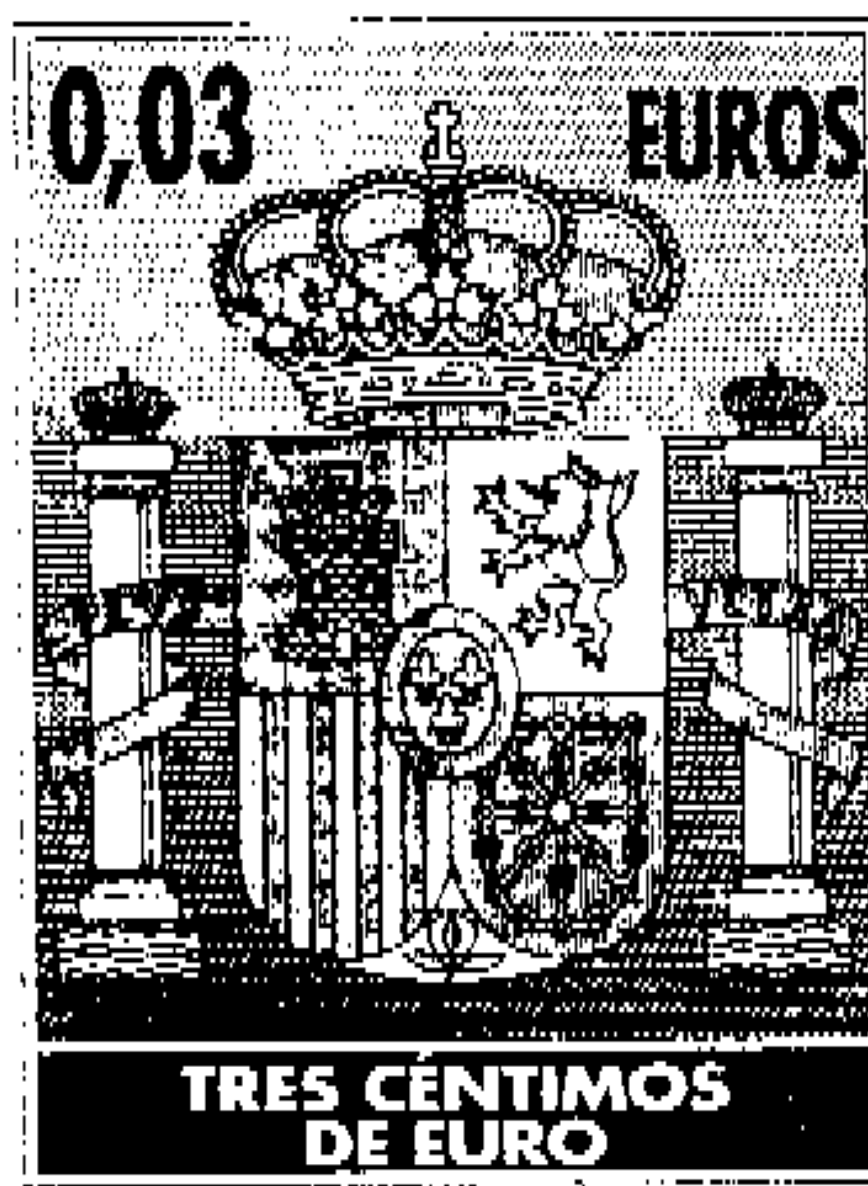


0H0352621

Informe de Gestión



CLASE 8.^a



0H0352622

COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

INFORME DE GESTION 2.004

1) EVOLUCION DE LA COMPañIA DURANTE 2004 Y PERSPECTIVAS FUTURAS

1.1) COMENTARIO GENERAL

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad de carácter patrimonialista con vocación de permanencia en sus inversiones y proyectos, y es una de las empresas líderes en la gestión de inmuebles en alquiler. El pilar de nuestra estrategia sigue siendo el potenciar y aumentar el patrimonio en alquiler, incorporando al mismo, además de productos tradicionales (viviendas, oficinas, locales, etc.), otros encaminados a dar respuesta a las nuevas necesidades sociofamiliares.

CEVASA, a través de sus filiales, realiza a mayor o menor escala, otras actividades, tales como promoción y venta de inmuebles residenciales, desarrollo de suelo, gestión inmobiliaria para terceros y servicios de mantenimiento de inmuebles para terceros.

De manera directa, la Compañía gestiona dos complejos residenciales, en régimen de arrendamiento, en Barcelona y Madrid, que cuentan con 1.475 viviendas y más de 220.000 m² construidos, entre residencial, comercial y oficinas. Además, a partir del mes de diciembre del año 2004, tiene en arrendamiento, una nave industrial en Barcelona, de más de 5.500 m².

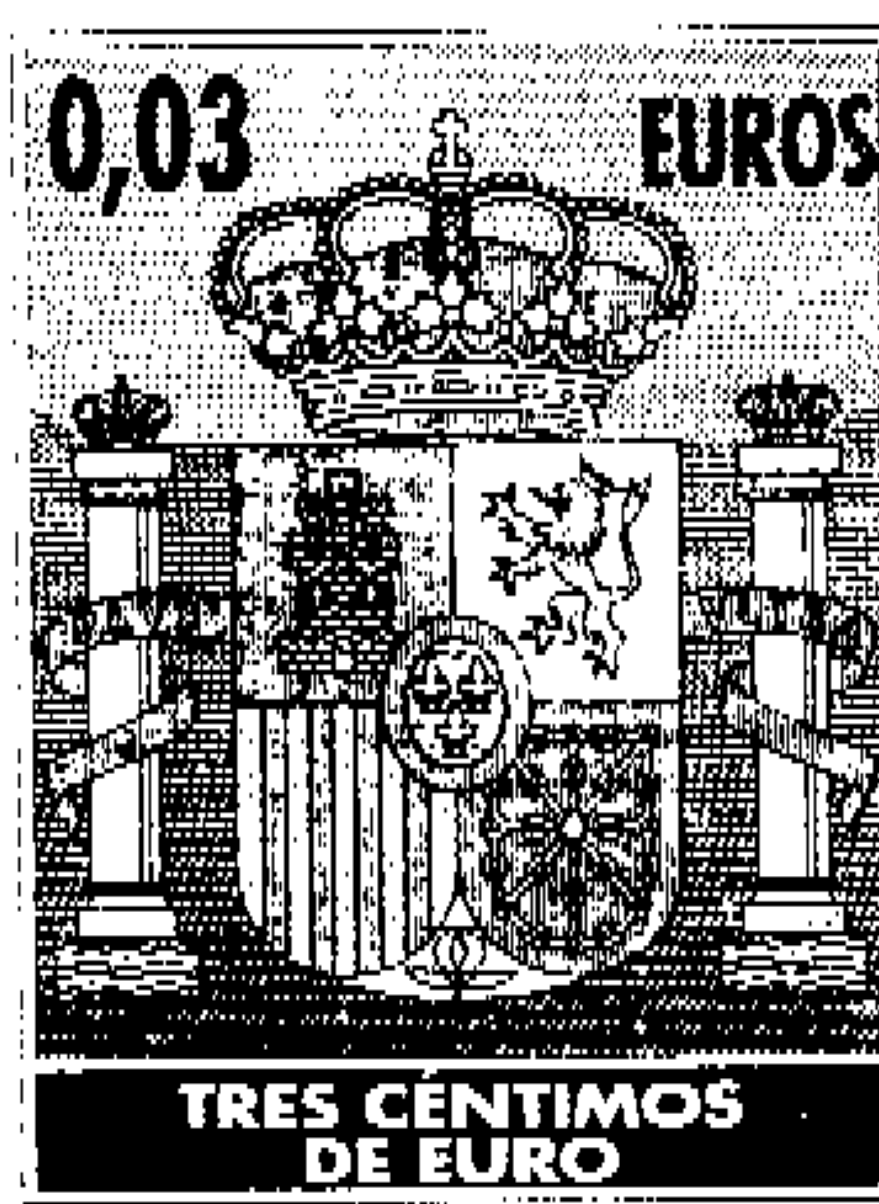
Complementariamente, la Compañía gestiona directamente un hotel de 3 estrellas, de su propiedad, de 186 habitaciones, que cuenta con servicios de restauración, y con una superficie construida de cerca de 13.500 m².

Si exceptuamos la mencionada nave industrial, el patrimonio inmobiliario en arrendamiento y explotación no varió en el año 2004 respecto al existente el año anterior, lo que hace totalmente comparables los resultados económicos obtenidos.

Respecto a los resultados contables del ejercicio 2004, podemos hacer las siguientes afirmaciones :

1. "Ha mejorado el resultado corriente de todos los edificios en arrendamiento y explotación."

Tal y como se aprecia en el cuadro que se acompaña, el margen corriente de explotación del año 2.004, respecto al del año 2.003, creció un 12,7 %. Se incluye aquí el generado por los edificios en renta en Barcelona como en Madrid y el hotel que CEVASA tiene Torreveja.



0H0352623

CLASE 8.^a

CLASE 8.^a

| (en euros) | | 2.004 | 2.003 | % 04/03 |
|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| EDIFICIOS EN BARCELONA | Ingresos: | 7.020.676,05 | 6.507.175,53 | 7,9% |
| | Viviendas | 3.488.361,02 | 3.229.549,66 | 8,0% |
| | Locales | 1.086.592,32 | 1.090.387,16 | -0,3% |
| | Oficinas | 1.513.889,68 | 1.376.746,49 | 10,0% |
| | Naves industriales | 46.214,83 | 0,00 | 100,0% |
| | Ingresos por recuperación de gastos | 885.618,20 | 810.492,22 | 9,3% |
| | Gastos corrientes | -2.158.182,13 | -2.081.000,32 | 3,7% |
| | Margen corriente | 4.862.493,92 | 4.426.175,21 | 9,9% |
| | Mantenimiento extraord./plurianual | -167.620,28 | -64.241,70 | 160,9% |
| | Amortizaciones | -836.935,31 | -839.524,69 | -0,3% |
| Resultado de Barcelona | 3.857.938,33 | 3.522.408,82 | 9,5% | |
| EDIFICIOS EN MADRID | Ingresos: | 1.753.766,80 | 1.652.818,41 | 6,1% |
| | Viviendas | 988.102,28 | 924.268,28 | 6,9% |
| | Locales | 334.419,42 | 312.409,07 | 7,0% |
| | Ingresos por rec. de gastos | 431.245,10 | 416.141,06 | 3,6% |
| | Gastos corrientes | -628.208,31 | -608.875,36 | 3,2% |
| | Margen corriente | 1.125.558,49 | 1.043.943,05 | 7,8% |
| | Mantenimiento extraord./plurianual | -50.220,44 | -308.858,45 | -83,7% |
| | Amortizaciones | -239.063,91 | -237.135,97 | 0,8% |
| | Resultado de Madrid | 836.274,14 | 497.948,63 | 67,9% |
| TOTAL INMUEBLES EN RENTA | 4.694.212,47 | 4.020.357,45 | 16,8% | |

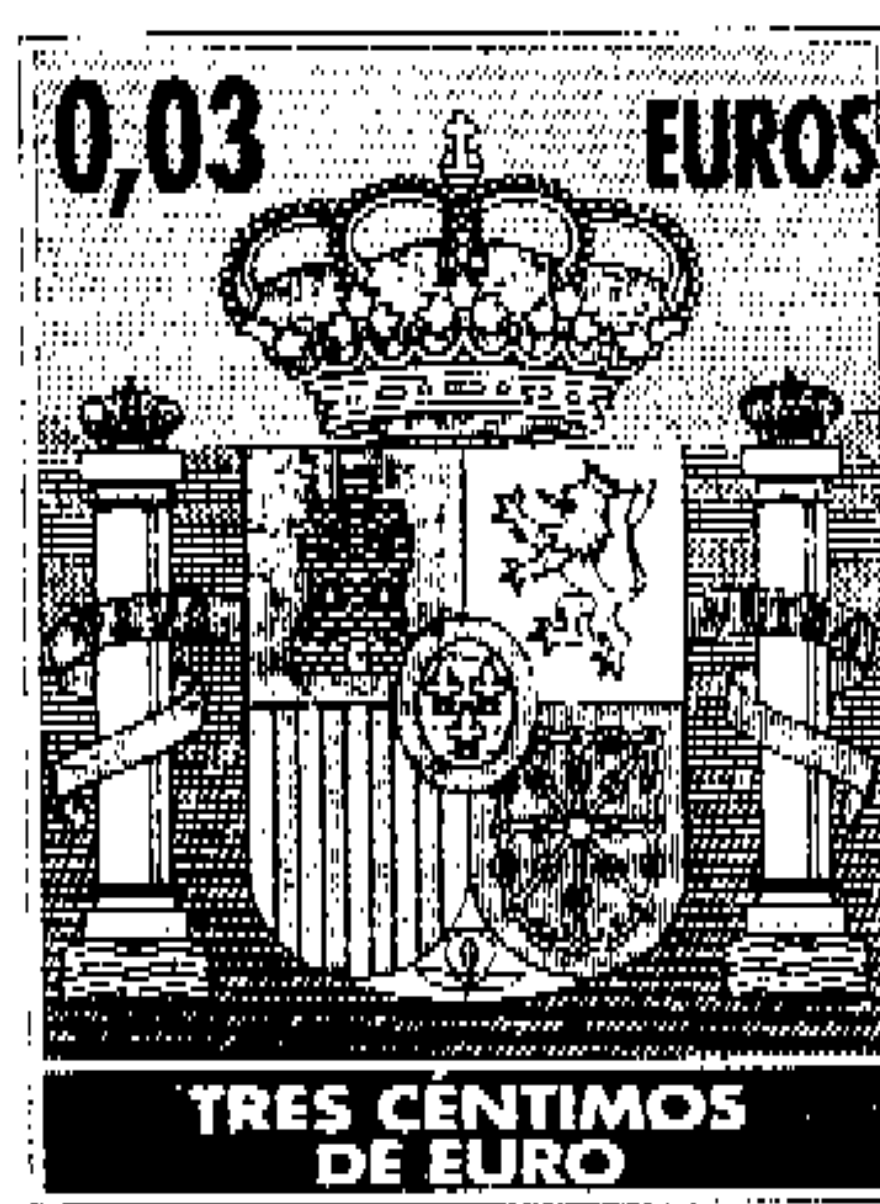
| | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| HOTEL CABO CERVERA | Ingresos: | 2.875.719,21 | 2.381.183,50 | 20,8% |
| | Apartamentos | 1.459.510,22 | 1.074.624,97 | 35,8% |
| | Servicios | 1.416.208,99 | 1.306.204,36 | 8,4% |
| | Subvenciones a la explotación | 0,00 | 354,17 | -100,0% |
| | Gastos corrientes | -2.248.668,44 | -1.980.776,50 | 13,5% |
| | Margen corriente | 627.050,77 | 400.407,00 | 56,6% |
| | Mantenimiento extraord./plurianual | -63.260,67 | 0,00 | 100,0% |
| | Amortizaciones | -643.941,96 | -549.969,04 | 17,1% |
| | Resultado de Alicante | -80.151,86 | -149.562,04 | -46,4% |
| TOTAL HOTELES EN EXPLOTACION | -80.151,86 | -149.562,04 | -46,4% | |

| TOTAL INMUEBLES EN EXPLOTACION | | | |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | 2004 | 2003 | % 04/03 |
| Ingresos | 11.650.162,06 | 10.541.177,44 | 10,5% |
| Gastos corrientes | -5.035.058,88 | -4.670.652,18 | 7,8% |
| Margen corriente | 6.615.103,18 | 5.870.525,26 | 12,7% |
| Mantenimiento extraord./plurianual | -281.101,39 | -373.100,15 | -24,7% |
| Amortizaciones | -1.719.941,18 | -1.626.629,70 | 5,7% |
| Resultado | 4.614.060,61 | 3.870.795,41 | 19,2% |

Nota: Respecto al primer cuadro de la nota 18 de la memoria individual de CEVASA, año 2.004, se han excluido aquí los ingresos por arrendamientos de superficies a las empresas del grupo y, en el caso del hotel, se suman dentro de sus ingresos los procedentes de subvenciones de capital periodificadas (28.058,71 €) y otros por recuperaciones de saldos insolventes registrados en otros ejercicios (60.769,28 €).



CLASE 8.^a
ECONOMÍA Y FINANZAS



0H0352624

2. **"Ha disminuído el volumen de servicios ofrecidos a terceros, y por tanto, su aportación al resultado de CEVASA".**

Durante los últimos años, a pequeña escala, la Compañía viene rentabilizando el personal de mantenimiento de su complejo Meridiano-Cero en Barcelona, prestando a terceros el servicio de coordinación y ejecución de pequeñas reformas en el interior de viviendas, locales y oficinas. Ante la intensificación de las actividades en edificios propios, nuestro personal de mantenimiento no ha podido prestar el número de servicios que se llevaron a cabo en el año 2003. Esta es la razón principal de que el volumen de ingresos de esta actividad haya descendido desde los 376.588,42 € del año 2003 hasta los 93.164,53 € del año 2004.

| | 2.004 | 2.003 | % 04/03 |
|--|------------|-------------|---------|
| Ingresos | 93.164,53 | 376.588,42 | -75,3% |
| Gastos corrientes | -83.497,47 | -324.182,23 | -74,2% |
| Resultado de serv.mant.terceros | 9.667,06 | 52.406,19 | -81,6% |
| TOTAL SERVICIOS DE MANTENIMIENTO A TERCEROS | 9.667,06 | 52.406,19 | -81,6% |

Paralelamente, la aportación de esta actividad al resultado de CEVASA antes de impuestos ha disminuído desde los 52.406,19 € del año 2003 hasta los 9.667,06 € del año 2004.

3. **"Los resultados procedentes de la gestión del patrimonio financiero se han mantenido en los niveles del año 2003."**

El patrimonio financiero de CEVASA se compone, en su mayor parte, de inversiones en activos monetarios sin riesgo de precio ni de tipo de interés y en inversiones, en menor medida, en inversiones a largo plazo en acciones cotizadas. Todas las inversiones en acciones y valores con riesgo de precio o de tipo de interés se realizan a través de sociedades filiales, concretamente a través de Inversiones Dublin, SICAV, S.A., Dublin de Negocios, S.L. y Catalunya Horizonte XXI, S.L. Esto permite, en cierta medida, aislar el resultado de CEVASA de las oscilaciones en los precios de los productos financieros.

Además, CEVASA realiza préstamos a sus filiales a tipos de interés de mercado. El pequeño descenso de los tipos de interés de los activos monetarios a corto plazo, unido a la no contabilización del aumento de las plusvalías potenciales, que se han generado en la cartera de renta variable, han supuesto un estancamiento de los resultados financieros contables. Estos han descendido desde los 768,7 miles de € del año 2003 hasta los 717,4 miles de € del año 2004.



0H0352625

CLASE 8.^a

4. "Han aumentado los gastos indirectos y los de estructura, aunque esto debe relativizarse".

Han aumentado, efectivamente, los gastos indirectos, como se muestra en la siguiente tabla :

| ADMINISTRACION, SERVICIOS AUXILIARES Y GASTOS GENERALES | | | |
|---|------------------|------------------|--------------|
| | 2004 | 2003 | % 04/03 |
| <i>Direcc.gral., admón.,contab.,inform, s.aux.o</i> | 821.952 | 790.391 | 4,0% |
| <i>Personal</i> | 564.347 | 534.556 | 5,6% |
| <i>Otros gastos</i> | 189.831 | 177.462 | 7,0% |
| <i>Amortizaciones</i> | 67.774 | 78.373 | -13,5% |
| Gastos societarios e imagen corporativa: | 1.345.822 | 840.432 | 60,1% |
| <i>Consejo, Comis. Ejecutiva y Cons.Delegado</i> | 865.368 | 401.684 | 115,4% |
| <i>Otros gastos (incluye otros sociales)</i> | 468.043 | 426.320 | 9,8% |
| <i>Amortizaciones</i> | 12.410 | 12.429 | -0,1% |
| TOTAL ADMON GENERAL | 2.167.774 | 1.630.823 | 32,9% |

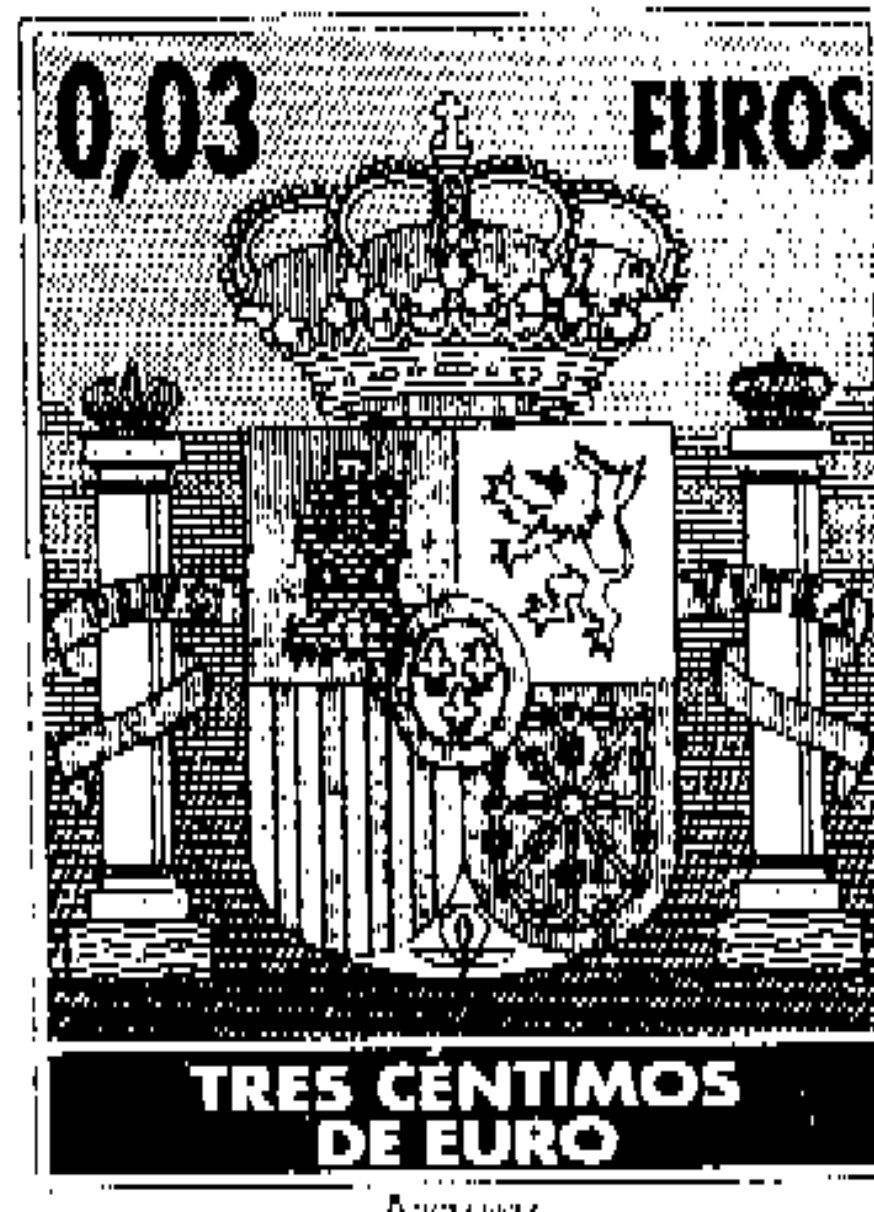
Este aumento debe ser relativizado porque :

- Como se dijo con anterioridad, CEVASA, a través de sus filiales, realiza otras actividades a mayor o menor escala, tales como promoción y venta de inmuebles residenciales, desarrollo de suelo y gestión inmobiliaria para terceros. Estas actividades vienen siendo crecientes en los últimos años y se desarrollan y coordinan por el equipo humano integrado en CEVASA. Estos servicios a las filiales no están siendo, hasta la fecha, refacturados.
- Durante este año 2004 se ha satisfecho una indemnización de tipo extraordinario.

Con todo lo anterior, lo cierto es que el denominado "Resultado de las Actividades Ordinarias" ha aumentado un 2,72% respecto a la cifra del año 2003, si bien es cierto que durante el año 2004 se han registrado menores gastos en mantenimiento de tipo extraordinario (91.998,86 € menos que en el año 2003). Si tenemos esto en cuenta, el anterior resultado, una vez corregido, habría descendido un 1%.

5. "La disminución del resultado se debe, especialmente, a la disminución de los resultados de carácter extraordinario".

Efectivamente, de unos resultados extraordinarios positivos de 261,4 miles de € en el año 2003 hemos pasado a unos negativos de 67,1 miles de € en el año 2004.



0H0352626

CLASE 8.^a

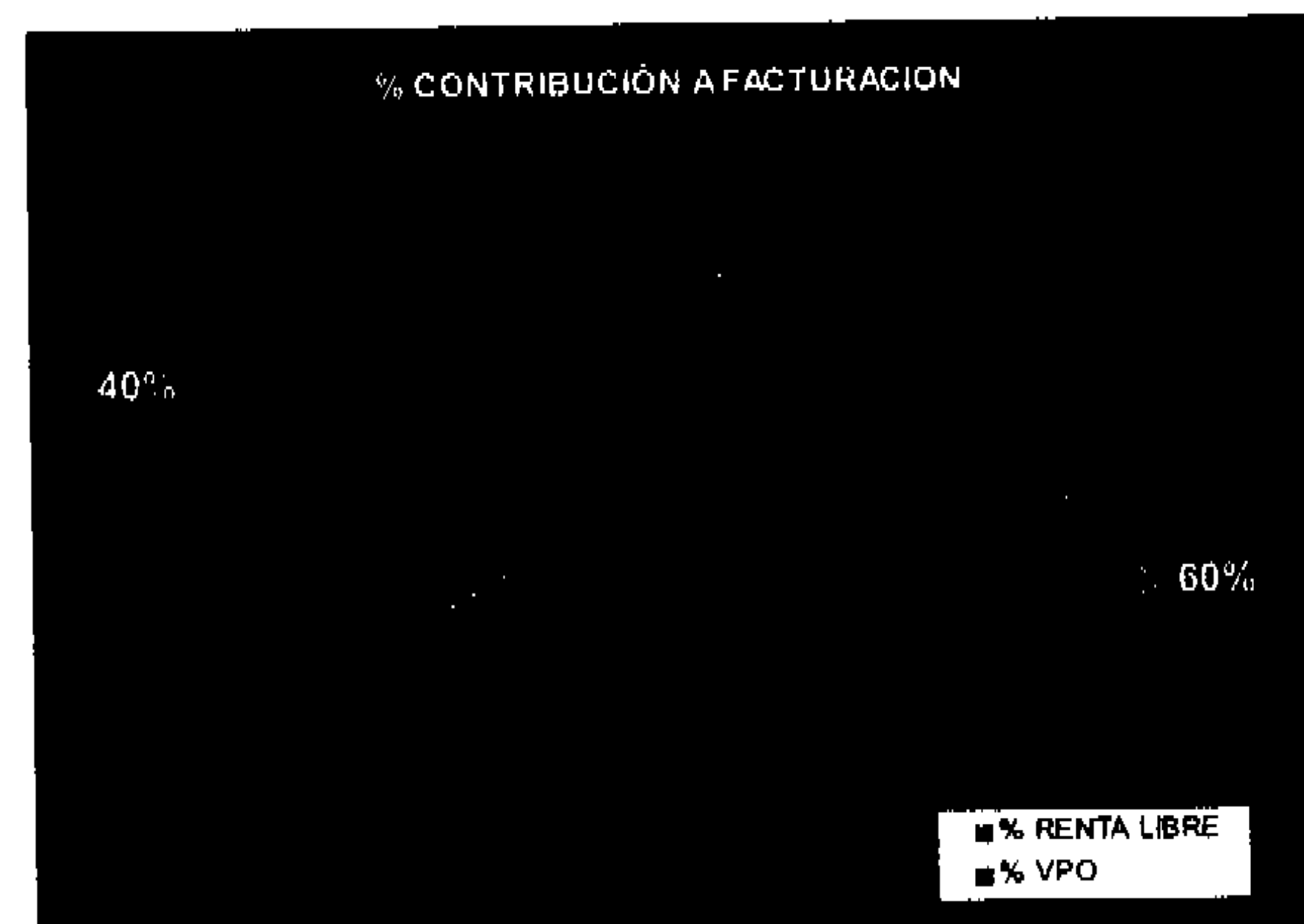
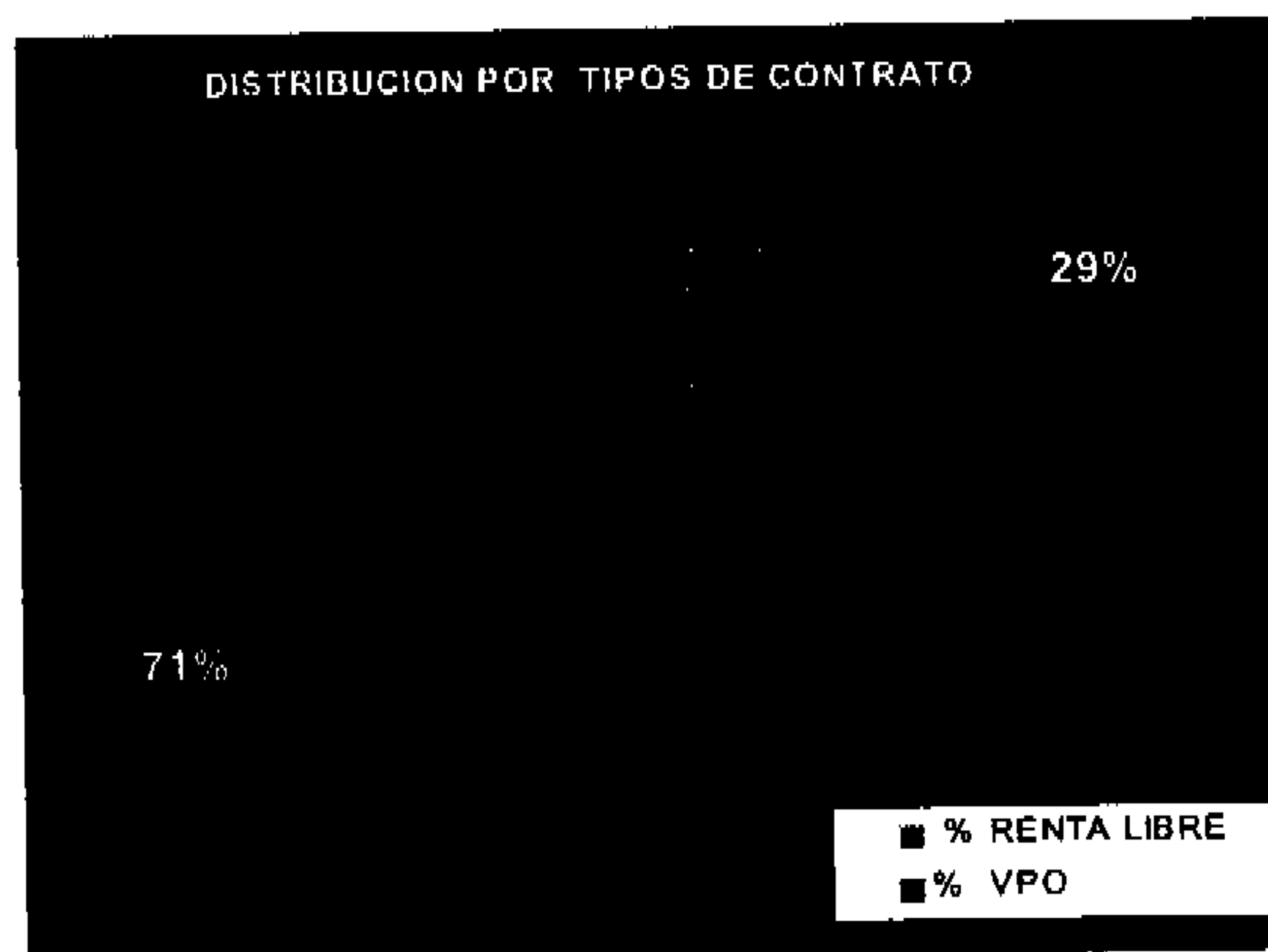
En el año 2003 se contabilizó en esta partida la cancelación (por prescripción fiscal) de provisiones para impuestos dotadas en años anteriores. Esto no se ha repetido en el año 2004. Además, se han dado de baja instalaciones antiguas de algunos inmuebles, totalmente reformados (Hotel en Torre Vieja) y que no estaban completamente amortizadas, lo que ha ocasionado pérdidas de carácter extraordinario.

1.2) LINEAS DE NEGOCIO

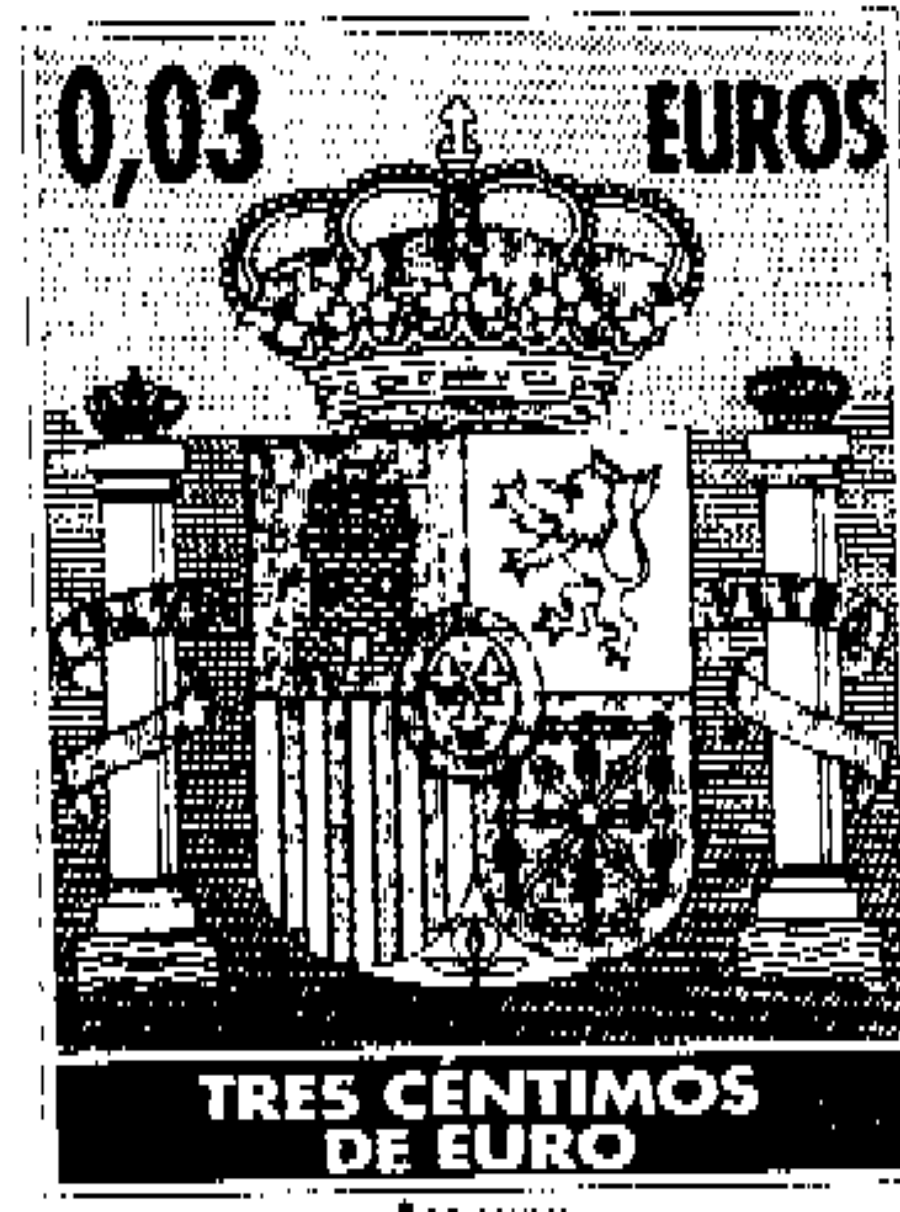
1.2.1) GESTION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

Viviendas en Alquiler

En el año 2.004 se ha producido un aumento de la facturación y del margen corriente, que casi ha triplicado el aumento del IPC (9,9 Barcelona y 7,8% Madrid). Viene siendo la tónica de estos últimos años, motivada principalmente por una fuerte demanda que supera con creces la oferta existente. Dichos resultados son igualmente fruto de la gestión profesionalizada, teniendo en cuenta que la mayoría de las viviendas están bajo contratos de carácter indefinido, con un aumento de rentas del IPC de por vida.



Es paradójico que actualmente el 29% de nuestras viviendas produzcan el 60% de nuestros ingresos, porque las viviendas que se encuentran arrendadas con contratos de carácter indefinido y rentas desfasadas de las de mercado suponen el 71 % del parque de CEVASA. Estas viviendas tienen unas rentas medias mensuales de 130€ (vivienda más la plaza de parking) y una rotación prácticamente simbólica, lo que perjudica enormemente a la Compañía. Esta situación nos obliga a incidir año tras año en actuaciones que tienen como objetivo detectar situaciones de fraude. Como dato, añadir que el paso de una vivienda de renta antigua a renta de mercado supone un aumento de ingresos del 600%, con el mismo nivel de gastos.



0H0352627

CLASE 8.^a

La rotación efectiva es muy baja (unas cuatro bajas por mes de media al año), al no considerar como tal la mayor parte de los contratos que terminan, que suelen ser renovados de nuevo con el mismo arrendatario. Si consideramos esto último, el número de contrataciones al año se duplica.

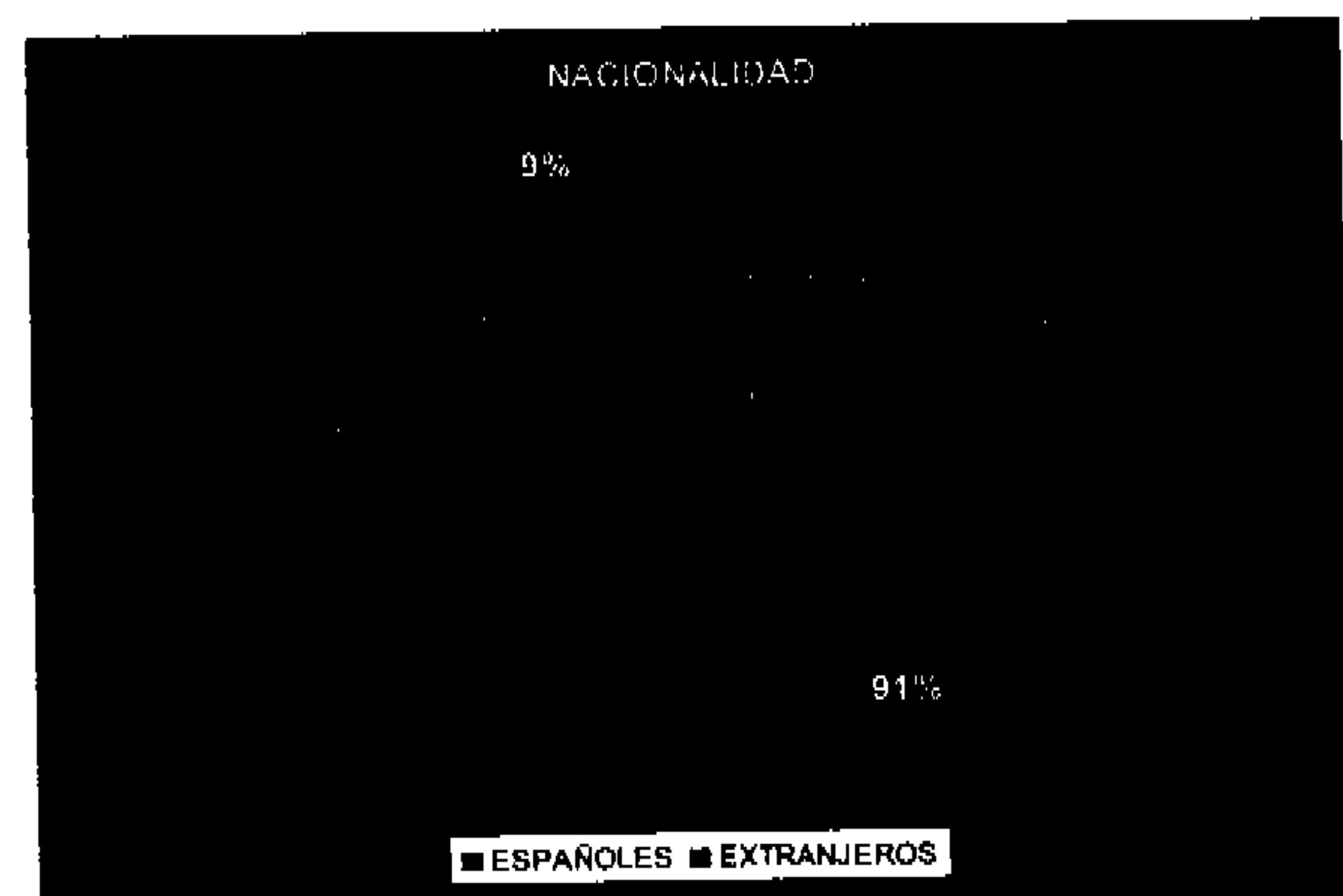
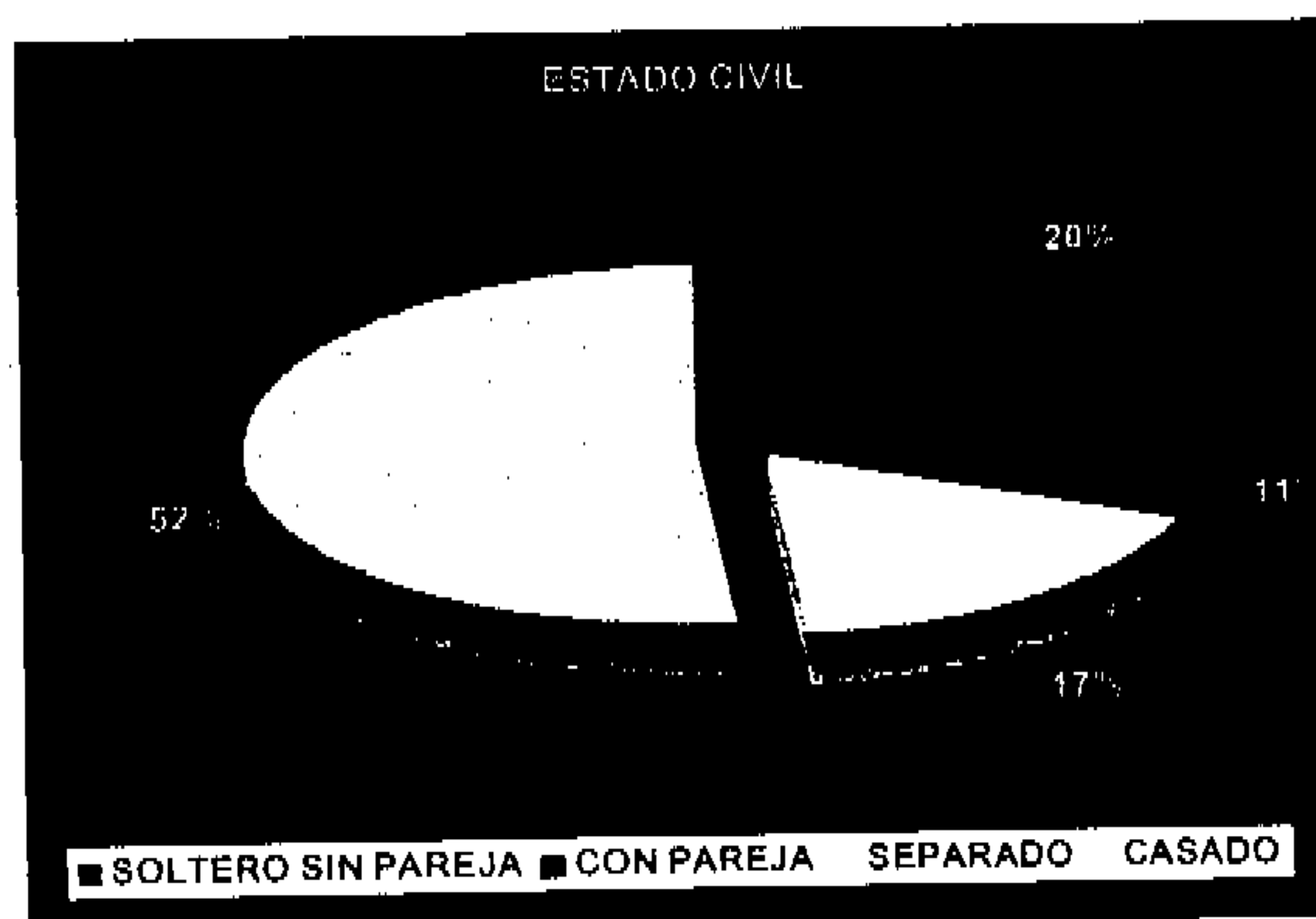
Las viviendas en rotación tardan una media de 24 días en ponerse de nuevo en condiciones para su entrega y en volverse a contratar.

Si comparamos los precios de las viviendas de renta libre que tenemos en Madrid y en Barcelona, en la primera ciudad los precios están un 25% por encima de los de Barcelona, siendo la contratación más alta realizada en Madrid este año de 11,4 €/m², mientras que en Barcelona ha sido de 9,39 €/m².

Creemos que la favorable evolución de las rentas de alquiler de viviendas, que hemos tenido durante los últimos años, con aumentos muy superiores al IPC, puede frenarse en el año 2.005, por varios motivos:

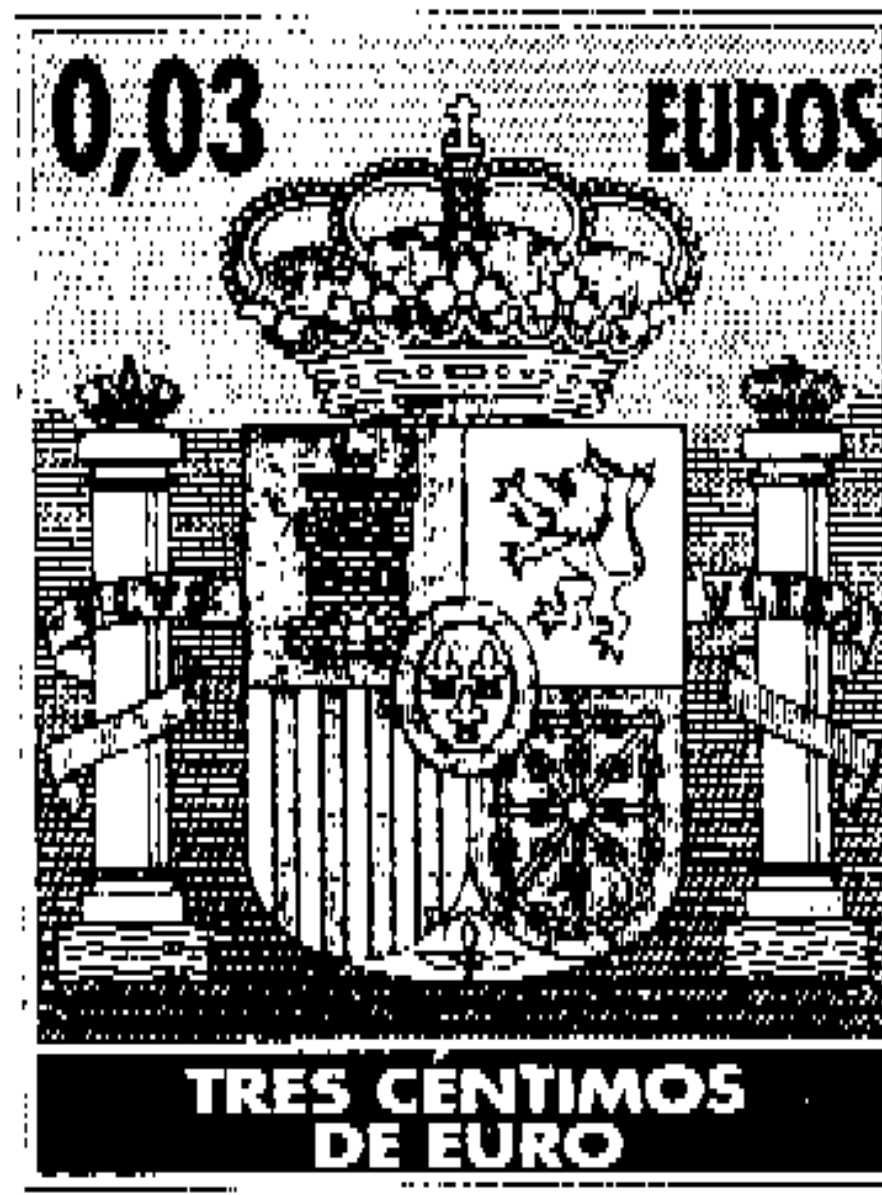
- La oferta ha aumentado, producto de la entrada de capitales en el sector del alquiler como producto de inversión.
- La competencia ha provocado que las viviendas se entreguen en mejores condiciones y por tanto ya no hay demasiadas diferencias en la calidad del producto ofertado. Esto venía siendo un componente diferencial de las viviendas que ofertábamos.
- La oferta va a aumentar aún más, debido al aumento de las ayudas a promotores, vía reforma del impuesto de sociedades (contemplando una bonificación para las empresas que tengan como objeto la existencia o promoción de viviendas en alquiler), también por ayudas directas a propietarios y arrendatarios, a demás del nuevo Plan de la Vivienda donde se apuesta claramente por el alquiler.

Para el año 2.005 prevemos un aumento de las rentas de las viviendas en Barcelona de cerca del 7% y, algo superior en las de Madrid donde se producirán renovaciones de contratos que estaban en tática reconducción.

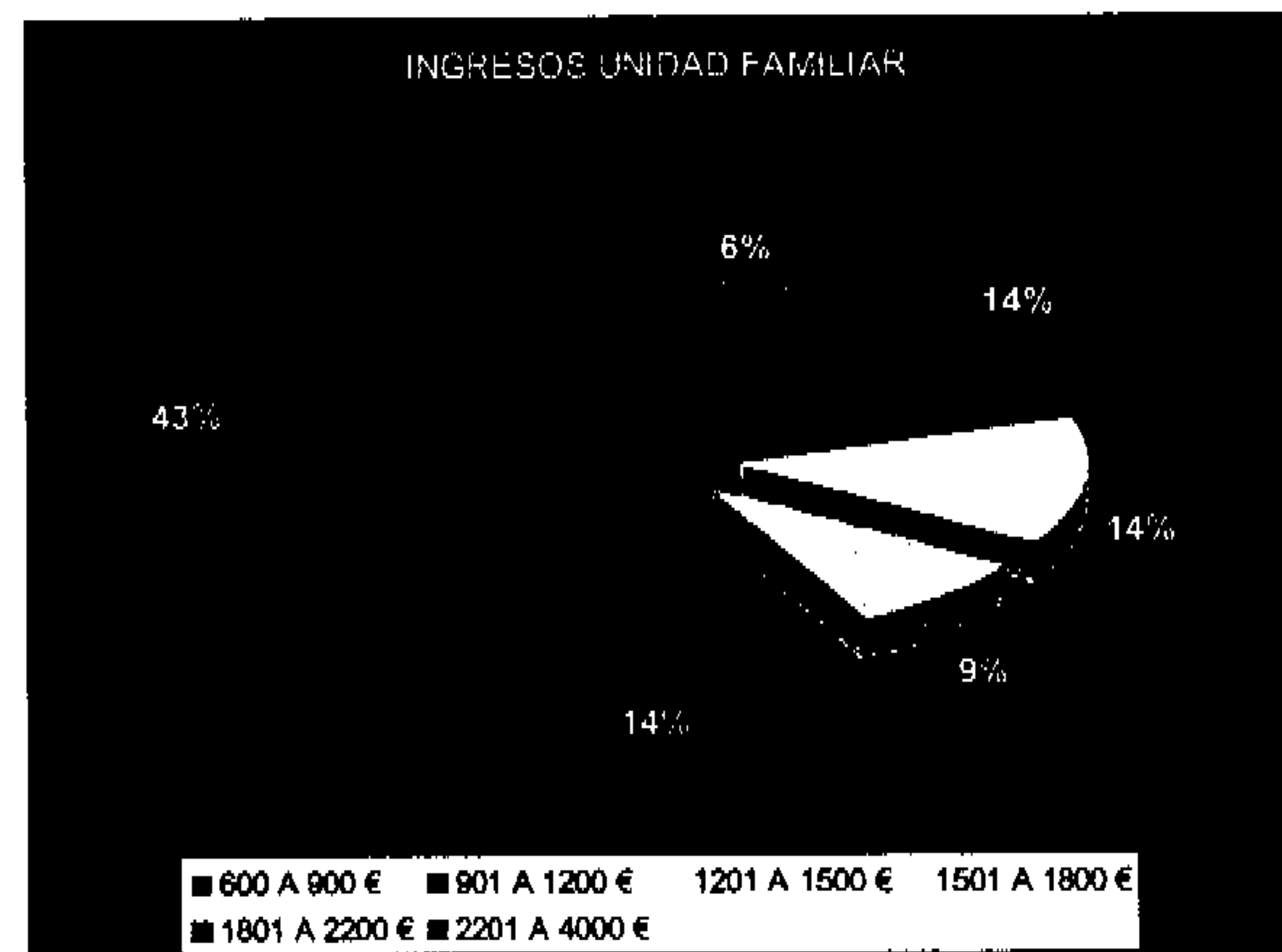
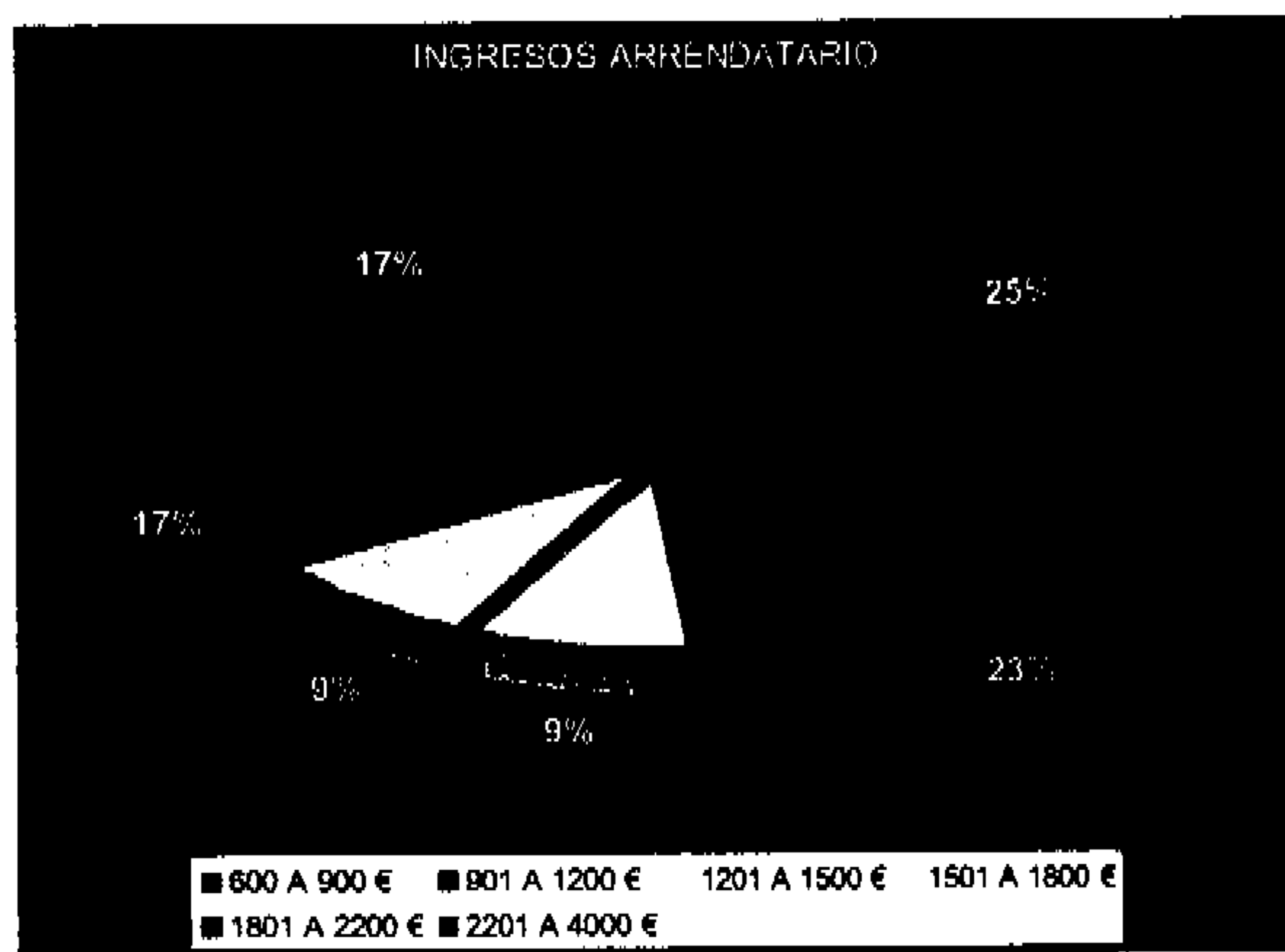




CLASE 8.^a



0H0352628



A finales de año hemos llegado a un acuerdo con la empresa AUNA a través del cual se ha instalado una infraestructura común consistente en la instalación del cable de fibra óptica en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, dotándolo por tanto de la tecnología más rápida para navegar por Internet, además de los servicios habituales de televisión y telefonía fija que presta dicha compañía. Esta inversión sin cargo supone para nuestros inmuebles un valor añadido importante.

Para el 2.005 tenemos previsto en el apartado de obras de conservación como más significativas, las de impermeabilización tanto del patio interior en el complejo de viviendas Sta. M^a de la Cabeza en Madrid, como parte de la plaza central del complejo Meridiano-Cero en Barcelona.

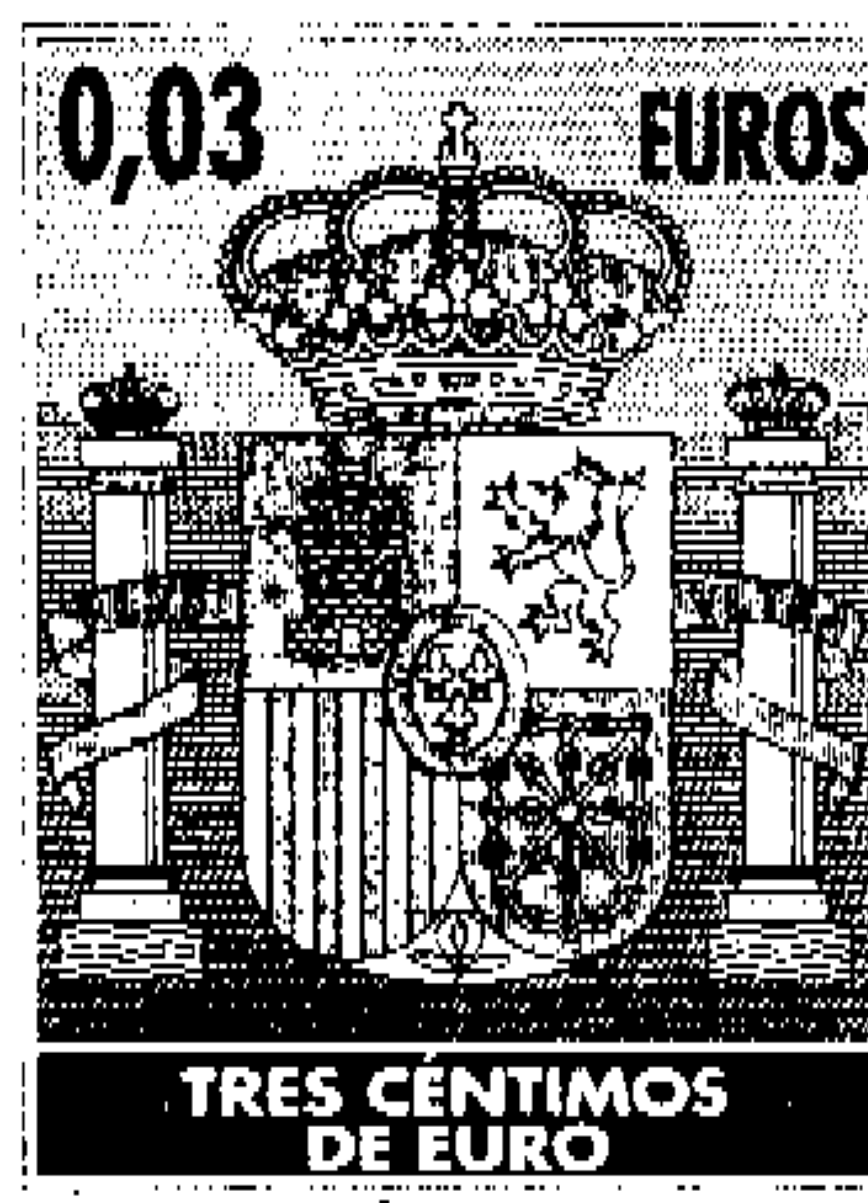
Oficinas en alquiler

La evolución del mercado de oficinas va ligada a la economía en general. Esta última ha crecido en los últimos años en tasas moderadas pero positivas (crecimientos del PIB del 2,2, 2,5 y 2,6% en los tres últimos años). Esta estabilidad económica ha repercutido favorablemente en un cambio de tendencia de los precios de arrendamiento de oficinas, después de unos años con tasas de desocupación altas. Los precios se encuentran ahora en un punto de equilibrio más razonable que en años anteriores.

Respecto a la oferta, en el 2.004 ha entrado en el mercado de oficinas de Barcelona una superficie equivalente a 78.407,96 m², que representa un 26,3% menos que en años anteriores



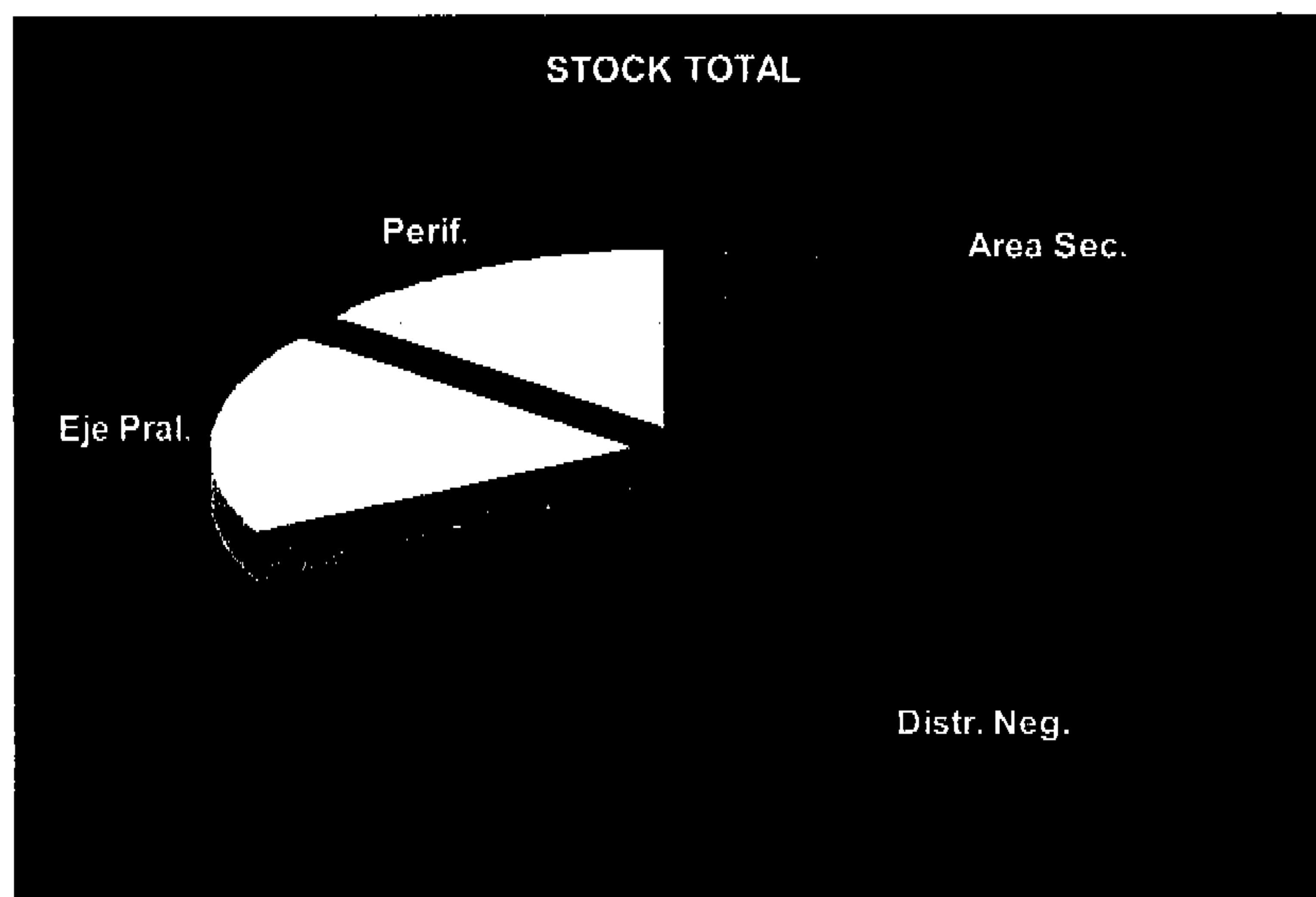
CLASE 8.^a



0H0352629

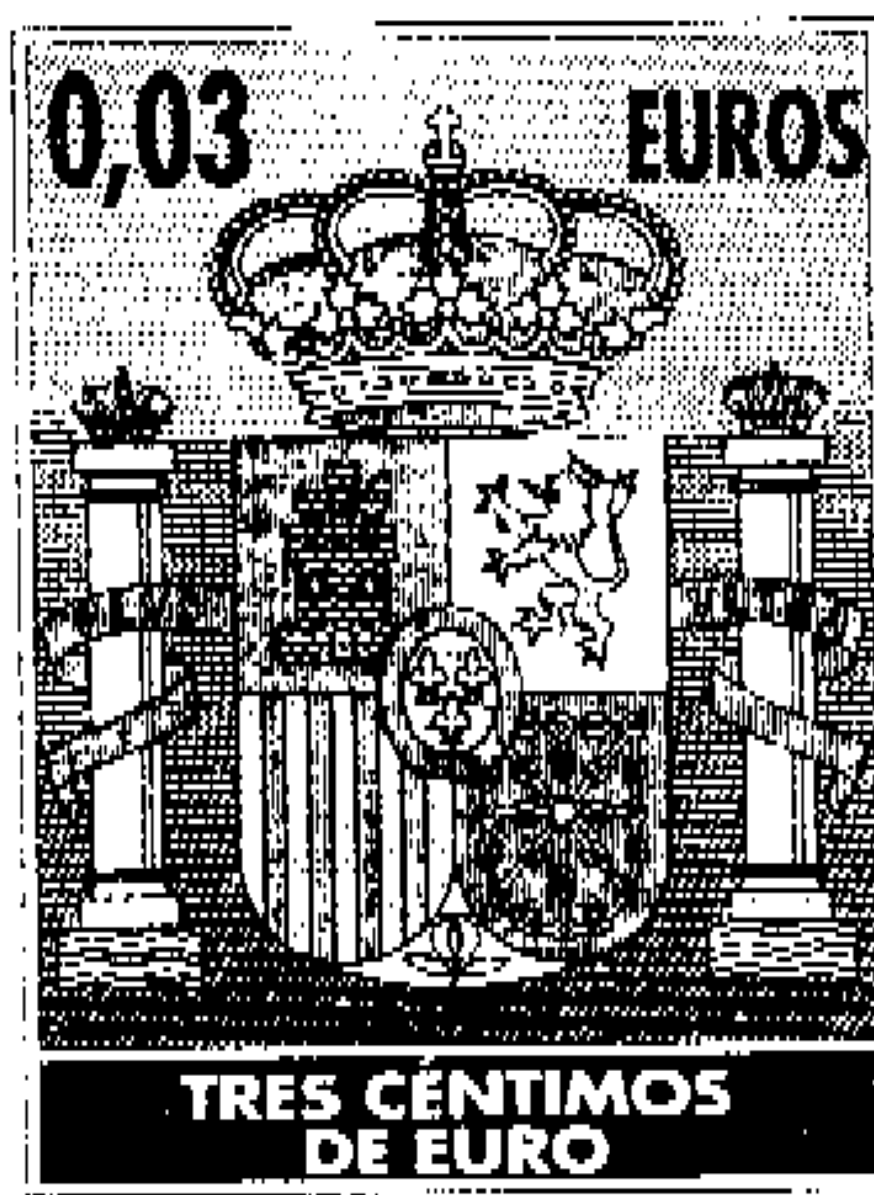
en que las entradas fueron de 155.000 m² en el 2.000 y de 145.000 m² en el 2.001. En esos años, la demanda no pudo absorber toda la oferta disponible. Esto puede volver a pasar otra vez en los próximos años, lo cual apunta a un estancamiento de los precios.

El stock de oficinas en Barcelona se sitúa en los cinco millones de metros cuadrados aproximadamente repartidos de la siguiente forma: un 19,1% corresponde al Area Secundaria, que ha visto aumentado su stock en estos años, un 48,4% al Distrito de Negocios, que sigue siendo el principal distrito en cuanto a stock de producto, un 18,3% corresponde al Eje principal que va disminuyendo su stock como consecuencia principalmente de los cambios de uso de los edificios y un 14,2% a la periferia, que es la área que tiene menos stock pero que disfruta de más posibilidades de crecimiento.



Las superficies que CEVASA tiene destinadas a oficinas se encuentran en el área secundaria, en un entorno no especialmente competitivo, y estamos compitiendo con desarrollos urbanísticos recientes y edificios modernos y altamente tecnificados como puede ser el 22@, Diagonal Mar o la misma Zona Franca. Es por ello que debemos cuidar en especial nuestros edificios, con el fin de mantener nuestra competitividad respecto a dichos centros de negocios, para evitar una futura deslocalización de nuestros clientes hacia zonas más competitivas.

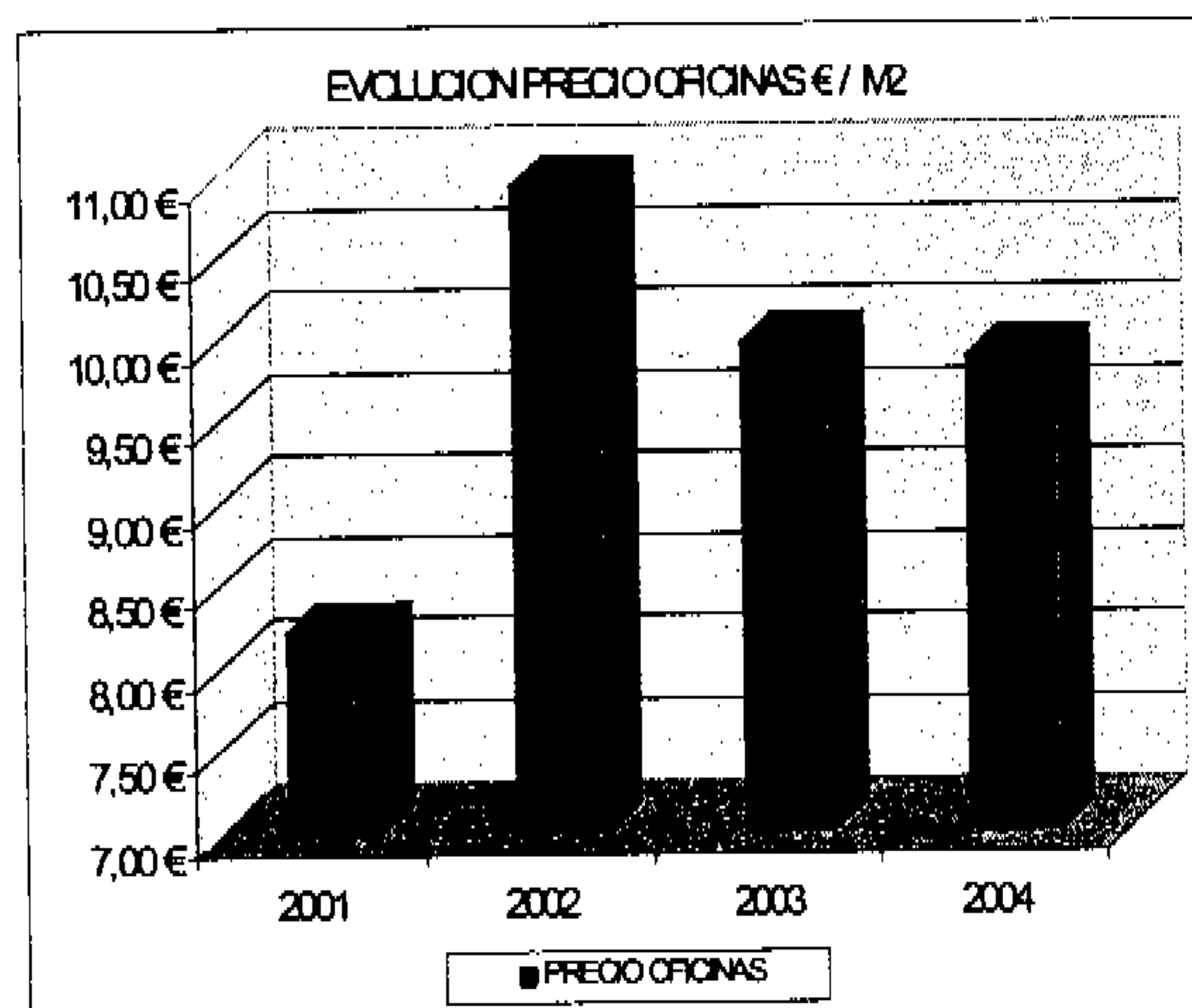
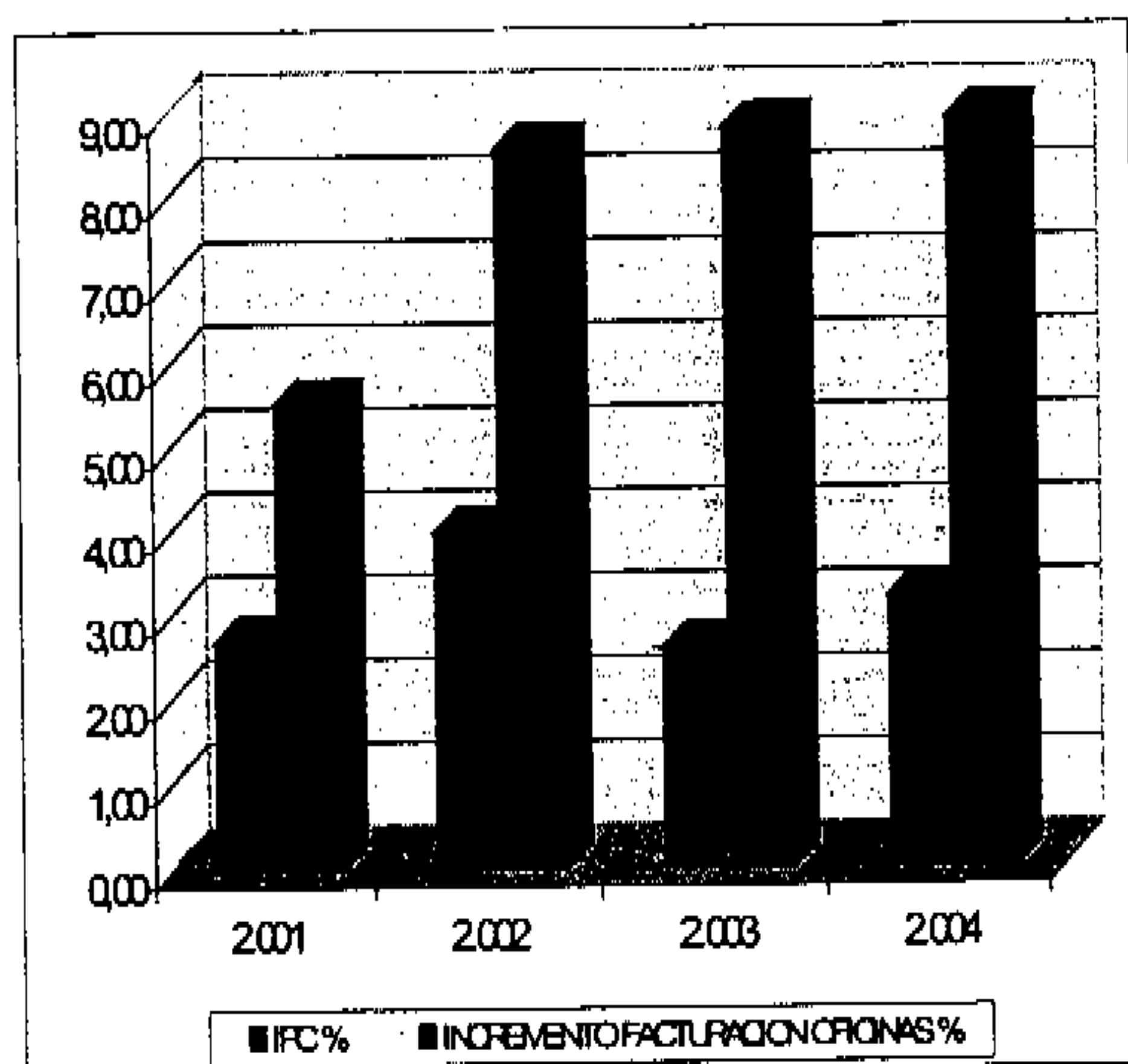
En cuanto al año 2.005 las rentas se prevén que se mantendrá estables en el centro, si bien en la área secundaria podría haber descensos ya que se espera la finalización y puesta en explotación de varios edificios que se están construyendo. Durante el año 2.005 entrarán en explotación en el área secundaria los 30.000m² de la Torre Agbar, aunque sólo se comercializarán 9.000m², la primera fase del parque empresarial de Metrovacesa con 10.282m², Pere IV 22@ con una superficie de 8.758m² así como el proyecto c/Pallars-Alava del grupo Preyco de 6.690m². Todo esto no hará más que aumentar la competencia.



0H0352630

CLASE 8.^a

Los aumentos de rentas que hemos tenido en los últimos años, muy superiores al IPC y por encima de la media del sector en Barcelona, han sido fruto de la inversión efectuada en las oficinas y de la reconversión de contratos ya desfasados a contratos actualizados a precios de mercado, si bien hemos notado como todo el sector en general las evoluciones propias del mercado. Así, hemos podido aumentar los ingresos por renovación de contratos antiguos, pero los precios aplicados a estas renovaciones han sido, en algunos años, menores a los del año anterior.



La evolución que esperamos para los próximos años pasa por mantener las actuales altas tasas de ocupación. El objetivo es actualizar todos las rentas a los actuales precios de mercado, aumentando la rentabilidad de los espacios, aunque actualmente los precios actuales rondan los 12 y 13€/m² y por tanto ya no estamos ofreciendo un producto barato sino en algunos casos más caro que determinados espacios de la zona centro. Esta actualización de precios sólo será posible si mantenemos competitivo nuestro producto, realizando las inversiones necesarias, que a corto plazo se materializarán en la mejora de los vestíbulos y un cambio de estética de las fachadas.

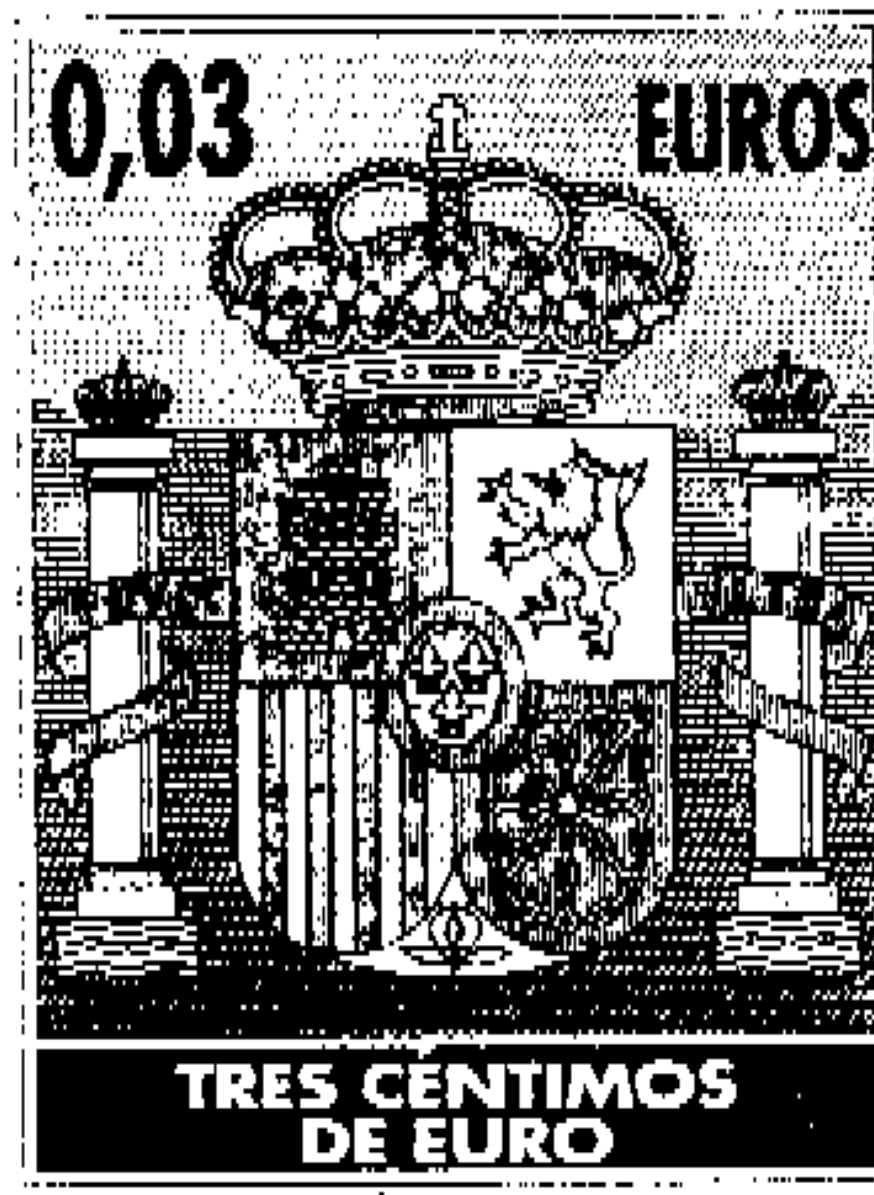
Para el 2.005 esperamos incrementar de nuevo los ingresos alrededor del 7%.

Locales comerciales

La ocupación se mantiene mas o menos constante alrededor del 99% de ocupación. Al igual que las oficinas, el sector de los locales evoluciona acorde con la situación económica general. El pequeño comercio ha visto descender su facturación debido a la apertura de centros comerciales y como consecuencia de ello los precios se mantienen estancados en zonas no consideradas de primera línea. En Barcelona tenemos poco recorrido en cuanto a precios



CLASE 8.^a

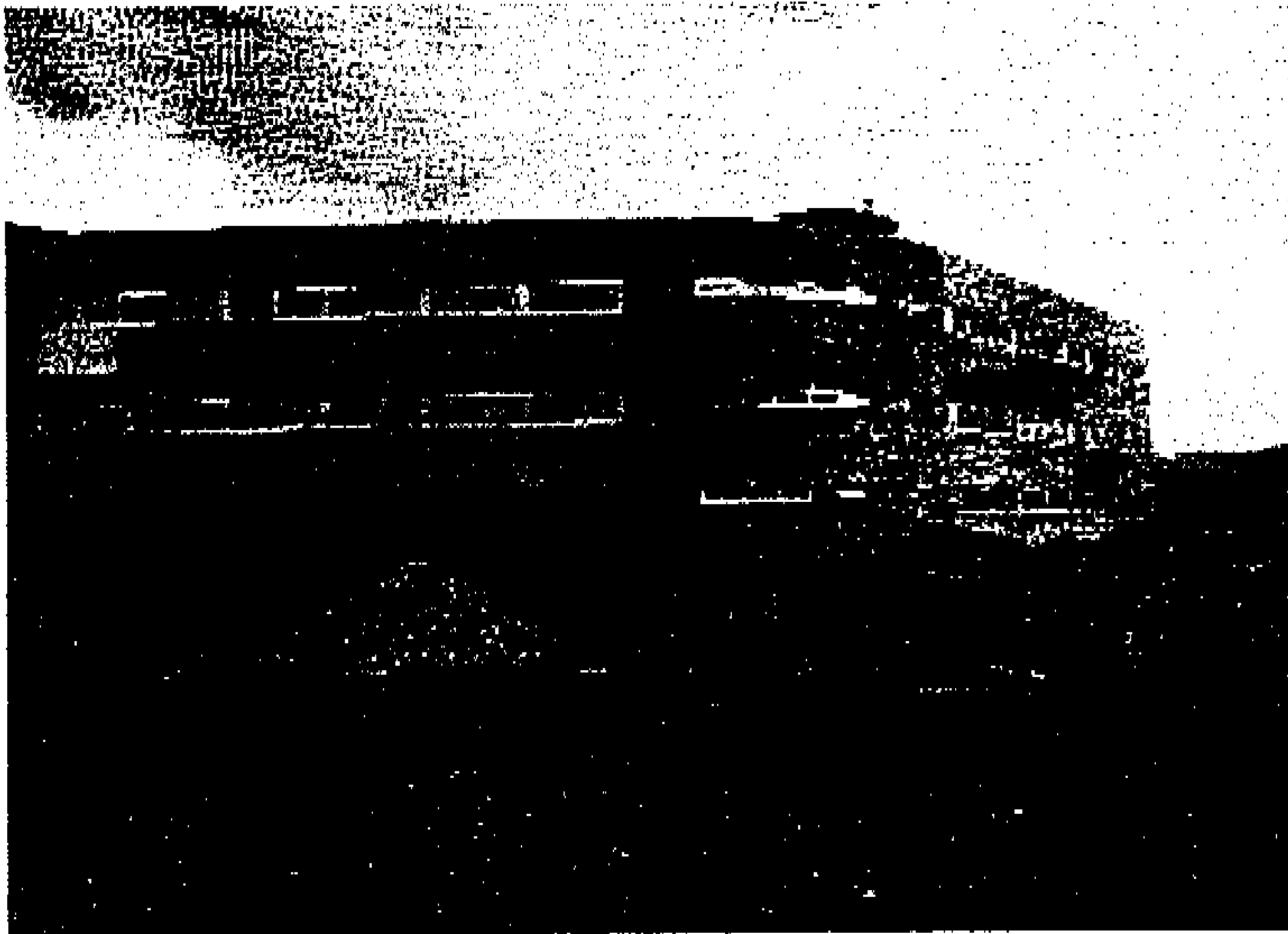


0H0352631

mientras que en Madrid podemos todavía aumentar el precio en algunas renovaciones de contratos.

Naves industriales

En el año 2.005 se completará la total entrega de un edificio industrial sito en el Barrio de Bon Pastor con una superficie aproximada de 11.000m², que hemos venido construyendo en los últimos dos años. Con ello se aumenta el patrimonio en explotación. A finales del pasado año se han cobrado ya las primeras rentas correspondientes a la entrega de la primera fase y para el mes de marzo de 2.005 se entregará el total edificio.



Una vez este totalmente terminado, los ingresos por alquiler de esta nave, supondrán el 10 % de la facturación total del patrimonio en alquiler.

Novedades legislativas

Venimos acusando la falta de un procedimiento rápido en materia de arrendamientos urbanos ya que la realidad procesal en este país continua siendo hoy por hoy bastante decepcionante y



0H0352632

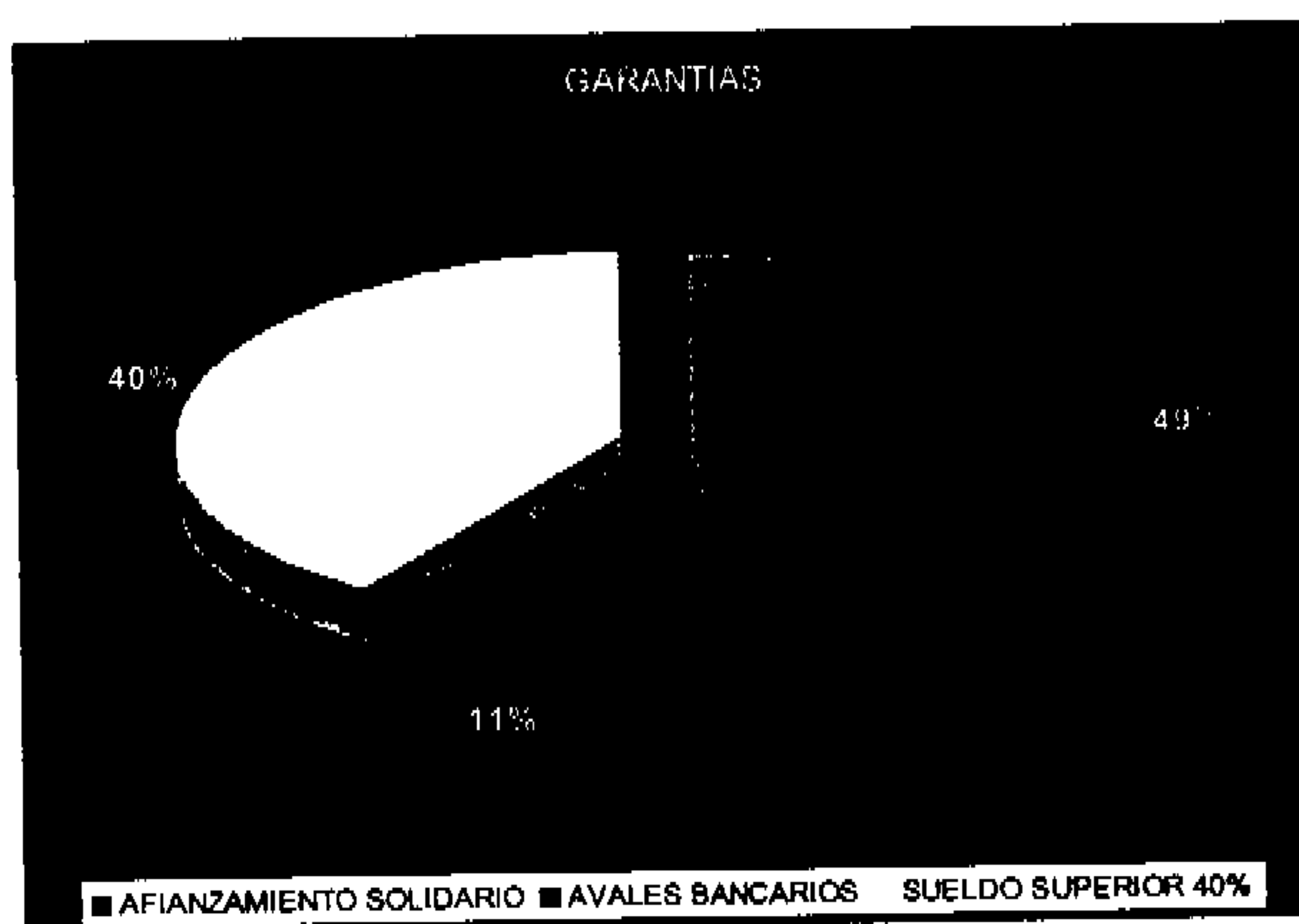
CLASE 8.^a

300125012

representa un condicionante negativo para el alquiler de pisos y otros productos en alquiler, en general. Es natural, por tanto, que muchos propietarios de pisos teman ponerlos en alquiler ante la posibilidad de impago de las rentas, un procedimiento largo y costoso a lo que se añade la incógnita de cómo van a dejar el piso el arrendatario una vez se recupere la posesión del mismo.

Ante esta situación, aunque con poco éxito, la Ley de Enjuiciamiento Civil y la nueva Ley de Arbitraje, han intentando agilizar al máximo el procedimiento de desahucio con el fin de que los propietarios pierdan las menos rentas posibles y puedan recuperar en menos plazo de tiempo su propiedad. Al mismo tiempo, el sector privado, ante la incapacidad de la administración de dar una respuesta ágil a estos temas, está ofertando un producto asegurador que garantice a los arrendadores la devolución de las rentas impagadas más otros gastos como pueden ser los judiciales, destrozos etc.

Desde nuestro punto de vista, la Ley de Arrendamientos Urbanos de diciembre de 1.994 ofrece los instrumentos necesarios para evitar el riesgo de impago mediante la facultad que se le otorga al propietario de pedir al arrendatario garantías adicionales a lo que viene siendo la fianza legal, siempre escasa en estos casos, como puede ser un aval bancario, un depósito, un afianzamiento solidario y personal de otra persona distinta al arrendatario, una hipoteca voluntaria, una prenda etc, que reduzcan el riesgo de impago; pero, aún así, la constitución de dichas garantías no evita el tener que interponer igualmente una demanda judicial con el fin de recuperar la posesión de la propiedad. En la práctica, tampoco es tan fácil pedir este tipo de garantías, pues, hoy por hoy, el alquiler sigue siendo un producto inmobiliario destinado a aquellas capas de la población con menos recursos económicos. En algunos casos es imposible y, en otros, el aval bancario u otras garantías solicitadas no cubren el total perjuicio económico causado al propietario tras recuperar su propiedad, al finalizar el procedimiento judicial instado para ello.

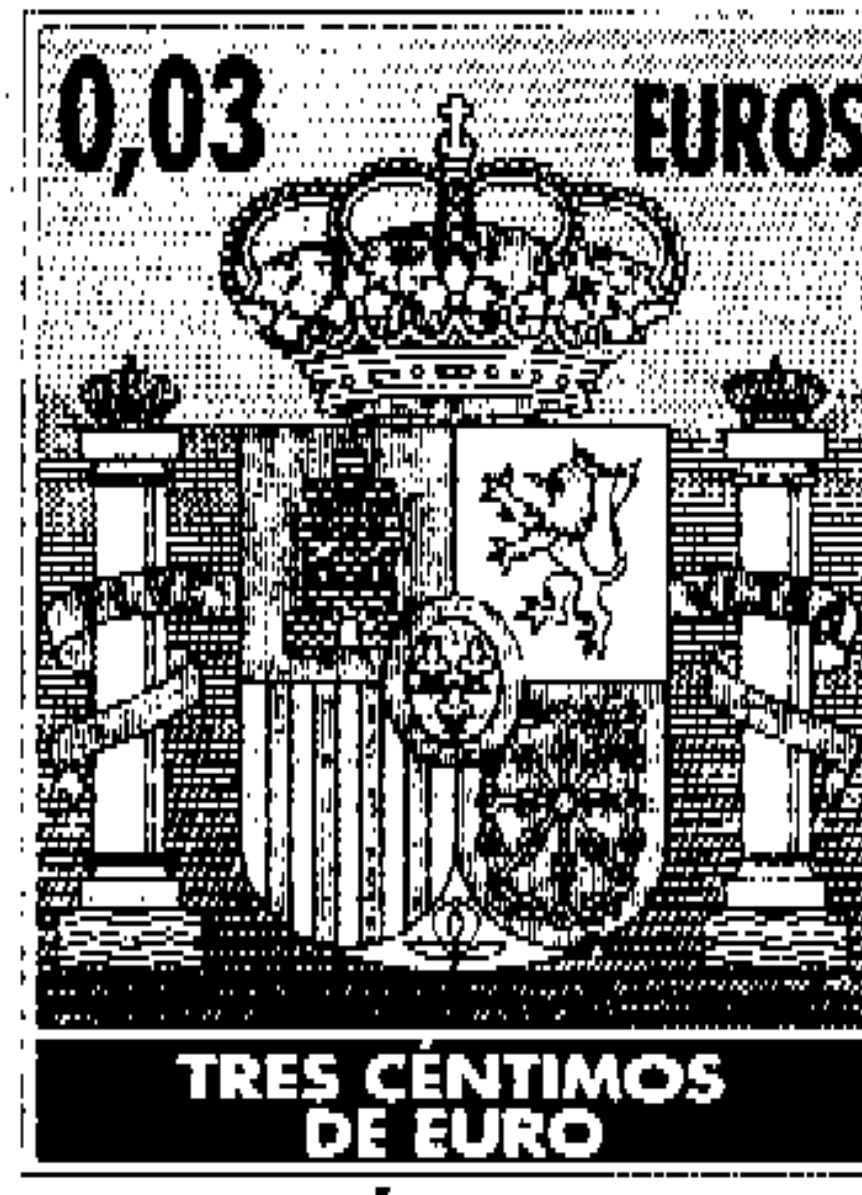


En Cevasa, desde hace años venimos pidiendo a nuestros arrendatarios la entrega de avales bancarios o afianzamientos de carácter personal y solidario en el momento de formalizar los contratos de arrendamiento, con el fin de reducir el impago de rentas. Dichas garantías se piden cuando el precio de la renta supera el 40% de los ingresos del titular de contrato. Los avales se piden por un importe máximo de 6 mensualidades y por toda la duración del contrato. En el 2004 hemos tenido un nivel de impagos de carácter incobrable que no supera el 0,5% del total de la

facturación y por tanto plantearnos la contratación de un producto asegurador con pagos de prima anual por contrato no parece, de momento, una alternativa demasiado atrayente. En cambio, todo lo que nos proporcione mayor rapidez en el procedimiento judicial de desahucio para acortar los meses de impago de rentas, entre 6 y 8 meses aproximadamente, es una buena medida.



CLASE 8.^a
INVENTAR



0H0352633

La nueva Ley de Arbitraje permite resolver, por esta vía, los contratos de arrendamiento por falta de pago de la renta de una forma más ágil y menos costosa que el procedimiento judicial, y por ello, en el año 2.005 hemos incorporado ya en nuestros contratos un convenio de arbitraje para dilucidar las controversias que puedan surgir del contrato de arrendamiento.

El arbitraje supone que, con el contrato de arrendamiento, se firma igualmente un convenio de arbitraje mediante el cual las partes se someten al arbitraje de derecho auspiciado por la Asociación Europea de Arbitraje de Equidad y Derecho, quien se encarga de toda la parte administrativa y de las notificaciones a las partes litigantes. Los resultados que podemos obtener por medio de esta vía son, en primer lugar, agilizar el periodo que transcurre desde la interposición de demanda hasta obtener el Laudo Arbitral, que equivale a la Sentencia Judicial en el procedimiento judicial. En un mes se dicta el Laudo arbitral. Otra ventaja es que los gastos del procedimiento son menores, ya que en esta primera fase del procedimiento arbitral, ni tan siquiera es necesaria la intervención de Abogado y Procurador dado que en este último caso, es la Asociación de Arbitraje quien se cuida de todos los tramites y notificaciones. Además, con la solicitud de arbitraje, se pueden ya reclamar las rentas y los daños y perjuicios ocasionados por el arrendatario, con lo cual en la fase de ejecución por la vía judicial ordinaria se puede solicitar el embargo de los bienes por las cantidades reconocidas como adeudadas en el Laudo Arbitral. Solamente se precisa de Abogado y Procurador para el procedimiento de ejecución del Laudo ante los Juzgados. El coste aproximado de todo el procedimiento desde el inicio hasta el final sería de unos 735€ que, si lo comparamos con las costas judiciales por el mismo asunto ante la jurisdicción ordinaria, el ahorro puede llegar a ser de mas de la mitad. Otra ventaja es que la demanda arbitral igualmente podemos dirigirla contra el avalista para la reclamación de la deuda, sin necesidad de interponer otra demanda judicial contra él.

1.2.2) GESTIÓN HOTELERA

En el ejercicio 2004 y respecto a la gestión del hotel Cabo Cervera en Torrevieja (Alicante), a pesar de que los objetivos no se han cumplido en su totalidad, se ha podido apreciar una mayor regularidad en la contratación de la temporada media-baja, salvo los 2 primeros meses que tradicionalmente son de poca actividad en hoteles de costa.

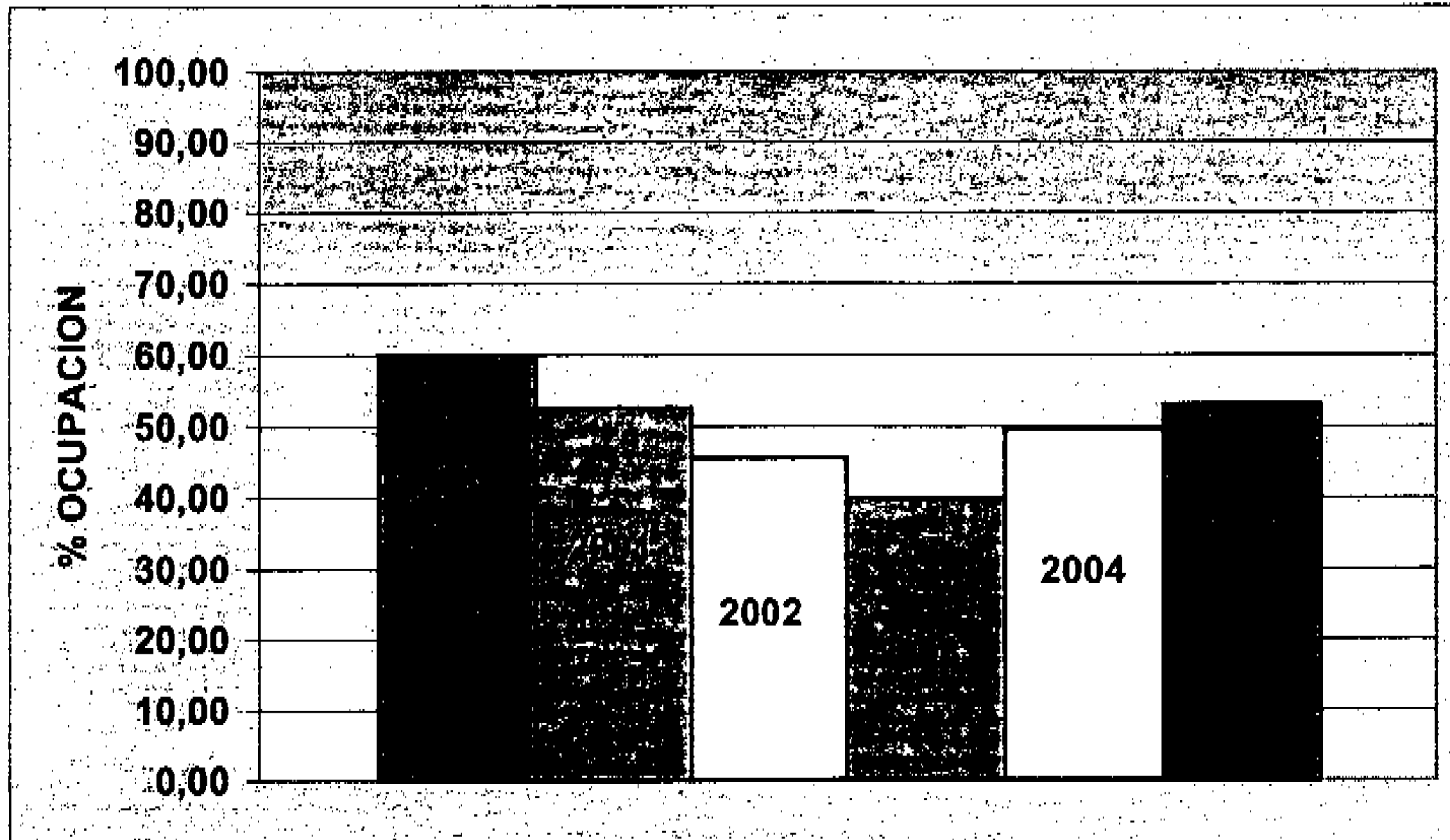
A partir del mes de marzo, con la nueva categoría de 3 estrellas recién conseguida, se ha situado el hotel en un nuevo segmento de mercado, logrando ocupaciones muy por encima del año anterior. No obstante, en el 2004 todavía estábamos en una profunda crisis del sector turístico que sobre todo incidió en la falta de regularidad en las ocupaciones de temporada alta, alternándose días de ocupación completa con ocupaciones atípicamente bajas en los meses de julio, agosto y septiembre.

Para el 2005, esperamos una mayor regularidad de la ocupación, confirmando la ruptura iniciada en el 2004 en cuanto a los descensos de las ocupaciones que se venía produciendo desde el ejercicio 2000, al tiempo que se consolidan los ingresos medios por habitación que corresponden a nuestra nueva categoría.



0H0352634

CLASE 8.ª



1.3) PROYECTOS EN EL MARCO DEL PLAN ESTRATEGICO

El principal objetivo de la Compañía es aumentar el valor de la acción y de los indicadores de rentabilidad de la Compañía. Las líneas de actuación definidas en el plan estratégico que han de llevarnos a la consecución de tales objetivos son las siguientes:

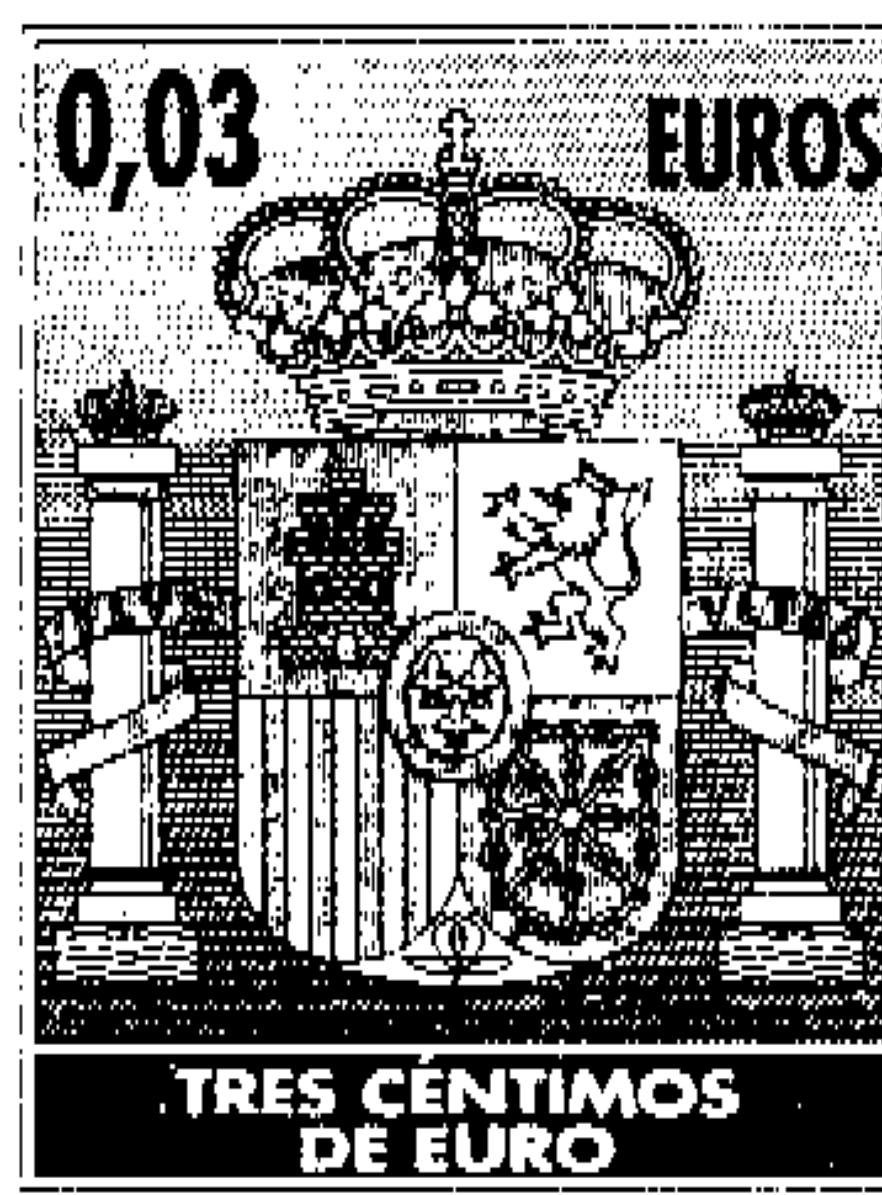
- 1) *Crecimiento dentro del sector inmobiliario, con especialización en el negocio principal de arrendamiento de inmuebles, especialmente viviendas.*
- 2) *Rentabilizar la capacidad de gestión y el know-how de la Compañía en cuanto a la gestión de edificios en alquiler.*

SBD 
lloguer social

Uno de los aspectos principales del plan estratégico de la Compañía es el aumentar su parque de viviendas sociales en alquiler. En este sentido, junto con las sociedades VIMUSA (Habitatges Municipals de Sabadell, S.A.) y PROVASA (Promotora del Vallés, S.L.), ésta última



CLASE 8.^a



0H0352635

del Grupo Caixa de Sabadell, CEVASA desarrollará durante los próximos 10 años un programa de 1.009 viviendas protegidas en régimen de alquiler en el municipio de Sabadell. Para ello hemos constituido la sociedad SBD, Lloguer Social, S.A., que promocionará las viviendas y las gestionará posteriormente en régimen de alquiler.

Como garantía de la operación, cada uno de los socios se ha comprometido a aportar su know-how en las áreas en las que es especialista. Así, VIMUSA gestionará la fase de promoción, CEVASA la de explotación y el Banc de Sabadell aportará su capacidad de financiación.

A lo largo de dicho periodo, CEVASA realizará una inversión total del orden de los 8,7 millones de euros, en forma de aportación de fondos a la sociedad conjunta.

Además, la Compañía viene manteniendo contactos con varios grupos y potenciales inversores, en especial en residencial, con el fin de alcanzar acuerdos de gestión o de inversión conjunta en proyectos residenciales, siguiendo modelos similares al que ha servido de base para la operación de inversión en viviendas de protección pública para alquiler, en Sabadell (Barcelona).

3) Gestión completa del proceso urbanizador, con la promoción de terrenos, solares y edificios residenciales.

CEVASA, a través de sus filiales, gestiona varios proyectos inmobiliarios, con un techo edificable total de más de 23.500 m², con destino la promoción inmobiliaria para la venta, que se hayan en diferentes fases de desarrollo.

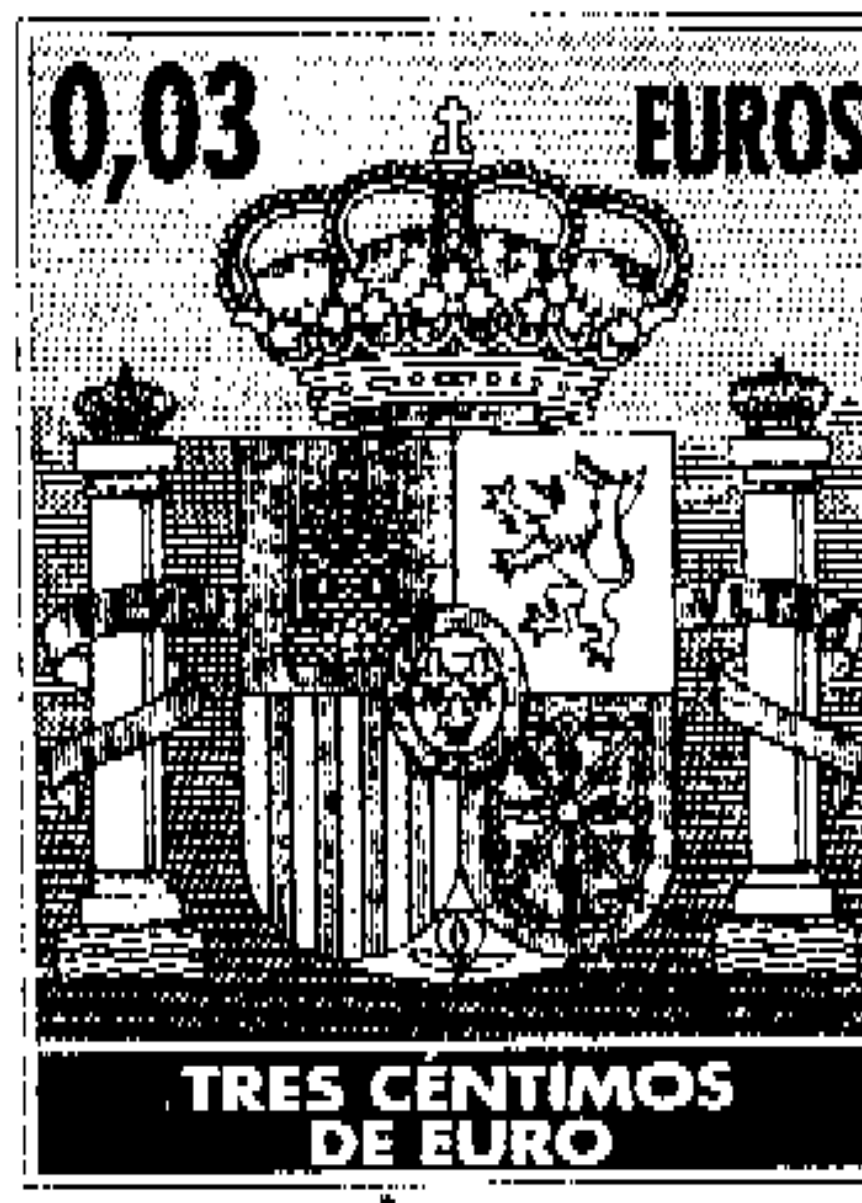
Además, la Compañía, por si o a través de sus filiales, tiene 247.000 m² de terrenos en proceso de gestión urbanística en El Vendrell (Tarragona), Barcelona y Sant Joan Despí (Barcelona).

De todo ello se informa debidamente en el informe de gestión del grupo CEVASA, ejercicio 2.004.

4) Otros proyectos (I+D)

Cevasa en su afán por ofrecer productos innovadores esta trabajando en el desarrollo de nuevos modelos residenciales donde encuentren una adecuada respuesta las nuevas tendencias y necesidades de la población.

Este proyecto todavía en fase de desarrollo, tiene en especial consideración los modelos familiares y personales que ya hoy día suponen un reto para la sociedad actual, desde una oferta residencial y de servicios para personas adultas y ancianas hasta la repercusión de nuevos hábitos de trabajo en la población laboral.



0H0352636

CLASE 8.ª

2) RESPONSABILIDAD SOCIAL

Desde hace algunos años, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. contribuye con el 0,7 % de los beneficios líquidos del grupo a obras de carácter social, ayudando a resolver de manera directa algunos problemas que afectan a las personas más desfavorecidas. Además, la Compañía lleva a cabo una política de apoyo a iniciativas de sus empleados y patrocina actividades de carácter lúdico-festivo en los barrios en los que se sitúan sus edificios en explotación.

En el año 2.004, la Compañía realizó las siguientes actuaciones:

1. • "Proyecto Montinho". Cevasa hizo posible un intercambio de experiencias entre un grupo de 10 jóvenes de la calle de Brasil y dos educadores, concretamente de la Comisión Local de la ciudad de Maringá del MNMMR (Movimento Nacional de Meninos e Meninas da Rua - www.mnmmr.org.br), con un equipo de monitores del Centre d'Esplai de ca n'Aurell de Terrassa (Barcelona).
2. • "Aldeas Infantiles S.O.S.". Cevasa colaboró con esta organización de ayuda a la infancia, de carácter privado y ámbito mundial, sin ánimo de lucro, interconfesional e independiente de toda orientación política, que acoge a más de 200.000 niños y jóvenes en más de 130 países. www.aldeasinfantiles.es
3. • "Esport Solidari Internacional!". Cevasa apoyó económicamente a esta ONG a desarrollar un proyecto educacional en Cabo Verde que esta organización está llevando a cabo, mediante el cual se pretende que a través del deporte, jóvenes de entornos marginales puedan obtener formación y enseñanza básica.

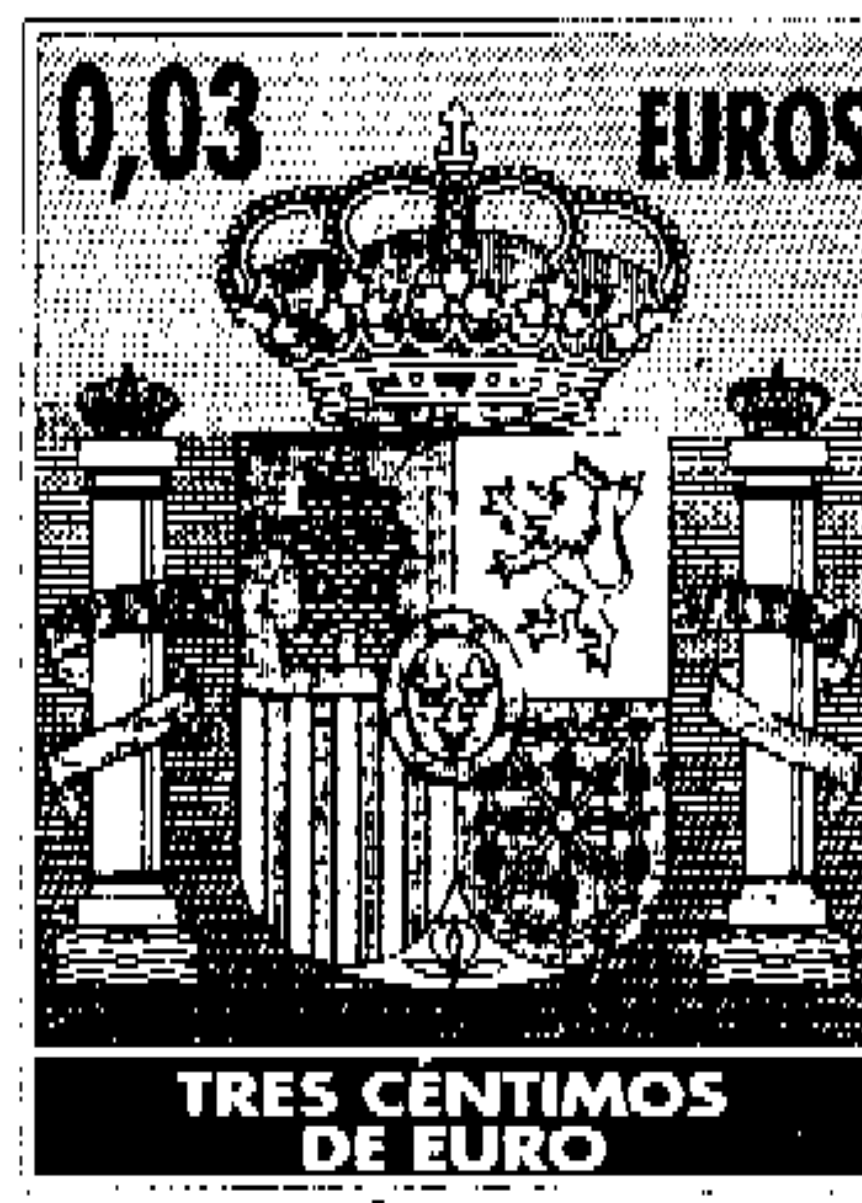
3) POLITICA DE DIVIDENDOS Y EVOLUCION BURSATIL DE LAS ACCIONES

El Consejo de Administración de esta sociedad considera que la retribución por dividendo a los accionistas debe ir paralela a la generación de valor de los negocios en los que operamos, manteniendo siempre que sea posible un elevado pay-out con regularidad y continuidad.

El Consejo de Administración propondrá repartir, en concepto de dividendo y con cargo a los resultados del ejercicio 2.004, un importe equivalente al 15 % sobre el valor nominal de las acciones en circulación. Esto supone un pay-out del 70,1 %.

Los dividendos repartidos por la sociedad desde el 01-01-04 han sido los siguientes:

| Tipo | Fecha de pago | Bruto | Neto |
|---------------------|---------------|--------|--------|
| A cuenta 2003 | 12/01/2004 | 0,40€ | 0,34 € |
| Complementario 2003 | 08/07/2004 | 0,508€ | 0,432€ |



0H0352637

CLASE 8.^a

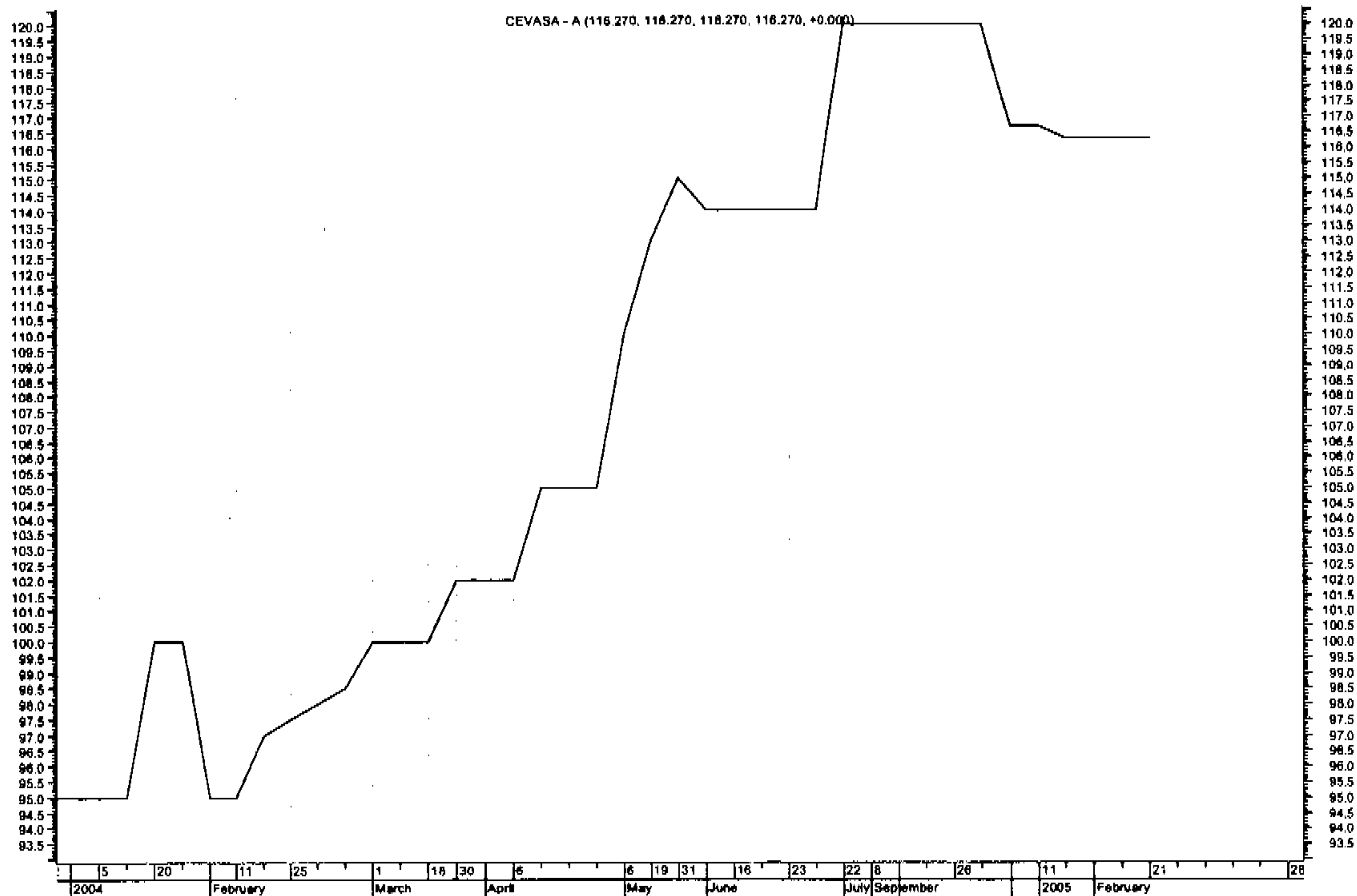
A cuenta 2004

20/01/2005

0,40€

0,34€

Durante el año 2.004, el precio de las acciones CEVASA ha subido un 22,81 %, desde los 95 € hasta los 116,67 € con que cerró el año. Si a ello añadimos los importes percibidos en concepto de dividendo y las acciones gratuitas que resultaron del último aumento de capital, la rentabilidad para el accionista en el año 2.004 fue del 27,28 %.



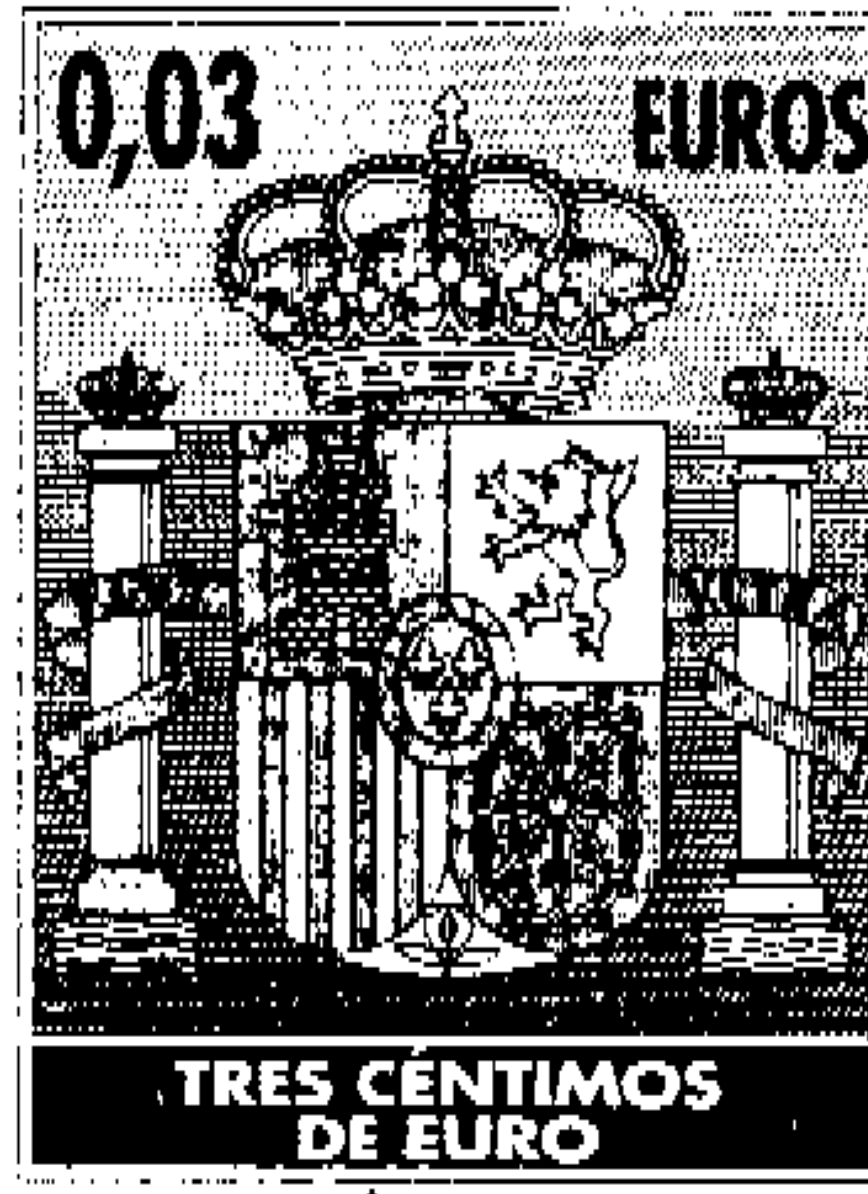
4) AUTOCARTERA

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 % por arriba o por debajo de la cotización en la fecha de la adquisición.

Durante el año 2.004, CEVASA realizó operaciones con acciones propias, vendiendo 3.491 acciones y 19.589 derechos de asignación gratuita Emis. Nov. 2004, las primeras por 372.199,93 € y los segundos por un total de 59.454 €, a unos precios medios de 106,62 € y 3,04 €, respectivamente.



CLASE 8.^a
SOCIETARIAS



0H0352638

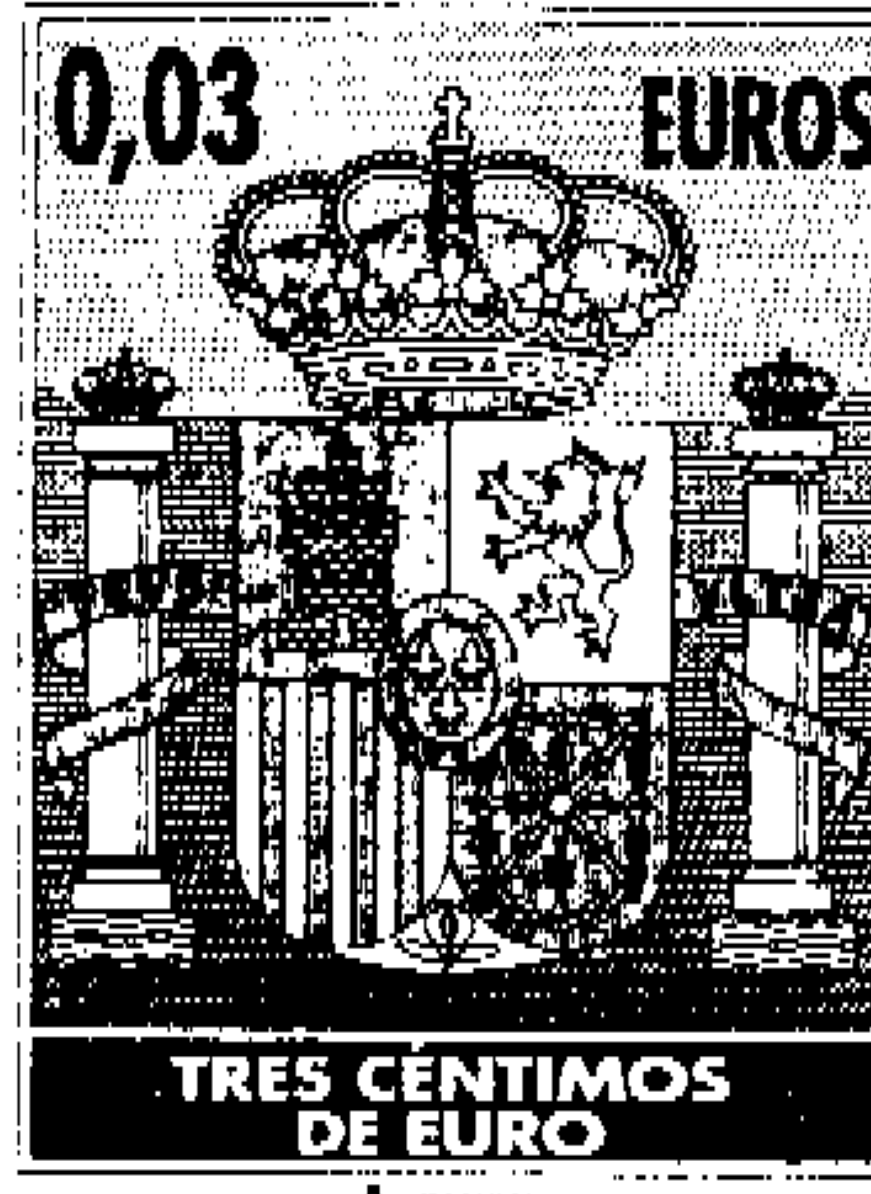
Al cierre del ejercicio 2.004 y en la fecha de redacción de este informe, la autocartera era de 19.609 acciones, con un coste total de 1.143.345,94 €, lo que supone un 1,46 % del total de acciones en circulación.

5) OPERACIONES SOCIETARIAS

En ejecución de los acuerdos de la pasada Junta general de accionistas de 22 de junio de 2.004, se ha materializado el aumento de capital que se acordó, en 223.500€, mediante la emisión de 37.250 acciones nuevas de valor nominal 6 € cada una, totalmente desembolsadas contra la cuenta "Prima de Emisión de Acciones" y asignadas gratuitamente a los accionistas de la Sociedad.

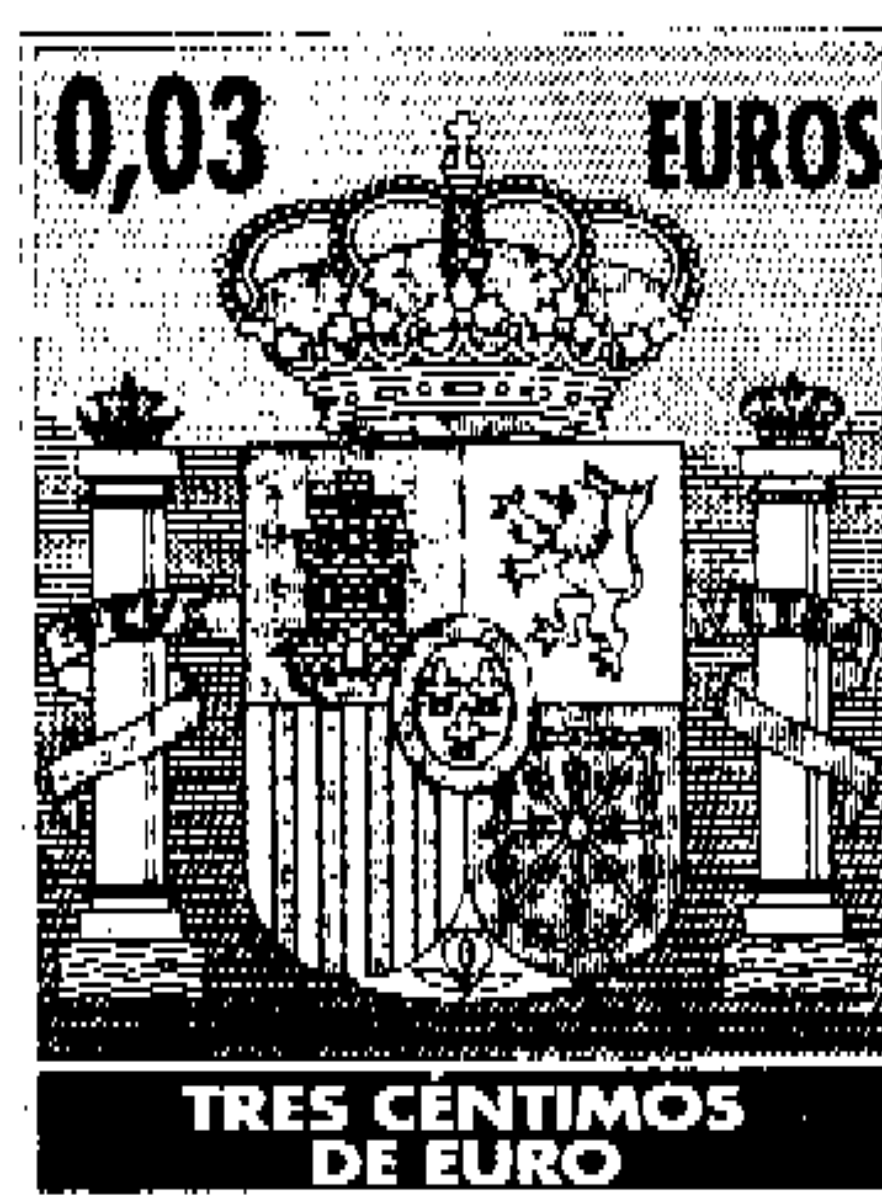


CLASE 8.^a



0H0352639

Cuentas Anuales



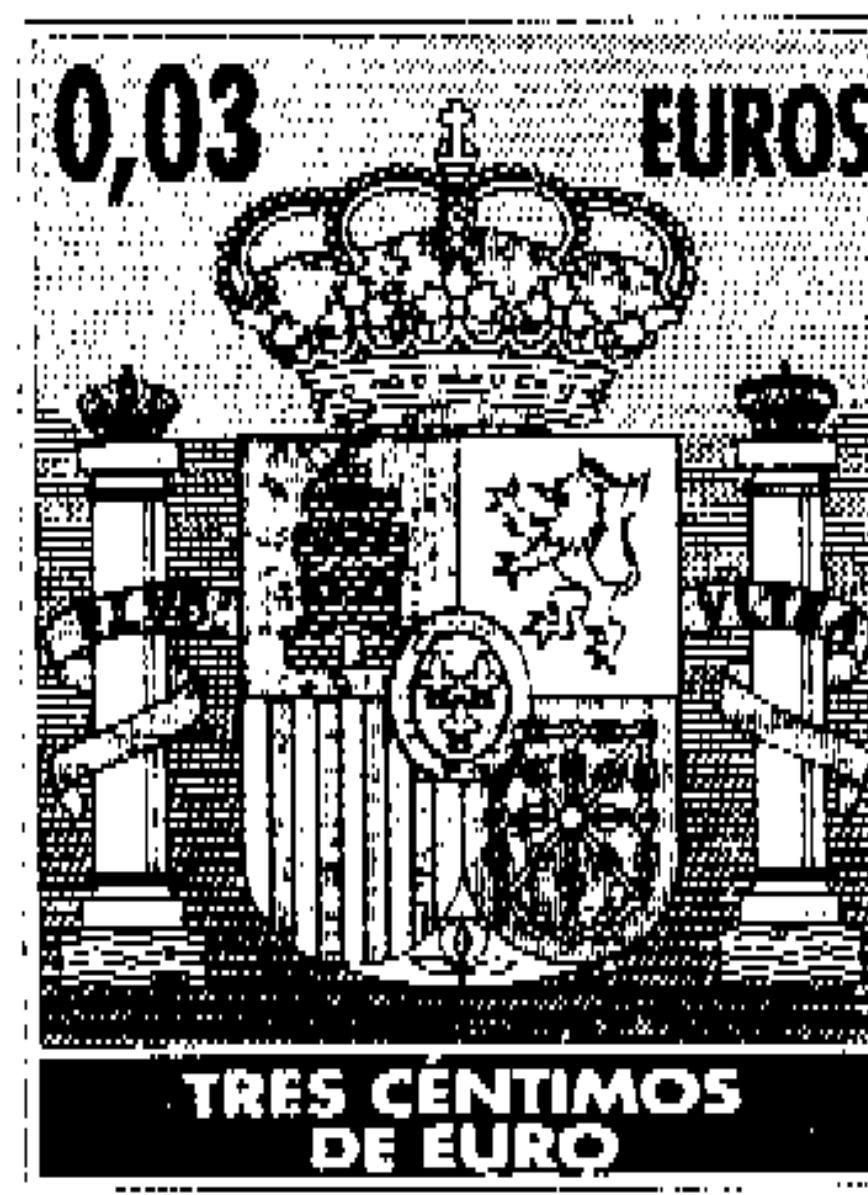
OH0352640

CLASE 8.^a

COMPENSA

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2.002 A 2.004
DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| ACTIVO | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| B) INMOVILIZADO | | | |
| I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 44.253,03 | 38.874,35 | 39.936,53 |
| II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES | | | |
| 1. Gastos de Investigación y Desarrollo | 286.604,42 | 217.734,42 | 217.734,42 |
| 2. Patentes, Marcas, Licencias y Similar | 17.351,15 | 17.351,17 | 10.368,18 |
| 5. Aplicaciones informáticas | 246.582,40 | 362.226,21 | 302.927,59 |
| 8. Amortizaciones | -364.838,04 | -423.660,51 | -333.321,43 |
| | 185.699,93 | 173.651,29 | 197.708,76 |
| III. INMOVILIZACIONES MATERIALES | | | |
| 1. Terrenos y bienes naturales | 5.126.112,55 | 6.582.408,40 | 6.582.408,40 |
| 2. Inmuebles para arrendamiento | 52.011.947,96 | 52.011.947,96 | 52.011.947,96 |
| 4. Instalaciones técnicas y maquinaria | 17.268,34 | 45.477,23 | 28.358,33 |
| 5. Otras instalaciones y mobiliario | 9.540.771,87 | 10.284.723,05 | 7.304.948,62 |
| 6. Anticipos e inmoviliz. mat. en curso | 7.041.460,74 | 973.443,13 | 538.114,56 |
| 7. Otro inmovilizado | 278.209,35 | 433.517,61 | 411.563,93 |
| 9. Amortizaciones | -16.929.380,82 | -16.198.303,67 | -14.602.311,23 |
| | 57.086.389,99 | 54.133.213,71 | 52.275.030,57 |
| IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS | | | |
| 1. Partic. en empresas grupo | 17.888.316,17 | 17.888.316,17 | 17.888.316,17 |
| 3. Partic. en empresas asociadas | 120.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Depósitos y fianzas a l/p. | 746.591,40 | 578.262,12 | 546.704,71 |
| 8. Provisiones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 18.754.907,57 | 18.466.578,29 | 18.435.020,88 |
| V. ACCIONES PROPIAS | | | |
| 1. Inversión | 1.143.345,98 | 1.385.379,15 | 1.262.901,87 |
| 2. Provisiones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 1.143.345,98 | 1.385.379,15 | 1.262.901,87 |
| TOTAL INMOVILIZADO..... | 77.214.596,50 | 74.197.696,79 | 72.210.598,61 |
| C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D) ACTIVO CIRCULANTE | | | |
| II. EXISTENCIAS | 274.626,28 | 259.229,02 | 53.917,75 |
| III. DEUDORES | | | |
| 1. Clientes por servicios | 847.512,49 | 946.168,94 | 972.169,19 |
| 2. Empresas del grupo, deudoras | 3.278.604,04 | 5.822.504,25 | 788.229,83 |
| 4. Deudores varios | 38.281,48 | 34.503,15 | 156.939,33 |
| 5. Personal | 19.478,21 | 7.680,00 | 1.740,00 |
| 6. Administraciones públicas | 267.675,44 | 141.310,78 | 84.076,32 |
| 7. Provisiones | -216.017,72 | -307.281,82 | -286.670,29 |
| | 4.235.533,94 | 6.644.885,30 | 1.716.484,38 |
| IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPOR. | | | |
| 2. Créditos a empresas del grupo | 0,00 | 0,00 | 115.000,00 |
| 5. Cartera de valores a corto plazo | 6.115.367,77 | 5.122.885,43 | 5.309.274,56 |
| 6. Otros Créditos | 11.649.175,61 | 4.436.141,70 | 10.920.115,43 |
| 8. Provisiones | -17.543,67 | -3.009,18 | -167.115,60 |
| | 17.746.999,71 | 9.556.017,95 | 16.177.274,39 |
| VI. TESORERÍA | 253.888,13 | 616.346,08 | 183.015,19 |
| VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL CIRCULANTE..... | 22.511.048,06 | 17.076.478,35 | 18.130.691,71 |
| TOTAL ACTIVO..... | 99.725.644,56 | 91.274.175,14 | 90.341.290,32 |



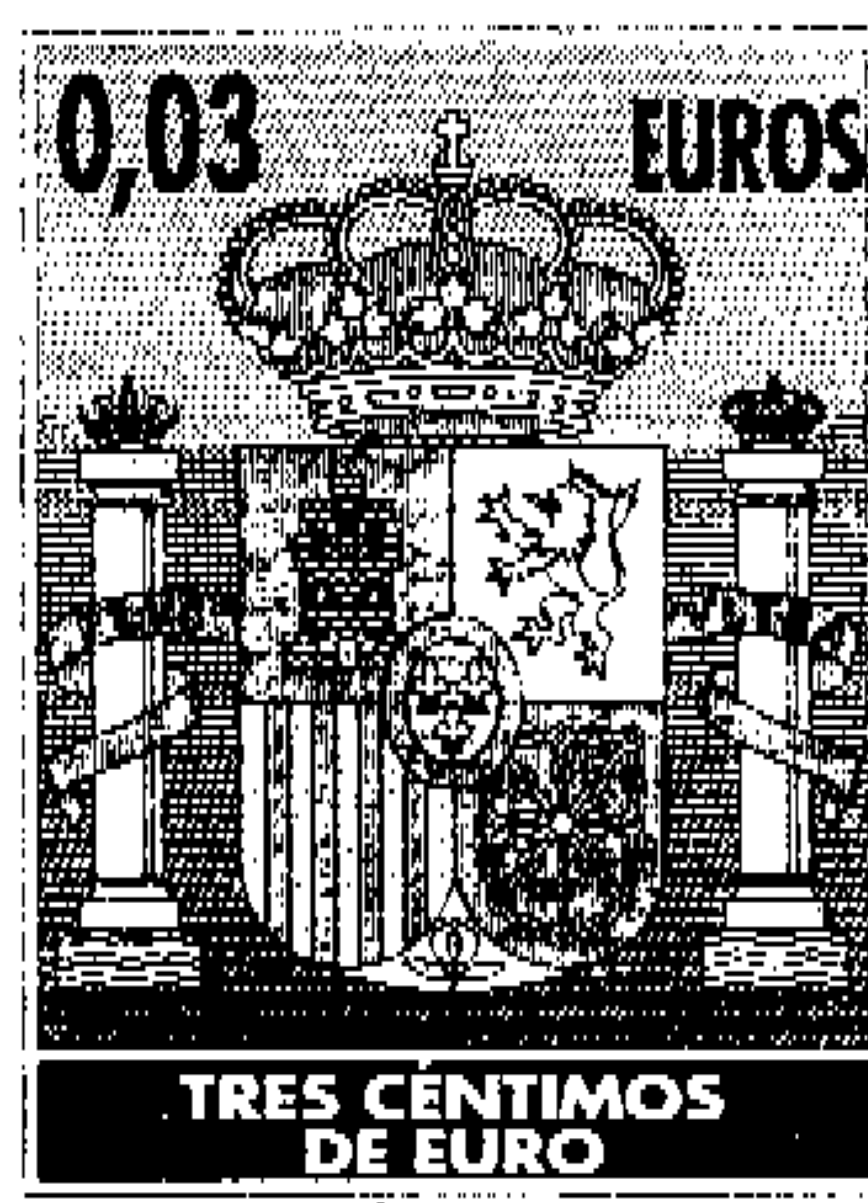
OH0352641

CLASE 8.^a

CORREOS DE ESPAÑA

BALANCES DE SITUACION DE LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2.002 A 2.004
DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| PASIVO | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| A) FONDOS PROPIOS | | | |
| I. CAPITAL SUSCRITO | 8.046.018,00 | 7.822.518,00 | 7.712.346,00 |
| II. PRIMA DE EMISION | 702.324,68 | 925.824,68 | 1.035.996,68 |
| 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 | 22.068.662,22 | 22.068.662,22 | 22.068.662,22 |
| IV. RESERVAS | | | |
| 1. Reserva legal | 1.657.742,84 | 1.657.742,84 | 1.657.742,84 |
| 2. Reserva para acciones propias | 1.143.345,94 | 1.385.379,12 | 1.262.901,88 |
| 5. Otras reservas | 52.042.922,63 | 51.178.267,62 | 51.029.301,95 |
| | 54.844.011,41 | 54.221.389,58 | 53.949.946,67 |
| VI. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO) | 1.721.693,94 | 1.795.999,53 | 1.428.294,81 |
| VII. DIVIDENDO A CUENTA | 9.240,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL FONDOS PROPIOS..... | 87.391.950,25 | 86.834.394,01 | 86.195.246,38 |
| B) INGR. A DISTR. EN VARIOS EJERC. | 134.274,56 | 147.452,12 | 120.799,72 |
| C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | | | |
| 2. Provisiones para impuestos | 793.801,49 | 765.075,68 | 714.670,95 |
| | 793.801,49 | 765.075,68 | 714.670,95 |
| TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS..... | 793.801,49 | 765.075,68 | 714.670,95 |
| D) ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | |
| IV. OTROS ACREEDORES | | | |
| 3. Fianzas y depósitos a l/p | 859.599,76 | 666.788,83 | 613.656,42 |
| 4. Administraciones públicas a largo plazo | 603.040,79 | 715.634,70 | 762.124,88 |
| | 1.462.640,55 | 1.382.423,53 | 1.375.781,30 |
| TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO..... | 1.462.640,55 | 1.382.423,53 | 1.375.781,30 |
| E) ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | |
| II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO | | | |
| 1. Préstamos y otras deudas | 0,00 | 0,00 | 419.485,90 |
| | 0,00 | 0,00 | 419.485,90 |
| III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO | | | |
| 1 Deudas con empresas del grupo | 6.246.904,99 | 0,00 | 0,00 |
| | 6.246.904,99 | 0,00 | 0,00 |
| IV. ACREEDORES COMERCIALES | | | |
| 2 Deudas por compras/prestación de servicios | 2.827.460,91 | 1.071.739,77 | 721.493,83 |
| | 2.827.460,91 | 1.071.739,77 | 721.493,83 |
| V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES | | | |
| 1. Administraciones Públicas | 406.871,60 | 508.307,91 | 337.153,88 |
| 3. Otras deudas | 60.297,53 | 254.276,17 | 105.766,10 |
| 4. Remuneraciones ptes.pago. | 236.081,12 | 132.763,46 | 159.959,63 |
| 5. Fianzas y depósitos a c/p | 57.532,89 | 29.336,52 | 42.523,40 |
| | 760.783,14 | 924.684,06 | 645.403,01 |
| VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION | 107.828,67 | 148.405,97 | 148.409,23 |
| TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO..... | 9.942.977,71 | 2.144.829,80 | 1.934.791,97 |
| TOTAL PASIVO..... | 99.725.644,56 | 91.274.175,14 | 90.341.290,32 |



0H0352642

CLASE 8.^a

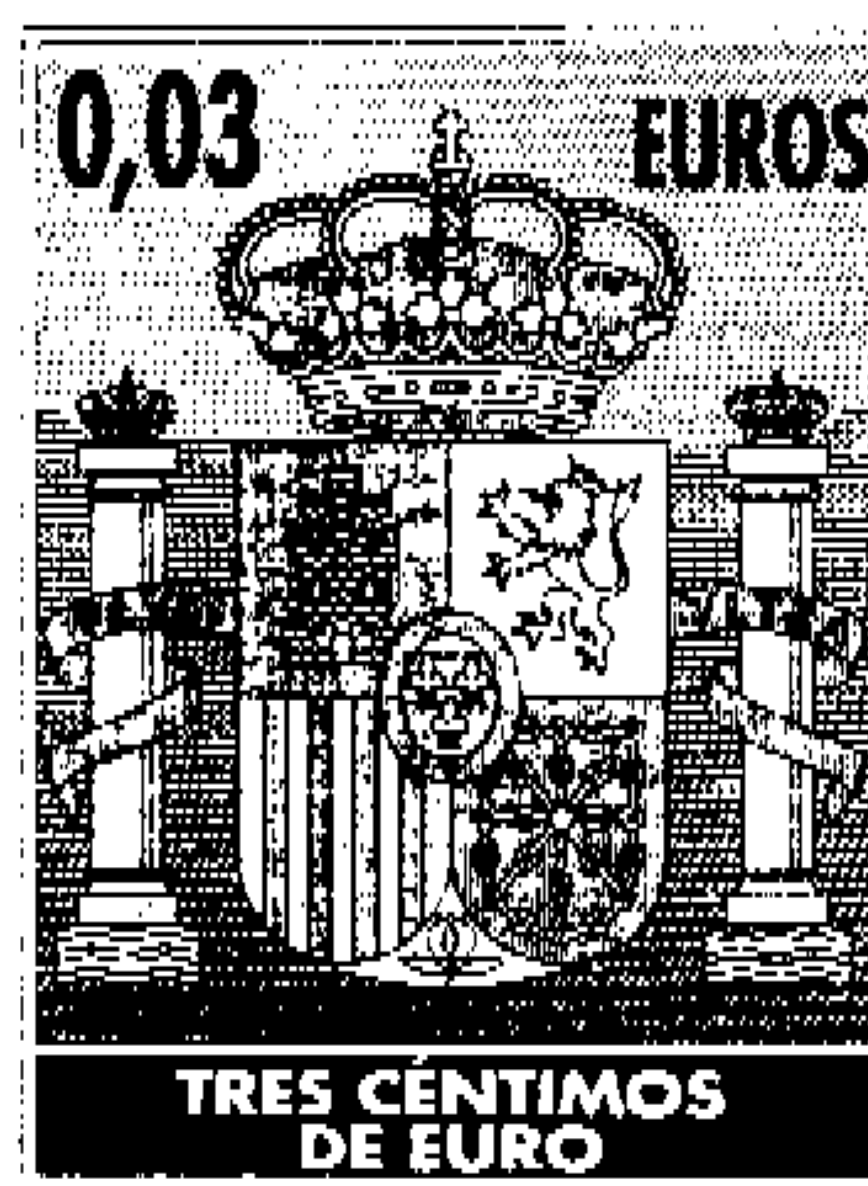
IMPUESTO

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2.002 A 2.004
DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| A) GASTOS | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| 2. Aprovisionamientos | | | |
| d) Consumo de mercaderías | 594.013,67 | 530.220,60 | 320.730,45 |
| 4. Gastos de personal | | | |
| a) Sueldos y salarios y asimilados | 3.644.812,73 | 2.990.503,09 | 2.799.900,78 |
| b) Cargas sociales | 743.479,61 | 644.660,45 | 660.107,54 |
| | 4.388.292,34 | 3.635.163,54 | 3.460.008,32 |
| 5. Dotac.amortizac. del inmovilizado | 1.843.995,10 | 1.761.694,60 | 1.480.678,87 |
| 6. Variaciones de las provisiones de tráfico: | | | |
| b) Variac.prov. y pérdidas cred.incobr. | 24.421,32 | 77.023,89 | 83.696,95 |
| 7. Otros gastos de explotación | | | |
| a) Servicios exteriores | 2.305.046,67 | 2.603.523,85 | 2.480.685,59 |
| b) Tributos | 706.275,16 | 630.860,98 | 642.806,85 |
| | 3.011.321,83 | 3.234.384,83 | 3.123.492,44 |
| Total gastos explot.(2+4+5+6+7) | 9.862.044,26 | 9.238.487,46 | 8.468.607,03 |
| I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION..... | 1.808.999,13 | 1.690.656,19 | 1.802.804,84 |
| 8. Gastos financieros y asimilados | | | |
| a) De empresas del grupo | 11.519,59 | 31.493,60 | 14.744,37 |
| c) Por deudas con terceros | 16.330,49 | 22.587,10 | 54.924,52 |
| d) Pérdidas Inversiones Financieras | 2.158,58 | 155,60 | 21.536,72 |
| | 30.008,66 | 54.236,30 | 91.205,61 |
| 9. Variac.prov.inv.financieras | 14.534,49 | -164.106,42 | 510.343,44 |
| Total gastos financieros (8+9+10) | 44.543,15 | -109.870,12 | 601.549,05 |
| II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS..... | 717.433,77 | 768.760,71 | 262.623,45 |
| III. BENEFICIOS DE LAS ACTIV.ORDINAR. (I+II) | 2.526.432,90 | 2.459.416,90 | 2.065.428,29 |
| 12. Pérdidas proced. del inmov.material | 90.085,23 | 2.293,97 | 0,00 |
| 14. Gastos extraordinarios | 549,69 | 717,11 | 2.790,17 |
| 15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios | 48.207,45 | 200,18 | 1.435,32 |
| | 138.842,37 | 3.211,26 | 4.225,49 |
| IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS... | 0,00 | 261.412,21 | 55.758,99 |
| V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (III+IV) | 2.459.277,53 | 2.720.829,11 | 2.121.187,28 |
| 16. Impuesto sobre Beneficios | 737.583,59 | 924.829,58 | 692.892,47 |
| VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (V-16) | 1.721.693,94 | 1.795.999,53 | 1.428.294,81 |



CLASE 8.^a



0H0352643

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2.002 A 2.004
DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

| B) INGRESOS | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | | | |
| b) Ingresos por arrendamientos | 8.774.331,44 | 8.163.119,17 | 7.623.006,10 |
| c) Prestaciones de servicios | 2.880.808,97 | 2.745.394,43 | 2.607.899,22 |
| d) Devoluciones y rappels s/ ventas | -753,22 | -2.611,89 | -6.412,62 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 11.654.387,19 | 10.905.901,71 | 10.224.492,70 |
| 5. Otros ingresos de explotación | | | |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 16.656,20 | 22.418,17 | 41.630,22 |
| b) Subvenciones | 0,00 | 354,17 | 0,00 |
| c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos | 0,00 | 469,60 | 5.288,95 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 16.656,20 | 23.241,94 | 46.919,17 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Total ingresos de explotación (1+5) | 11.671.043,39 | 10.929.143,65 | 10.271.411,87 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 6. Ingresos de participaciones en capital | | | |
| c) En empresas fuera de grupo | 331.639,91 | 311.482,05 | 269.882,08 |
| 7. Ingresos de otros valores negociables | | | |
| c) De empresas fuera de grupo | 9.884,36 | 21.470,54 | 38.911,90 |
| 8. Otros intereses e ingresos asimilados | | | |
| a) De empresas del grupo | 115.899,81 | 117.062,94 | 98.712,49 |
| c) Otros intereses | 114.898,66 | 183.822,83 | 323.337,17 |
| d) Beneficios en inversiones financieras | 189.654,18 | 25.052,23 | 133.328,86 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 420.452,65 | 325.938,00 | 555.378,52 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Total de ingresos financieros (6+7+8+9) | 761.976,92 | 658.890,59 | 864.172,50 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 10. Beneficio de enajenación de inmovilizado material y cartera de control | 0,00 | 8.324,51 | 2.533,78 |
| 11. Beneficios por Operaciones con Acciones | | | 0,00 |
| 12. Subvenciones de Capital transf.rtados.ejerc. | 28.058,71 | 12.103,18 | 232,12 |
| 13. Ingresos extraordinarios | 43.461,10 | 241.126,83 | 23.401,45 |
| 14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios | 167,19 | 3.068,95 | 33.817,13 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Total ingresos y beneficios extraordinarios (10+11+13+14) | 71.687,00 | 264.623,47 | 59.984,48 |

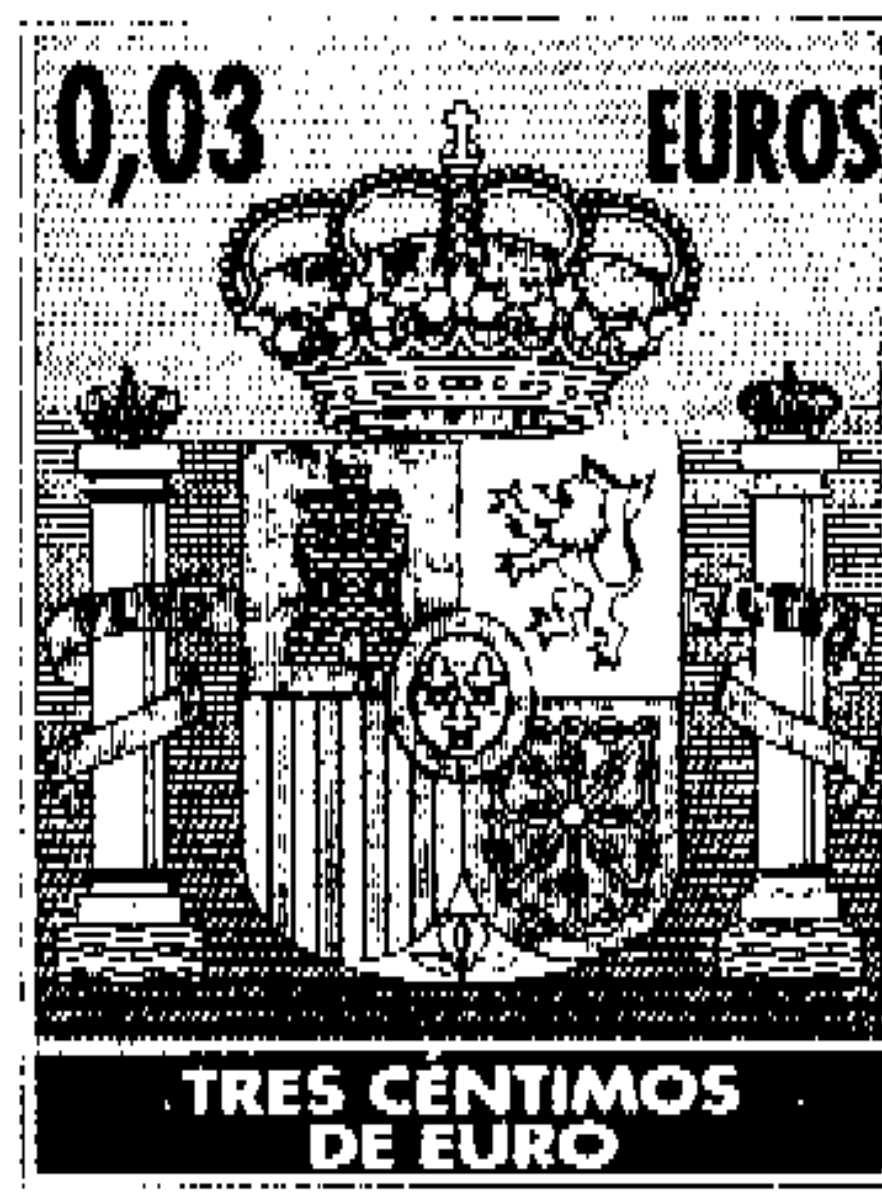


CLASE 8.^a



0H0352644

Memoria



OH0352645

CLASE 8.^a
SOCIETAT

Nota: Cuando no se informe de lo contrario, las cifras de las Cuentas Anuales se presentan en euros.

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 3^a 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

Los principales negocios de la Sociedad son los siguientes:

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

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



CLASE 8.^a



0H0352646

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

b) La explotación como hotel de un complejo de su propiedad, denominado comercialmente "Hotel Cabo Cervera". Situado en las cercanías del municipio de Torrevieja, provincia de Alicante, este hotel comprende 186 habitaciones y apartamentos totalmente amueblados, que se complementan con varios servicios de restauración. Su superficie construida es de más de 13.500 m² a lo que se añaden unos 1.500 m² de superficie descubierta dedicada a piscina y ajardinamiento.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, 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.

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

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.

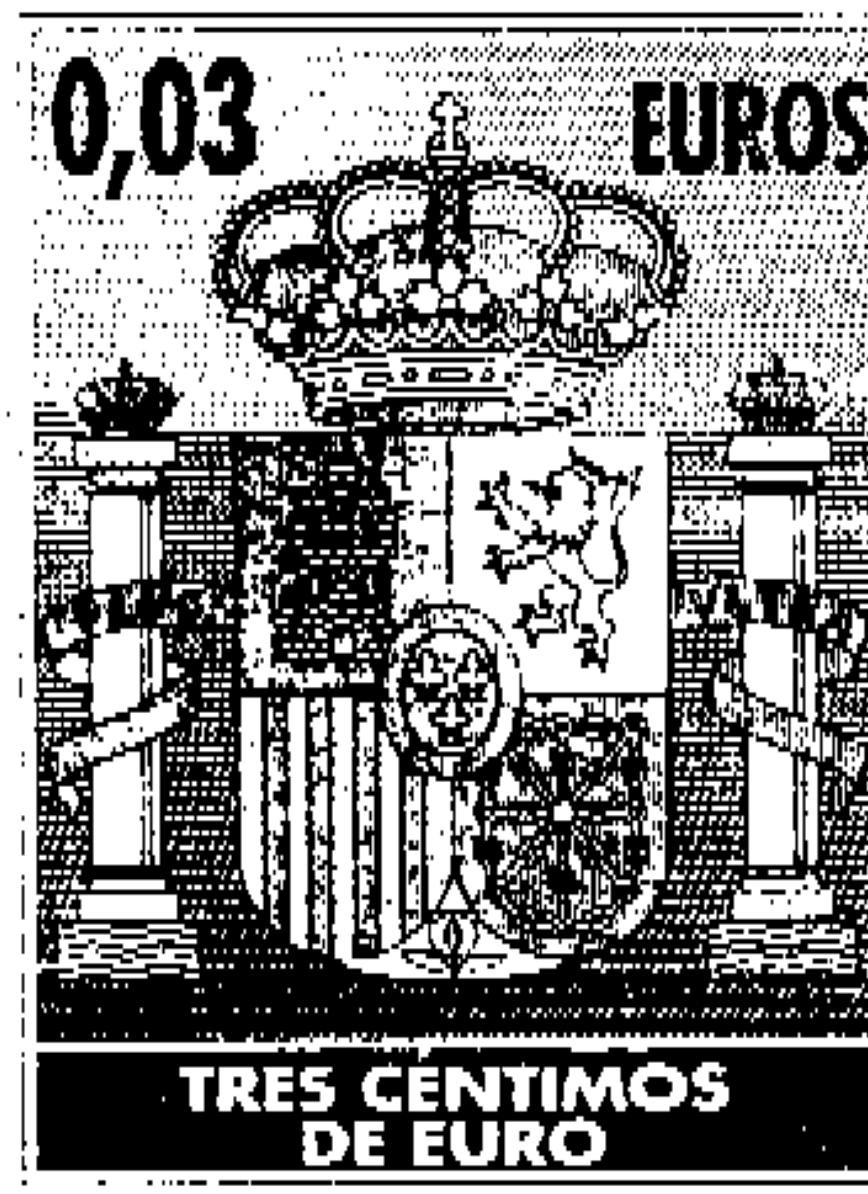
Las Cuentas Anuales se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2.003 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 22 de junio de 2.004.

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:



0H0352647

CLASE 8.^a**Base de reparto:**

| | |
|---|--------------|
| Beneficios del ejercicio de 2.004 tras el Impuesto sobre Sociedades | 1.721.693,94 |
|---|--------------|

Distribución:

| | |
|--|--------------------------------|
| - A dividendo 15 % a las acciones en circulación | 1.206.902,70 |
| - A reservas voluntarias | <u>514.791,24</u> 1.721.693,94 |

Cantidades satisfechas a cuenta de dividendos

El Consejo de Administración acordó, en su reunión del pasado 21 de diciembre de 2.004 delegar en el Presidente y en Secretario de la Sociedad, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pudieran decidir el pago de un dividendo a cuenta del beneficio del 2.004 de hasta 90 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 2.004.

ESTADO CONTABLE CERRADO A 31 DE OCTUBRE DE 2.004:***Presentación***

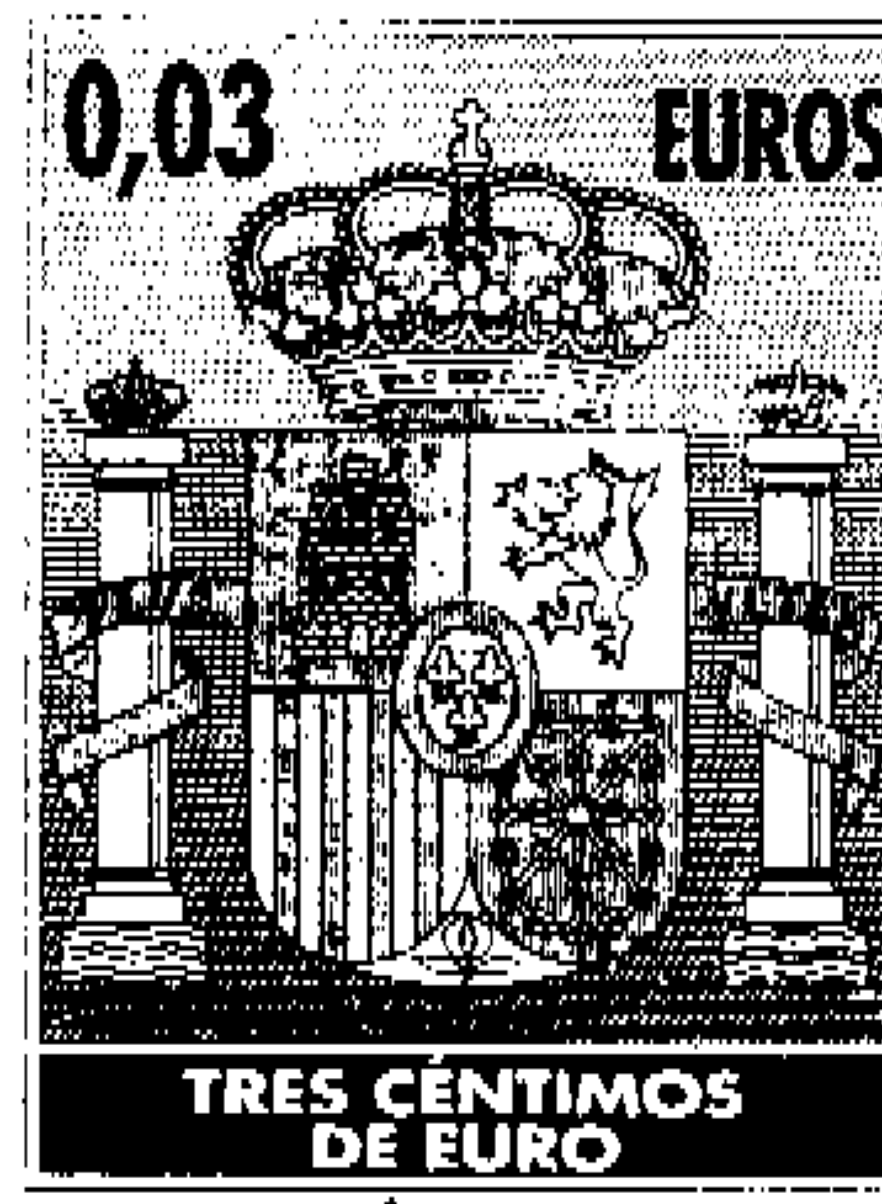
Ante la propuesta de satisfacer una cantidad a cuenta del dividendo sobre el resultado del ejercicio 2.004, el Consejo de Administración ha elaborado el presente estado contable, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Propuesta de dividendo:

Examinada la situación patrimonial y de la 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 de ejercicio 2.004, de un máximo de 0,90 euros por cada una de las 1.341.003 acciones ordinarias en circulación (1.303.753 + 37.250 nuevas acciones procedentes de una reciente ampliación de capital). De este dividendo a cuenta se exceptuarán las acciones integrantes de la autocartera de la Sociedad en la fecha de pago del dividendo.



CLASE 8.^a



0H0352648

Balance y cuenta de resultados a 31 de octubre de 2.004

BALANCE

ACTIVO

| | | |
|--|---------------------|-----------------------------|
| GASTOS DE ESTABLECIMIENTO INMOVILIZADO NETO: | | 36.393,18 |
| Inmovilizaciones inmateriales | 148.431,22 | |
| Inmovilizaciones materiales | 55.929.699,85 | |
| Inmovilizaciones financieras | 18.745.061,21 | |
| Acciones propias | <u>1.176.012,99</u> | 75.999.205,27 |
| ACTIVO CIRCULANTE | | |
| Existencias | 125.171,40 | |
| Deudores | 2.193.837,77 | |
| Inversiones financieras temporales | 14.628.524,09 | |
| Tesorería | <u>21.091,89</u> | 16.968.625,15 |
| TOTAL ACTIVO | | <u>93.004.223,60</u> |

PASIVO

| | | |
|---|-------------------|-----------------------------|
| FONDOS PROPIOS | | |
| Capital suscrito | 8.046.018,00 | |
| Prima de emisión | 702.324,68 | |
| Reservas | 76.875.363,43 | |
| Pérdidas y Ganancias | 1.613.287,61 | |
| Dividendo a cuenta | <u>9.240,00</u> | 87.246.233,72 |
| INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | | 162.333,27 |
| PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | | 765.135,68 |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | | 1.525.161,58 |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | | |
| Acreeedores comerciales | 1.686.669,46 | |
| Otras deudas no comerciales | 1.422.180,79 | |
| Ajustes por periodificación | <u>196.509,10</u> | 3.305.359,35 |
| TOTAL PASIVO | | <u>93.004.223,60</u> |

CUENTA DE RESULTADOS

| | |
|---|----------------------------|
| Ingresos de explotación | 9.805.713,60 |
| Gastos de explotación | <u>-7.858.243,00</u> |
| BENEFICIOS DE EXPLOTACION | 1.947.470,60 |
| RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | <u>592.663,59</u> |
| BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS | 2.540.134,19 |
| RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS | <u>-103.657,69</u> |
| BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS | 2.436.476,50 |
| IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES | <u>-823.188,89</u> |
| BENEFICIO CONTABLE DEL PERIODO | <u>1.613.287,61</u> |



0H0352649

CLASE 8.^a

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 | 1.613.287,61 € |
| IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN..... | 1.613.287,61 € |

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados del ejercicio 2.004, de un importe máximo de 0,90 euros brutos por acción, supone, un total de 1.206.902,70 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 2.004, 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.

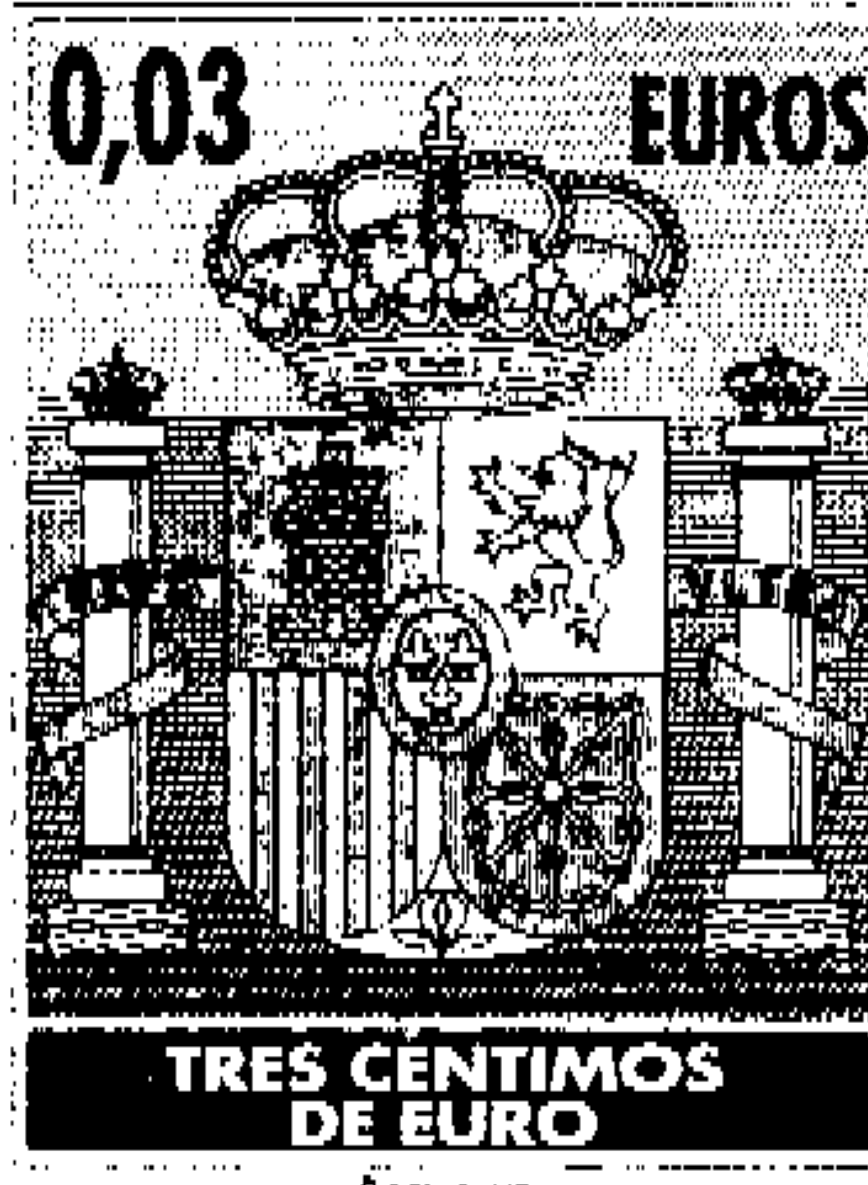
Limitaciones para la distribución de dividendos

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 los aumentos y reducciones en el capital social, producidos en los últimos ejercicios. Representan, fundamentalmente, gastos en concepto de abogados, escrituración, registro y tasas derivadas de estas operaciones



0H0352650

CLASE 8.^a
PREMIUM 847

en los mercados de valores. Son activados por su importe efectivo, y se amortizan por un porcentaje anual del 20%.

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.

"Patentes, marcas y certificaciones": Se contabilizan por el importe que se ha soportado hasta que han sido registradas. Los gastos posteriores de mantenimiento de las mismas se registran como gasto.

Se está llevando a cabo un proyecto de investigación acerca de un concepto residencial novedoso con un alto componente de servicios. Los gastos directos incurridos en tal investigación, se vienen activando en el apartado correspondiente del balance y se amortizan de forma lineal a un ritmo del 20% anual.

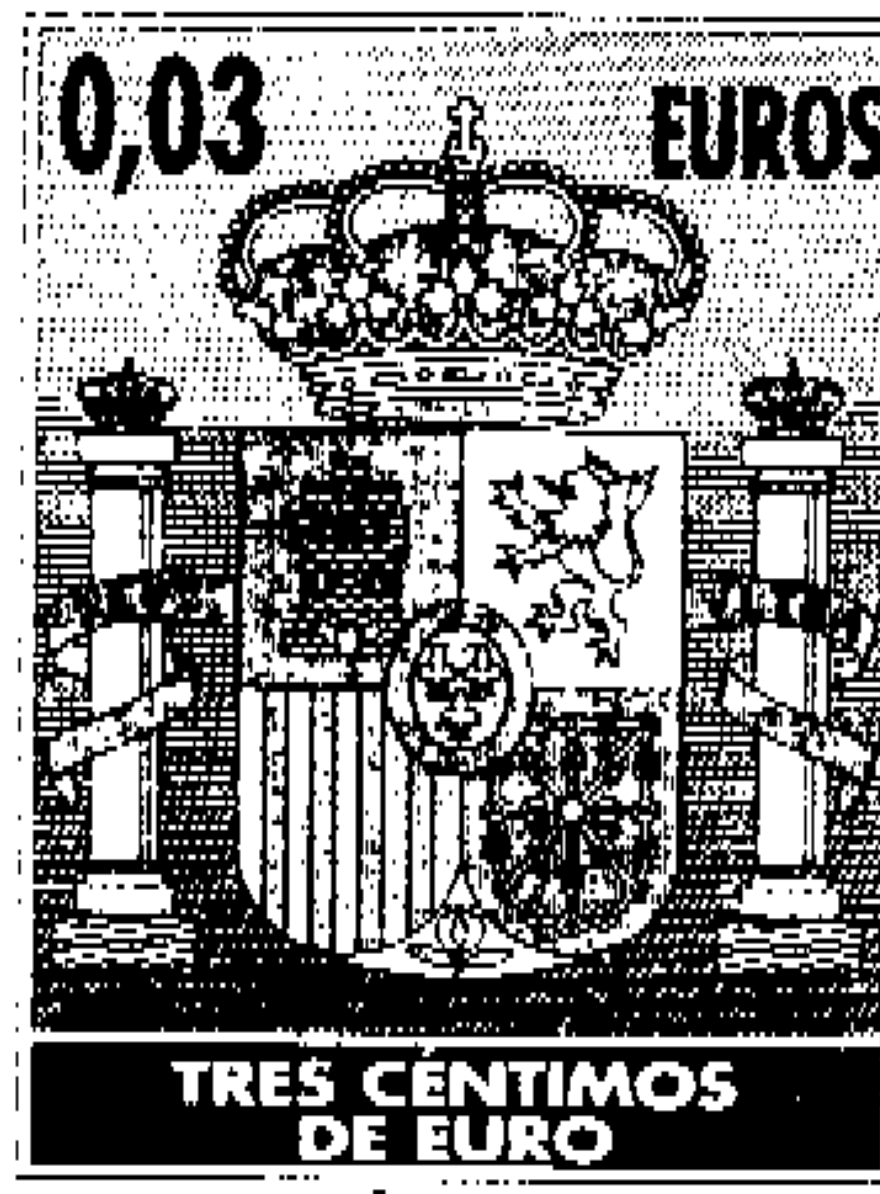
Inmovilizado material

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. 5^a 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



0H0352651

CLASE 8.^a

CORREO ESPAÑA

puedan generar mayores rentas futuras.

Los elementos del inmovilizado material se amortizan, siguiendo el método lineal, aplicando los coeficientes máximos que se informan en el RD por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, según el siguiente detalle:

| Grupos de elementos | Coeficientes de amortización (%) |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Construcciones | 2% |
| Instalaciones complementarias | 8%-15 % |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 8%-15 % |
| Mobiliario | 10%-15% |
| Equipos de proceso de información | 25% |
| Elementos de transporte | 10% |
| Otro inmovilizado | 10% |

Inmovilizado financiero

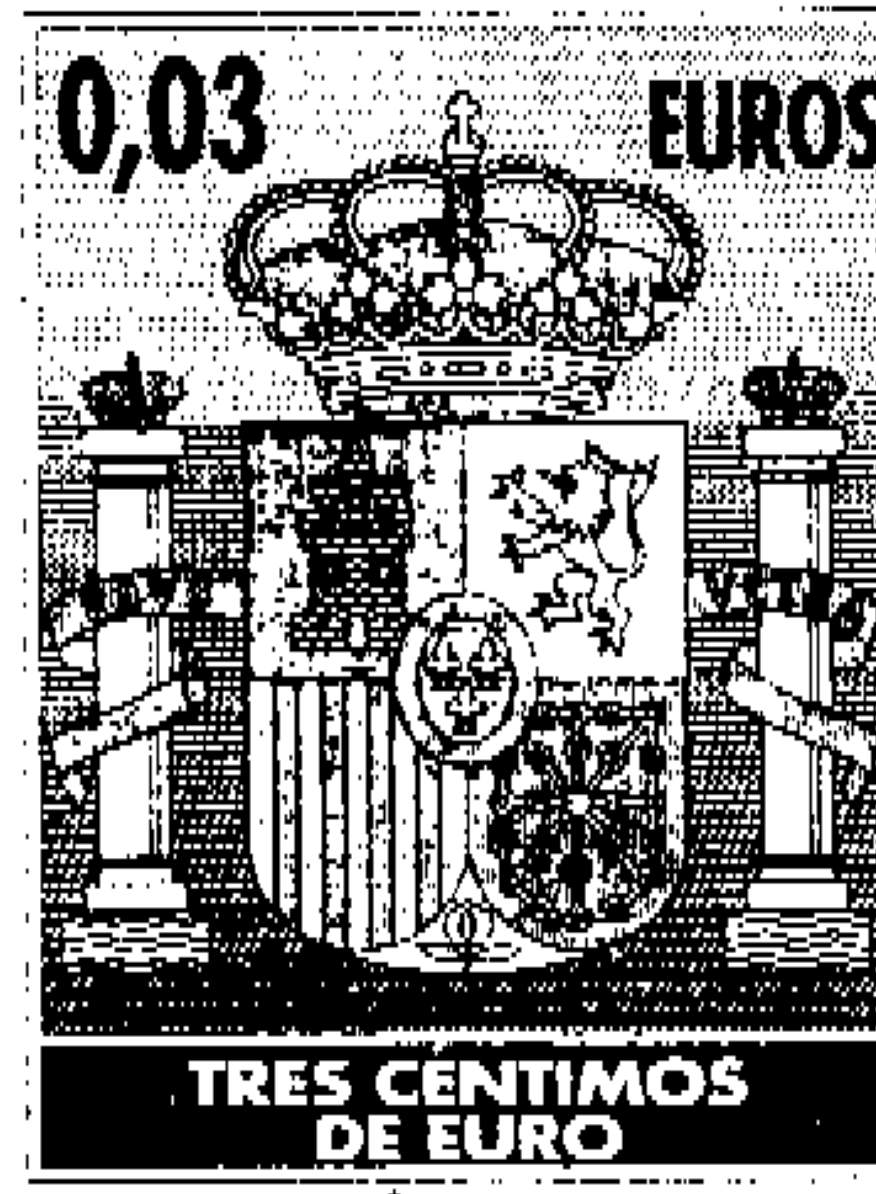
La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades. Estas cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad formula separadamente cuentas anuales consolidadas. El efecto de la consolidación, realizada sobre la base de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo, en comparación con estas cuentas anuales adjuntas, supone un aumento de las reservas y del resultado del ejercicio por importe de 5,6 y 1,6 millones de euros, aproximada y respectivamente, así como un incremento de los activos y de la cifra de negocios por importe de 6,6 y 3,6 millones de euros, aproximada y respectivamente

"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.

"Participaciones en empresas asociadas". Se valoran de acuerdo al valor de adquisición o coste de tales participaciones.



CLASE 8.^a



0H0352652

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 2.004 su valor bursátil superior al valor de adquisición, no se registró provisión alguna.

Existencias

Las existencias comerciales se valoran a precio de coste medio ponderado.

Las sociedades dotan las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado

"Terrenos y solares": Recoge el importe desembolsado en el desarrollo de terrenos sin destino fijado.

"Existencias comerciales y otros aprovisionamientos": Se recoge en esta partida:

- Existencias de productos de alimentación y consumo
- Existencias de productos de mantenimiento
- Existencias de productos de oficina.

Todas ellas localizadas en el almacén del Hotel de Cabo Cervera en Torreveja (Alicante), y en los almacenes del complejo residencial Meridiano Cero en Barcelona.

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 6 meses.



CLASE 8.^a

0,03 EUROS



0H0352653

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.

La Sociedad registra los saldos acreedores que se mantienen en cuentas corrientes en el apartado "Empresas del grupo, acreedoras" del Pasivo Circulante.

"Deudores varios": Corresponden a los importes nominales acreditados con origen distinto a la prestación de servicios.

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

"Administraciones públicas": 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 la 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 valores que cotizan en las Bolsas de Valores. Si al cierre del ejercicio, el precio de mercado de estos valores 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.

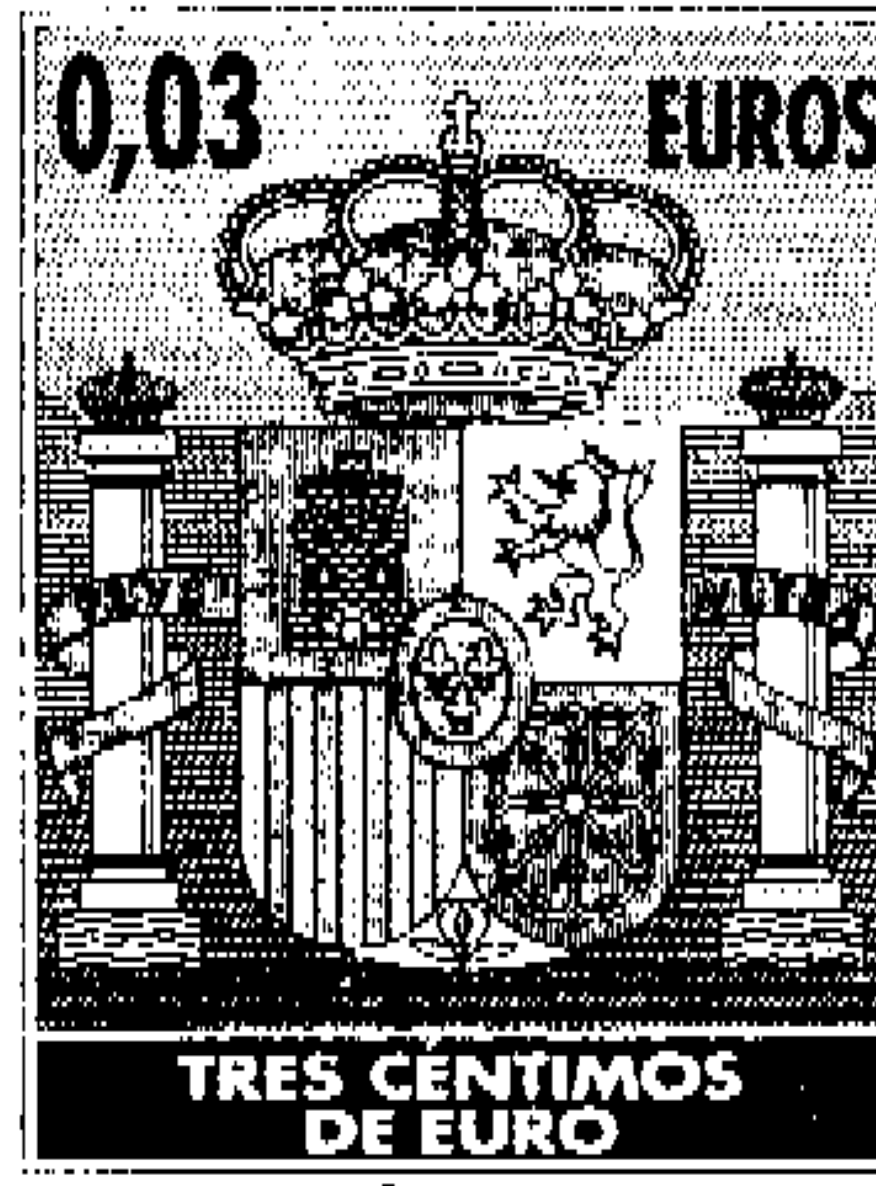
La cartera de renta fija de la Compañía está compuesta, por depósitos y pagarés bancarios, así como por los intereses devengados de todas estas inversiones al cierre del ejercicio.

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



CLASE 8.ª

ESTADO FINANCIERO



0H0352654

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 financiados.

Provisiones para riesgos y gastos

Corresponden a provisiones por 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.

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.

Administraciones Públicas a largo plazo

Se registran en este apartado la deuda con la Hacienda Pública por Impuesto sobre sociedades diferido a largo plazo

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 aquellas inversiones, compras y servicios utilizados dentro del año 2.004 y de los cuales al finalizar el ejercicio no se había recibido todavía factura.

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

- Deuda por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio de 2.004: Importe previsto a satisfacer por el mencionado impuesto.
- Liquidaciones pendientes por retenciones practicadas a cuenta del IRPF, a diciembre de 2.004.
- Liquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al mes de diciembre, a ingresar en el mes de enero del año siguiente.



CLASE 8.^a

ESTADO



0H0352655

"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 2.005, 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

El gasto por impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

Transacciones en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en divisas durante el ejercicio del 2.004.

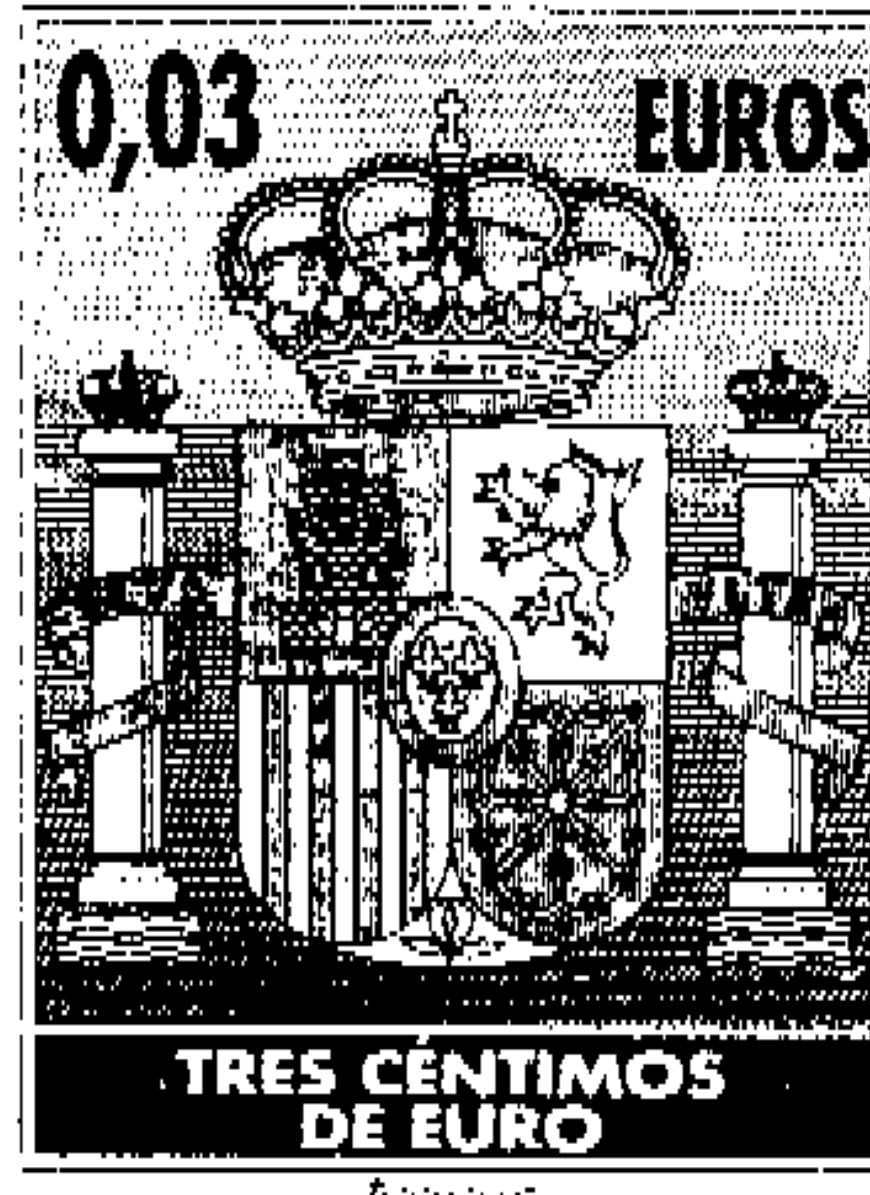
Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos

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

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



0H0352656

CLASE 8.^a

ESPAÑA

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.

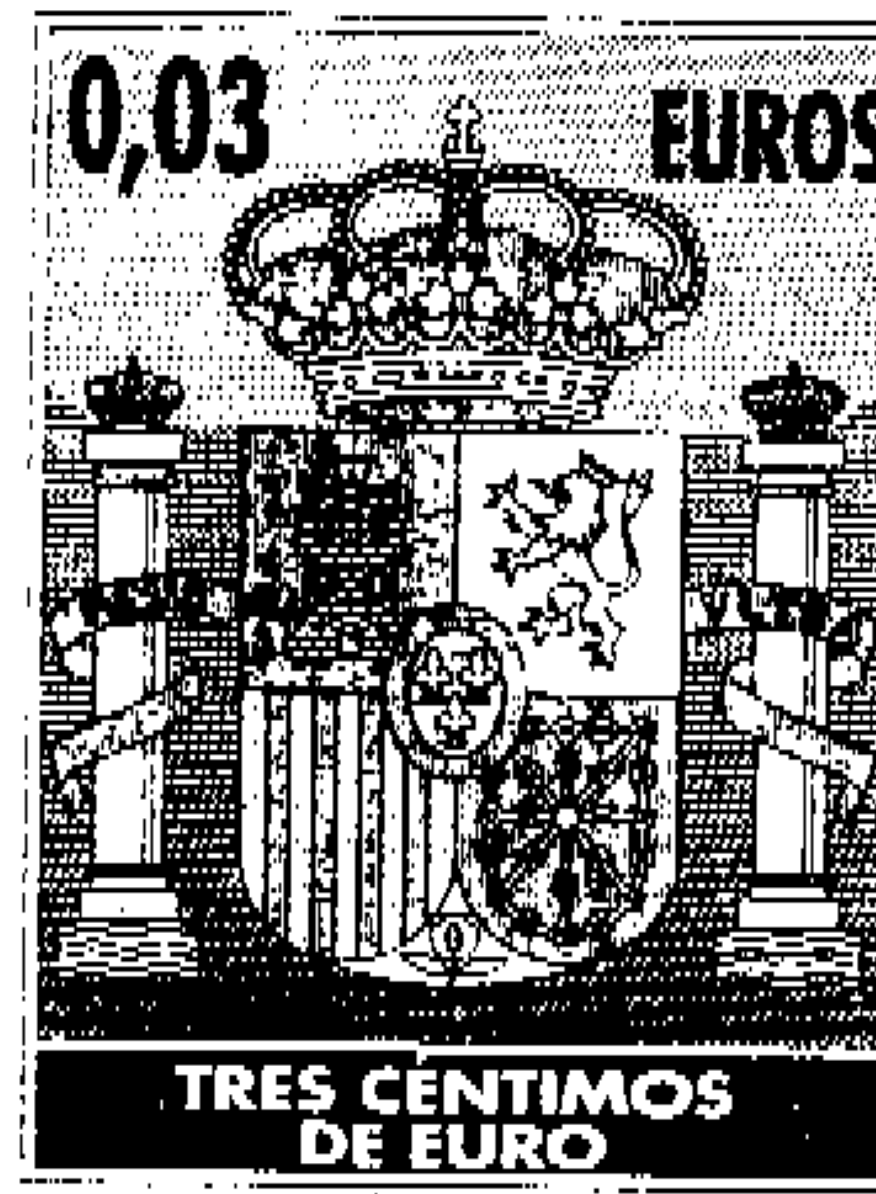
"Otros gastos de explotación":

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

"Obras de mantenimiento de nuestros edificios": Además de las de carácter corriente, también se contabilizan en el año todas aquellas de mayor importancia o que son sustitución de instalaciones principales. Estas últimas, aunque tienen un carácter plurianual y así son contempladas en nuestros presupuestos a largo plazo, vienen



CLASE 8.^a



0H0352657

siendo imputadas a resultados en el año en que se llevan a cabo.

"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 inversiones 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 cuentas corrientes abiertas en entidades de crédito, así como intereses por depósitos bancarios y pagarés bancarios.

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

5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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



CLASE 8.^a
INMOBILIZADO



0H0352658

| | Gastos de ampliación de capital | Gastos de reducción de capital | Gastos de unificación de acciones | Total |
|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Saldo a 31.12.2003 | 36.133,81 | 1.560,23 | 1.180,31 | 38.874,35 |
| Aumentos | 16.113,88 | 0,00 | 0,00 | 16.113,88 |
| (-) Amortizaciones | 9.839,28 | 502,56 | 393,36 | 10.735,20 |
| Saldo a 31.12.2004 | 42.408,41 | 1.057,67 | 786,95 | 44.253,03 |

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 31.12.2003 | Aumentos | Bajas | Saldo a 31.12.2004 |
|--|--------------------|-----------|------------|--------------------|
| Aplicaciones Informáticas | | | | |
| Inversión | 362.226,21 | 27.991,45 | 143.635,26 | 246.582,40 |
| Amort.Acum. | 253.236,93 | 35.414,03 | 138.891,26 | 149.759,70 |
| Gastos Investigación y Desarrollo | | | | |
| Inversión | 217.734,42 | 68.870,00 | 0,00 | 286.604,42 |
| Amort.Acum. | 166.464,70 | 43.546,65 | 0,00 | 210.011,35 |
| Patentes y Marcas/Certificaciones | | | | |
| Inversión | 17.351,17 | 0,00 | 0,02 | 17.351,15 |
| Amort.Acum. | 3.958,88 | 1.108,11 | 0,00 | 5.066,99 |
| TOTALES | | | | |
| Inversión | 597.311,80 | 96.861,45 | 143.635,28 | 550.537,97 |
| Amort.Acum. | 423.660,51 | 80.068,79 | 138.891,26 | 364.838,04 |

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



CLASE 8.^a



0H0352659

| Grupos de elementos | Bases de amortización | Revalorización | Bases revalorizadas | Amortización 2.004 |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Construcciones | 24.573.742,18 | 16.568.093,07 | 41.141.835,25 | 930.447,70 |
| Instalaciones complementarias | 6.763.028,09 | 35.540,21 | 6.798.568,30 | 641.734,68 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 17.603,73 | 470,67 | 18.074,40 | 3.116,99 |
| Mobiliario | 1.161.535,32 | 8.687,49 | 1.170.222,81 | 133.281,84 |
| Equipos de proceso de información | 101.212,59 | 0,00 | 101.212,59 | 33.223,86 |
| Elementos de transporte | 12.584,28 | 76,93 | 12.661,21 | 29,99 |
| Otro inmovilizado | 52.060,12 | 0,00 | 52.060,12 | 11.430,62 |
| | 32.681.766,31 | 16.612.868,37 | 49.294.634,68 | 1.753.265,68 |

El total de 1.753.265,68 euros contabilizado en concepto de amortización del inmovilizado material para 2.004 incluye 451.728,36 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.

Al cierre de diciembre de 2.004, los bienes totalmente amortizados ascienden a 1.051.043,10 euros.

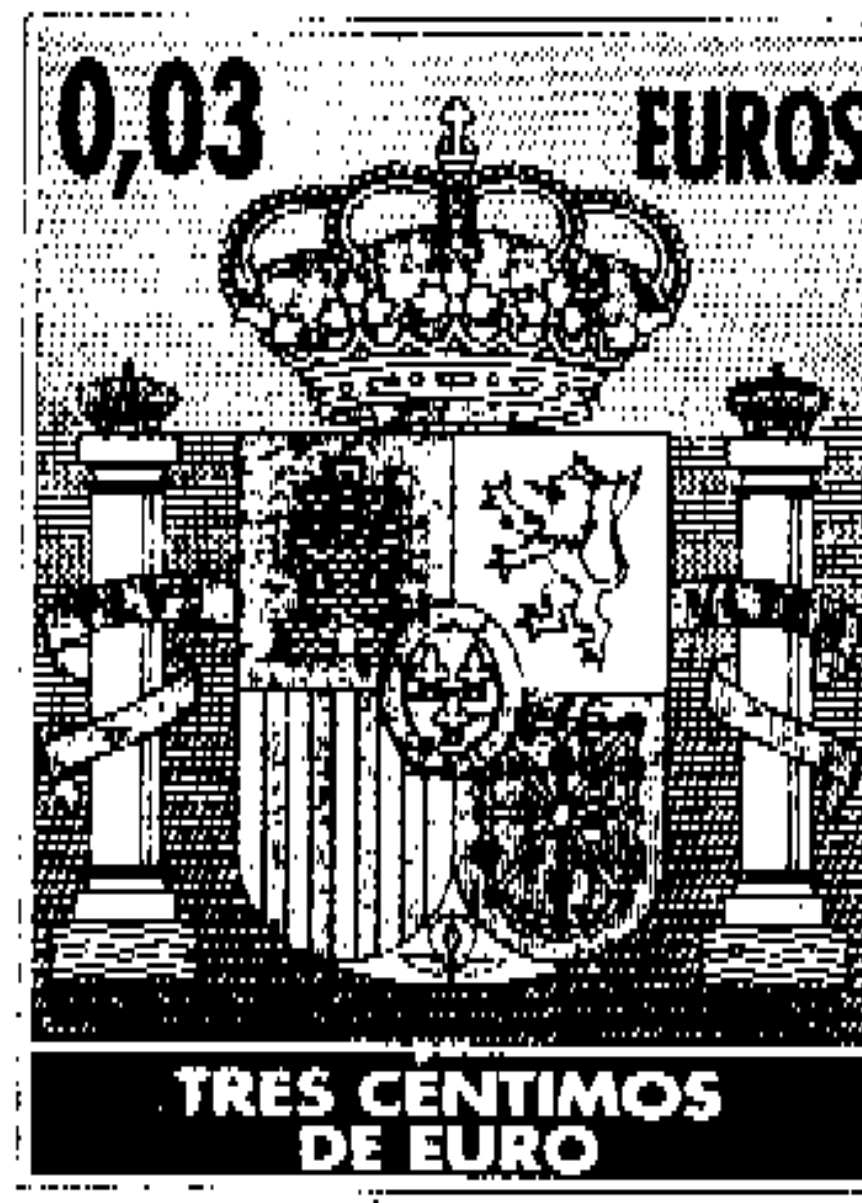
Los inmuebles registrados en el inmovilizado de la Compañía son los siguientes;

- Terrenos con calificación urbanística en El Vendrell (Tarragona).
- Solar no edificado en Barcelona, situado en el Barrio de Bon Pastor.
- Edificios en alquiler: Complejo Meridiano Cero en Barcelona, el Complejo residencial de Santa María de la Cabeza en Madrid, y local comercial en Esplugues de Llobregat en Barcelona.
- Hotel Cabo Cervera.
- Nave Industrial parcialmente terminada en Barcelona, situada en el Barrio de Bon Pastor.

El detalle de los inmuebles es el siguiente:

1) Terrenos con calificación urbanística en el Vendrell (Tarragona).

Este inmovilizado está en desarrollo, y por lo tanto no figura, al cierre del ejercicio, afecto a explotación. Este inmovilizado se encuentra contabilizado por un total de 2.207.852,71 euros, y corresponde a terrenos no edificados. Dichos terrenos fueron adquiridos por un importe total de 1.110.009,77 euros, y hasta el cierre del ejercicio se han hecho inversiones por un importe de 620.538,74 euros. El importe que resta para completar el total contabilizado es consecuencia de la Actualización de Balances de 1.996.



0H0352660

CLASE 8.^a**2) Solar no edificado en Barcelona, situado en el barrio de Bon Pastor.**

La Compañía es propietaria de un solar de 7.289 m², con un techo edificable de 13.505 m². Dicho solar se halla contabilizado dentro del inmovilizado, por un importe de 2.918.259,89 euros.

3) 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:

| | Viviendas | | Locales | | Oficinas | | Total m ² |
|------------------------|-----------|----------------|---------|----------------|----------|----------------|----------------------|
| | Nº | m ² | Nº | m ² | Nº | m ² | |
| Edificios en Barcelona | 1.180 | 149.625 | 72 | 12.829 | 102 | 16.819 | 179.273 |
| Edificios en Madrid | 295 | 37.816 | 31 | 3.336 | | | 41.152 |
| | 1.475 | 187.441 | 103 | 16.165 | 102 | 16.819 | 220.425 |

4) Hotel Cabo Cervera

Este Hotel se adquirió mediante leasing completamente amueblado, en el año 1.986, y se contabilizó por su valor residual. El Hotel cuenta con 13.449,45 m² construidos y 1.500 m² en superficie descubierta.

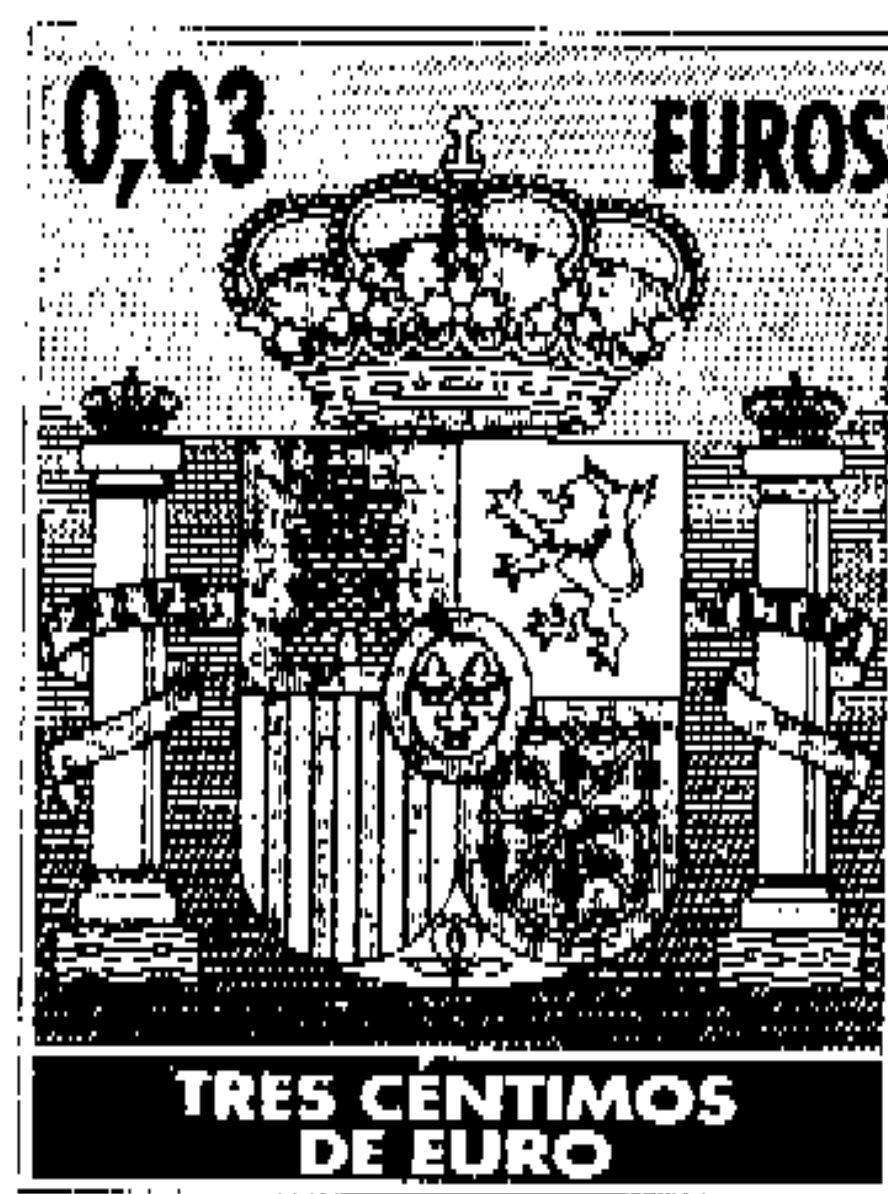
5) Nave Industrial parcialmente terminada en Barcelona, situada en el barrio de Bon Pastor.

En el barrio de Bon Pastor (Barcelona) la Compañía ha venido construyendo una nave industrial de 10.944,14 m² sobre un solar de 3.778 m², que se encuentra parcialmente terminada, habiéndose entregado en diciembre de 2.004 la primera de sus dos fases.

Este edificio se halla contabilizado por un total de 7.041.460,74 euros, de los cuales, 1.866.313,68 euros corresponden al coste del solar, y 5.175.147,06 euros a la construcción en curso.

El edificio que se encuentra entregado al arrendatario parcialmente, se prevé que acabe de entregarse totalmente en su segunda fase en marzo de 2.005 y por ello se ha mantenido dentro del inmovilizado en curso. Se estima que el coste total del edificio (neto de solar) ascienda a 6.611.000 euros.

El edificio anterior se ha arrendado, por 10 años, a una empresa vinculada a accionistas de la sociedad. Las rentas anuales que este alquiler genera o generará serán las siguientes:



0H0352661

CLASE 8.^a

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- 800.593,80 euros cuando se entregue el edificio totalmente.
- 395.879,16 euros mientras el edificio esté parcialmente entregado.

En el año 2.004, las rentas ingresadas por el alquiler de la nave anterior han sido de 46.214,83 euros.

Importe del suelo incluido en el inmovilizado

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

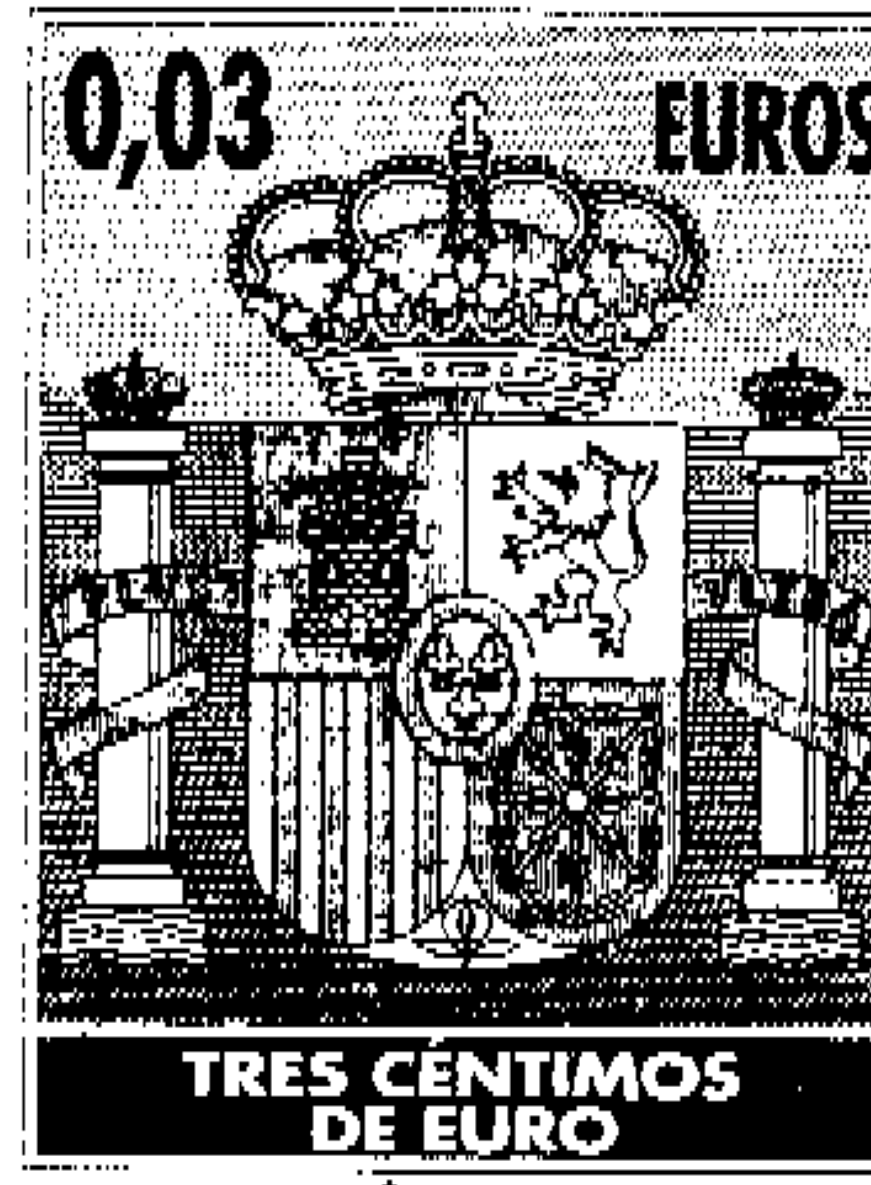
| | Valor contable antes actual. | Revalorización RDL 7/1996 | Valor contable tras actualiz. |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Edificios en Barcelona | 3.955.865,93 | 3.204.251,40 | 7.160.117,34 |
| 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 |

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 2.004, 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.



0H0352662

CLASE 8ª

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:

| | Domicilio | Actividad | Importe contabilizado |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| DUBLIN DE NEGOCIOS, S.L. | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión mobiliaria | 9.539.218,18 |
| INMOBILIARIA V S, S.L. | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 2.610.632,93 |
| INM. MADRID-BARCELONA, S.L. | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 2.438.184,19 |
| CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.L. | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión mobiliaria | 3.249.194,84 |
| DUBLIN CONTROL, S.L. | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Gestión inmobiliaria | 51.086,03 |
| | | | 17.888.316,17 |

CEVASA tiene una participación directa o indirecta del 100% en todas las sociedades anteriores.

En el CUADRO ANEXO nº 4 se facilitan los Fondos Propios de aquellas sociedades, a efectos de compararlos con los valores.

"Participaciones en empresas asociadas": Durante el ejercicio 2.004, la Sociedad ha participado en la constitución de la sociedad SBD Lloguer Social, S.A.. El importe registrado en este epígrafe se corresponde a una participación del 40%, por un importe de 120.000 euros.

" 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 31.12.2003 | Aplicaciones o mayor depósito | Saldo a 31.12.2004 |
|---|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| Fianzas constituidas | 2.569,12 | 0,00 | 2.569,12 |
| Depósitos varios | 92,02 | 360,00 | 452,02 |
| Fianzas depositadas en la Generalitat | 479.312,66 | 163.427,21 | 642.739,87 |
| Fianzas depositadas en la CC.AA. Madrid/Juzgado | 96.288,32 | 4.542,07 | 100.830,39 |
| Totales | 578.262,12 | 168.329,28 | 746.591,40 |



CLASE 8.^a
MATERIALES



0H0352663

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

En el CUADRO ANEXO nº 5 se informa de los valores contables de las inversiones financieras de la Compañía al cierre del ejercicio.

En el CUADRO ANEXO nº,6 se compara nuestra cartera al final de ejercicio 2.004 con la que existía a comienzos del año.

9.- EXISTENCIAS

Además de las inversiones en el desarrollo de terrenos y solares sin destino definido, se contabilizan en este apartado las existencias comerciales y de productos de mantenimiento. El detalle es el siguiente.

| | |
|------------------------------|------------|
| Solares y proyectos en curso | 170.442,82 |
| Existencias comerciales | 38.635,10 |
| Materiales de mantenimiento | 65.548,36 |
| | <hr/> |
| | 274.626,28 |

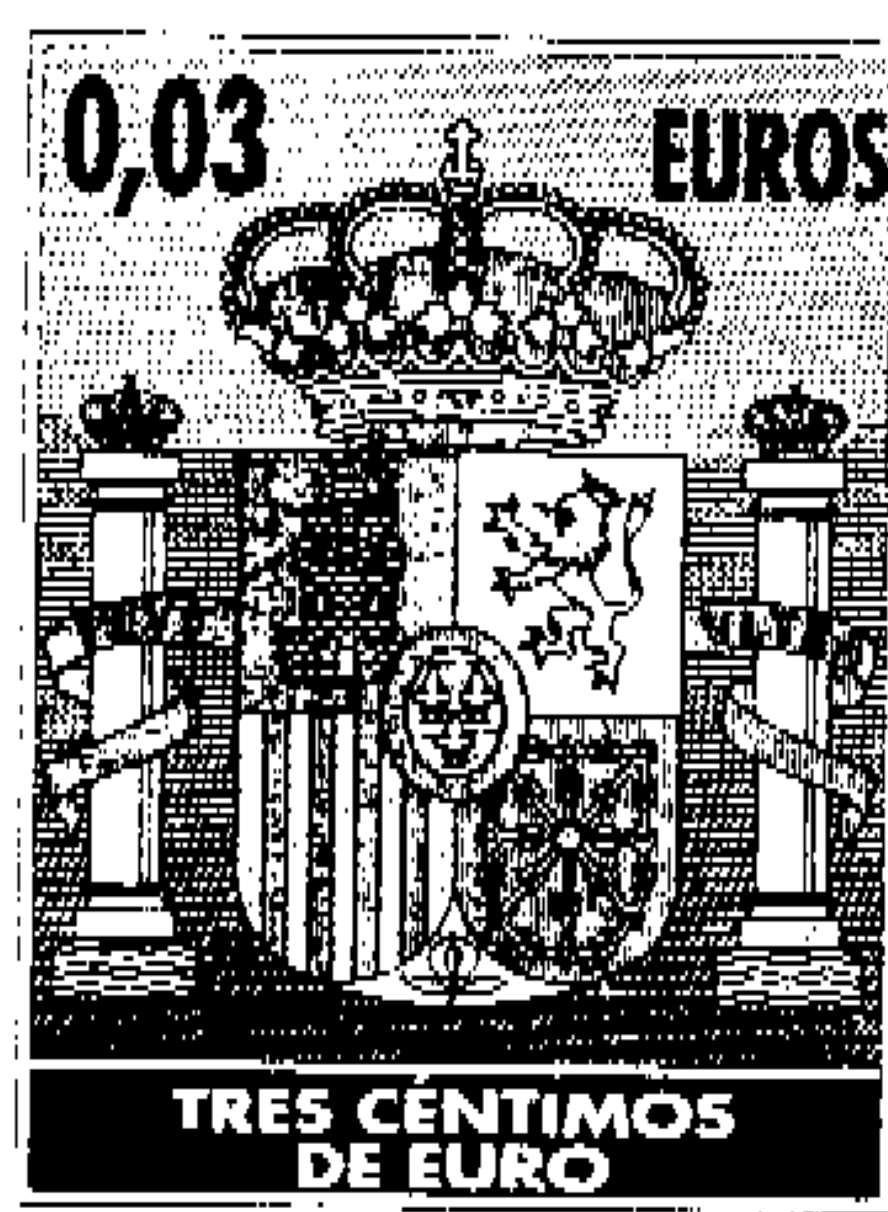
10.- CRÉDITOS COMERCIALES Y OTROS DEUDORES

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 38.281,48 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 19.478,21 euros que corresponde a anticipos al personal.

11.- CUENTAS CON EMPRESAS VINCULADAS Y ASOCIADAS



0H0352664

CLASE 8.^a

El detalle de las cuentas que la Sociedad tiene con sociedades vinculadas a 31 de diciembre, es el siguiente:

| | Cuentas a cobrar | Deudas Corto plazo |
|--|---------------------|---------------------|
| Catalunya Horizonte XXI, S.L. | | 576.696,79 |
| Dublín Control, S.L. | | 54.995,11 |
| BAM 350, Promociones y Servicios, S.L. | 532,64 | |
| Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.L. | 3.278.071,40 | |
| Inmobiliaria V S, S.L. | | |
| Dublín de Negocios, S.L. | | 5.615.213,09 |
| Total | 3.278.604,04 | 6.246.904,99 |

Al 31 de diciembre de 2004 la Sociedad tiene concedidos préstamos a diversas sociedades del grupo por importe de 3.278.604,04 euros. Además, a esa fecha, las sociedades del grupo nos tienen concedidos préstamos por 6.246.904,99 euros. Todos estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado.

Transacciones con empresas del Grupo

Las transacciones efectuadas durante el presente ejercicio con empresas del Grupo han sido las siguientes:

| | Servicios prestados | Ingresos financieros | Servicios recibidos | Gastos financieros |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| DUBLIN DE NEGOCIOS, S.L. | 3.325,20 | | 0,00 | 11.378,87 |
| INMOBILIARIA V S, S.L. | 3.703,44 | | 0,00 | |
| INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.L. | 3.844,20 | 84.664,40 | 0,00 | |
| DUBLIN CONTROL, S.L. | 0,00 | | 0,00 | 140,72 |
| CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.L. | 4.705,44 | 31.235,41 | 0,00 | |
| BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L. | 0,00 | | 0,00 | |
| LIVING CATALONIA, S.I. | 0,00 | | 0,00 | |
| | 15.578,28 | 115.899,81 | 0,00 | 11.519,59 |

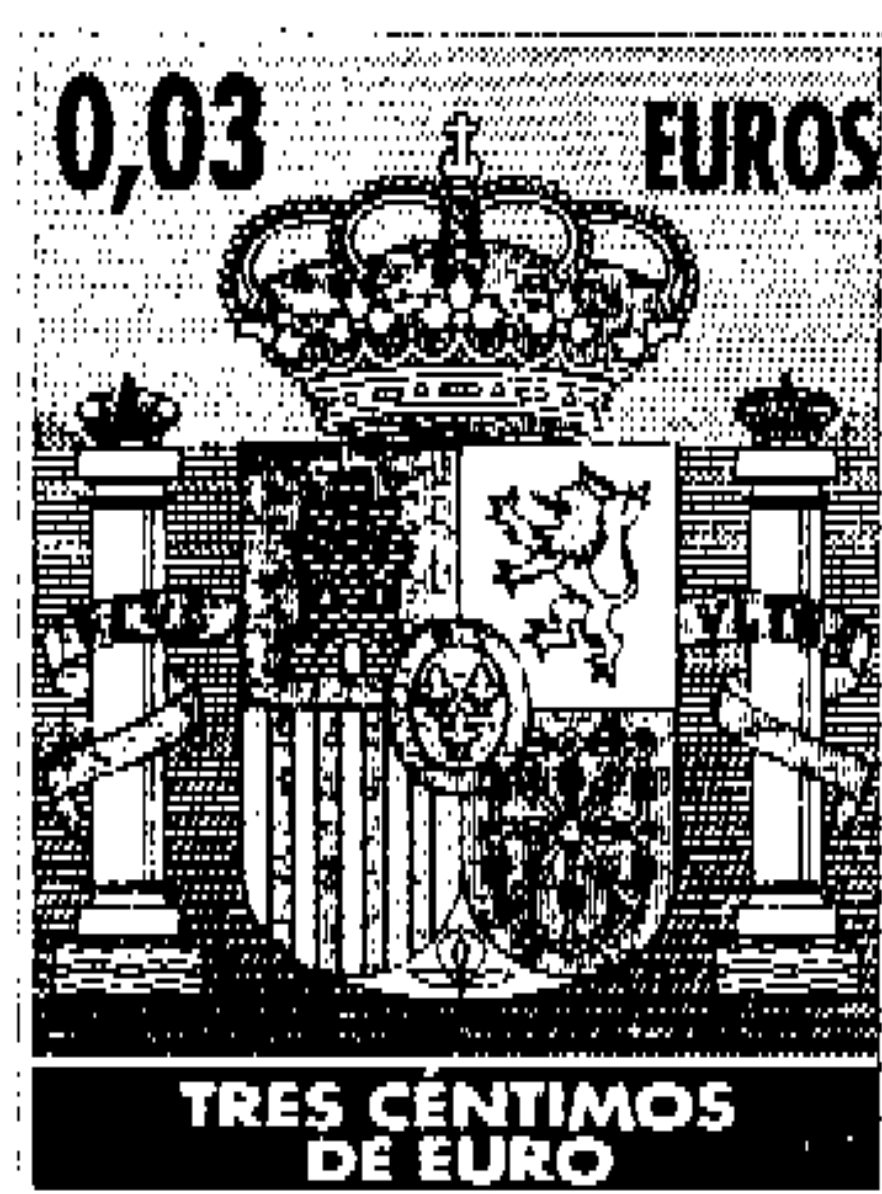
Administración pública

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cinco últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.



CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL



0H0352665

12.- FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

Composición

El capital social de la Compañía a 31 de diciembre de 2.004, íntegramente desembolsado, asciende a 8.046.018 euros compuesto por 1.341.003 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 2.004 tiene su explicación en un aumento de capital. La Junta General de accionistas del 22.06.2004 acordó llevar a cabo una ampliación de capital totalmente liberada en la proporción de 1 acción nueva por cada 35 antiguas. Dicha emisión se efectuó durante el mes de noviembre del año 2.004.

Derechos diferenciales de cada clase de acciones

Desde el 28.06.2001, fecha en la que se unificaron las acciones preferentes de la Sociedad, con las acciones ordinarias, sólo existe una única serie de acciones ordinarias en la Sociedad.

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 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.

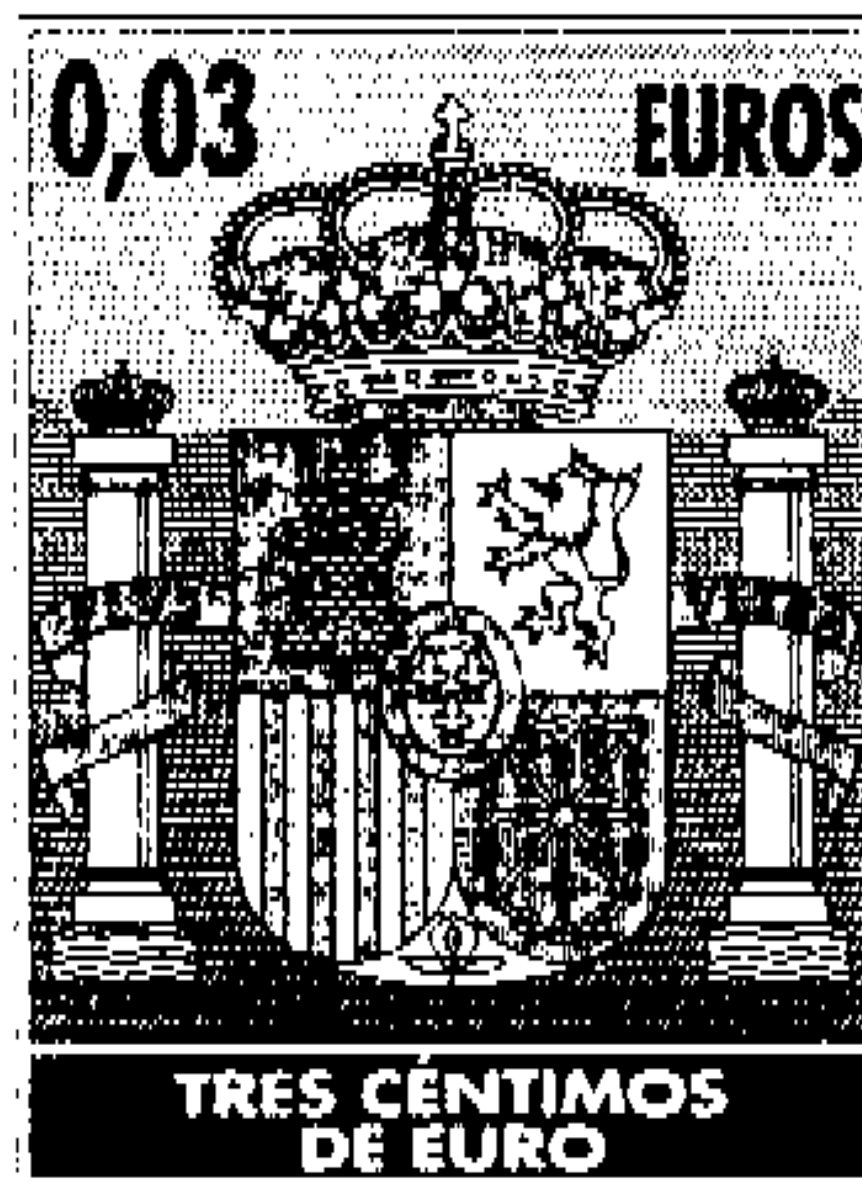
2º.- Reducciones de capital: El capital podrá ser disminuido por la Junta General de accionistas, cumpliendo lo ordenado en la legislación vigente en el momento de acordarse.

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



CLASE 8.ª

0,03 EUROS



0H0352666

En el CUADRO ANEXO Nº 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 22 de junio de 2.004, para adquirir acciones propias hasta un máximo de 50.000 acciones, que no supere el 5% del capital social, 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 22 de junio de 2.004.

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 19.609 acciones propias, adquiridas por un total de 1.143.345,94 euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 58,31 euros y un porcentaje del 1,46 % 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 1.609.203,60 euros.

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

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



0H0352667

CLASE 8.ª
CAPITAL CONTINUA

imposición de dividendos.

Tras la venta en el año 2.000 de una parte del Inmovilizado actualizado, puede considerarse distribuibles un total de 437.053,22 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 1.143.345,94 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 2.004 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.

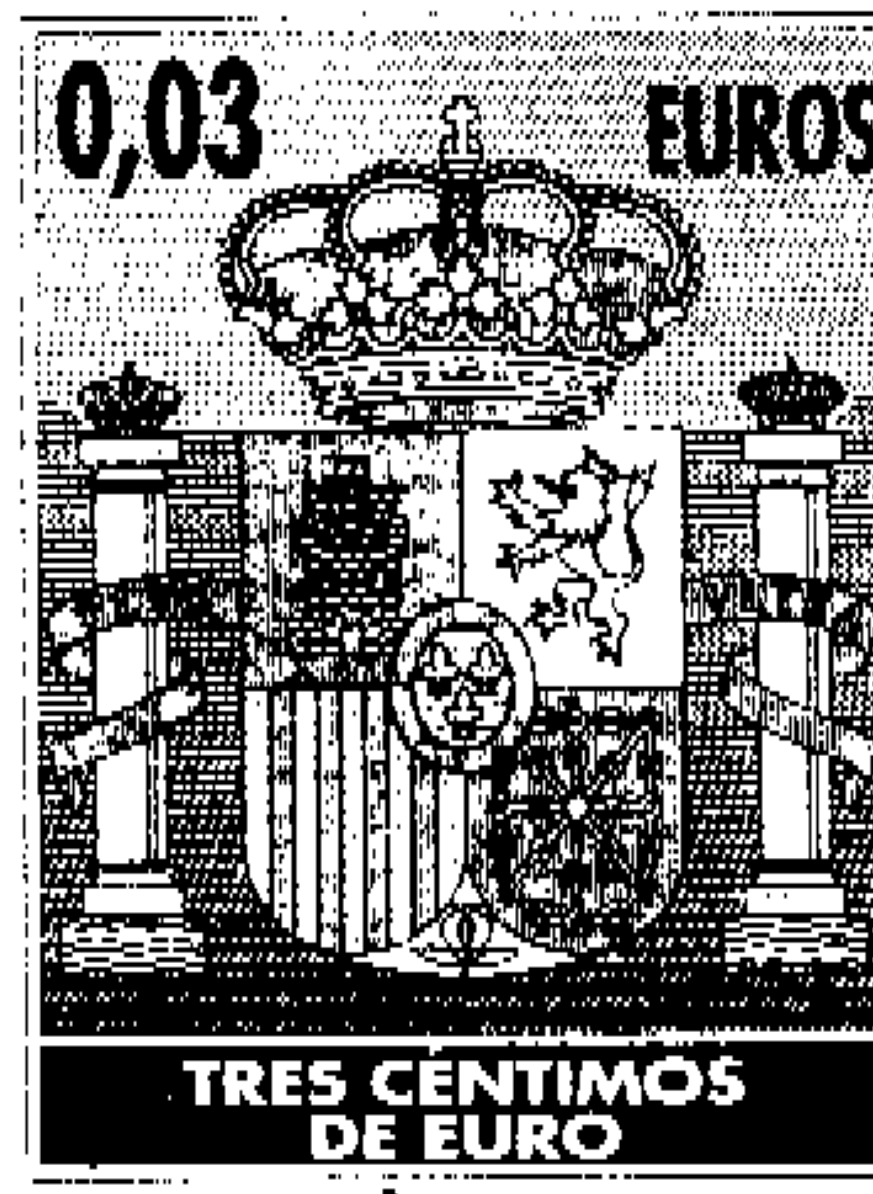
13.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Durante el 2.004 se ha percibido una subvención de capital por 14.881,15 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

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 que se hayan



0H0352668

CLASE 8.^a

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 2.004. Los anteriores ya fueron objeto en su día de revisión por parte de la Administración Tributaria.

15.- DEUDAS NO COMERCIALES

ACREEDORES A LARGO PLAZO

Se registran en este apartado 603.040,79 euros en concepto de 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.

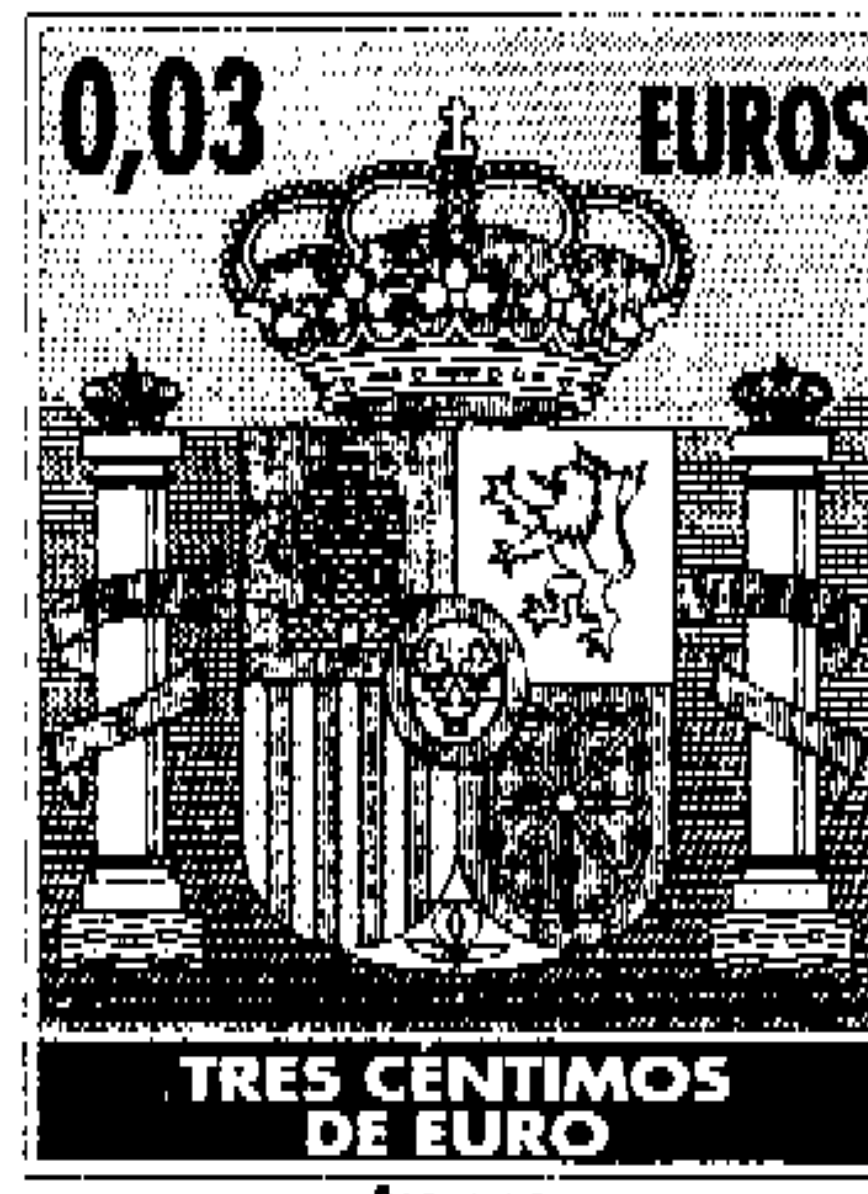
- El importe de la renta acogida al diferimiento es de 2.344.639,87 euros, que supone una tributación diferida de 820.623,96 euros.
- La Sociedad optó por diferir la tributación anterior a lo largo de la vida útil de los elementos del inmovilizado material a los que se ha materializado la reinversión.
- 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.

En la liquidación del I.S. del ejercicio 2.003, se liquidó parte de aquella deuda por un importe de 61.279,12 euros, y en la próxima liquidación del I.S. del año 2.004, se ingresará un importe de 83.226,61 euros, quedando pendiente 618.305,87 euros.

Después de que se liquide el I.S. del ejercicio 2.004, el importe de las rentas positivas que quedan pendiente de incorporar a la base imponible lo es por el total de 1.766.588,20 euros.

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

| | Barcelona | Madrid | Total |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fianzas obligatorias | 713.364,64 | 112.040,51 | 825.405,15 |
| Fianzas voluntarias | 28.583,25 | 0,00 | 28.583,25 |
| Garantías de arrendatarios | 180,30 | 5.431,06 | 5.611,36 |
| Saldo total a 31.12.2004 | 742.128,19 | 117.471,57 | 859.599,76 |



OH0352669

CLASE 8.^a
DEFINITIVA**ACREEDORES A CORTO PLAZO****Administraciones Públicas**

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

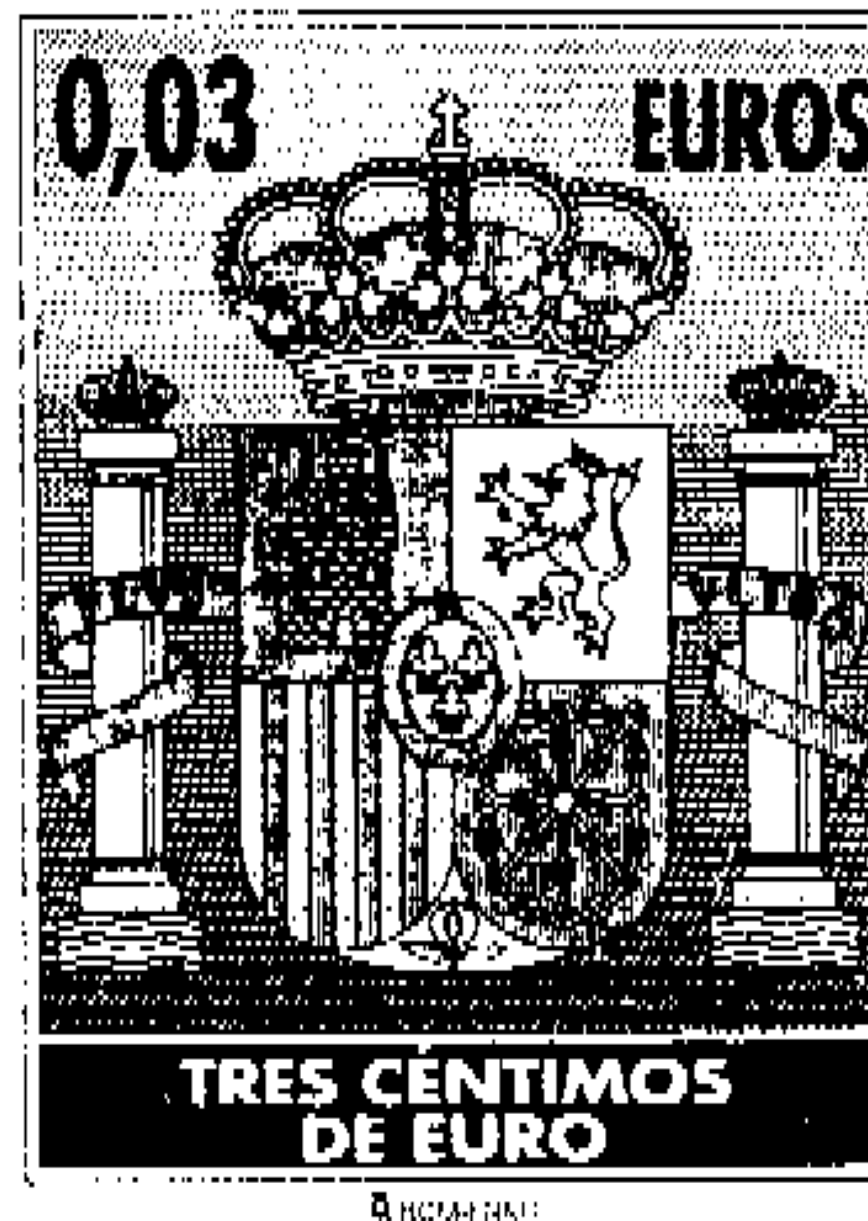
| | | |
|---|-------------------|------------------|
| . Hacienda Pública, acreedora por retenciones a cuenta IRPF | 164.997,29 | |
| . Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes | <u>175.307,61</u> | 340.304,90 |
| . Hacienda Pública, acreedora por I.V.A. repercutido | | 114,08 |
| . Seguridad social, acreedora | | <u>66.452,62</u> |
| | | 406.871,60 |

Líneas de crédito disponibles

Se dispone de siete líneas de crédito con un disponible total de 7,8 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> |
|---------------------------|---|
| Banco Popular Español | 601 |
| Bankinter | 1.202 |
| BSCH | 1.203 |
| Banco Español de Crédito | 1.200 |
| Banco de Sabadell | 1.200 |
| BBVA | 1.200 |
| Caja Madrid | 1.200 |
| | <u>7.806</u> |

Ninguna de las líneas anteriores estaba dispuesta al cierre del ejercicio.



0H0352670

CLASE 8.^a**16.- SITUACIÓN FISCAL**

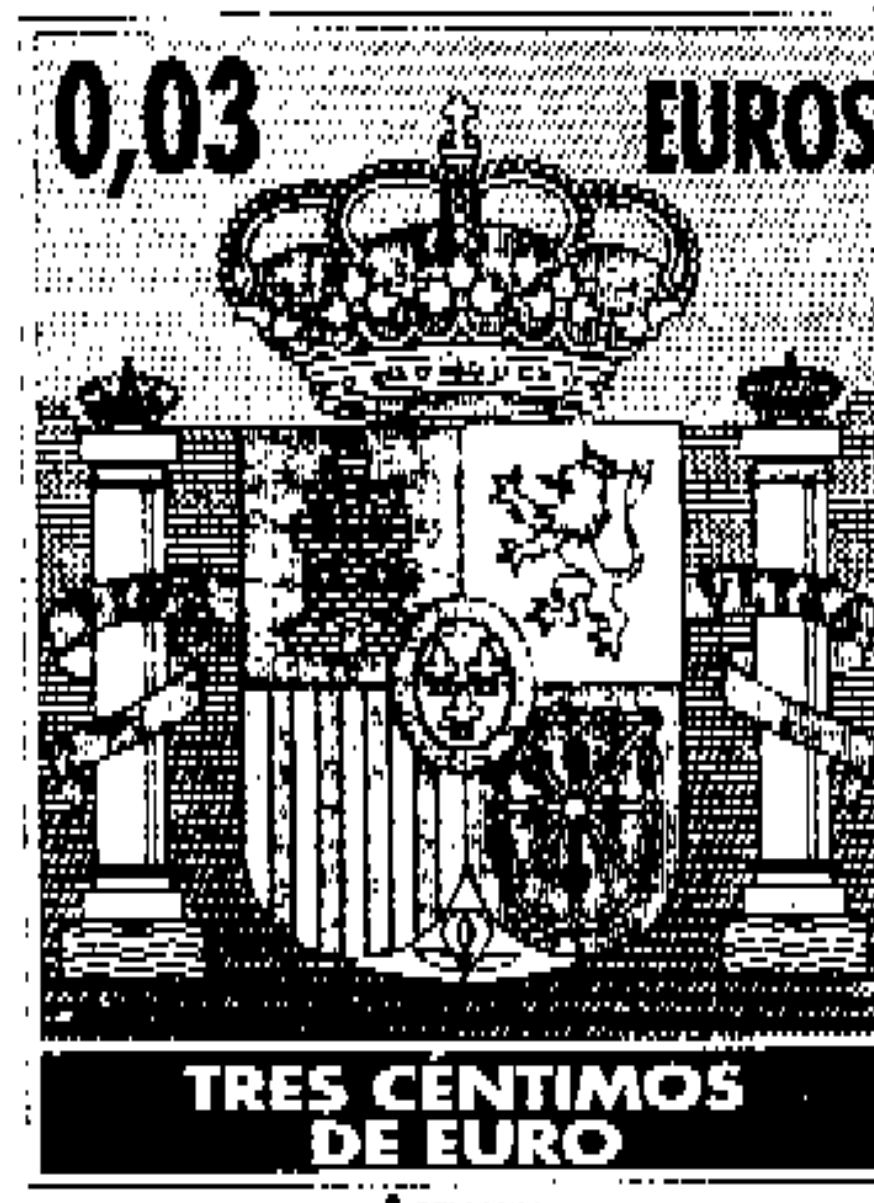
Las diferencias entre el resultado contable y el fiscal se aprecian en el siguiente cuadro:

| | |
|---|---------------|
| BENEFICIO CONTABLE DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS | 2.459.277,53 |
| DIFERENCIAS PERMANENTES | |
| Disminuciones | -19,15 |
| DIFERENCIAS TEMPORALES | |
| Con origen en el propio ejercicio | |
| Aumentos | <u>715,93</u> |
| BENEFICIO FISCAL O BASE IMPONIBLE | 2.459.974,31 |

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

| | |
|---|------------------|
| BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO 2.004 | 2.459.974,31 |
| CUOTA INTEGRAL 35% S/ BASE IMPONIBLE | 860.991,01 |
| (-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES | |
| - Deduc. por doble imposición de dividendos | -58.036,98 |
| - Deduc. por gastos I+D | -34.435,00 |
| - Deduc. por gastos de innovación tecnológica | -616,61 |
| - Deduc. por gastos de formación profesional del personal | <u>-991,52</u> |
| | 766.910,89 |
| (+) Retenciones y pagos a cuenta | -674.869,89 |
| (-) Imp. Diferido venta HIPER a liquidar en IS 2.004 | <u>83.266,61</u> |
| IMPORTE A PAGAR | 175.307,62 |

La Sociedad tiene pendientes de inspección los ejercicios 2000 a 2004 para todos los impuestos que le son aplicables. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.



OH0352671

CLASE 8.^a**17.- 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.

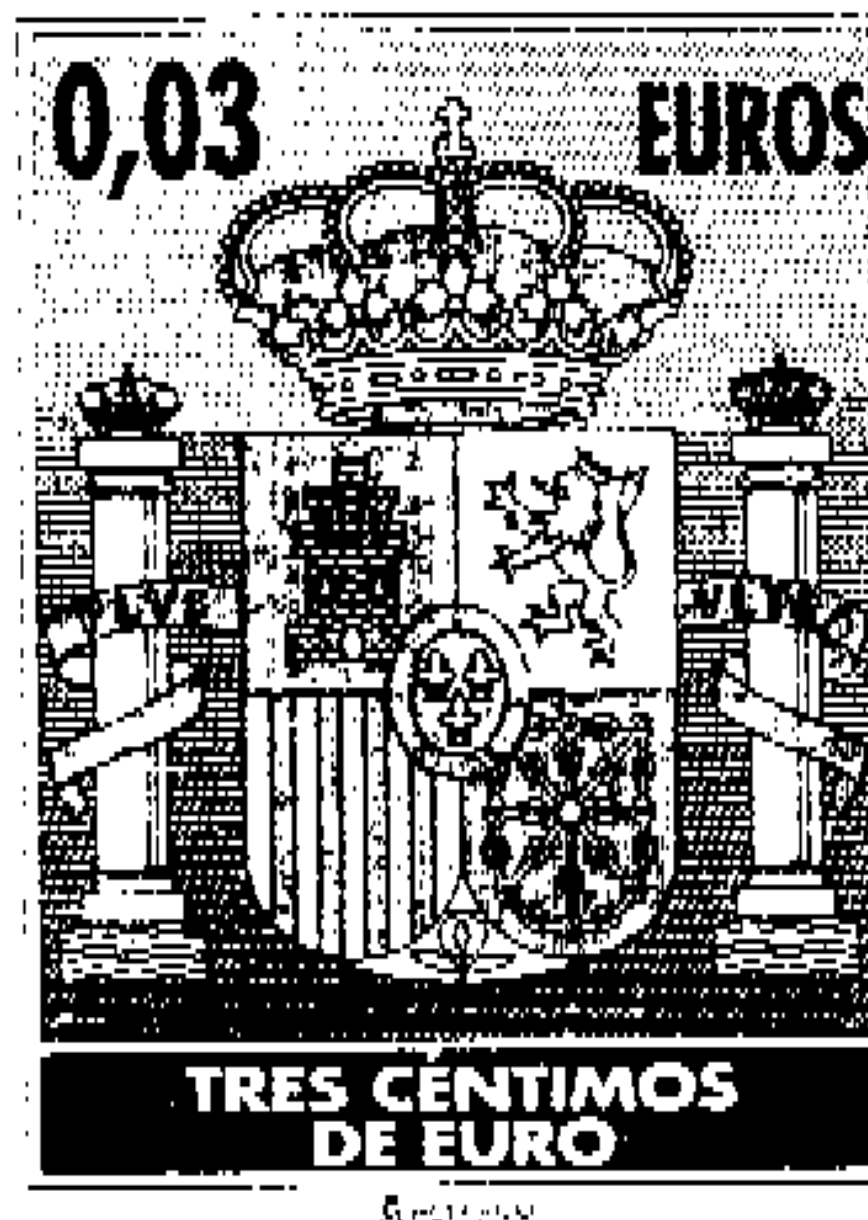
18.- INGRESOS Y GASTOS**CUENTA DE EXPLOTACIÓN****Ingresos de explotación**

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

| 1) INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS Y ACCESORIOS A LA EXPLOTACION | | | |
|---|---|----------------------|--|
| EDIFICIOS EN BARCELONA | | | |
| . Rentas de arrendamientos y otros accesorios: | | | |
| <i>Complejo Meridiano-Cero de Barcelona:</i> | | | |
| Viviendas | 3.488.361,02 | | |
| Locales comerciales | 1.050.847,53 | | |
| Naves Industriales | 46.214,83 | | |
| Oficinas | 1.529.467,96 | 6.114.891,34 | |
| Otras explotaciones | | 35.744,79 | |
| | Total rentas de arrendamientos | 6.150.636,13 | |
| . Ingresos por recuperación de gastos | | | |
| <i>Complejo Meridiano-Cero de Barcelona:</i> | | | |
| Viviendas | 854.312,62 | | |
| Locales comerciales | 14.414,71 | | |
| Naves Industriales | 0,00 | | |
| Oficinas | 13.612,04 | 882.339,37 | |
| Otras explotaciones | | 4.245,34 | |
| | Total recuperación de gastos | 886.584,71 | |
| | Total edificios en Barcelona | 7.037.220,84 | |
| EDIFICIOS EN MADRID | | | |
| . Rentas de arrendamientos: | | | |
| <i>Sta. M^a de la Cabeza en Madrid</i> | | | |
| Viviendas | 988.102,28 | | |
| Locales comerciales y otros | 334.419,42 | 1.322.521,70 | |
| | Total rentas de arrendamientos | 1.322.521,70 | |
| . Ingresos por recuperación de gastos | | | |
| <i>Sta. M^a de la Cabeza en Madrid</i> | | | |
| Viviendas | 402.729,24 | | |
| Locales comerciales y otros | 28.515,86 | 431.245,10 | |
| | Total recuperación de gastos | 431.245,10 | |
| | Total edificios en Madrid | 1.753.766,80 | |
| | TOTAL INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS Y ACCESORIOS | 8.790.987,64 | |
| 2) INGRESOS POR SERVICIOS Y RAPPELS S/ VENTAS | | | |
| HOTEL EN CABO CERVERA (ALICANTE) | | | |
| Aquiler de apartamentos y serv. Complementarios | | 2.786.891,22 | |
| | INGRESOS POR SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS | 93.164,53 | |
| | TOTAL INGRESOS POR SERVICIOS Y RAPPELS S/ VENTAS | 2.880.055,75 | |
| | TOTAL INGRESOS | 11.671.043,39 | |

Gastos de explotación

El detalle de los epígrafes más importantes sigue a continuación:



OH0352672

CLASE 8.^a
AGENCIAS DE TURISMO

"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 | 26 |
| Personal de fincas | 36 |
| Personal de mantenimiento | 12 |
| Personal de activ. turísticas | 53 |
| | <hr/> 134 |
| Consejo de Administración | 6 |
| | <hr/> 140 |

La distribución del coste de personal es la siguiente:

1) Por conceptos:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Sueldos y salarios | 3.022.242,43 |
| Seguridad social | 722.833,47 |
| Dietas y Atenciones Estatutarias | 284.322,21 |
| Indemnizaciones | 338.248,09 |
| Otros gastos sociales | 20.646,14 |
| | <hr/> 4.388.292,34 |

2) Por actividades:

| Centro de coste/beneficios | Coste con cargas sociales (miles €) | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| | 2004 | 2003 |
| Arrendamiento de inmuebles | 1.264,9 | 1.225,3 |
| Explotación hotelera | 1.143,1 | 1.013,3 |
| Servicios de mantenimiento a terceros | 40,8 | 45,9 |
| Gestión de inversiones financieras | 196,9 | 149,4 |
| Desarrollo de proyectos y promociones | 312,9 | 270,8 |
| Servicios centrales y generales | 583,1 | 550,7 |
| Consejo de Admón y C. Delegado | 846,6 | 379,8 |
| Totales | 4.388,3 | 3.635 |

El importe correspondiente al año 2.004 recoge una periodificación por 150.000 euros, en concepto de Atenciones Estatutarias a los miembros del Consejo de Administración.



0H0352673

CLASE 8.^a
DE PROVISIONES

"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:

| | TOTAL | Reajuste de la provisión por insolvencias | Insolvencias definitivas no cubiertas con provisión |
|--------------------------|-----------|--|--|
| Clientes de Barcelona | 14.275,57 | 14.275,57 | 0,00 |
| Clientes de Madrid | 81,70 | 81,70 | 0,00 |
| Clientes de Cabo Cervera | 10.064,05 | 0,60 | 10.063,45 |
| | 24.421,32 | 14.357,87 | 10.063,45 |

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

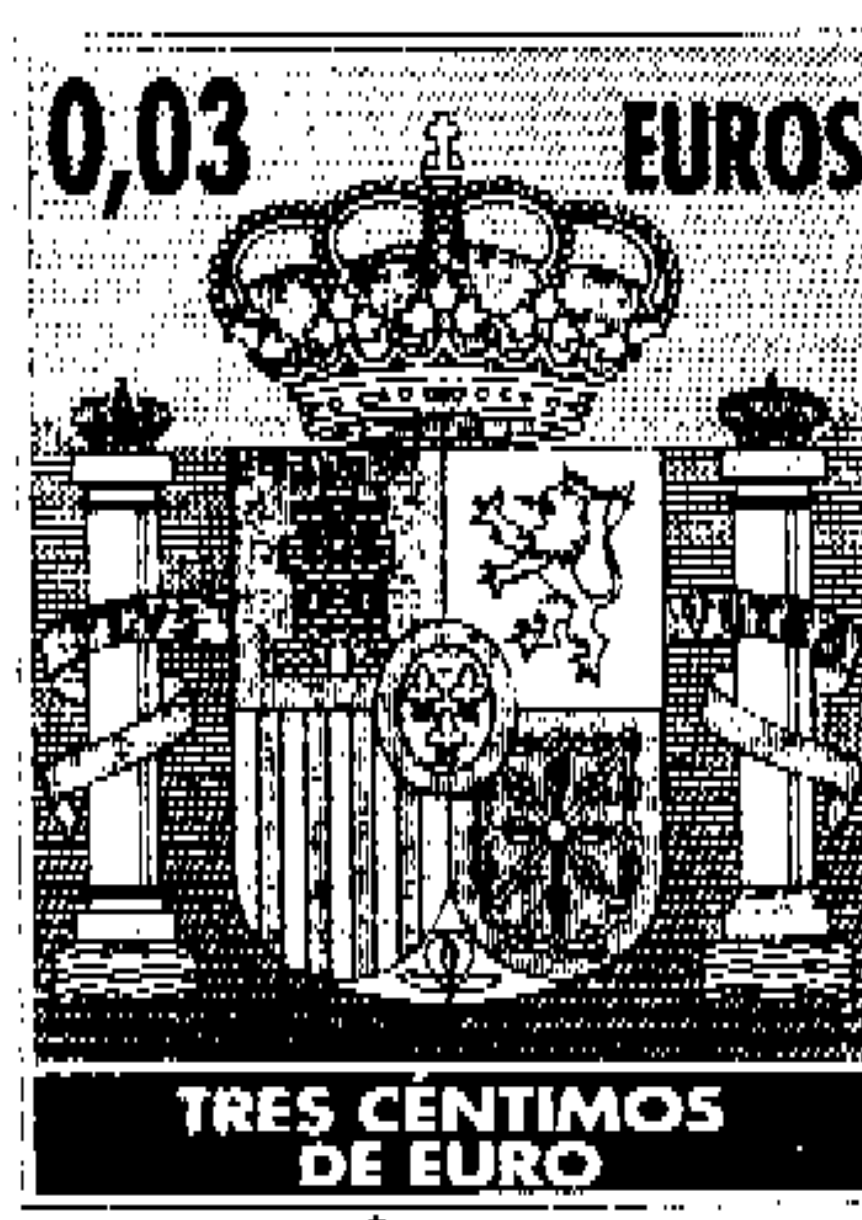
* Servicios exteriores

| | | |
|---|------------|--------------|
| Conservación de edificios. | 705.854,01 | |
| Suministros: Agua, electricidad. y otros. | 378.024,01 | |
| Seguros | 64.449,32 | |
| Publicidad y propaganda | 107.793,36 | |
| Servicios de profesionales independientes | 362.584,25 | |
| Alquileres (rentings) | 88.999,34 | |
| Servicios financieros | 46.099,50 | |
| Otros gastos y servicios | 551.242,88 | 2.305.046,67 |

| | | |
|-------------------|--|---------------------|
| * Tributos varios | | 706.275,16 |
| | | <u>3.011.321,83</u> |

CUENTA FINANCIERA

"Ingresos de participaciones en capital": Durante el 2.004, se han percibido 331.639,91 euros en concepto de dividendos de las acciones que manteníamos en cartera.



0H0352674

CLASE 8.^a

. "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..... | 9.884,36 |
| | <hr/> |
| | 9.884,36 |
| .Otros intereses: | |
| - De descuentos sobre compras por pronto pago..... | 3.102,10 |
| - De depósitos bancarios | 77.187,53 |
| - De pagarés bancarios..... | 33.346,89 |
| - Bonificaciones de entidades bancarias y otros..... | 1.262,14 |
| - De intereses de préstamos a sociedades del grupo..... | 115.899,81 |
| | <hr/> |
| | 230.798,47 |

"Resultados por compraventa de valores y variación en las provisiones financieras":

La compraventa de valores de renta variable y de derechos de suscripción, ha producido un resultado final positivo de 172.961,11 euros, considerando también la provisión por depreciación de los valores que se encontraban en la cartera de la Sociedad al cierre del ejercicio.

."Ingresos extraordinarios" Su composición es la siguiente:

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| . Ingresos extraordinarios: | |
| - Indemnizaciones por siniestros..... | 5.619,30 |
| - Otros ingresos extraordinarios..... | 37.841,80 |
| | <hr/> |
| | 43.461,10 |

. "Gastos extraordinarios" El detalle es el siguiente:

| | |
|--|------------|
| Gastos y resultados extraordinarios: | |
| . Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores | 48.207,45 |
| . Pérdidas por bajas de inmovilizados | 90.085,23 |
| - Otros gasto extraordinarios..... | 549,69 |
| | <hr/> |
| | 138.842,37 |

La partida de "Gastos y Pérdidas de ejercicios anteriores" incluye, entre otras, 37.310,10 euros que es la diferencia entra las Atenciones Estatutarias provisionadas al cierre del año 2.003 (112.689,90 euros) y las acordadas por la Junta General celebrada el 22 de junio de 2.004 (150.000 euros).



CLASE 8.^a

ESTADO



0H0352675

En el año 2.004 se han dado de baja algunas instalaciones técnicas y equipamientos del Hotel Cabo Cervera en Torrevieja, al haber sido sustituidos por otros nuevos tras la remodelación total del Hotel realizada en años anteriores.

19.- RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el año 2.004 los miembros del Consejo de Administración han percibido 906,1 miles de euros. El detalle es el siguiente:

| | |
|--|--------|
| * Retribución por sueldos y salarios | 252,60 |
| * Dietas de asistencia a reuniones del Consejo y de Comisiones del mismo | 112,70 |
| * Atenciones Estatutarias | 150,00 |
| * Indemnizaciones | 322,80 |
| * Retribuc. Servicios profesionales | 46,40 |
| * Dietas por labores especiales | 21,60 |
| | <hr/> |
| | 906,10 |

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

20.- 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.

21.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

En los CUADROS ANEXOS nº 11, 12 y 13 se muestran los cuadros de financiación de los ejercicios de 2.002 a 2.004, 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

ESTADO



0H0352676

22.- CANTIDADES SATISFECHAS POR TODOS LOS CONCEPTOS A LOS AUDITORES DE LA COMPAÑÍA.

Durante el ejercicio 2.004, el importe satisfecho a la firma FISCAUDI Auditores Asociados, S.A., en concepto de auditoria de las Cuentas Anuales del año 2.003 de CEVASA y el Grupo CEVASA es de 16.994,24 euros. Los honorarios totales por parte de DELOITTE, S.L., por la auditoria de las cuentas del ejercicio 2.004, ascienden a 36.000 €, de los cuales la sociedad ha contabilizado 15.505,92 euros.

Ninguna de las dos firmas anteriores presta o ha prestado a esta Compañía servicios distintos a los de la Auditoria de sus Cuentas Anuales.

23.- INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 2.004, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Los miembros del Consejo de Administración no tienen participaciones, ni ostentan cargos o desarrollan funciones en empresas cuyo objeto social es el mismo, análogo o complementario al de la Sociedad. Y por ello, no existen conflictos de interés en el contexto de la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real decreto 1567/1989, de 22 de diciembre.



CLASE 8.^a

INSTRUMENTOS DE REGISTRO



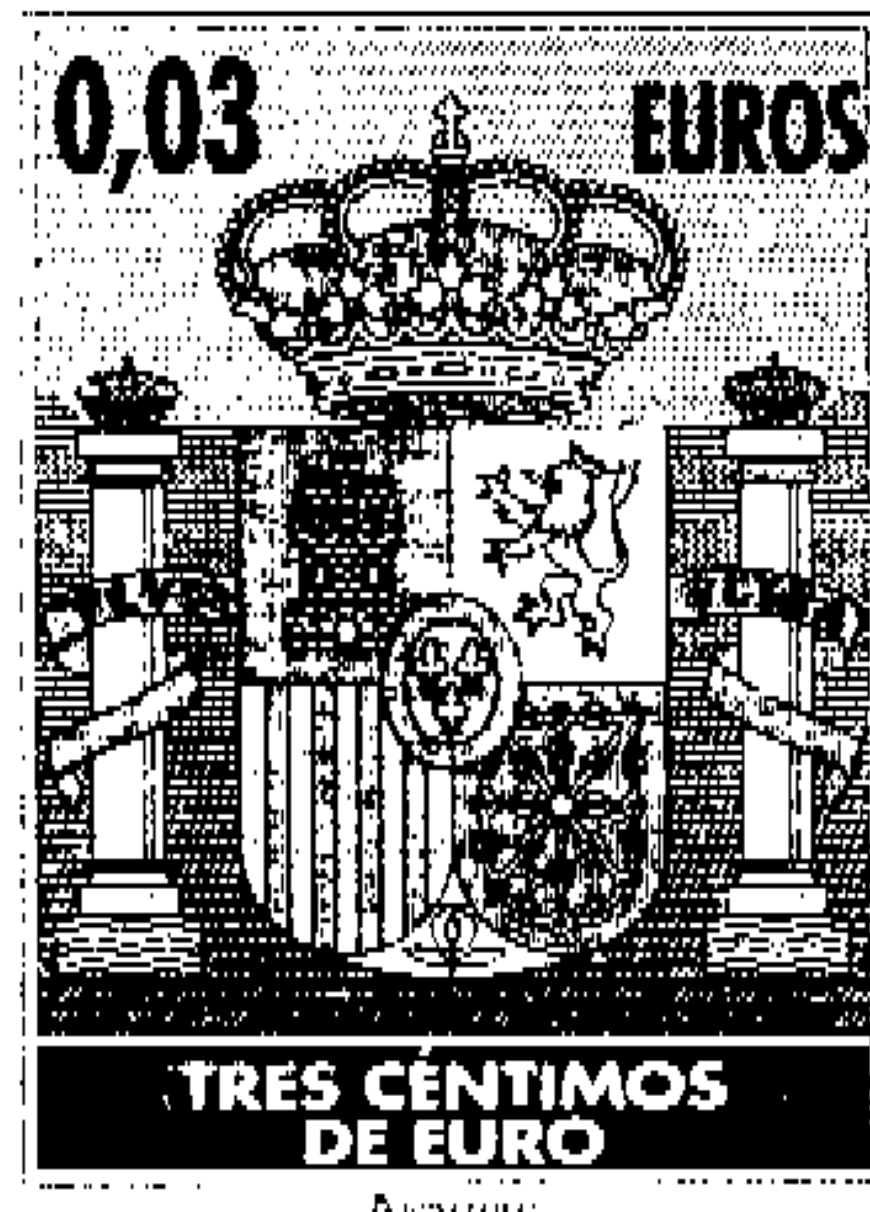
OH0352677

CUADRO ANEXO N° 1 - DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.2004

| | COSTE BRUTO | ACTUALIZ. ANTER. A 1996 | ACTUALIZ. RDL 7/1996 | IMPORTE BRUTO | AMORTIZ. ACUMULADA | IMPORTE NETO |
|--|----------------|----------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|-----------------|
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 5.126.112,55 | 0,00 | 0,00 | 5.126.112,55 | | 5.126.112,55 |
| Edificios explotación: | | | | | | |
| -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 | -13.224.626,28 | 27.917.209,00 |
| | 14.376.880,02 | 15.954.604,56 | 21.680.463,38 | 52.011.947,96 | -13.224.626,28 | 38.787.321,68 |
| Edificios en curso: | | | | | | |
| - Solares | 1.866.313,68 | 0 | 0 | 1.866.313,68 | 0 | 1.866.313,68 |
| Construcciones en curso | 5.175.147,06 | 0,00 | 0,00 | 5.175.147,06 | 0,00 | 5.175.147,06 |
| | 7.041.460,74 | 0,00 | 0,00 | 7.041.460,74 | 0,00 | 7.041.460,74 |
| Total | 26.544.453,31 | 15.954.604,56 | 21.680.463,38 | 64.179.521,25 | -13.224.626,28 | 50.954.894,97 |
| INSTALACIONES TECNICAS | 15.078,17 | 0,00 | 2.040,73 | 17.118,90 | -2.091,64 | 15.027,26 |
| MAQUINARIA, UTILLAJE | 11.471,30 | 0,00 | 309,03 | 11.780,33 | -7.894,09 | 3.886,24 |
| OTRAS INSTALACIONES | 7.773.079,89 | 325.699,34 | 91.746,44 | 8.190.525,67 | -3.112.742,01 | 5.077.783,66 |
| MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFIC | 1.295.468,13 | 2.610,34 | 40.536,84 | 1.338.615,31 | -433.748,40 | 904.866,91 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACION | 211.398,17 | 0,00 | 3.948,49 | 215.346,66 | -117.555,82 | 97.790,84 |
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTICIPOS S/ ELEMENTOS DE TRANSPOR1 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| OTRO INMOVILIZADO | 62.862,69 | 0,00 | 0,00 | 62.862,69 | -30.722,58 | 32.140,11 |
| Totales | 35.913.811,66 | 16.282.914,24 | 21.819.044,91 | 74.015.770,81 | -16.929.380,82 | 57.086.389,99 |



CLASE 8.^a



0H0352678

CUADRO ANEXO Nº 2 - MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO MATERIAL DURANTE 2.004

| | INVERSION | | | AMORTIZACION | | | |
|--|---------------|---------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | A 31.12.2003 | Bajas/ Traspasos | Inversiones | Ventas | A 31.12.2003 | Ventas/Bajas | A 31.12.2004 |
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 6.582.408,40 | -1.488.204,65 | 31.908,80 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Edificios: | | | | | | | |
| -Solares | 10.870.112,68 | | | | | | |
| -Construcciones | 41.141.835,28 | | | | 12.294.178,58 | 930.447,70 | 13.224.626,28 |
| Edificios en curso: | | | | | | | |
| -Solares | 0,00 | 1.866.313,68 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Construcciones en curso | 973.443,13 | -378.109,03 | 4.579.812,96 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| INSTALACIONES TECNICAS | 40.368,96 | -23.250,06 | | | 23.250,06 | 2.091,64 | 2.091,64 |
| MAQUINARIA, UTILLAJE | 13.277,04 | -4.958,83 | 3.462,12 | | 11.797,33 | 1.025,35 | 7.894,09 |
| OTRAS INSTALACIONES | 8.614.365,67 | -552.055,45 | 128.215,45 | | 2.973.751,72 | 641.734,68 | 3.112.742,01 |
| MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DE DE OFICINA Y EXPLOTACION | 1.662.188,60 | -326.438,06 | 2.864,77 | | 591.829,85 | 133.281,84 | 433.748,40 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACIO | 334.435,47 | -168.321,05 | 48.232,24 | | 248.014,70 | 33.223,86 | 117.555,82 |
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y ANTIPOSO S/ELEMENTOS TRANSPORTE | 513,94 | -513,94 | | | 483,95 | 29,99 | 0,00 |
| OTRO INMOVILIZADO | 98.568,20 | -35.705,51 | | | 54.997,47 | 11.430,62 | 30.722,58 |
| Totales | 70.331.517,37 | -1.111.242,90 | 4.795.496,34 | 0,00 | 16.198.303,66 | 1.753.265,68 | 16.929.380,82 |



CLASE 8.^a



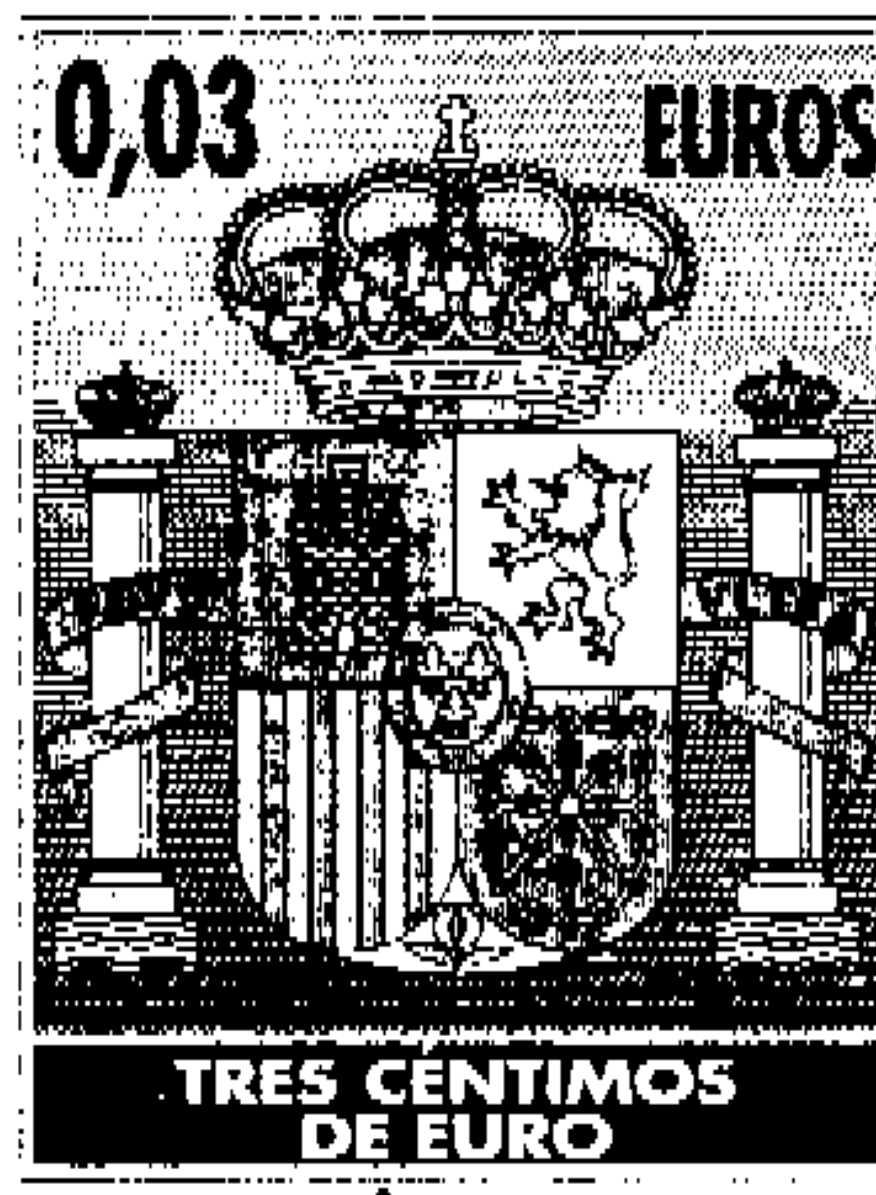
0H0352679

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

| TIPO INMOVILIZADO | COSTE ORIGINAL | AMORT.ACUM. A 31.12.04 | | VALOR NETO | | VALOR CONTABLE | | AMORT.ACUM. A 31.12.04 | | VALOR NETO TEORICO | |
|-------------------|----------------|------------------------|--------------|------------|------------|----------------|------------|------------------------|------------|--------------------|------------|
| | | | | | | | | | | | |
| INMOBILIARIO | 4.463.434,83 | 1.233.289,65 | 3.230.145,19 | 398.589,75 | 0,00 | 398.589,75 | 0,00 | 0,00 | 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 | 1.552,97 | 1.552,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| INSTALACIONES | 954.670,35 | 954.670,35 | 0,00 | 138.460,62 | 138.460,62 | 0,00 | 138.460,62 | 138.460,62 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ELEM. TRANSPORTE | 6.739,53 | 6.739,53 | 0,00 | 513,94 | 513,94 | 0,00 | 513,94 | 513,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| EQUIPOS OFIC. | 38.616,37 | 38.616,37 | 0,00 | 22.171,01 | 22.171,01 | 0,00 | 22.171,01 | 22.171,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 5.809.176,44 | 2.579.031,25 | 3.230.145,19 | 561.288,29 | 162.698,54 | 398.589,75 | 162.698,54 | 162.698,54 | 398.589,75 | 0,00 | 398.589,75 |



CLASE 8.^a

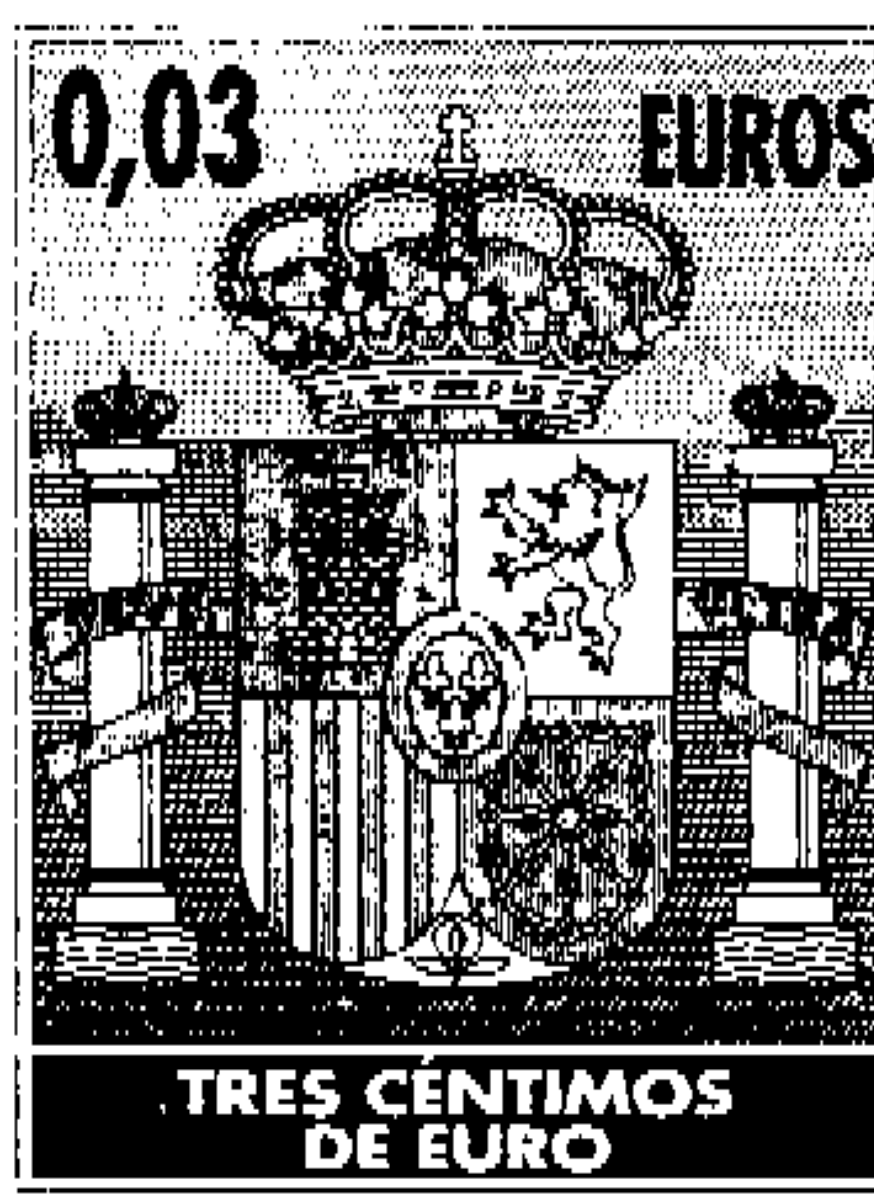


0H0352680

CUADRO ANEXO Nº 4 - FONDOS PROPIOS FILIALES

(en miles de euros)

| | Capital | Reservas | Rdo. 2004 | Fondos Propios |
|-------------------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.L. | 3.005 | 1.586 | 407 | 4.998 |
| DUBLIN DE NEGOCIOS, S.L. | 391 | 13.123 | 559 | 14.073 |
| INMOBILIARIA V S, S.L. | 72 | 3.246 | 33 | 3.351 |
| INM. MADRID-BARCELONA, S.L. | 60 | 2.798 | 2 | 2.861 |
| DUBLIN CONTROL, S.L. | 60 | 1 | 0 | 61 |
| TOTAL | 3.588 | 20.753 | 1.003 | 25.343 |



0H0352681

CLASE 8.^a

CONSEJO REGULADOR

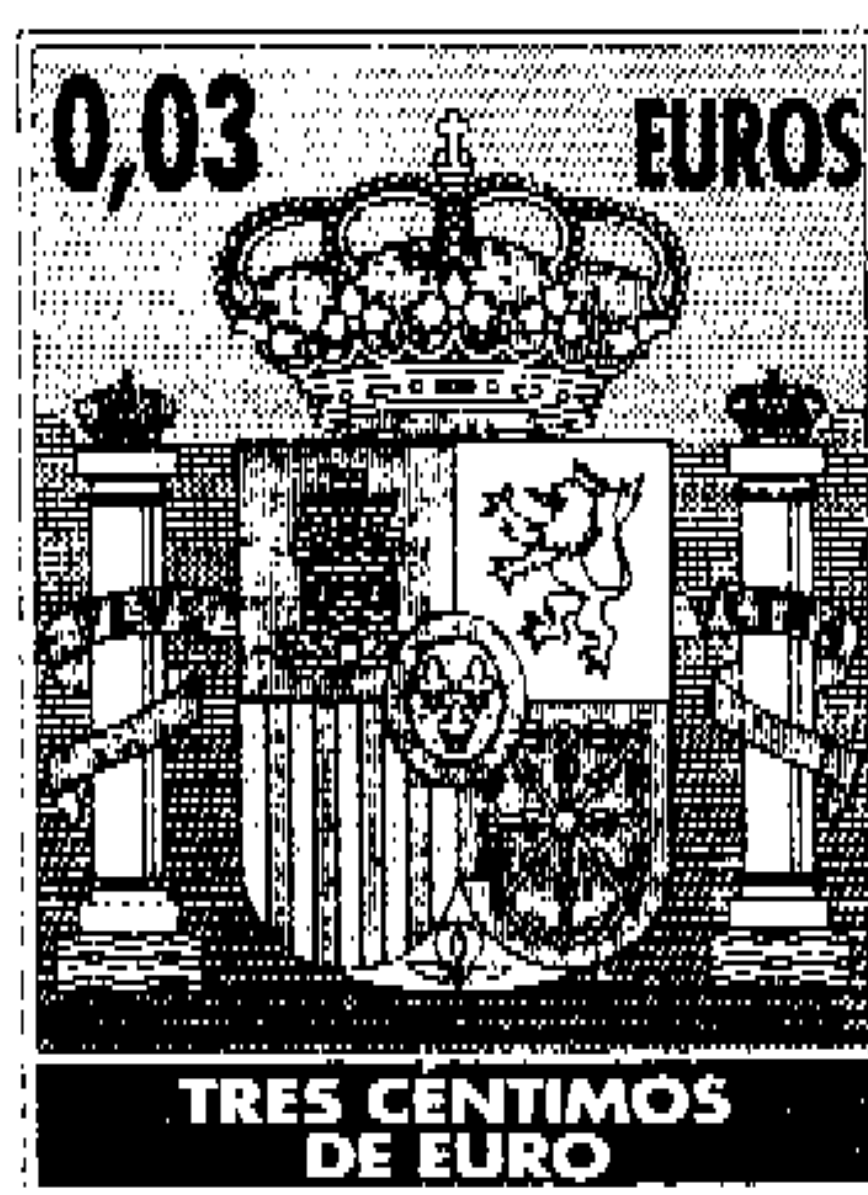
CUADRO ANEXO Nº 5 - DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DE C.E.V.A.S.A. A 31.12.2004:

| | IMPORTE CONTABILIZADO | |
|---|-----------------------|----------------------|
| A) INVERSIONES EN RENTA FIJA | | |
| . Depósitos y pagarés | | |
| - Valor de inversión | 11.649.175,61 | 11.649.175,61 |
| B) INVERSIONES EN RENTA VARIABLE | | |
| . Acciones con cotización oficial | | |
| - Coste de adquisición | 6.107.496,52 | |
| - Interés corridos | 7.871,25 | 6.115.367,77 |
| (-) Provisiones por depreciación | 17.543,67 | 17.543,67 |
| CARTERA TOTAL A 31.12.2004 | | 17.746.999,71 |



CLASE 8.^a

ESTADO



0H0352682

CUADRO ANEXO Nº 6 - MVTO. DE LA CARTERA DE VALORES DURANTE EL EJERCICIO DE 2.004

| | Saldo a 31.12.2003 | Aumento o disminución de la invers. | Saldo a 31.12.2004 |
|--------------------------|---------------------|---|----------------------|
| Depósitos y pagarés | 4.444.860,85 | 7.212.186,01 | 11.657.046,86 |
| Accs. con cotiz. oficial | 5.111.157,10 | 978.795,75 | 6.089.952,85 |
| | <u>9.556.017,95</u> | <u>8.190.981,76</u> | <u>17.746.999,71</u> |



0H0352683

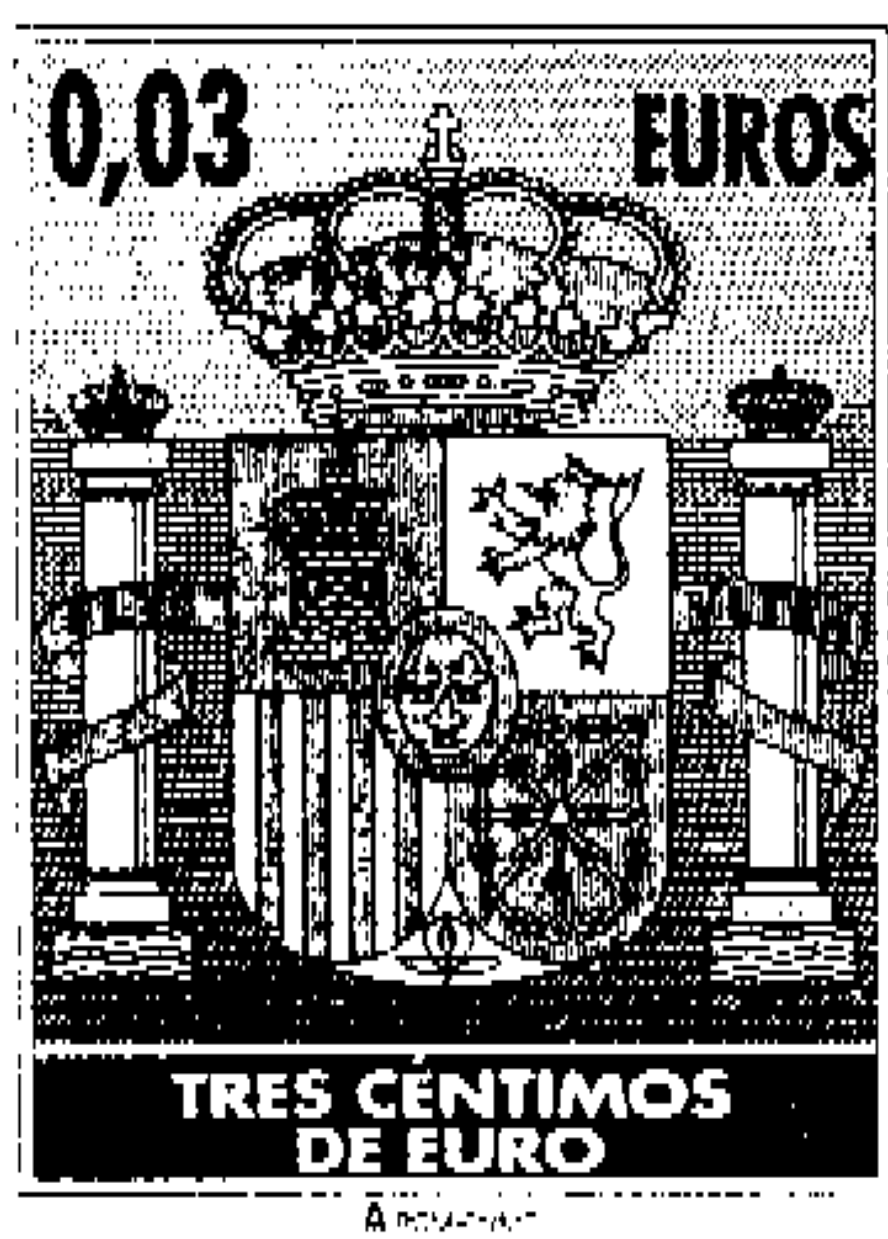
CLASE 8.^a**CUADRO ANEXO Nº 7****DETALLE DEL SALDO DE CLIENTES A 31.12.2004 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 2.004**

| | "Corrientes" | "Dudoso cobro" | Total | Provisión por insolvencias |
|--|---------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Barcelona | 223.631,29 | 158.949,25 | 382.580,54 | 158.949,25 |
| Madrid | 54.082,77 | 33.433,78 | 87.516,55 | 33.433,78 |
| Torre Vieja | 360.645,18 | 16.770,22 | 377.415,40 | 16.770,22 |
| TOTAL | 638.359,24 | 209.153,25 | 847.512,49 | 209.153,25 |
| ***** | | | | |
| . Saldo a 31.12.2003 | 645.750,98 | 300.417,96 | 946.168,94 | 300.417,96 |
| . Diferencia devengos y cobros del ejercicio | 132.714,39 | -115.685,42 | 17.028,97 | -115.685,42 |
| . Reclasif. de saldos | -130.042,68 | 130.042,68 | 0,00 | 130.042,68 |
| . Elimin. saldos incob. | -10.063,45 | -105.621,97 | -115.685,42 | -105.621,97 |
| . Regularización | | | | |
| . Saldo a 31.12.2004 | 638.359,24 | 209.153,25 | 847.512,49 | 209.153,25 |

CUADRO ANEXO N° 8 - DETALLE DE LAS VARIACIONES EN EL CAPITAL DE C.E.V.A.S.A. EN LOS ULTIMOS TRES AÑOS



CLASE 8.ª



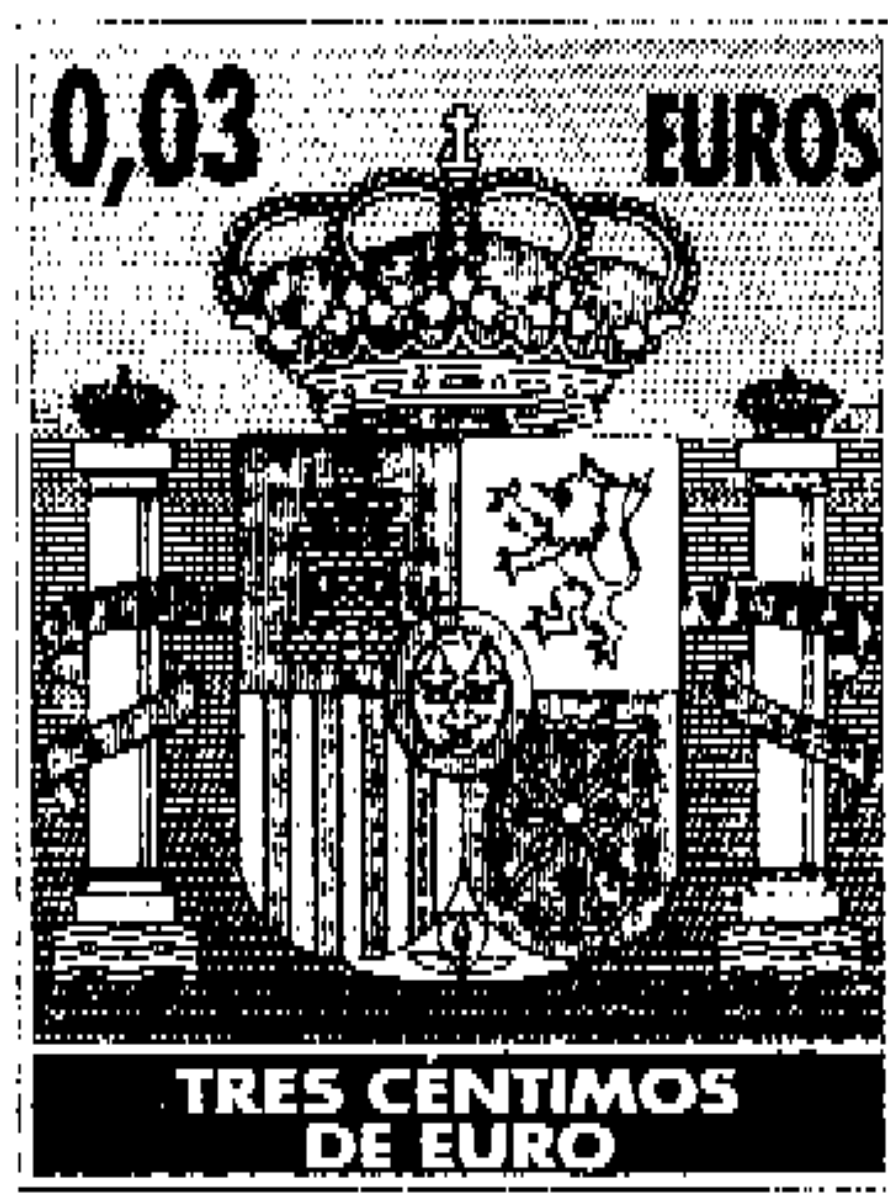
0H0352684

| EVOLUCION DEL CAPITAL | | | | |
|-----------------------|--------------------------|----------------|---------------------|--------------|
| Fecha escritura | Operación | N° de acciones | Acciones ordinarias | |
| | | | N° | Euros |
| Saldo anterior | | | 1.251.642 | 7.509.852,00 |
| 29/01/2002 | Aumento capital liberado | 15.645 | 1.267.287 | 7.603.722,00 |
| 28/10/2002 | Aumento capital liberado | 18.104 | 1.285.391 | 7.712.346,00 |
| 21/11/2003 | Aumento capital liberado | 18.362 | 1.303.753 | 7.822.518,00 |
| 17/11/2004 | Aumento capital liberado | 37.250 | 1.341.003 | 8.046.018,00 |



CLASE 8.^a

75 ANIVERSARIO



0H0352685

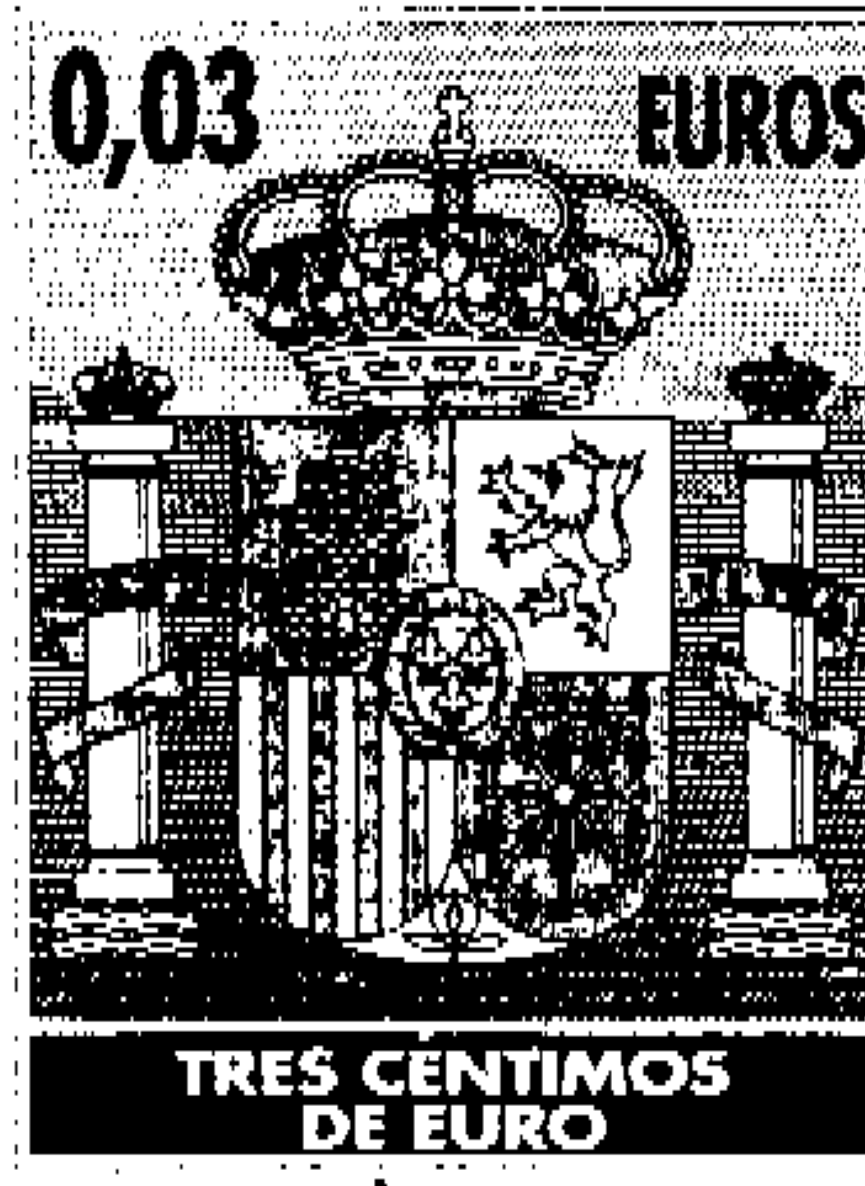
AÑO 2.004

CUADRO ANEXO N° 9 MOVIMIENTO DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD DURANTE EL EJERCICIO 2.004

| | AMPLIACIONES CAPITAL | VENTA DE ACCS. PROPIAS | DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS | DIVIDENDO A CTA. SATISFECHO | RESULTADO DESPUÉS DE IMP.S/DEES. | SALDO A 31.12.2004 |
|--|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| Saldo a 31.12.2003 | | | | | | |
| Capital | 7.822.518,00 | 223.500,00 | | | | 8.046.018,00 |
| Prima de emisión | 925.824,68 | -223.500,00 | | | | 702.324,68 |
| Reserva de revalorización (Act.1983) | 21.631.609,00 | | | | | 21.631.609,00 |
| Reserva de revalorización distribuible | 437.053,22 | | | | | 437.053,22 |
| Reserva Legal | 1.657.742,84 | | | | | 1.657.742,84 |
| Reserva para acciones propias | 1.385.379,12 | -242.033,18 | | | | 1.143.345,94 |
| Reservas voluntarias | 48.597.557,71 | 242.033,18 | 622.621,83 | | | 49.462.212,72 |
| 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 | 1.795.999,53 | | -1.795.999,53 | | 1.721.693,94 | 1.721.693,94 |
| Dividendo a cuenta | 0,00 | | 9.240,00 | | | 9.240,00 |
| TOTAL | 86.834.394,01 | 0,00 | -1.164.137,70 | 0,00 | 0,00 | 87.391.950,25 |



CLASE 8.^a



0H0352686

CUADRO ANEXO Nº 10 - DETALLE DEL SALDO DE PROVISIONES A 31.12.2004 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO

| | Saldo a 31.12.2003 | Movimiento del año | Saldo a 31.12.2004 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ayuntamiento de Barcelona | 585.393,78 | 0,00 | 585.393,78 |
| Administración de Hacienda de Madrid | 169.077,82 | 20.965,64 | 190.043,46 |
| Cámara de Comercio de Madrid | 9.323,33 | 7.084,74 | 16.408,07 |
| Cámara de Comercio de Barcelona | 60,00 | 4,00 | 64,00 |
| Cámara de Comercio de Alicante | 1.220,75 | 671,43 | 1.892,18 |
| TOTAL | 765.075,68 | 28.725,81 | 793.801,49 |

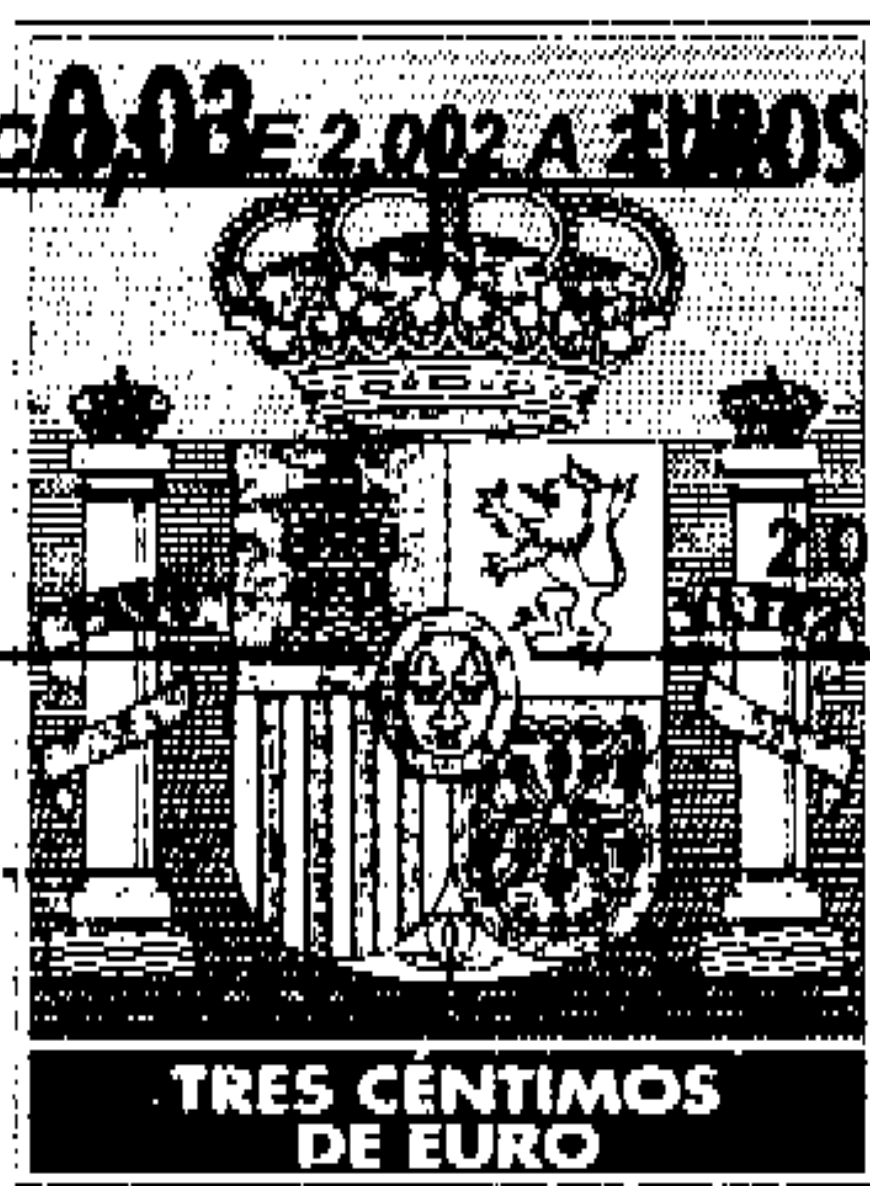
CUADRO ANEXO N° 11



CUADRO DE EJECUCIÓN DE LOS EJERCICIOS DE 2.002 A 2003

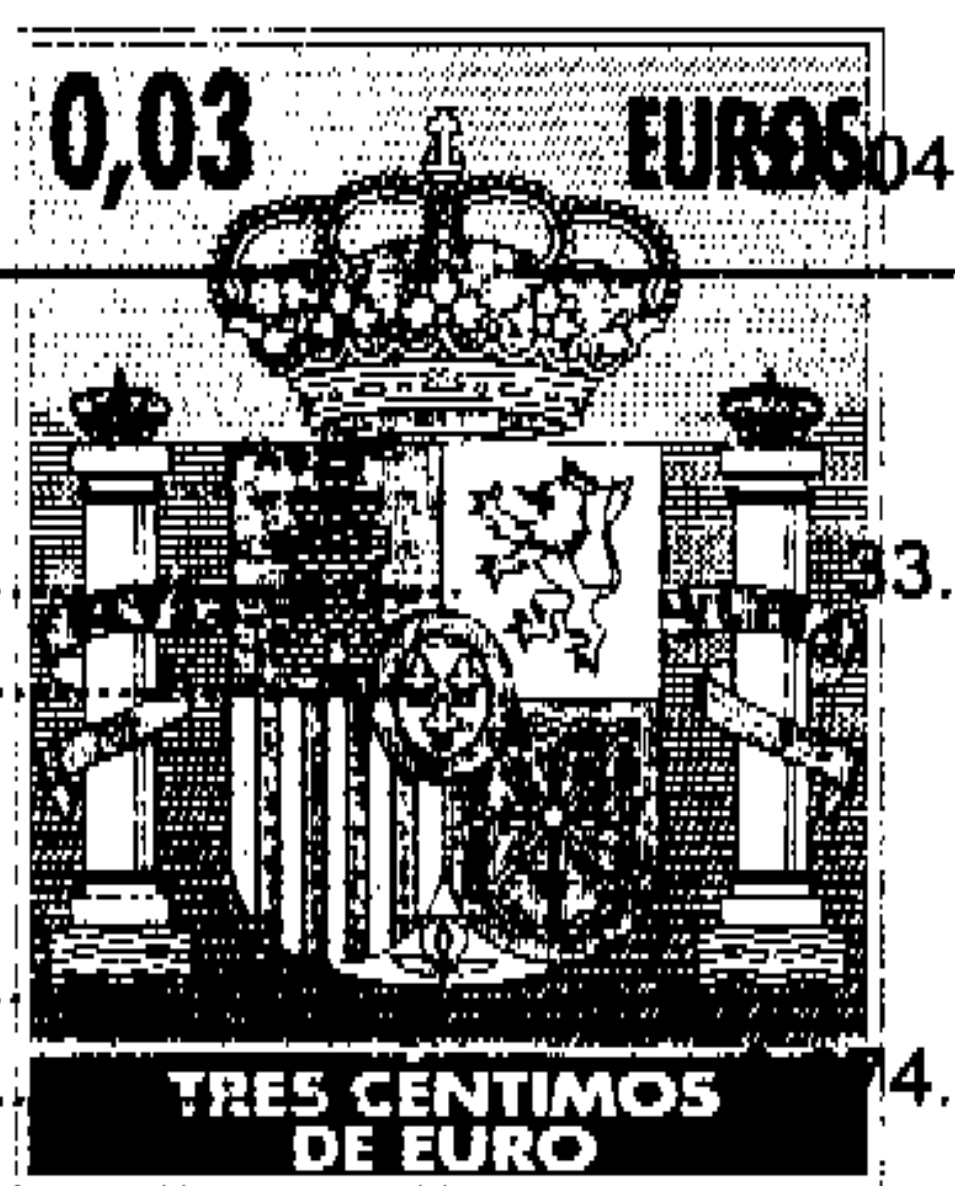
0H0352687

| APLICACIONES | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Recursos aplicados en las operaciones..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CLASE 8.^a | | | |
| 2 Gastos de extinción y formalización de deudas..... | 16.113,88 | 9.488,39 | 21.470,93 |
| 3 Adquisiciones de inmovilizado: | | | |
| Inmovilizado inmaterial | 96.861,45 | 66.281,61 | 41.086,97 |
| Inmovilizado material | 4.791.698,54 | 3.473.873,99 | 7.540.784,97 |
| Inmovilizado financiero: | | | |
| Empresas asociadas..... | 120.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otras inversiones financieras..... | 168.329,28 | 31.557,41 | 41.012,52 |
| 4 Adquisición de acciones propias | 0,00 | 157.386,19 | 865.602,03 |
| 5 Reducciones de capital..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6 Dividendos | 1.154.841,91 | 1.165.367,91 | 1.140.558,30 |
| 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 | 83.266,61 | 61.279,22 | 59.433,27 |
| 8 Provisiones para riesgos y gastos | 0,00 | 6.292,14 | 7.491,72 |
| TOTAL APLICACIONES | 6.431.111,67 | 4.971.526,86 | 9.717.440,71 |
| EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 6.431.111,67 | 4.971.526,86 | 9.717.440,71 |
| ORIGENES | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
| 1 Recursos procedentes de las operaciones | 3.474.770,11 | 3.555.423,94 | 3.118.630,08 |
| Subvenciones de capital | 14.881,15 | 38.755,58 | 121.031,84 |
| 4 Deudas a largo plazo: | | | |
| De empresas del grupo..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| De otras empresas..... | 192.810,93 | 53.132,41 | 40.929,12 |
| 5 Enajenaciones de inmovilizado | | | |
| Inmovilizado inmaterial | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inmovilizado material | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inmovilizado financiero: | | | |
| 6 Enajenación de acciones propias | 431.687,35 | 51.436,84 | 33.430,52 |
| TOTAL ORIGENES | 4.114.149,54 | 3.698.748,77 | 3.314.021,56 |
| EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES..... | 2.316.962,13 | 1.272.778,09 | 6.403.419,15 |
| (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 6.431.111,67 | 4.971.526,86 | 9.717.440,71 |



CUADRO ANEXO N° 12

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

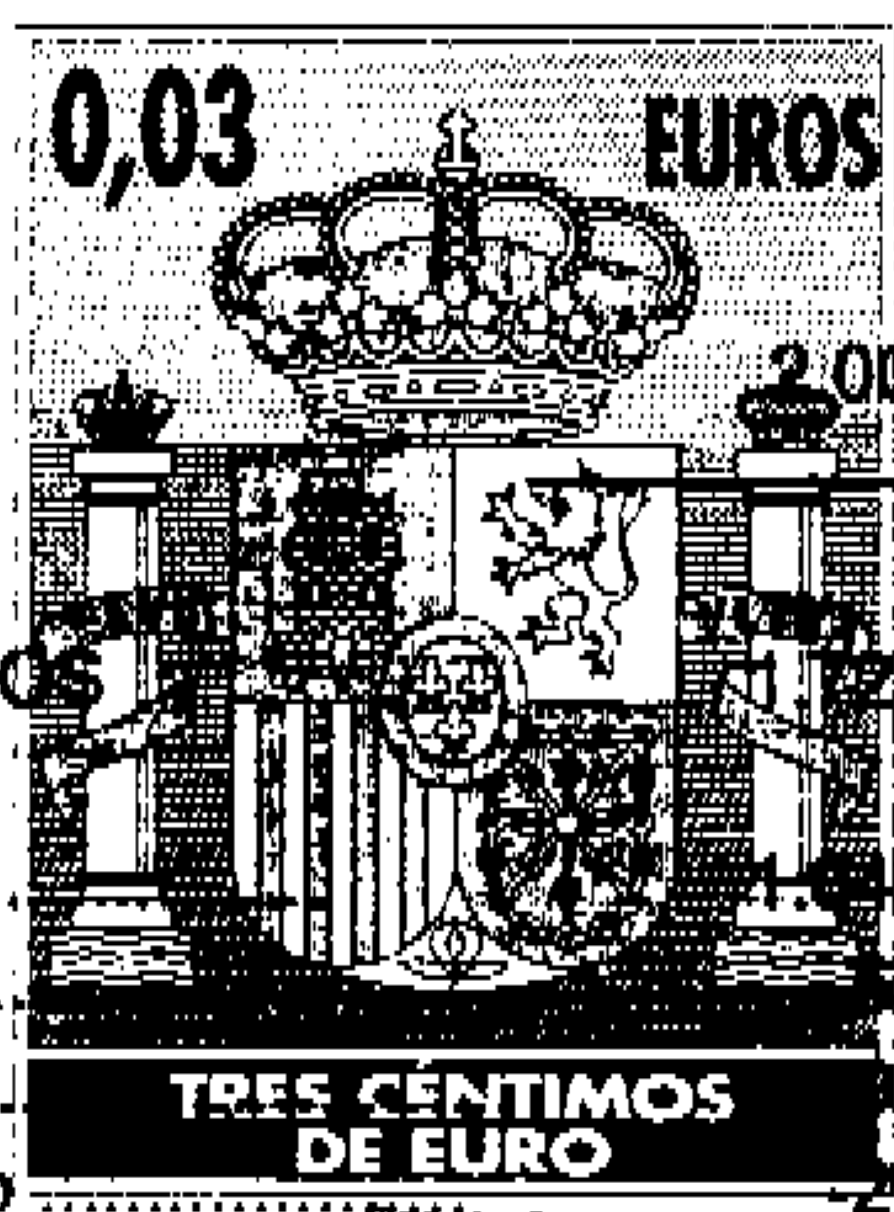


2.003 0H0352688

| | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2 Existencias | | | |
| - Aumentos | 33.368,30 | 113.458,37 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | 0,00 | 4.901.027,18 |
| 3 Deudores | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 5.020.243,74 | 0,00 |
| - Disminuciones | 4.270,06 | 0,00 | 2.145.655,72 |
| 4 Acreedores | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | 1.545.161,48 | 638.043,81 | 430.608,63 |
| 5 Inversiones financieras temporales | | | |
| - Aumentos | 8.190.981,76 | 0,00 | 1.135.375,78 |
| - Disminuciones | 0,00 | 6.621.256,44 | 0,00 |
| 7 Tesorería | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 852.816,79 | 81.347,18 |
| - Disminuciones | 362.457,95 | 0,00 | 0,00 |
| 8 Ajustes por periodificación | | | |
| - Aumentos | 40.577,30 | 3,24 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | 0,00 | 142.850,58 |
| VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE | -2.316.962,13 | -1.272.778,11 | -6.403.419,15 |

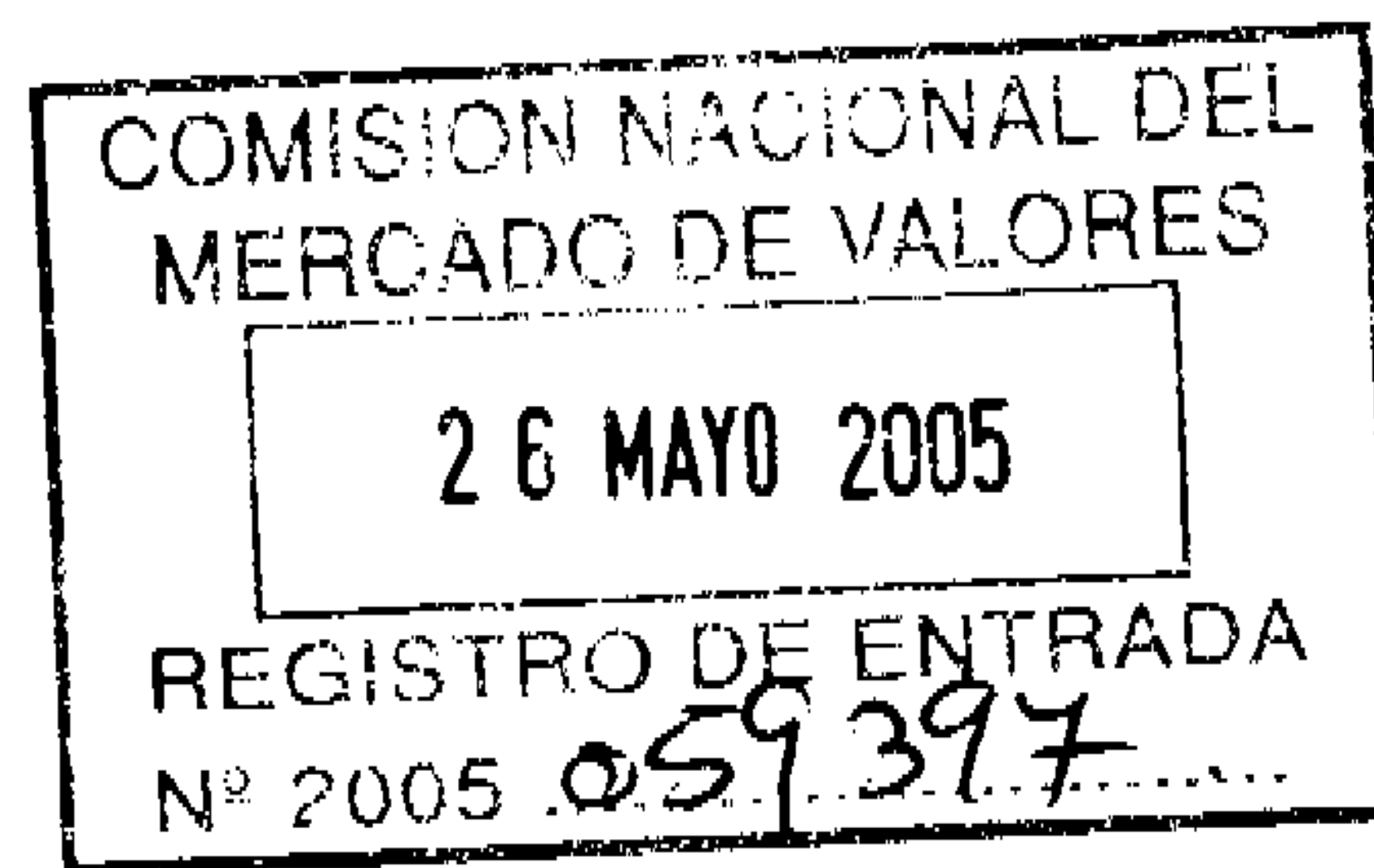
CLASE 8.ª

CUADRO ANEXO N° 13



0H0352689

| | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS | 1.693,94 | 1.825.577,41 | 1.428.294,81 |
| (+) Amortizaciones del ejercicio | 3.995,10 | 1.719.103,49 | 1.471.916,69 |
| (+) Provisiones para riesgos y gastos | 3.577,60 | 273.977,09 | 238.298,93 |
| (+) Pérdidas bajas enajenación de inmovilizado | 1.532,99 | 0,00 | 0,00 |
| (+) Mvto. en el ejercicio del Impuesto s/ Sdas. diferido | 29.327,30 | 14.788,94 | -10.794,04 |
| (-) Exceso provisión para riesgos y gastos..... | -34.851,79 | -217.280,22 | 0,00 |
| (-) Beneficios en enajenación de inmovilizado | -1.447,76 | -2.533,78 | -8.854,19 |
| (-) Beneficios enajenación acciones propias a largo plazo..... | -189.654,18 | -16.527,93 | 0,00 |
| (-) Subvenciones de capital traspasadas al resultado del ejercicio | -28.058,71 | -12.103,18 | -232,12 |
| (+) Otros | 37.310,22 | 0,00 | 0,00 |
| | 3.474.770,11 | 3.585.001,82 | 3.118.630,08 |



Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2004 e
Informe de Gestión Consolidado, junto
con el Informe de Auditoría



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004, 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 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 5 de mayo de 2004 otro auditor emitió un informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003, en el que expresó una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones obtenidos durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2004 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. 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 las Sociedades.

DELOITTE
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Rafael Abella

30 de marzo de 2005

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

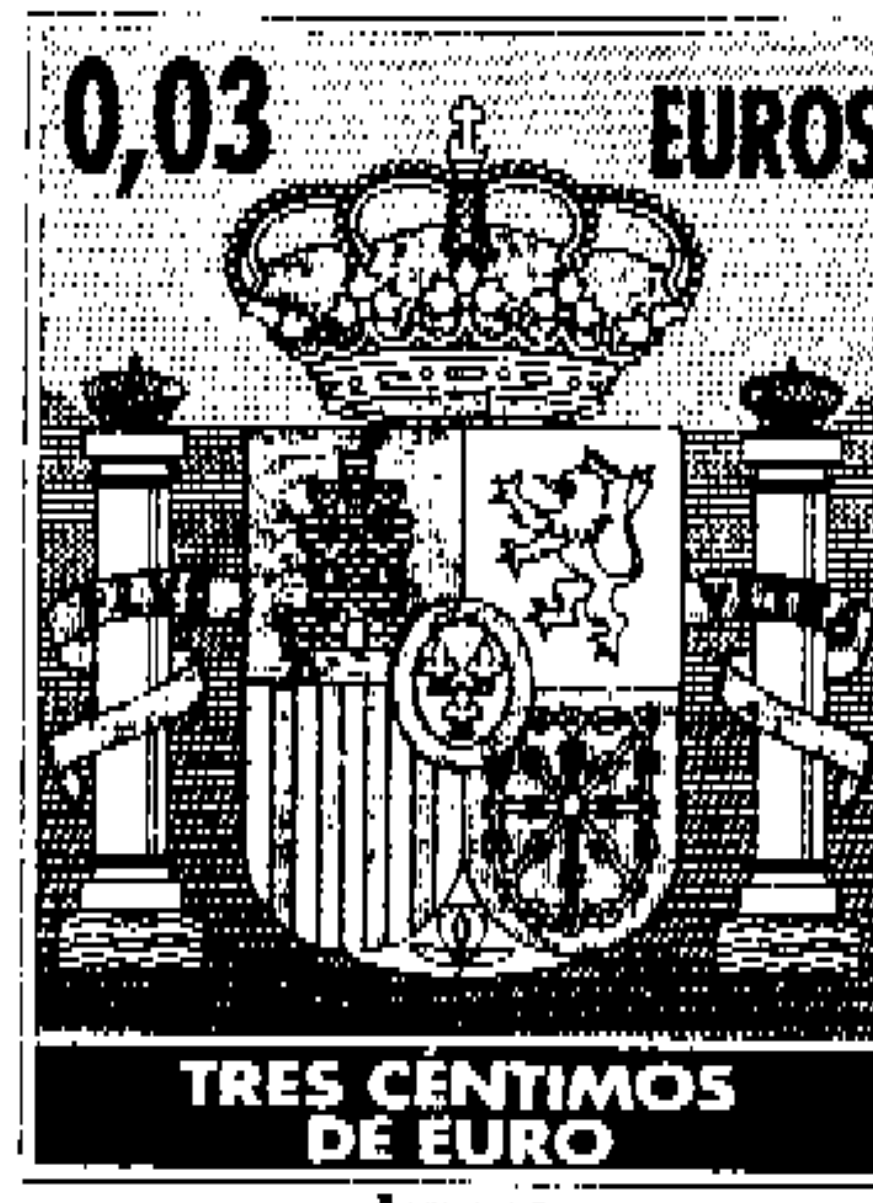
DELOITTE, S.L.

Any **2005** Núm. **CC005460**
CÒPIA GRATUÏTA

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....



CLASE 8.^a
Redes de correo



0H5228979

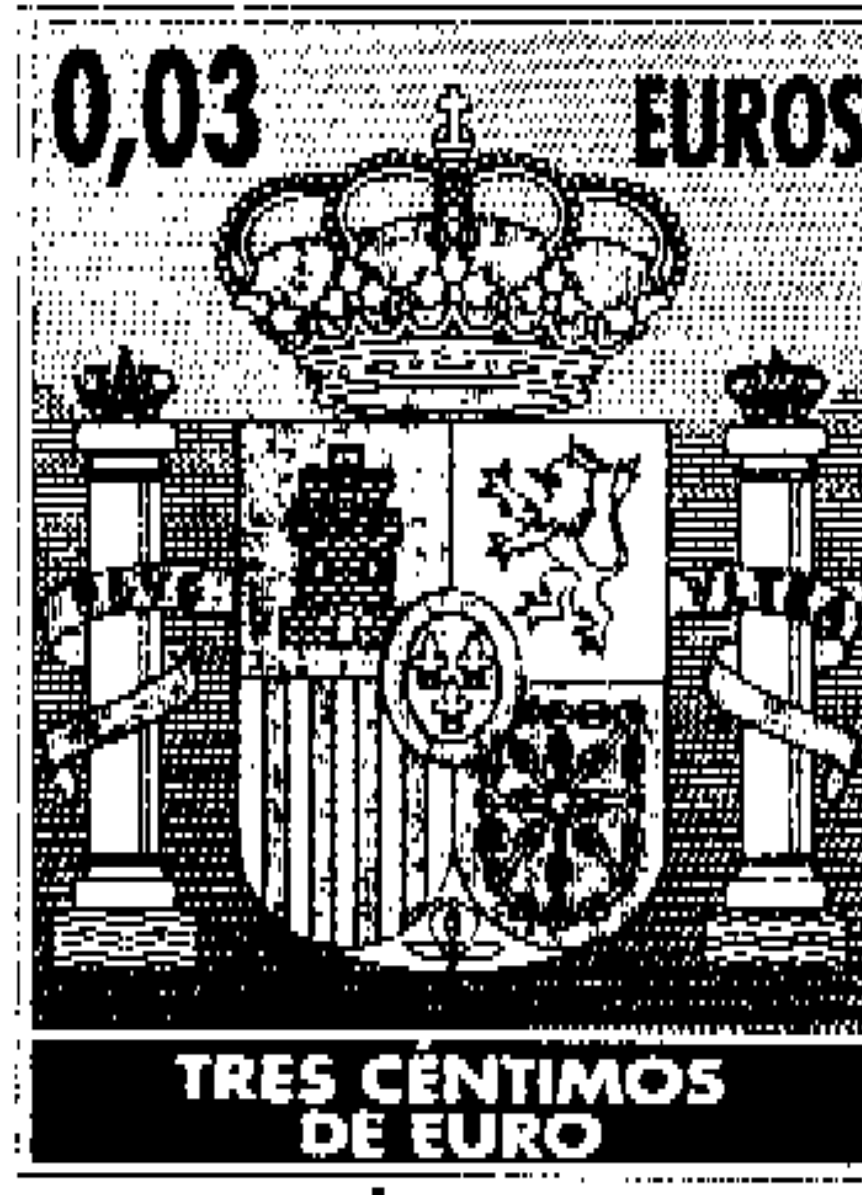
GRUPO C.E.V.A.S.A.

Informe de Gestión y Cuentas
Anuales del ejercicio de 2.004

29 MAR 2005

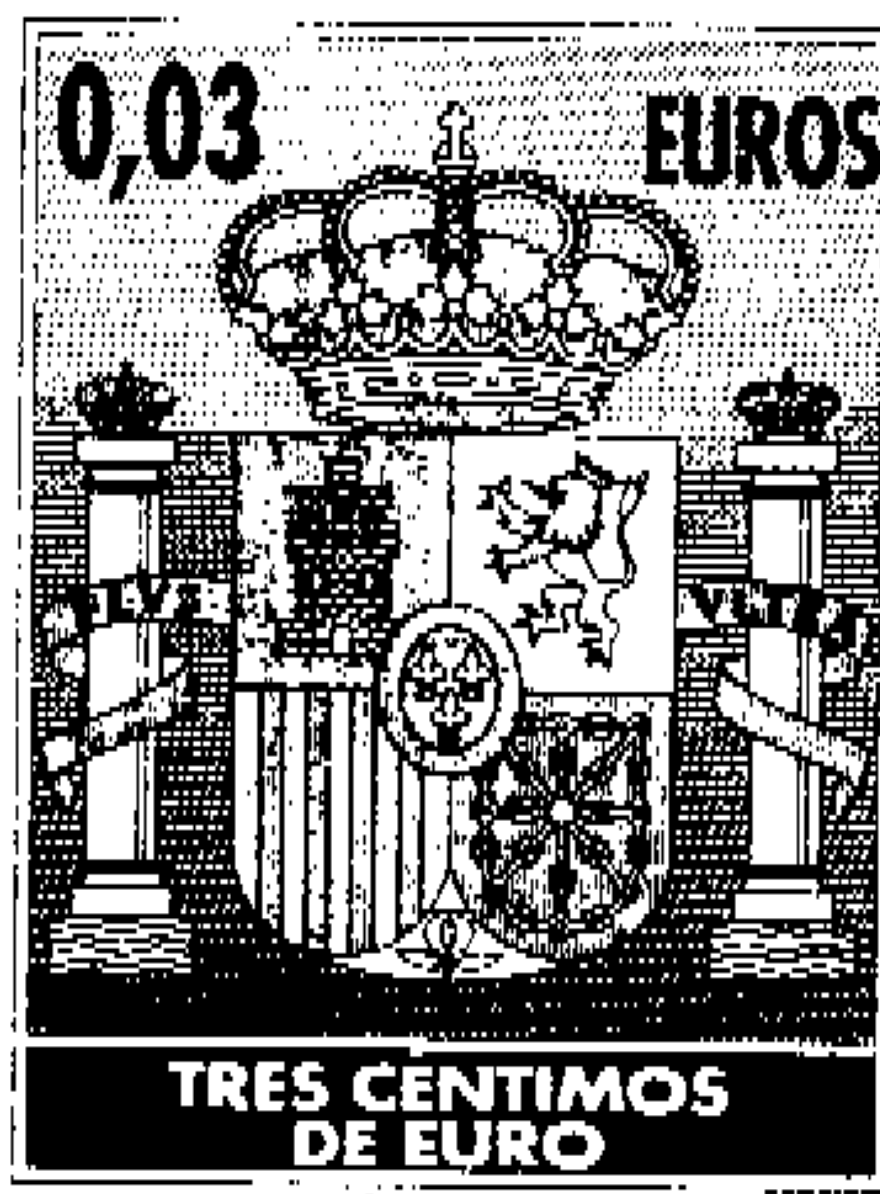


CLASE 8.^a
CANTON DE CHATELAIN



0H5228980

Informe de Gestión



0H5228981

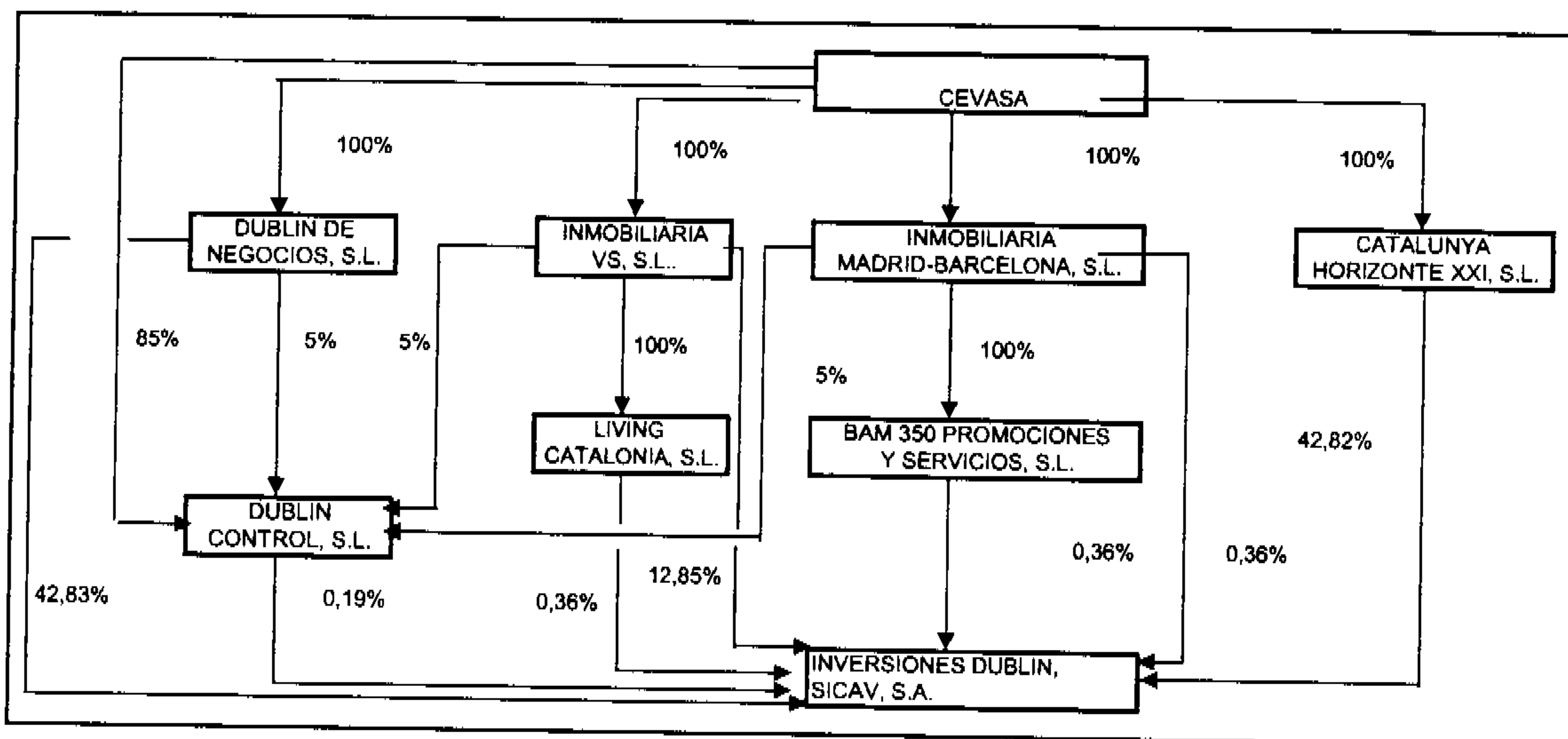
CLASE 8.^a

INFORME DE GESTION DEL GRUPO CEVASA 2.004

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:



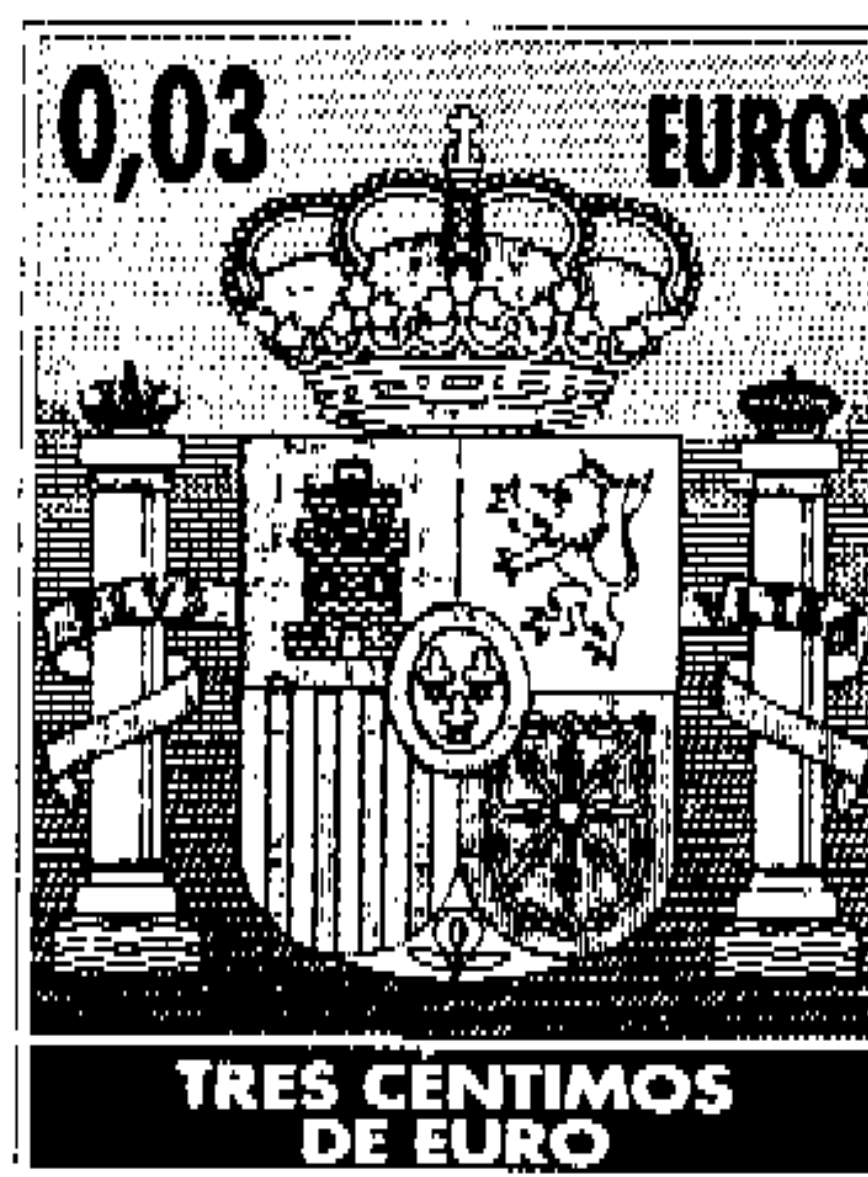
El grupo tiene como cabecera a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y varias filiales distribuidas en dos grandes troncales:

- Troncal Inmobiliario: Sociedades con negocios y actividades dentro del sector inmobiliario. Aquí se encuentran:
 - *Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.L., Inmobiliaria VS, S.L., 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 acometiendo 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.L., Catalunya Horizonte XXI, S.L., e Inversiones Dublín, SICAV., S.A.*

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



CLASE 8.^a



0H5228982

2) RESULTADOS CONSOLIDADOS Y ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DEL GRUPO.

2.1.- El resultado de explotación

Durante el año 2.004, el resultado de explotación del grupo CEVASA ha crecido en 12,23 % respecto al del ejercicio 2.003. Esta mejora del resultado se explica por:

a) El aumento del volumen de negocios.

La cifra de negocios ha aumentado en 2,59%, desde los 14,9 millones de euros del año 2.003 hasta los 15,3 millones del año 2.004. Por líneas de negocio, el aumento ha sido el siguiente:

(cifras en miles de euros)

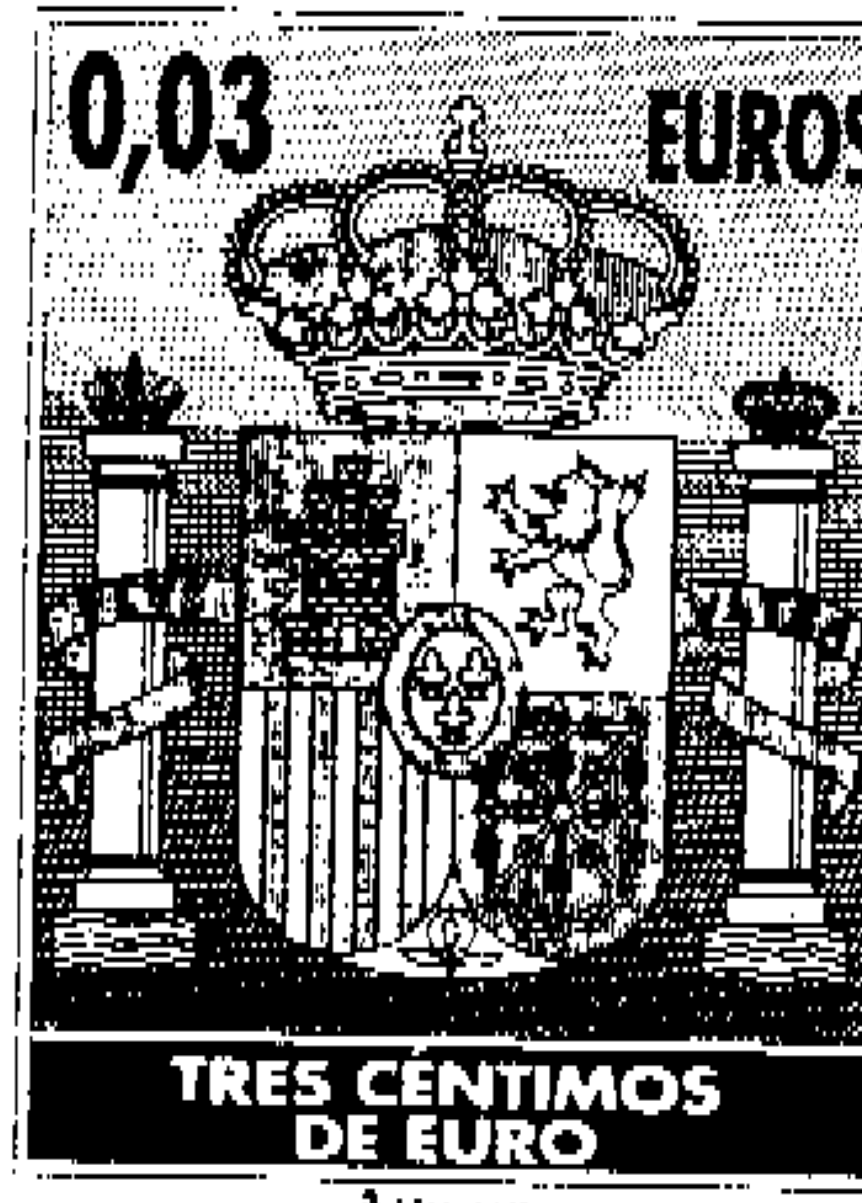
| | <u>Año 2.004</u> | <u>Año 2.003</u> | <u>Incremento %</u> |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Patrimonio en alquiler | 8.758 | 8.147 | 7,5% |
| Explotación hotelera | 2.788 | 2.367 | 17,8% |
| Promociones inmobiliarias | 3.627 | 3.988 | -9,1% |
| Otros | 93 | 376 | -75,3% |
| Total | <u>15.266</u> | <u>14.878</u> | <u>2,59%</u> |

Es de destacar que la cifra de negocios de las actividades principales del grupo CEVASA ("core business") ha aumentado significativamente, y ello sin un aumento del patrimonio inmobiliario en explotación. Por otro lado, los ingresos procedentes de ventas de promociones inmobiliarias han bajado, paralelamente al menor volumen (respecto el año 2.003) de obra ejecutada en el ejercicio 2.004.

b) Mantenimiento de los gastos y consumos de explotación.

Los gastos totales de explotación se han mantenido en la cifra de los 12,6 millones de euros, igual a la del ejercicio 2.003, y ello a pesar del aumento de la partida de gastos de personal (+20,5%) y de amortizaciones (+4,6%). El primero de ellos se explica en gran parte por el pago de indemnizaciones extraordinarias, mientras que el segundo es la consecuencia de las obras de mejora de los edificios en explotación que se llevaron a cabo en pasados ejercicios.

A pesar del aumento del resultado de explotación, el resultado del ejercicio tras el impuesto sobre sociedades ha sufrido un descenso del 7,1%. Esto tiene su explicación en la disminución del resultado financiero y del resultado extraordinario.



0H5228983

CLASE 8.^a

2.2.- El resultado financiero.

El resultado financiero contable ha sido de 2,07 millones de euros en el 2.004 en comparación con los 2,23 millones del año 2.003. Sin embargo, los resultados totales del patrimonio financiero (reales + potenciales), materializados o no, han sido superiores en el año 2.004 respecto a los del 2.003. También lo ha sido la rentabilidad media de la cartera de valores (un 15,20% en el año 2.004, frente al 13,38% del año 2.003).

2.3.- Resultado extraordinario.

Los resultados de tipo extraordinario han bajado desde los 0,6 millones de euros en el ejercicio 2.003 hasta los 0,1 millones del año 2.004. Esta disminución en 0,5 millones de euros explica, por si sola, la disminución del resultado global antes de impuestos.

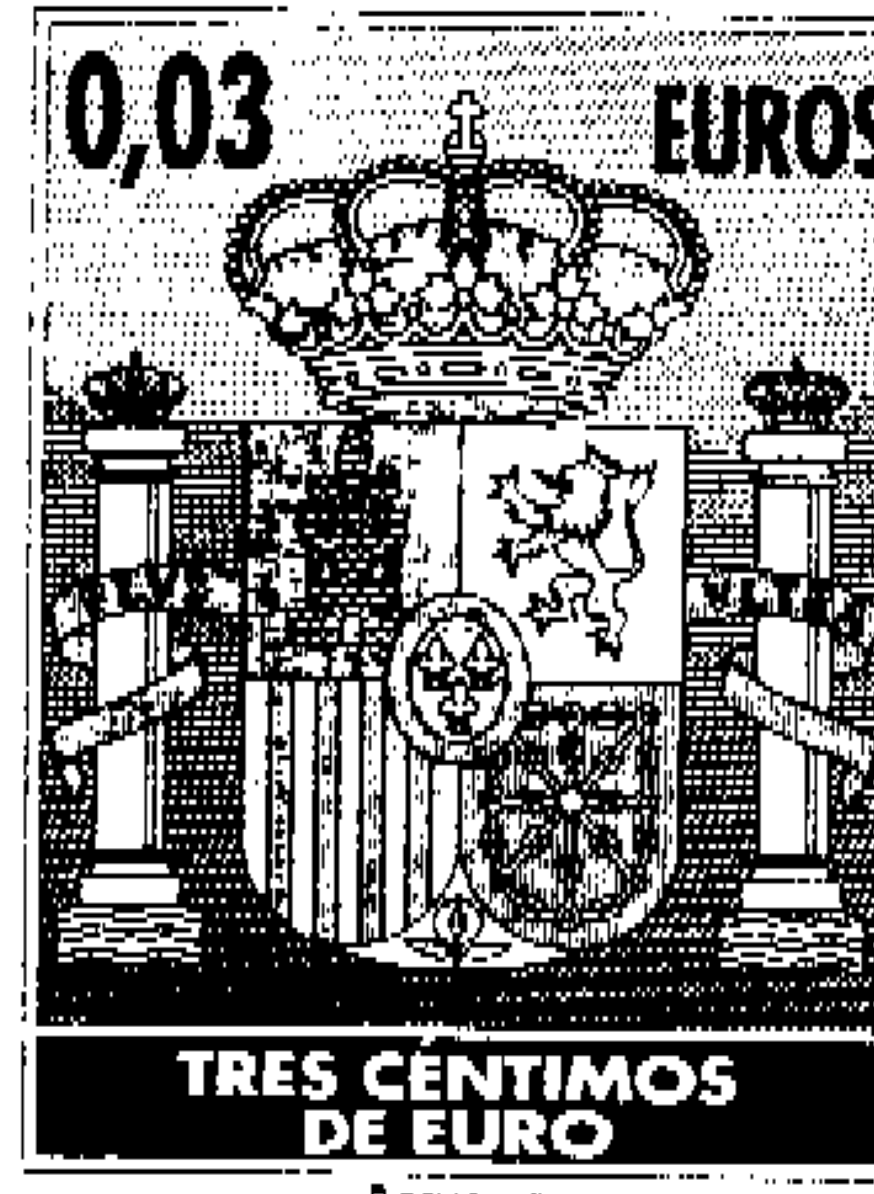
2.4.- Inversiones.

Conforme a la política para asegurar una buena competitividad de los edificios, se han invertido 0,3 millones de euros para mejora y adecuación de éstos. Por otra parte se han invertido 7,3 millones de euros en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, bien sea destinados a la venta o al alquiler.

2.5.- Aportación de las líneas de negocio al resultado consolidado.

Por líneas de negocio, la aportación de cada una de ellas al resultado del grupo antes de impuestos fue la siguiente:

| | Ingresos corrientes y resultados positivos | Gastos y costes directos y resultados negativos | Margen corriente | Mantenimiento plurianual | Amortizaciones | Aportación al resultado bruto | | | | | | |
|--|--|---|----------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------|
| Inmuebles en alquiler | 7.457.578,55 | 46,2% | -1.469.527,14 | 21,2% | 5.988.052,41 | 64,9% | -217.840,72 | 77,5% | -1.075.990,22 | 62,5% | 4.694.213,90 | 65,0% |
| Inmuebles uso hotelero | 7.875.119,21 | 17,8% | -2.248.668,44 | 32,5% | 627.050,77 | 8,8% | -63.260,87 | 22,5% | -648.941,96 | 37,4% | -80.151,57 | -1,1% |
| Total patrimonio inmov.en explotación | 10.333.298,76 | 64,0% | -3.718.196,58 | 63,7% | 6.615.103,18 | 71,7% | -281.101,59 | 100,0% | -1.719.941,18 | 100,0% | 4.614.062,33 | 63,9% |
| Servicio de mantenimiento | 93.164,53 | 0,9% | -83.887,87 | 1,2% | 9.867,06 | 0,1% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 9.867,06 | 0,1% |
| Promociones | 3.826.885,76 | 22,8% | -2.988.814,74 | 41,8% | 737.161,01 | 8,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 737.161,00 | 10,2% |
| Patrimonio financiero | 2.083.863,87 | 13,0% | -227.386,49 | 3,3% | 1.898.328,18 | 20,2% | 0 | 0,0% | -383,29 | 0,0% | 1.898.695,08 | 26,8% |
| Totales 1 | 16.146.742,71 | 100,0% | -6.916.663,28 | 100,0% | 9.228.279,43 | 100,0% | -281.101,59 | 100,0% | -1.720.334,47 | 100,0% | 7.226.845,67 | 100,0% |
| Patrimonio inmobiliario en desarrollo | 0,00 | 0,0% | -388.742,23 | 3,9% | -388.742,23 | -2,9% | 0 | 0,0% | -46341,8 | 2,9% | -312.083,76 | -4,3% |
| Administración y servicios generales | 0,00 | 0,0% | -3.087.580,02 | 30,2% | -2.087.580,02 | -22,8% | 0 | 0,0% | -80182,81 | 4,7% | -2.167.774,06 | -30,0% |
| Totales 2 | 16.146.742,71 | 100,0% | -9.272.785,53 | 134,0% | 6.873.947,18 | 74,8% | -281.101,59 | 100,0% | -1.846.868,78 | 107,3% | 4.746.967,76 | 65,7% |
| Resultados extraordinarios | | | | | | | | | | | 67.283,83 | 0,9% |



0H5228984

CLASE 8.^a

En cuanto a la evolución de cada una de estas líneas, se puede apreciar en el cuadro comparativo que se presenta a continuación.

| | Ingresos corrientes y resultados positivos | | | Margen corriente | | | Aportación al resultado | | |
|--|--|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-------------------------|---------------------|--------------|
| | 2.004 | 2.003 | % | 2.004 | 2.003 | % | 2.004 | 2.003 | % |
| Inmuebles en alquiler | 7.457.579,55 | 6.933.360,66 | 7,6% | 5.968.052,41 | 5.470.118,26 | 9,5% | 4.694.213,90 | 4.020.359,09 | 16,8% |
| Inmuebles uso hotelero | 2.875.719,21 | 2.381.189,50 | 20,8% | 627.050,77 | 400.407,00 | 56,6% | -80.151,57 | -149.561,99 | -46,4% |
| Total patrimonio inmov.en explotación | 10.333.298,76 | 9.314.544,16 | 18,9% | 6.815.403,18 | 5.870.525,26 | 12,7% | 4.614.062,33 | 3.870.797,89 | 19,2% |
| Servicio de mantenimiento | 93.164,53 | 376.588,42 | -75,3% | 9.667,86 | 52.486,19 | -81,8% | 9.667,86 | 52.486,20 | -81,6% |
| Promociones | 3.626.895,75 | 3.993.222,88 | -9,2% | 737.181,81 | 589.129,27 | 25,1% | 737.181,89 | 589.129,34 | 25,1% |
| Patrimonio financiero | 2.093.583,67 | 2.249.774,50 | -6,9% | 1.866.328,18 | 2.075.772,45 | -10,1% | 1.865.935,89 | 2.074.813,79 | -10,1% |
| Totales 1 | 16.146.742,71 | 15.934.129,76 | 1,3% | 9.228.279,43 | 8.587.833,17 | 7,5% | 7.226.845,57 | 6.587.146,42 | 9,7% |
| Patrimonio inmobiliario en desarrollo | 0,00 | 0,00 | 0,0% | -266.742,23 | -251.743,19 | 6,0% | -312.083,76 | -296.966,27 | 5,1% |
| Administración y servicios generales | 0,00 | 0,00 | 0,0% | -2.087.590,82 | -1.548.021,73 | 35,6% | -2.167.774,86 | -1.630.823,55 | 32,9% |
| Totales 2 | 16.146.742,71 | 15.934.129,76 | 1,3% | 6.973.947,18 | 6.786.068,25 | 1,1% | 4.746.987,76 | 4.659.356,60 | 1,9% |
| Resultados extraordinarios | 0,00 | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,00 | 0,0% | 67.393,93 | 567.596,23 | -88,1% |

El aumento de los gastos de administración, servicios centrales y gastos generales debe ser relativizado, por cuanto se debe a circunstancias de carácter excepcional, tal y como hemos mencionado con anterioridad.

3) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

3.1. BASE DE LOS NEGOCIOS. EL PATRIMONIO INMOBILIARIO

Los activos inmobiliarios del grupo CEVASA a 31.12.2003 son los siguientes:



CLASE 8.^a



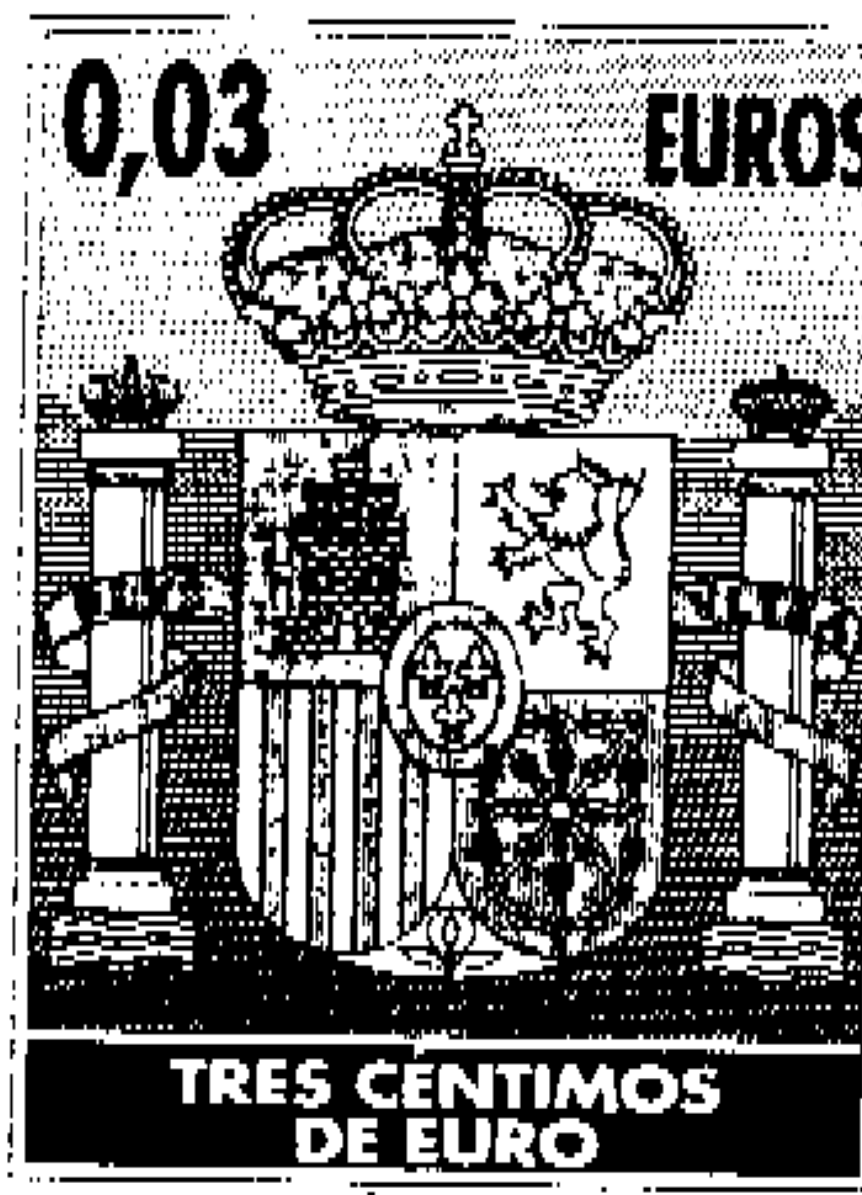
0H5228985

| | Superficies edificadas | | Superficies en construcción | | Superficie no edificada | | Notas |
|---|------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|----------------|-------|
| | Nº unidades | M2 edificados | M2 solar | M2 a edificar | M2 terreno/solar | M2 edificables | |
| Activos inmobiliarios en inmovilizado: | 1.794 | 241.427 | 3.778 | 5.389 | 234.010 | 112.095 | |
| <i>Terrenos con calificación urbanística:</i> | | | | | | | |
| <i>Solar en El Vendrell -Tarragona- (CEVASA)</i> | | | | | | | |
| Superficie del terreno | | | | | 226.721 | | 1 |
| <i>Aprovechamiento aproximado:</i> | | | | | | | |
| Residencial plurifamiliar | | | | | | 65.034 | |
| Hotelero | | | | | | 9.239 | |
| Comercial | | | | | | 4.591 | |
| Complementario | | | | | | 18.569 | |
| <i>Solares no edificados:</i> | | | | | | | |
| <i>Solar Bon Pastor en Barcelona (calif. Industrial) (CEVASA)</i> | | | | | | | |
| | | | | | 7.289 | 14.662 | |
| <i>Edificios en alquiler</i> | | | | | | | |
| <i>- Edificios en Madrid (CEVASA)</i> | | | | | | | |
| Viviendas | 295 | 37.816,00 | | | | | 2 |
| Locales | 31 | 3.336,00 | | | | | |
| <i>- Edificios en Barcelona (CEVASA)</i> | | | | | | | |
| Viviendas | 1.180 | 149.625,00 | | | | | 2 |
| Locales | 59 | 12.829,00 | | | | | |
| Oficinas | 41 | 16.819,00 | | | | | |
| <i>- Edificios en Esplugues -Barcelona- (CEVASA)</i> | | | | | | | |
| Locales | 1 | 497,24 | | | | | |
| <i>- Nave industrial Bon Pastor en Barcelona (CEVASA)</i> | | | | | | | |
| | 1 | 5.555,30 | 3.778 | 5.389,84 | | | |
| <i>Edificios en explotación hotelera</i> | | | | | | | |
| <i>- Hotel Cabo Cervera en Torrevieja -Alicante- (CEVASA)</i> | | | | | | | |
| Habitaciones, restauración y complementarios | 186 | 13.449,45 | | | | | |
| Zona descubierta ajardinada con piscina | | 1.500,00 | | | | | |
| Activos inmobiliarios en circulante: | 44 | 899 | 993 | 3.584 | 38.766 | 36.485 | |
| <i>Promociones, unidades pendientes de venta</i> | | | | | | | |
| <i>Promoción Martí Molins en Barcelona (BAM)</i> | | | | | | | |
| | 6 | 28,85 | | | | | 3 |
| <i>Promoción El Pulmó Verd en Berga -Barcelona-, fase I (BAM)</i> | | | | | | | |
| | 38 | 870,58 | | | | | 4 |
| <i>Terrenos con calificación urbanística:</i> | | | | | | | |
| <i>Solares en El Vendrell -Barcelona- (BAM, LMING, VS)</i> | | | | | | | |
| Superficie del terreno | | | | | 18.674 | | 1 |
| <i>Aprovechamiento aproximado:</i> | | | | | | | |
| Residencial plurifamiliar | | | | | | 5.357 | |
| Hotelero | | | | | | 761 | |
| Comercial | | | | | | 378 | |
| Complementario | | | | | | 1.529 | |
| <i>Solares:</i> | | | | | | | |
| <i>Solar La Seo d'Urgell -Lleida- (residencial) (MB)</i> | | | | | | | |
| | | | | | 6.297 | 18.000 | |
| <i>Solar en Montgat -Barcelona- (residencial) (MB)</i> | | | | | | | |
| | | | | | 795 | 1.100 | |
| <i>10 % aprovechamiento solar Sant Joan Despi -Barcelona- (equipamiento) (CEVASA)</i> | | | | | | | |
| | | | | | 13.000 | 9.360 | 5 |
| <i>Promociones para la venta, en construcción:</i> | | | | | | | |
| <i>Promoción El Pulmó Verd en Berga -Barcelona-, fase II (BAM)</i> | | | | | | | |
| | | | 993 | 3.584 | | | |

- (1) Desarrollo urbanístico afectado por el decreto de suspensión de licencias de la Generalitat. Aprovechamiento estimado.
- (2) Los edificios en alquiler en Barcelona y Madrid están concentrados en dos grandes complejos inmobiliarios, sin dispersión. Más del 70 % de las viviendas están con contratos de rentas bajas y contrato indefinido.
- (3) De la promoción de Martí Molins, a 31.12.04 no se habían escriturado las ventas realizadas, aunque se había contabilizado su resultado y reducido su valor contable. Quedan pendiente de venta 6 trasteros.
- (4) Quedan pendiente de venta 38 plazas de aparcamiento.
- (5) No se tiene la propiedad de estos solares. Acuerdo con los propietarios que nos permitirá tener una proporción del 10 % del aprovechamiento tras completar el proyecto urbanístico del que somos gestores.



CLASE 8.^a
PATRIMONIAL



0H5228986

3.2. NEGOCIO PATRIMONIAL

3.2.1. INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

Los ingresos corrientes de los edificios en arrendamiento aumentaron un 7,6 %, sin que aumentara la superficie en explotación, mientras que el margen corriente de los mismos lo hizo en un 9,5 %.

Durante los últimos años, como era previsible, las rentas de las viviendas en arrendamiento vienen creciendo por encima del IPC, gracias al aumento de precios de los productos inmobiliarios, a la lenta rotación de contratos de renta antigua a rentas de mercado, y a la actualización de precios de las viviendas de renta libre, por la mayor rotación que permite la limitación del número de años de los contratos de arrendamiento que se realizan y que permite la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el año 2.005 aumentará el patrimonio inmobiliario en arrendamiento, porque se prevé que en abril se complete la entrega de la segunda fase de una nave industrial de cerca de 11.000 m² de superficie, que se ha entregado parcialmente en noviembre del año 2.004.

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

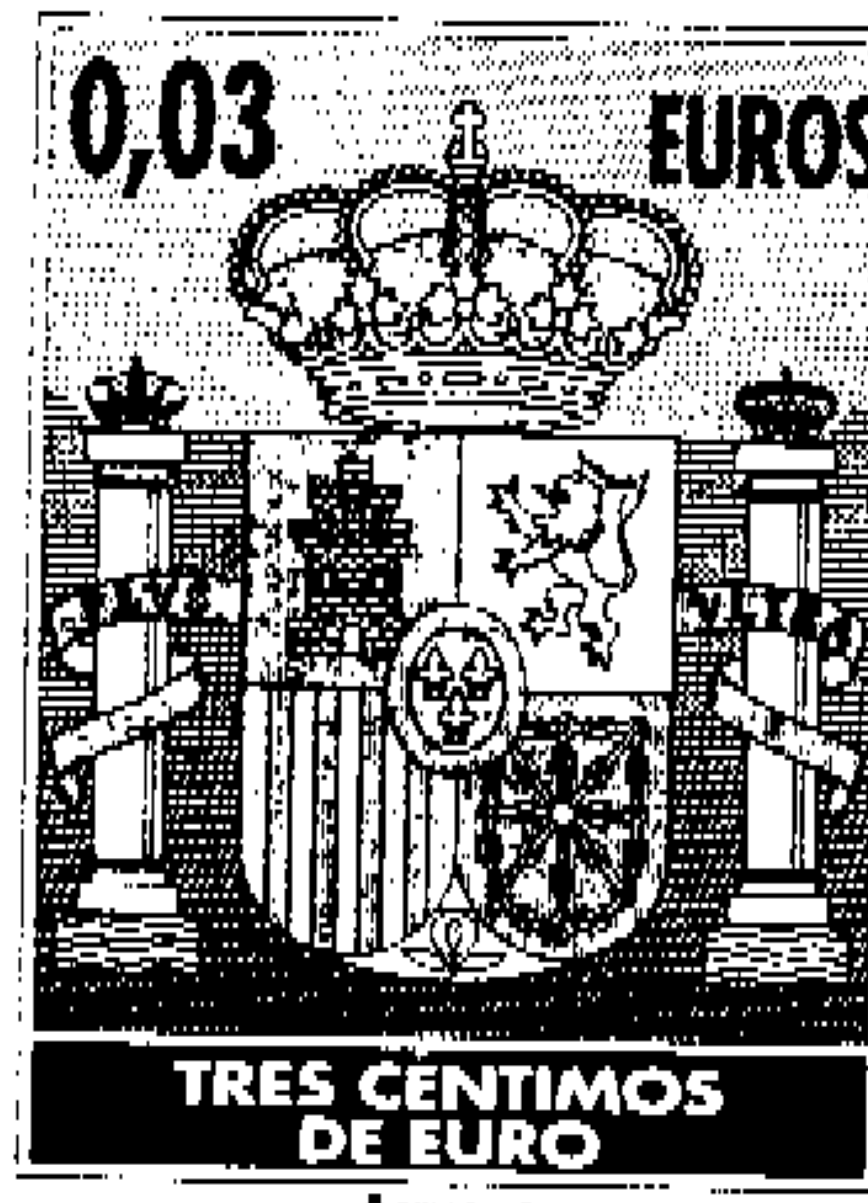
El ejercicio 2.004 se ha caracterizado por la aprobación de mejoras normativas y legislativas en el marco de la vivienda protegida y particularmente en el alquiler, estos cambios sin duda culminarán con la previsible publicación del nuevo plan nacional de la vivienda que da continuidad al actualmente en vigor, 2.002 – 2.005.

En el marco de esta nueva normativa se han intensificado las acciones encaminadas a iniciar nuevas actuaciones patrimoniales en vivienda en alquiler. Fruto de estas actuaciones destacamos la participación en una sociedad mixta para el desarrollo de un programa de más de 1.000 viviendas en alquiler en el municipio de Sabadell.

SBD 
lloguer social

Con motivo de la mejora en las condiciones para el desarrollo de viviendas en alquiler y fruto de las gestiones llevadas a cabo, el pasado 29 de Septiembre de 2.004 constituimos una sociedad mixta para el desarrollo de un amplio programa de viviendas en alquiler, en la ciudad de Sabadell, las características más relevantes de la operación son las siguientes:

Participación accionarial:



0H5228987

CLASE 8.^a

| | |
|--|-----|
| Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. | 40% |
| Habitatge Municipal de Sabadell, S.A. (Ayuntamiento de Sabadell) | 40% |
| Promotora del Valles, S.A. (Caixa Sabadell) | 20% |

Las bases de acuerdo para la sociedad constituida son los siguientes: La sociedad pública municipal aporta los solares, valorados al 15% del módulo vigente. Esta sociedad también se encarga de gestionar la construcción de las promociones. CEVASA gestiona las promociones una vez finalizada la promoción, así como de la gestión y administración de la sociedad mixta. Caixa Sabadell aporta la financiación calificada y la transitoria que fuera necesaria. El conjunto permite abordar el proyecto con todas las garantías necesarias, tanto desde el punto de vista patrimonial como de gestión y rentabilidad y lo que es fundamental, la disposición de suelo a precio adecuado para hacer viable el proyecto.

En total la actuación representa un total de más de 100.000 m² cuadrados de construcción para un número de viviendas que supera el millar, a desarrollar en el marco del plan de la vivienda, con programas de financiación a 10 y 25 años.

El programa se completará en un periodo aproximado de 8 años. Actualmente se está trabajando en proyectos para su aprobación e inicio de obras, para un total de 435 viviendas.

PROGRAMA A DESARROLLAR

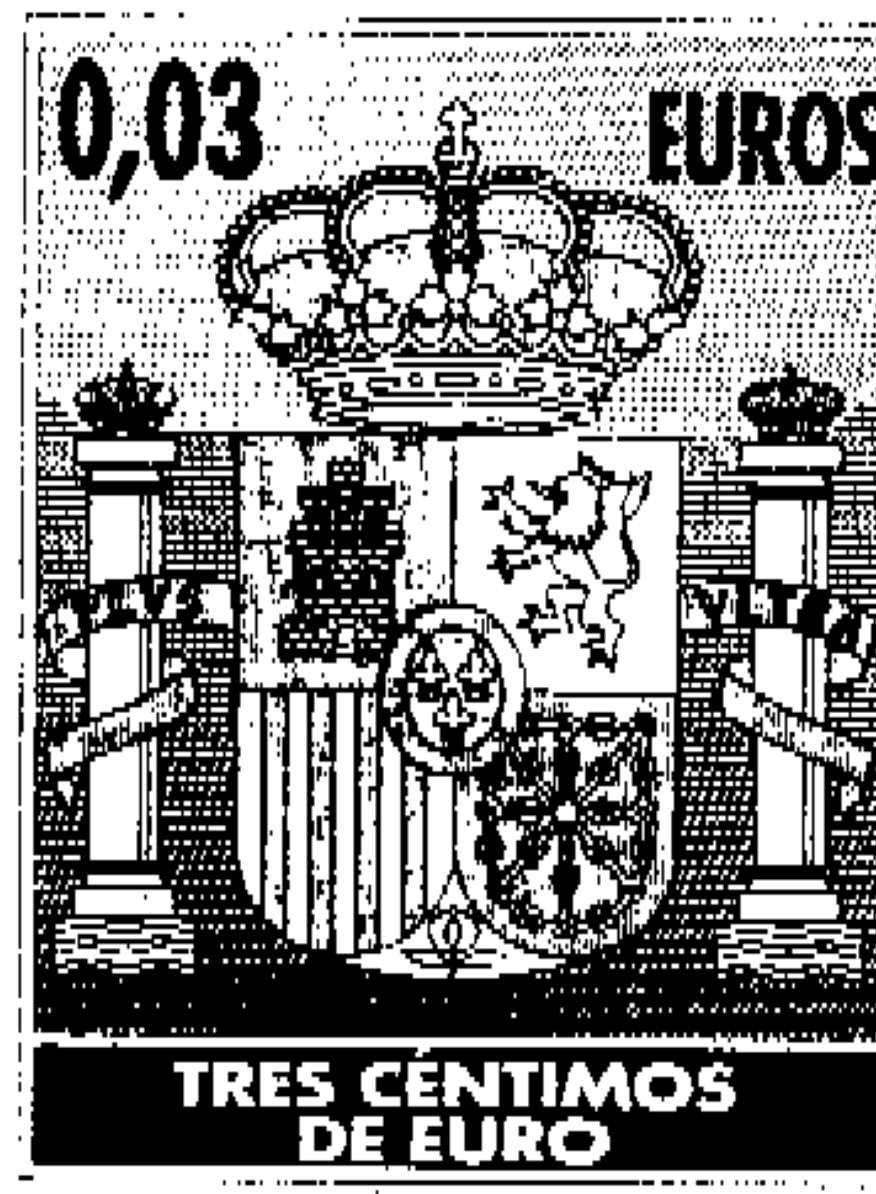
| Descripción promoción | Edificabilidad | n° viviendas |
|--------------------------------------|----------------|--------------|
| Actuaciones en curso | | |
| La Serra II | 8.570 | 90 |
| Falla II | 8.290 | 92 |
| Espronceda | 3.608 | 42 |
| Can Llong | 21.708 | 211 |
| Total actuaciones en curso | 42.176 | 435 |
| Actuaciones programadas | | |
| Can Gambús | 10.255 | 105 |
| La Serra | 6.320 | 66 |
| Can Ustrell | 11.923 | 103 |
| Can Llong 6 | 5.216 | 49 |
| Can Gambus 3 | 10.133 | 103 |
| Cifuentes 1 | 9.838 | 100 |
| Cifuentes 2 | 9.838 | 100 |
| Total actuaciones programadas | 63.522 | 626 |
| TOTAL PREVISIÓN | 105.698 | 1.061 |

Inversión estimada

La inversión total estimada para el desarrollo del programa se estima en una cifra del orden de los 100 millones de euros, de los cuales aproximadamente el 70% se financiará con créditos calificados, un 18% será aportado por la administración pública en forma de subvenciones amparadas por el plan de la vivienda y el resto será financiado mediante aportaciones de capital de los socios, por lo que la inversión de CEVASA en forma de capital se ha estimado en el orden de los 8,7 millones de euros.



CLASE 8.^a
FISCALIDAD



0H5228988

La rentabilidad esperada de esta operación, en términos de tasa interna de rentabilidad, se sitúa en un 12%.

Marco Normativo

El marco normativo en el que se desarrolla el programa es el Plan Nacional de la Vivienda y especialmente el Pla pel Dret a l'habitatge (plan para el derecho a la vivienda) de aplicación en el territorio de Cataluña.

Los aspectos más relevantes de esta normativa son los siguientes:

Precio del módulo: 1.307,69 euros por m². Sabadell tiene la máxima calificación como municipio singular, lo cual repercute directamente en la rentabilidad de la operación.

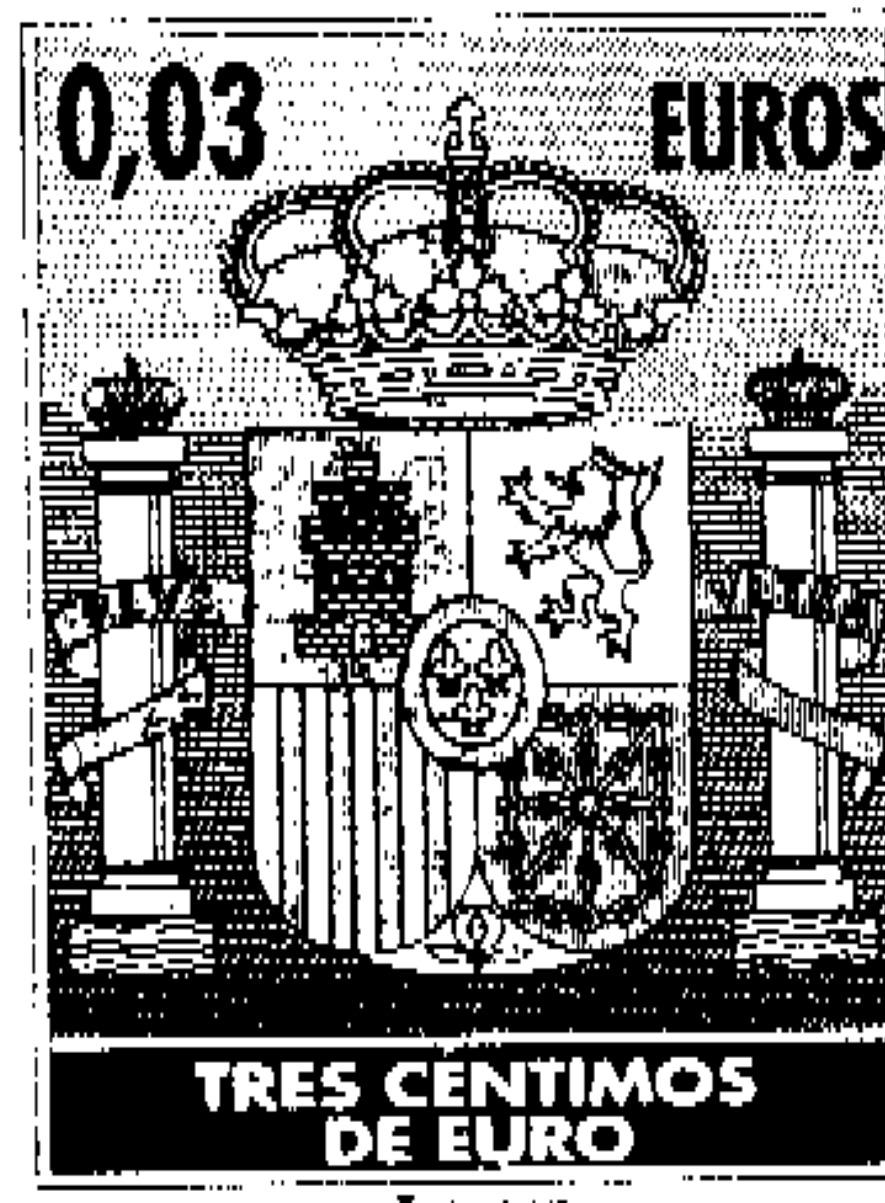
Subvenciones y subsidiaciones: El plan prevé la subvención directa del 20% del precio del módulo en los programas a 25 años y del 15% en los programas a 10 años, asimismo se otorga una subsidiación de las cuotas del préstamo calificado (cuota más intereses), del 50% durante el periodo de carencia y los 5 primeros años de amortización del préstamo y del 40% los 15 años siguientes en los programas a 25 años y del 30% y 20% respectivamente en los programas a 10 años. Adicionalmente la normativa catalana aporta subvenciones adicionales para los programas a 25 años.

Periodo de calificación: Las modificaciones introducidas en el Pla pel Dret a l'habitatge incorporan como novedad la calificación de las viviendas por un plazo de 90 años, si bien al finalizar el periodo de financiación (10 ó 25 años) las viviendas pueden alquilarse a precio libre de mercado o bien venderse a un precio intermedio entre el precio de la vivienda protegida o la vivienda libre, mediante una regulación de precio denominada "precio concertado", que para la ciudad de Sabadell está establecido en 1.950 euros por m² de superficie útil.

3.2.2. INMUEBLES EN EXPLOTACION HOTELERA

En el año 2.004 mejoraron los ingresos del hotel de 3 estrellas que el grupo tiene en Torrevieja (Alicante), con una superficie de cerca de 13.500 m². Los ingresos de este hotel aumentaron un 20,8 %, mientras que los gastos lo hicieron en menor medida, llevando el margen corriente a aumentar un 56,6% hasta alcanzar los 627.050,70 €.

No obstante, creemos que debe crecer aún más la aportación de este hotel al resultado total. Por ello, se están intensificando las acciones comerciales y durante los primeros meses del año 2.005 los resultados obtenidos están siendo verdaderamente satisfactorios, lo que nos hace esperar un buen año, salvo que se produzcan circunstancias inesperadas en la temporada alta.



0H5228989

CLASE 8.ª
CENSO DE INMUEBLES

3.3. PROMOCIONES PARA LA VENTA Y OTROS PROYECTOS INMOBILIARIOS

Las promociones para la venta, aunque con un reducido volumen, representan ya una parte de la actividad ordinaria de la compañía, como refleja la entrega en el año 2.004, de una promoción en Barcelona y el inicio de la segunda fase de la promoción situada en Berga (Barcelona).

En cuanto al desarrollo urbanístico de las fincas donde tenemos intereses, la novedad más significativa se ha producido una vez más en El Vendrell, donde seguimos con la tramitación del Plan Parcial, que sólo está pendiente de aprobación definitiva. Sin embargo, esta aprobación ha quedado afectada por la suspensión de licencias con motivo de la redacción del Plan Director de Costas del Gobierno de la Generalitat de Catalunya, publicada el 18 de Junio de 2.004 y con efectos durante un año, en el cual deberá aprobarse y surtir efectos el citado Plan Director.

También merece destacarse la evolución de las obras del edificio industrial situado en el barrio de Bon Pastor en Barcelona, cuya primera fase ya ha sido entregada y ha empezado a devengar los alquileres correspondientes. La segunda fase se entregará durante el primer semestre de 2.005, lo cual representará una importante incorporación a los ingresos por alquileres de la compañía, así como la incorporación a nuestro patrimonio y un valioso activo patrimonial.

En resumen, la situación actual de los proyectos en curso, es la siguiente:

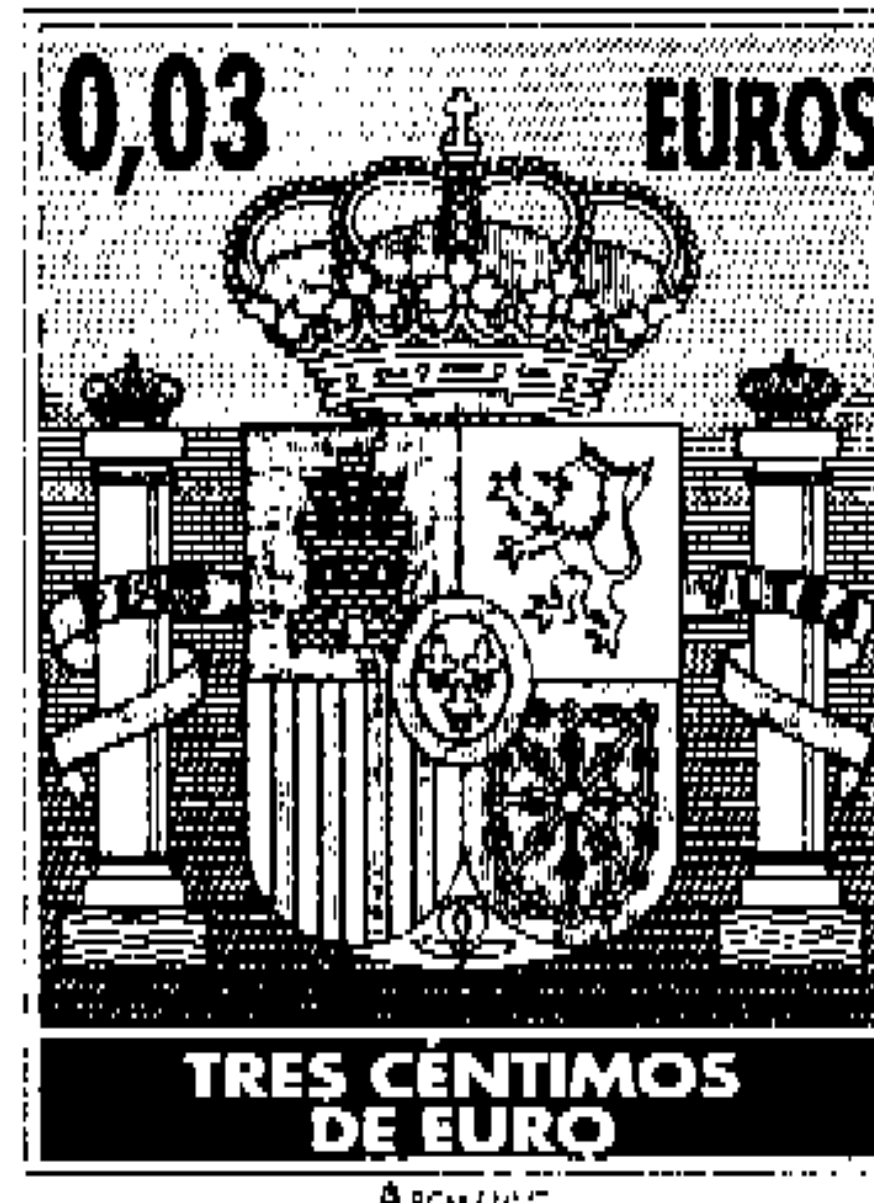
| | | | |
|---|---|------------|-----------|
| 1 | Promoción entregada (Martí i Molins) | 2.258 m2 | (constr.) |
| 2 | Proyectos en ejecución (Bon Pastor y Berga II) | 18.246 m2 | (constr.) |
| 2 | Proyecto pendiente de desarrollo (Montgat y La Seu) | 19.100 m2 | (techo) |
| 3 | Proyecto en proceso de gestión urbanística | 260.784 m2 | (solar) |
| | El Vendrell: 245.395 m2 | | |
| | Bon Pastor : 2.389 m2 | | |
| | Sant Joan Despi : 13.000 m2 | | |

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 19.977 m2.

Relacionamos a continuación, para cada uno de los proyectos en marcha, sus datos más significativos:

3.3.1. Promociones inmobiliarias acabadas: Martí Molins

Durante el ejercicio 2.004 se ha entregado la promoción situada en la calle Martí i Molins de Barcelona. Al finalizar las obras ya estaba la totalidad de la promoción vendida, por lo que los ingresos de la misma se han imputado íntegramente en las cuentas del ejercicio. El desarrollo se ha realizado a través de la filial BAM 350, Promociones y Servicios, S.L.



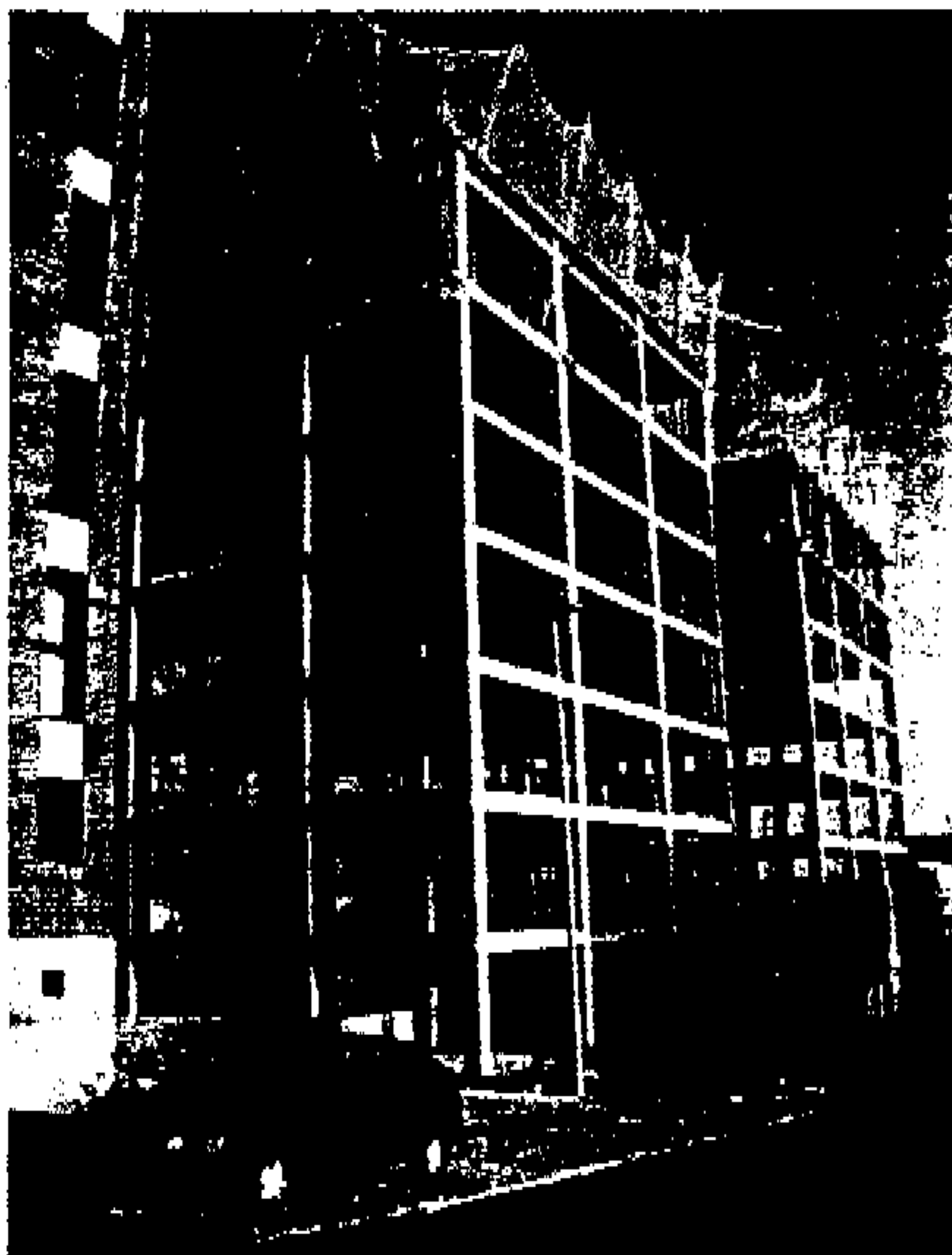
0H5228990

CLASE 8.^a
INMOBILIARIA



La promoción 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 2.257,95 m² construidos. La adquisición del solar de 683 m², se realizó en régimen de permuta.

3.3.2. Promociones inmobiliarias en construcción: Berga II

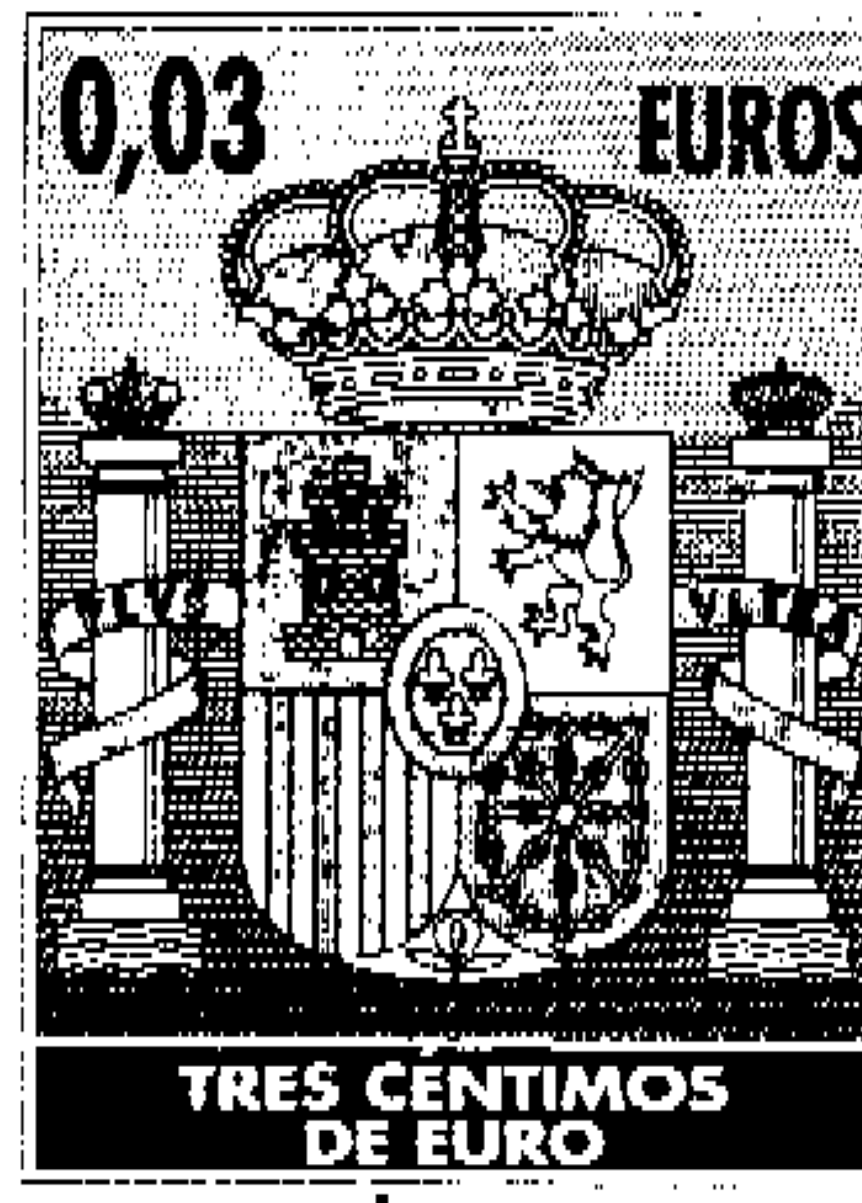


Con un total de 4.517 m², durante el ejercicio 2.004 se ha iniciado la segunda y última fase de la promoción en Berga (Barcelona), también en este caso a cargo de la BAM 350, Promociones y Servicios, S.L..

Esta fase, de características similares a la primera, ya entregada, consta de 42 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, además de las plazas de aparcamiento en sótano y trasteros bajo cubierta. La finalización y entrega esta prevista para el ejercicio 2.006.



CLASE 8.^a
FISCALIDAD

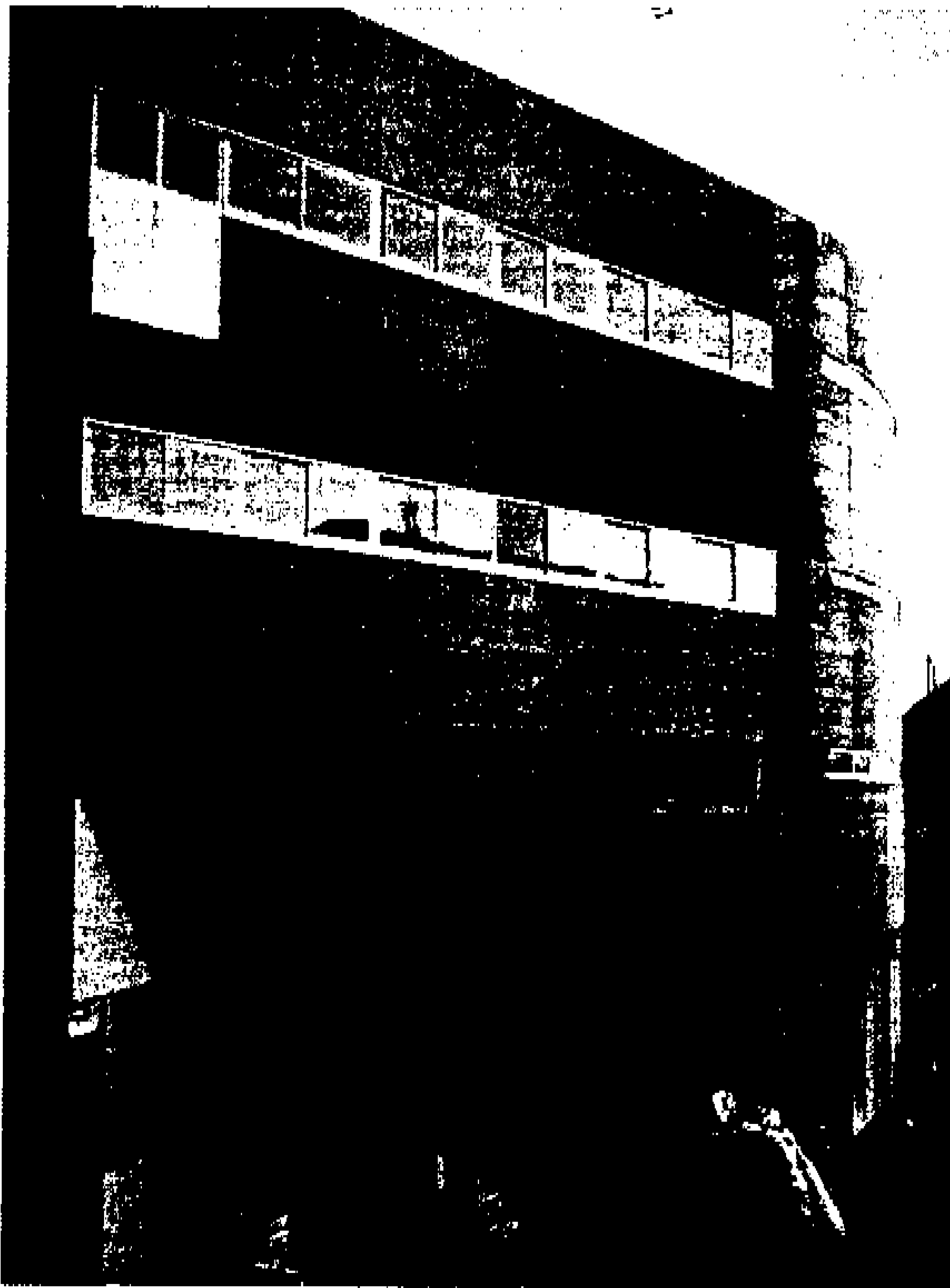


0H5228991

3.3.3. Proyectos en desarrollo sobre solares urbanos

Barcelona, Bon Pastor

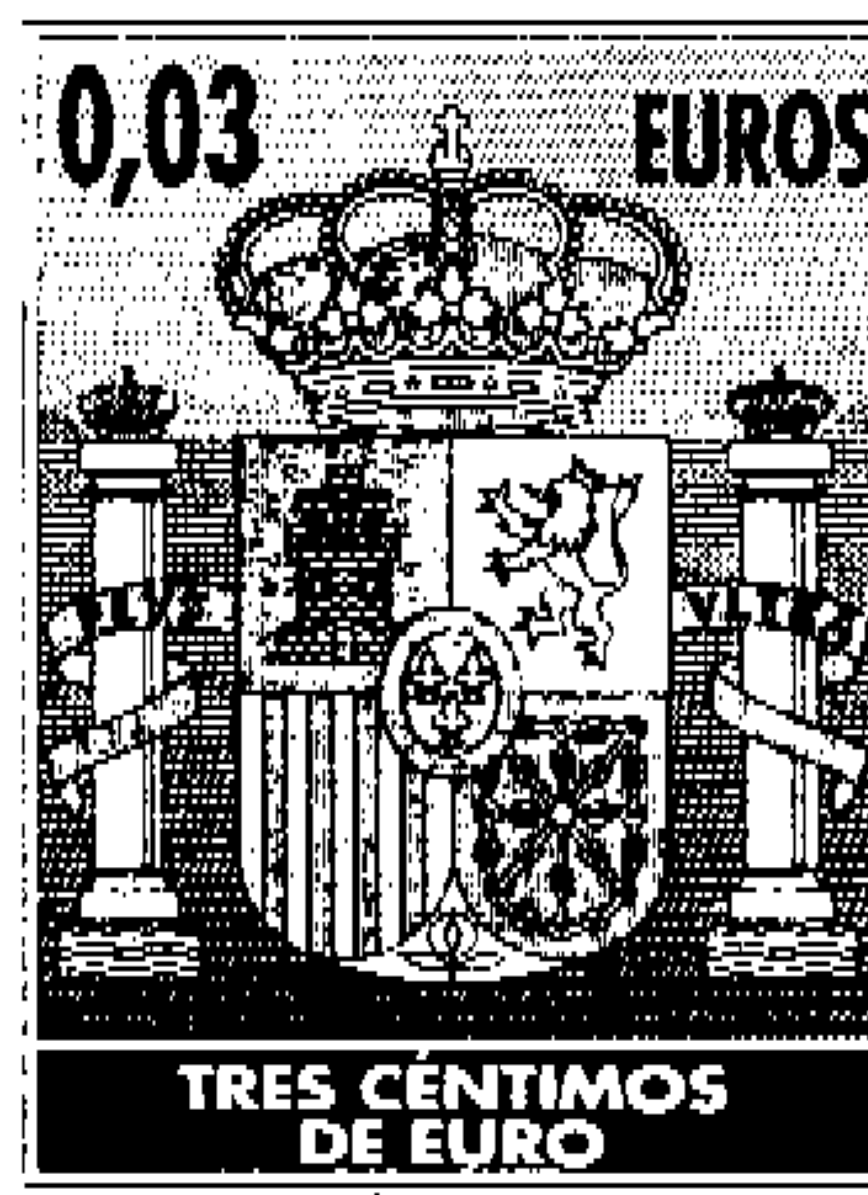
Solar propiedad de CEVASA, situado en el barrio de Sant Andreu de Barcelona, de una superficie de 12.042,98 m².



Sobre el solar se ha construido un edificio industrial con un total de 10.944 m² construidos, prealquilado a la compañía Inoxcrom.

El edificio se ha construido en dos fases, la primera de ellas entregada al usuario con anterioridad al cierre del ejercicio 2.004, por lo que los ingresos derivados de esta operación ya han empezado a sumarse a la cuenta de resultados. La segunda fase se entregará durante el primer semestre del ejercicio 2.005.

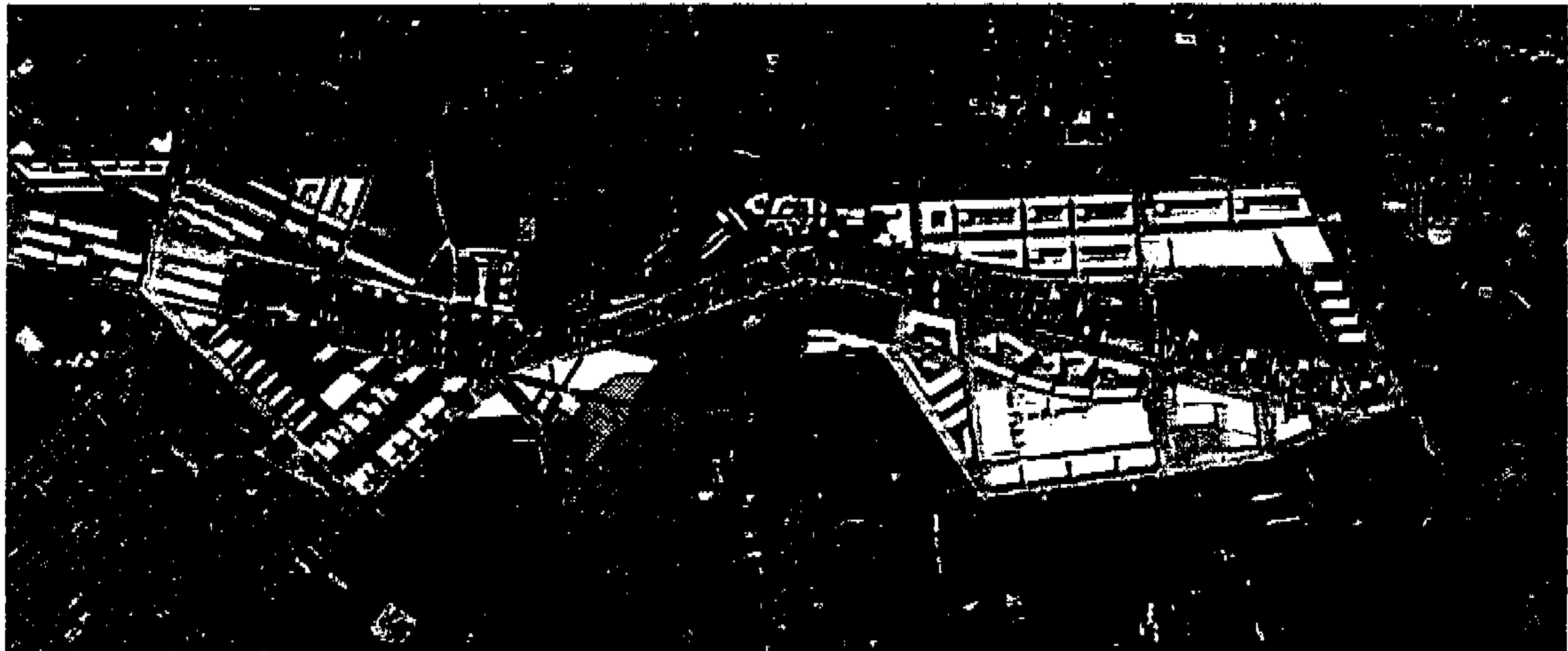
El resto de la parcela presumiblemente se integrará en la primera fase de la ordenación que para este sector está promoviendo el Ayuntamiento. Nuestros derechos edificatorios restantes según el planeamiento vigente ascienden a 14.662 m².



0H5228992

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



La Seo D'Urgell (Lleida)

Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.L. es propietaria de un solar de 6.297,84 m² en la localidad de La Seu en Lleida, con un techo edificable de 18.000 m². A pesar de que este solar es apto para solicitar licencia de obras e iniciar la construcción, a propuesta municipal se ha estado trabajando en los dos últimos años en el desarrollo de un nuevo plan especial para ordenar el sector de nuestra propiedad. La propuesta presentada mejora sustancialmente la calidad del conjunto, aunque todavía no es posible confirmar la viabilidad urbanística de la operación. Durante el ejercicio 2.005 quedará definido si prospera la modificación propuesta o si procedemos a la ejecución del plan actualmente vigente.

Montgat (Barcelona)

Se ha adquirido un solar de 795 m² para desarrollar una pequeña promoción de 11 viviendas en la población de Montgat. La compra la ha realizado Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.L.

3.3.4. Proyectos en desarrollo sobre solares en proceso de calificación urbanística

El Vendrell (Tarragona)

Las sociedades del grupo CEVASA son propietarias de terrenos en en El Vendrell (Tarragona) por un total de 245.000 m², que se encuentran en proceso de gestión urbanística. Se continúa con el proceso de ordenación del suelo, actualmente pendiente de aprobación definitiva del plan parcial.



CLASE 8.^a
AGENCIACIÓN



0H5228993

Estos terrenos han sido incluidos en la moratoria decretada por el Gobierno de la Generalitat de Catalunya, por lo que su efectiva ordenación quedará supeditada a la publicación del Plan Director de Costas, actualmente en redacción por parte del Gobierno Autonómico.

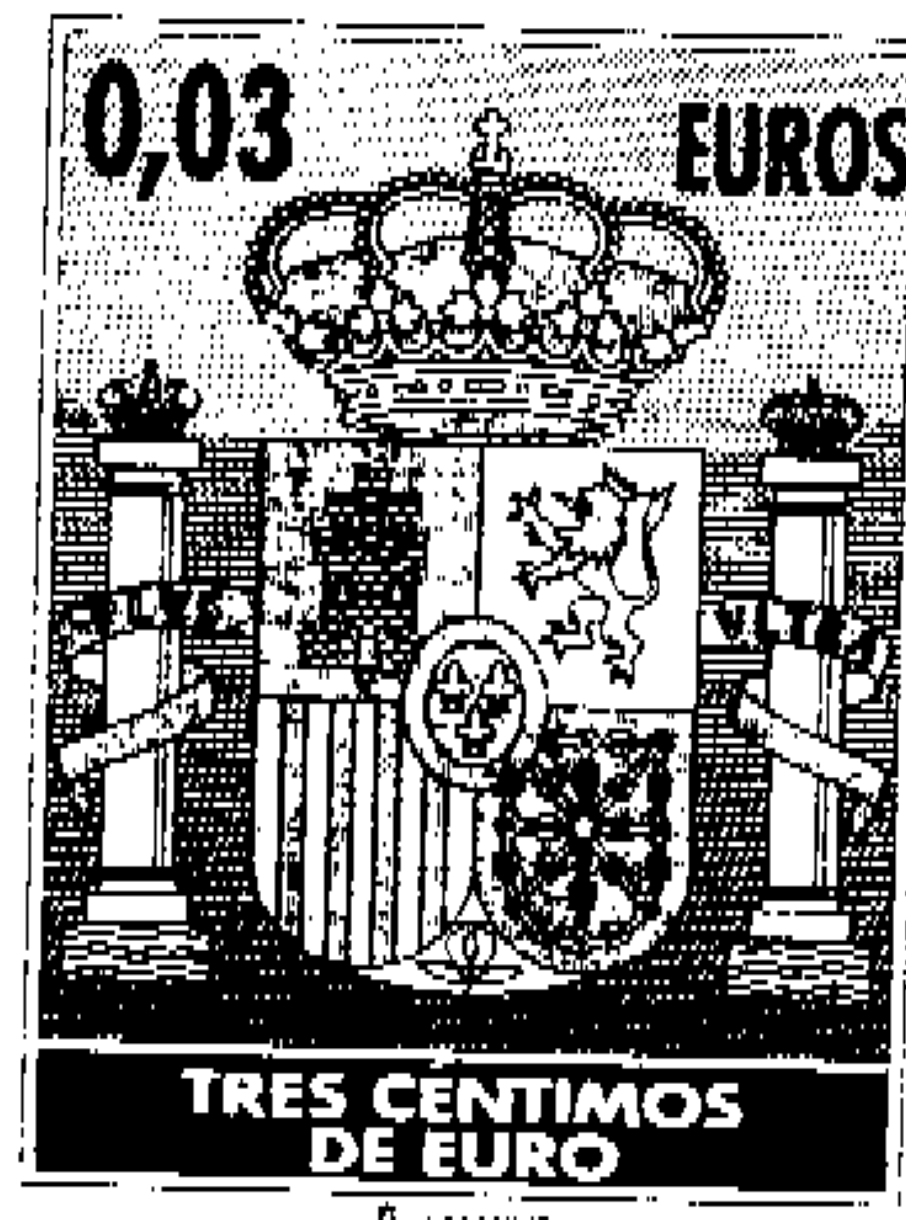
Sant Joan Despi (Barcelona)

Continúa la gestión para el desarrollo del convenio suscrito con los propietarios de 130.000 m² calificados de equipamientos en esta población. Se ha iniciado un proceso contencioso por la denegación municipal del Plan Especial presentado. En paralelo a la evolución judicial se mantienen conversaciones con la administración local con el objetivo de alcanzar un acuerdo sobre el programa a desarrollar.

3.4. GESTION DEL PATRIMONIO FINANCIERO

El resultado financiero obtenido en el año 2.004 ha sido de 2,08 millones de euros, ligeramente menor que el obtenido en el ejercicio 2.003, que fue de 2,23 millones, considerando como resultado financiero también el proveniente de la filial Inversiones Dublín, SICAV, S.A., integrada por el procedimiento de puesta en equivalencia. Sin embargo, esta disminución de resultados es puramente contable, por cuanto globalmente los resultados obtenidos en la gestión del patrimonio financiero (resultados reales más la revalorización de las carteras), éstos han sido mayores en el año 2.004 a los obtenidos en el año 2.003.

Como se aprecia en el cuadro que se acompaña, la rentabilidad media anual de la cartera fue del 15,20 % en el año 2.004, frente al 13,38 % del año 2.003, con un nivel de riesgo algo superior (media del 59,26 % de la cartera en productos con riesgo de precio en el año 2.004 frente al 50,13 % en el año 2.003). Además, si en el año 2.003 la rentabilidad de la cartera con riesgo estuvo 3,6 puntos por debajo del Ibex 35, en el año 2.004 se situó 6,9 puntos por encima



0H5228994

CLASE 8.^a
REGISTRO DE MARCAS

RENDIMIENTO DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DEL GRUPO CEVASA VS. INDICES COMPARATIVOS - AÑOS 2004 Y 2003

| | 2.004 | | | 2.003 | | |
|---|------------------------|---------------|----------------------|------------------------|---------------|----------------------|
| | € | % | Índice | € | % | Índice |
| <i>Productos con riesgo de precio</i> | | | | | | |
| Riesgo bursátil | 25.754.026,78 € | 24,27% | 17,37% IBEX 35 | 18.918.510,72 € | 24,93% | 28,55% IBEX 35 |
| Riesgo de tipo de interés | 184.912,07 € | 5,09% | 9,52% BONO 10 ESPAÑA | 766.826,48 € | 7,30% | 4,73% BONO 10 ESPAÑA |
| Total Riesgo de precio | 25.918.938,85 € | 24,15% | | 19.685.337,20 € | 24,25% | |
| <i>Productos sin riesgo de precio (activos financieros)</i> | 17.770.477,36 € | 2,15% | | 19.599.330,26 € | 2,46% | |
| Total sin riesgo | 17.770.477,36 € | 2,15% | | 19.599.330,26 € | 2,46% | |
| Total cartera inversiones financieras | 43.689.416,21 € | 15,20% | | 39.284.667,46 € | 13,38% | |

4) OTROS ASUNTOS DE INTERES

4.1. MAGNITUDES Y RATIOS DE INTERES

A continuación presentamos un cuadro de los ratios más significativos:



CLASE 8.^a
VALOR 0,03 EUROS



0H5228995

| Ratios Absolutos | | | |
|--|------------|------------|------------|
| Número de acciones ordinarias al final del año (miles) | 1.341 | 1.304 | 1.291 |
| Beneficio individual neto (miles €) | 1.721,69 | 1.796,00 | 2.133,50 |
| Beneficio consolidado neto (miles €) | 3.289,25 | 3.497,49 | 2.986,53 |
| EBITDA Grupo | 6.436,73 | 6.280,99 | 6.146,76 |
| Cash Flow Grupo | 5.135,27 | 5.261,21 | 4.518,90 |
| Pay-out matriz (%) | 70,10% | 65,33% | 61,78% |
| Pay-out consolidado (%) | 36,69% | 33,55% | 46,04% |
| Fondos propios medios consolidados (miles) | 93.510,399 | 91.275,464 | 91.136,042 |
| Evolución bursátil y remuneración al accionista | | | |
| Cotización al cierre | 116,67 | 95,00 | 79,02 |
| Dividendo por acción (€) | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Beneficio por acción matriz (€) | 1,28 | 1,38 | 1,65 |
| Beneficio por acción consolidado (€) | 2,45 | 2,68 | 2,30 |
| PER | 90,87 | 68,96 | 56,83 |
| Rentabilidad por Dividendo (Dividendo/cotización inicial) | 0,9% | 1,2% | 1,4% |
| Ratios Financieros del Grupo Consolidado | | | |
| a) Situación Financiera | | | |
| Endeudamiento total (Pasivo LP+Pasivo CP) / Fondos Propios (X100) | 7,05% | 5,25% | 4,58% |
| Fondo de Maniobra (millones €) Activo Circulante - Pasivo Circulante | 35,43 | 39,23 | 38,56 |
| Ratio de Tesorería (Tesorería + Inv.Financ.Temp.) / Pasivo Circulante | 5,78 | 9,38 | 14,10 |
| b) Rentabilidad | | | |
| ROI (Beneficio d. impuestos) / Total Activo medio | 3,26% | 3,60% | 3,10% |
| RPF (Beneficio d. impuestos) / (Fondos Propios Netos medios) | 3,52% | 3,83% | 3,28% |



0H5228996

CLASE 8.ª

TRES CÉNTIMOS DE EURO

El principal objetivo de CEVASA es aumentar el valor de la acción y la rentabilidad de los fondos propios aportados por los accionistas.

Si bien en el año 2.004 descendieron los índices de rentabilidad, esto se ha debido a circunstancias de carácter extraordinario, tal y como se ha señalado con anterioridad. Además, los resultados y la rentabilidad de las inversiones y los activos de tipo inmobiliario deben apreciarse en un horizonte mucho más amplio del que muestran las comparaciones interanuales de unos pocos años. Posibles plusvalías resultantes de largos procesos urbanísticos, resultados de inversiones estratégicas a largo plazo (como la de SBD) y ventas poco escalonadas de promociones inmobiliarias deben tenerse muy en cuenta cuando se analizan este tipo de indicadores. De cualquier forma, los principales ratios son mejores en el año 2.004 de la media de los últimos ejercicios.

4.2. 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.

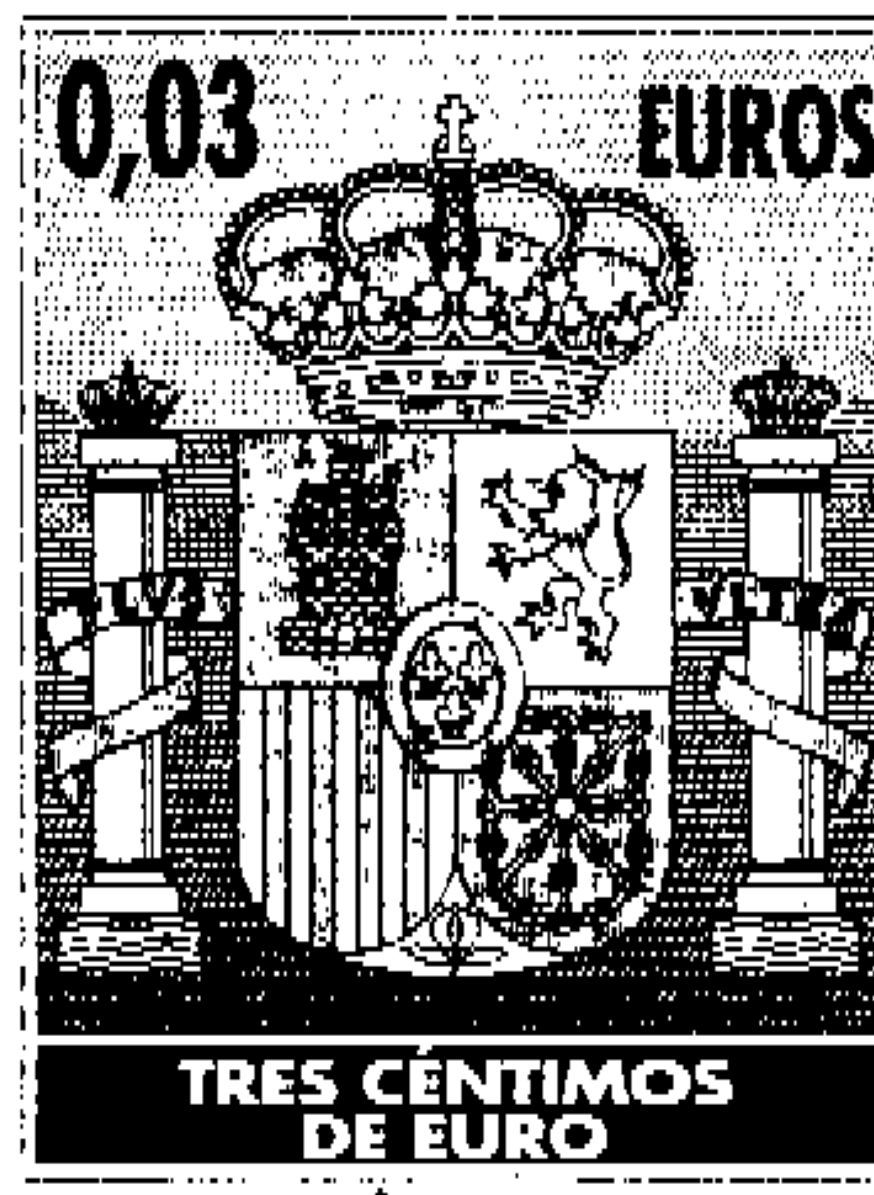
Durante el año 2.004, ninguna sociedad del grupo ha hecho uso de las citada autorización y no se han adquirido acciones propias durante el ejercicio. Por el contrario, CEVASA ha vendido un total de 3.491 acciones y 19.589 derechos de asignación gratuita Emis. Nov. 2004 (esto último en términos netos), las primeras por 372.199,93 € y los segundos por un total de 59.454 €, a unos precios medios de 106,62 € y 3,04 €, respectivamente.

En la fecha de redacción de este informe, se tienen en autocartera un total de 19.609 acciones, con un coste de 1.143.345,94 €, lo que respresenta un 1,46 % del total de acciones en circulación.

4.3. NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD

Teniendo como objetivo el ofrecer lo antes posible las informaciones financieras de CEVASA y su grupo según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC-NIIF) adoptadas en a nivel europeo, las Compañías del grupo han adaptado sus sistemas de información y, desde el 01.01.04 vienen contabilizando sus operaciones en una doble base: por un lado según señala el PGC y por otro lado según las citadas normas internacionales.

Es obligatorio presentar la información financiera consolidada según los criterios de la nueva normativa a partir de primero de enero de este año 2.005. Nuestra anticipación en un año a la fecha de efectiva aplicación de la nueva normativa contable tiene un doble objetivo:



0H5228997

CLASE 8.ª

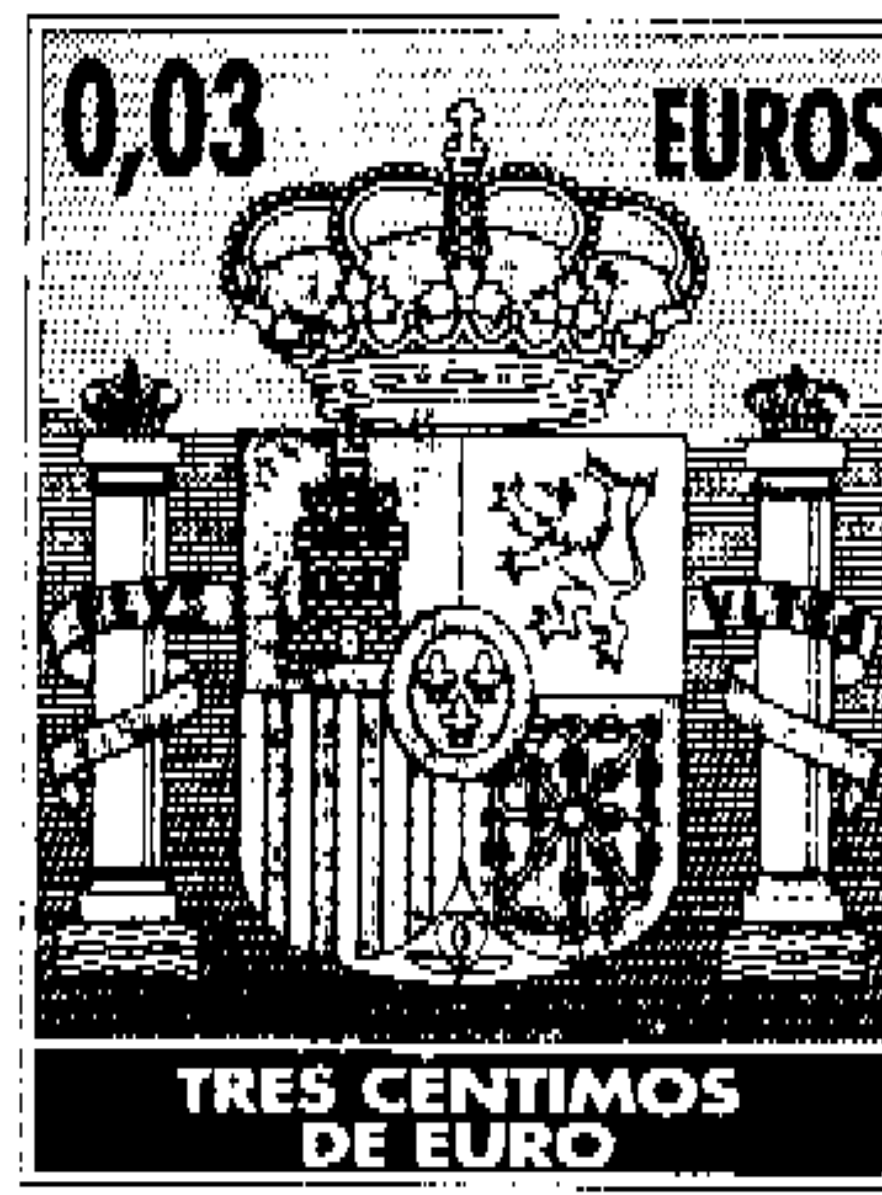
- 1) Elaborar cuentas consolidadas con base NIIF para los cuatro trimestres del año 2004 (balances y cuentas de resultados). Estos estados servirán de apoyo en la comparación con los mismos periodos del ejercicio 2.005.
- 2) Habituarse al equipo administrativo a los nuevos criterios contables.
- 3) Validar los apuntes realizados con la firma que audita nuestras cuentas, tanto en lo que se refiere a los asientos de transición a 01.01.04 como los realizados durante el ejercicio.

Aunque la aplicación de las NIIF a las cuentas consolidadas del grupo supone un cambio de criterios contables en el registro de las operaciones, la mayor parte de ellas no tendrán un impacto significativo ni en el Balance ni en la Cuenta de Resultados consolidada. No podemos decir lo mismo en cuanto a las NIIF 18, 39 y la 40, que pasamos a comentar a continuación:

- NIIF 18: Según esta norma los ingresos y resultados procedentes de ventas de bienes deben contabilizarse cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos sobre los bienes vendidos. En el caso de ventas corrientes de unidades de promoción inmobiliaria, esto ocurre cuando se escrituran las compraventas. Con los criterios del PGC, estas ventas se registraban tras vender la vivienda (bien en un contrato privado o mediante cualquier otro título) y después de que la obra estuviese acabada en un 80 %. El cambio de criterio va a suponer un retraso temporal en el reflejo de los resultados de estas operaciones, puesto que las escrituraciones suelen hacerse una vez finalizadas las obras.
- NIIF 39: La aplicación de tal norma supondría registrar la mayor parte de la cartera de renta variable a valor razonable o valor de mercado. Las plusvalías que se evalúen en la fecha de primera aplicación de las normas pasarán a integrar las reservas del grupo consolidado. Las diferencias de valoración que se produzcan a partir de ese momento, sean positivas o negativas, y estén o no realizadas, se registrarán en la cuenta de resultados consolidada.

La aplicación de la NIC 39 no puede más que mejorar el resultado consolidado del grupo, considerando que, de acuerdo con las actuales directivas del Plan General Contable, solo se registran los beneficios y pérdidas realizadas y las minusvalías de la cartera o pérdidas potenciales, mientras que con la norma citada se registrarían además de los anteriores, las plusvalías de la cartera o beneficios potenciales.

- NIIF40: Esta norma da opción a registrar a valor razonable lo que denomina "propiedades de inversión" y que, en lo que el grupo CEVASA se refiere, estarían integradas por:
 - Los inmuebles en arrendamiento.



0H5228998

CLASE 8.^a

INMOBILIARIO

- Las promociones en curso con destino fijado en el arrendamiento (Bon Pastor I en estos momentos), una vez que finalice la construcción y se encuentren en arrendamiento.
- Los solares sin edificar con destino final indeterminado (Bon Pastor II en estos momentos).
- Los terrenos con destino final indeterminado (terrenos en El Vendrell en estos momentos).

En el caso de escoger la opción de valor razonable, los criterios de registro serían similares a los establecidos por la NIC 39 para los activos financieros. Esto supondría que todas las fluctuaciones de valor de los edificios anteriores se integrararan en la cuenta de resultados consolidada del grupo.

La aplicación de la NIC 40 en su opción de valor razonable, supondría que el resultado consolidado se viera afectado por oscilaciones de los precios de los productos inmobiliarios. Por ello y otras razones, el Consejo de Administración de la Compañía ha decidido optar por la alternativa de seguir registrando las inversiones en inmuebles por su valor de coste..

4.4. CALIDAD TOTAL

En materia de calidad, los principales conceptos y terminología adoptados por la normativa internacional están incluidos en las normas ISO, que incluyen principios, modelos y orientaciones para la implantación en las empresas de sistemas de gestión de la calidad, que integran los siguientes elementos: la planificación, el control, el aseguramiento y la mejora de la calidad. Entre las muchas normas existentes, cabe destacar la ISO 9001 que tiene por objetivo, mediante requisitos, el cumplimiento del control de los procesos y la eficacia, y es un modelo internacional para el aseguramiento de la calidad en el diseño, el desarrollo, la producción de servicios, la instalación y el servicio postventa en empresas de servicios.

Con la obtención en el año 2.004 de la certificación de calidad ISO 9001 para la actividad de "gestión inmobiliaria" casi todas las áreas de negocio del grupo CEVASA cuentan con certificaciones ISO y otras, lo que avala la calidad de nuestros servicios. Actualmente se está trabajando en el rediseño de procesos y posterior certificación del área de "promoción inmobiliaria".

Con todo ello pretendemos que la Compañía sea reconocida a todos los niveles, con un mejor servicio, si cabe, que el actual, que esté mejor organizada y estructurada, de lo que se beneficiarán tanto nuestros clientes como nosotros mismos.



ISO 9001



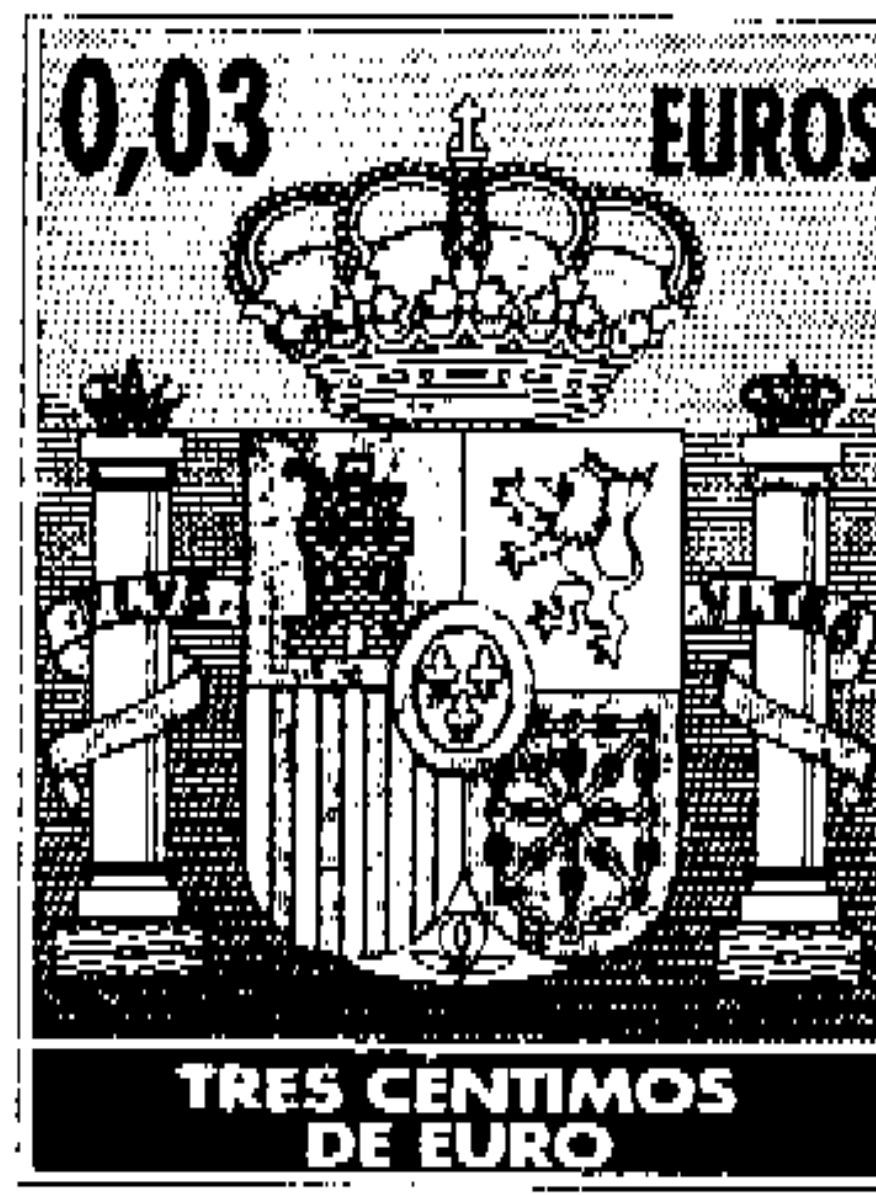
ISO 9001



ISO 14001



1E



0H5228999

CLASE 8.ª
EMPRESAS

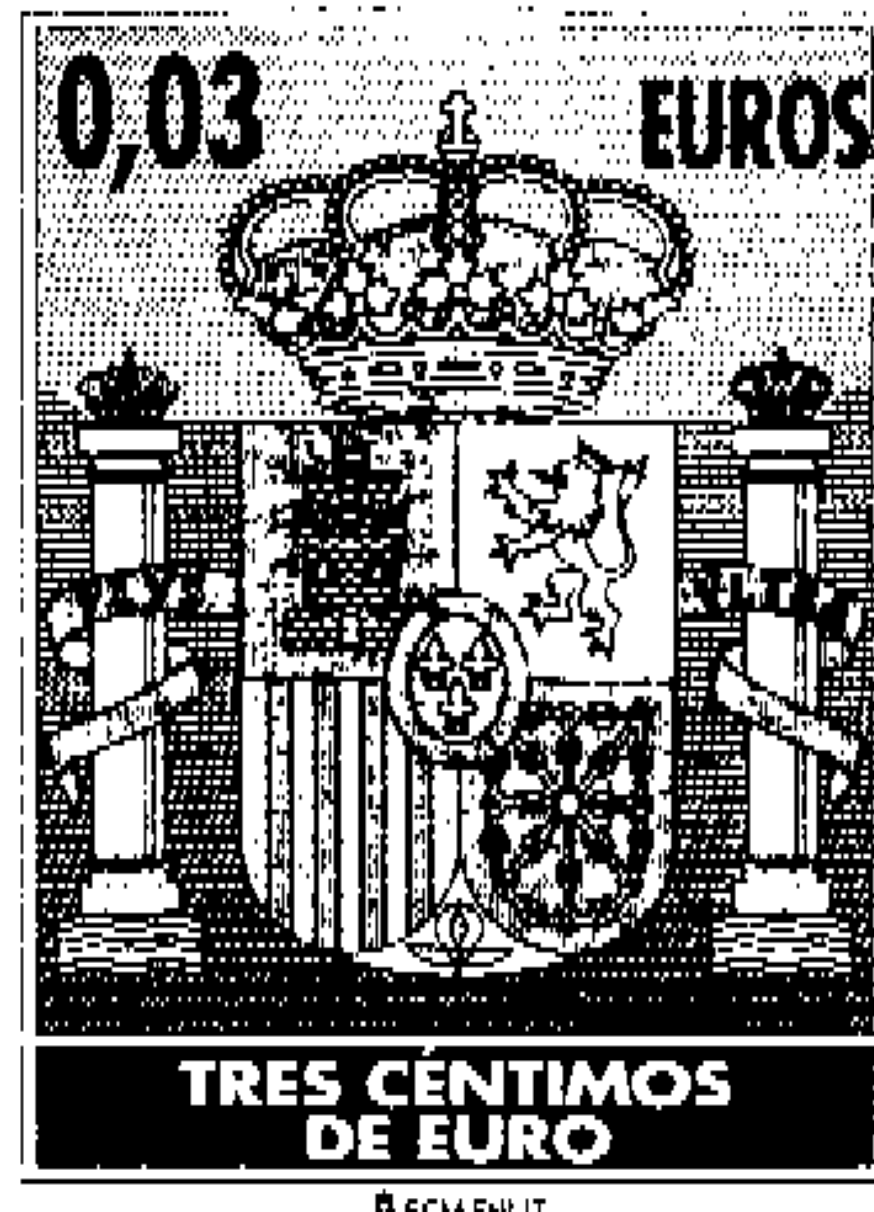
4.5. FORMA JURIDICA, OBJETOS SOCIALES, ORGANOS DE GOBIERNO Y APODERADOS DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO CEVASA.

En el último trimestre del año se modificaron la forma jurídica, los objetos sociales y los órganos de gobierno de algunas filiales de CEVASA:

- 1) A excepción de CEVASA y de Inversiones Dublín, SICAV, S.A., todas aquellas otras sociedades del grupo CEVASA que no tenían la forma jurídica de "sociedades de responsabilidad limitada" adoptaron tal forma jurídica.
- 2) A excepción de las ya citadas, se han ajustado los objetos sociales de las otras sociedades con el fin de adaptarlos a las actividades que cada una de ellas realiza o se prevé que realicen en el futuro, dentro de las realizadas en el grupo CEVASA.
- 3) A excepción de las citadas, se unifica el órgano de administración (Consejo de tres miembros) del resto de sociedades. También se uniformiza el nivel de apoderamientos existentes, restringiéndolos con relación a la situación preexistente

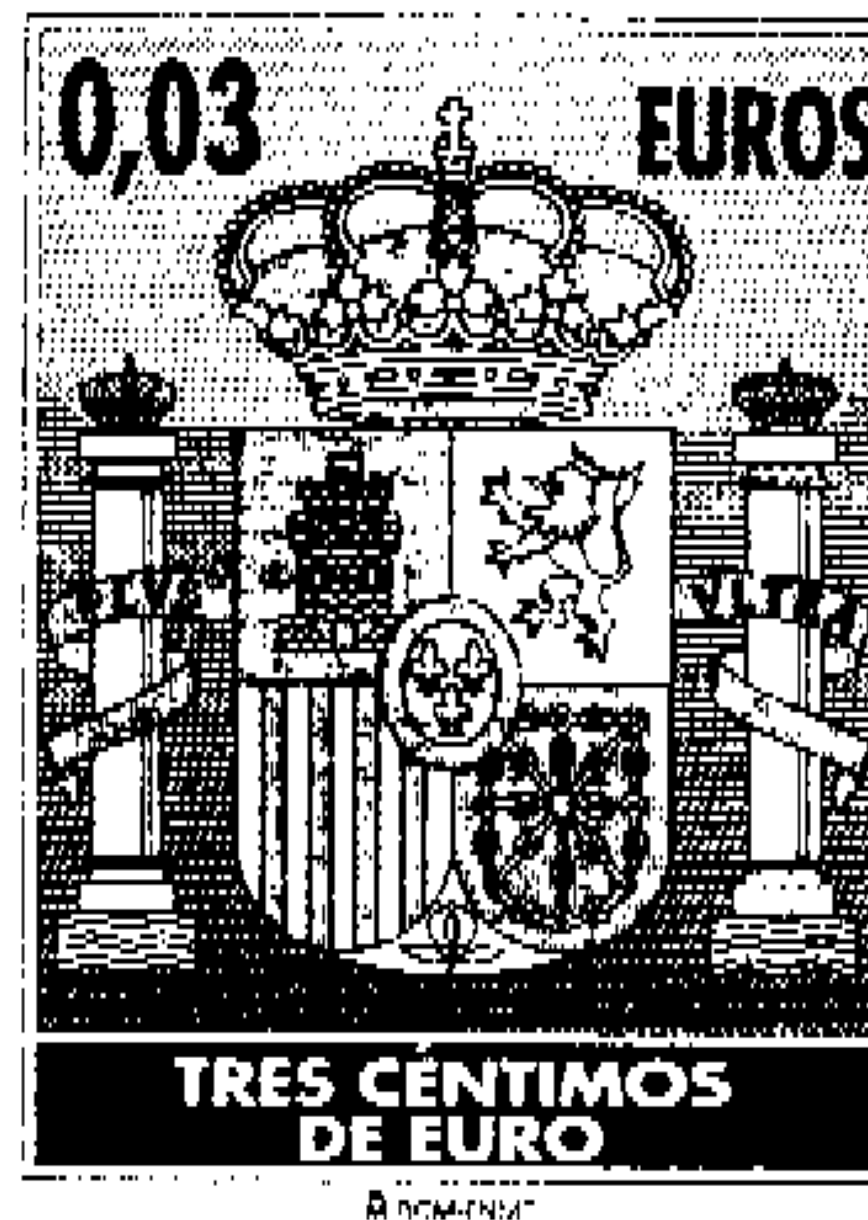


CLASE 8.^a
BASES DE LICITACIÓN



0H5229000

Cuentas Anuales

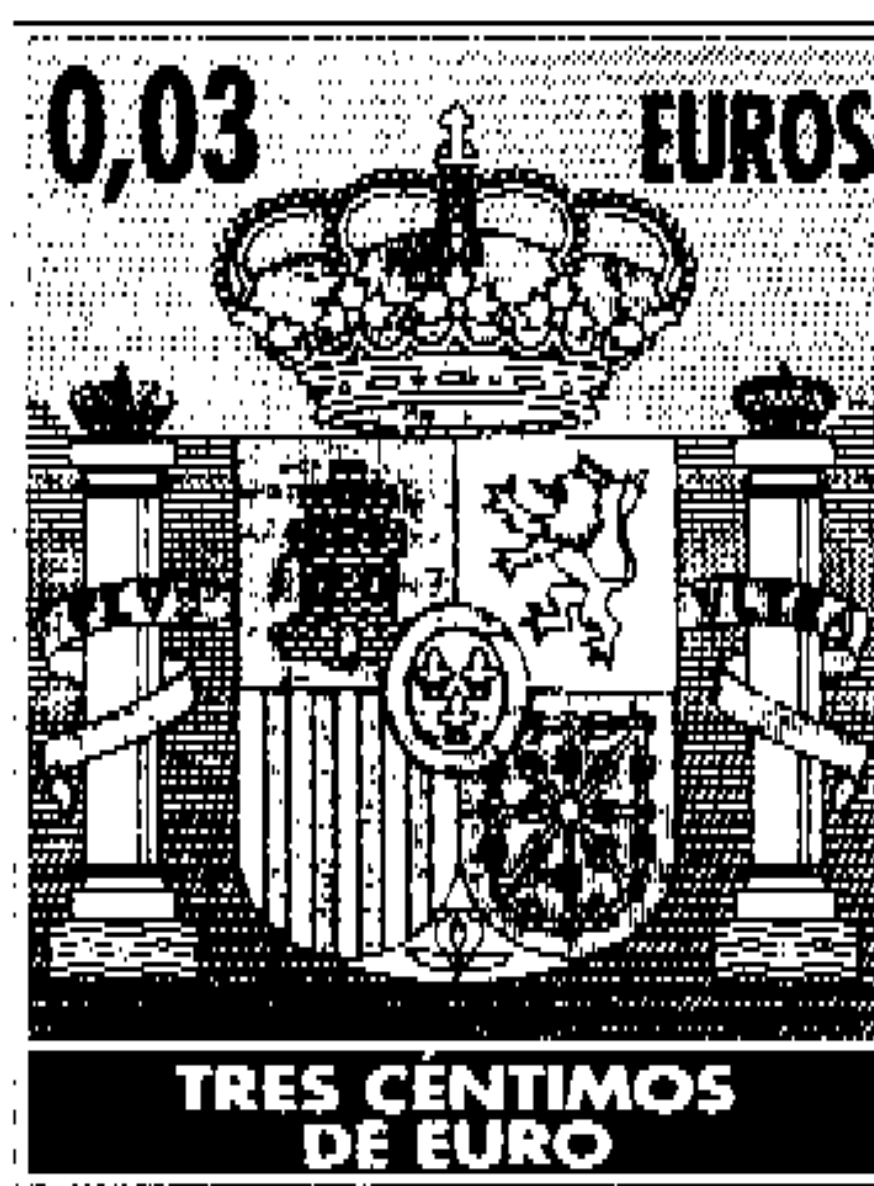


0H5229001

CLASE 8.^a
CORRESPONDIENTE

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANCES CONSOLIDADOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2002, 2003 Y 2004

| ACTIVO | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| B) INMOVILIZADO | | | |
| I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 44.958,89 | 40.447,99 | 42.377,95 |
| II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES | | | |
| 1. Bienes y derechos inmateriales | 551.822,15 | 629.385,83 | 563.104,22 |
| 2. Provisiones y amortizaciones | -365.865,40 | -455.220,88 | -364.624,96 |
| | 185.956,75 | 174.164,95 | 198.479,26 |
| III. INMOVILIZACIONES MATERIALES | | | |
| 1. Terrenos y construcciones | 57.138.060,51 | 58.594.356,36 | 58.594.356,36 |
| 2. Instalac.técnicas y maquinaria | 17.268,34 | 45.477,23 | 28.358,33 |
| 3. Otro inmovilizado | 9.838.997,99 | 10.771.955,76 | 7.770.227,65 |
| 4. Inmovilizado material en curso | 7.041.460,74 | 973.443,13 | 538.114,56 |
| 5. Provisiones y amortizaciones | -16.948.045,89 | -16.249.763,50 | -14.652.867,49 |
| | 57.087.741,69 | 54.135.468,98 | 52.278.189,41 |
| IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS | | | |
| 1. Partic.puestas en equivalencia | 3.048.920,87 | 2.833.396,96 | 2.579.413,08 |
| 2. Cartera de valores a largo plazo | 120.000,00 | 0 | 0,00 |
| 3. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo | 749.666,74 | 580.987,46 | 549.430,05 |
| | 3.918.587,61 | 3.414.384,42 | 3.128.843,13 |
| V. ACCIONES SOCIEDAD DOMINANTE | | | |
| 1. Inversión | 1.143.345,98 | 1.385.379,15 | 1.262.901,87 |
| 2. Provisiones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 1.143.345,98 | 1.385.379,15 | 1.262.901,87 |
| TOTAL INMOVILIZADO..... | 62.380.590,92 | 59.149.845,49 | 56.910.791,62 |
| C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION | | | |
| 1. De sociedades consolidadas por integrac.global | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D) GASTOS A DISTRIB.EN VARIOS EJERCICIOS | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E) ACTIVO CIRCULANTE | | | |
| II. EXISTENCIAS | | | |
| 1. Terrenos y solares | 6.387.855,01 | 6.211.108,37 | 6.739.333,85 |
| 2. Edificios en curso | 4.701.685,59 | 4.491.925,17 | 4.127.032,27 |
| 3. Edificios construidos | 1.285.011,80 | 918.337,21 | 2.510.011,24 |
| 4. Existencias Comerciales | 296.974,16 | 868.001,37 | 193.490,38 |
| 7. Provisiones | 104.183,46 | 77.962,41 | 53.917,75 |
| | 0,00 | -145.117,79 | -145.117,79 |
| III. DEUDORES | | | |
| 1. Clientes por servicios | 3.876.140,23 | 946.336,27 | 972.464,41 |
| 3. Otros deudores | 601.920,05 | 478.901,06 | 753.700,24 |
| 4. Provisiones | -216.017,72 | -307.281,82 | -286.670,29 |
| | 4.262.042,56 | 1.117.955,51 | 1.439.494,36 |
| IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES | | | |
| 1. Cartera de valores a corto plazo | 12.504.100,13 | 10.763.710,14 | 9.559.625,61 |
| 2. Otros Créditos | 17.203.721,18 | 20.670.736,29 | 21.108.231,61 |
| 4. Provisiones | -53.948,94 | -317.066,35 | -1.078.828,97 |
| | 29.653.872,37 | 31.117.380,08 | 29.589.028,25 |
| VI. TESORERIA | 442.119,29 | 1.488.316,86 | 621.650,99 |
| VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION | -107.779,73 | -143.576,70 | 5.709,61 |
| TOTAL CIRCULANTE..... | 40.638.109,50 | 39.791.184,12 | 38.395.217,06 |
| TOTAL ACTIVO..... | 103.018.700,42 | 98.941.029,61 | 95.306.008,68 |



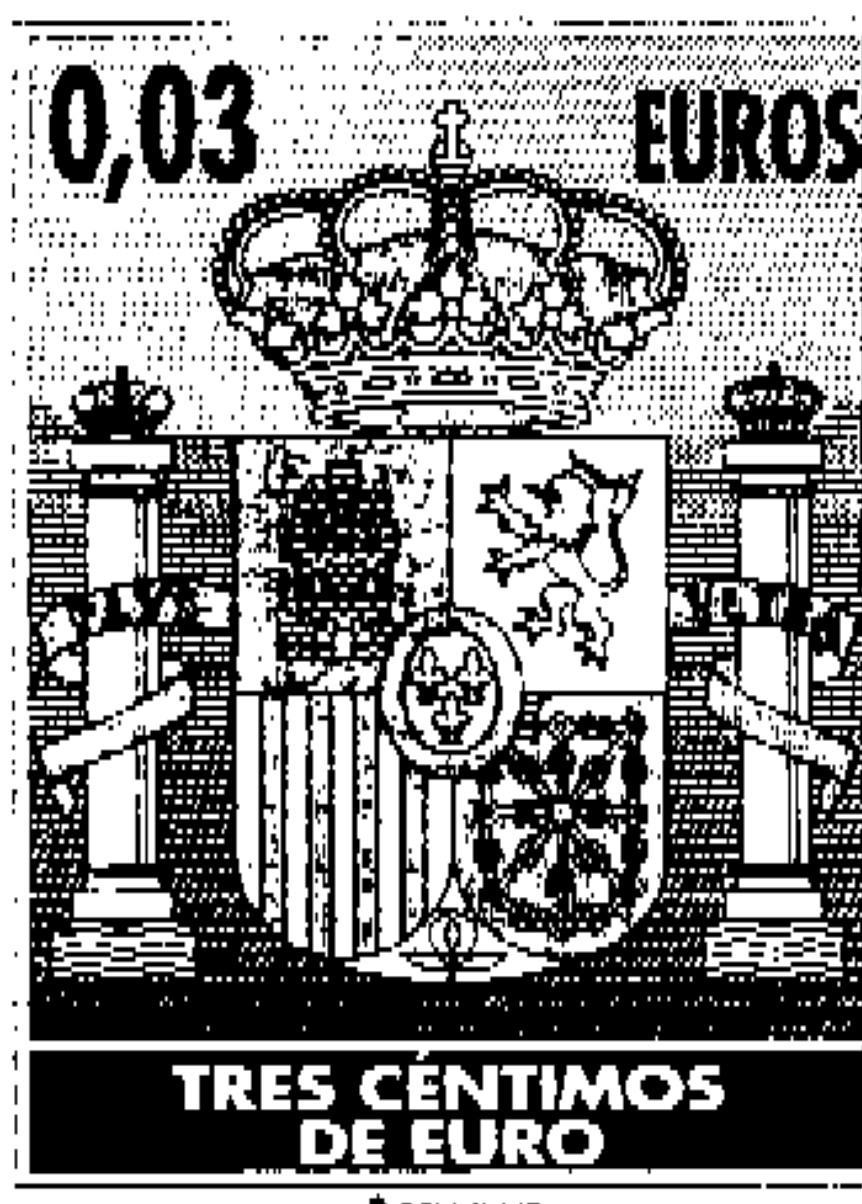
0H5229002

CLASE 8.^a

BOLSA DE VALORES DE MADRID

GRUPO C.E.V.A.S.A. - BALANZES CONSOLIDADOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2002, 2003 Y 2004

| PASIVO | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| A) FONDOS PROPIOS | | | |
| I. CAPITAL SUSCRITO | 8.046.018,00 | 7.822.518,00 | 7.712.346,00 |
| II. PRIMA DE EMISION | 702.324,68 | 925.824,68 | 1.035.996,68 |
| 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 | 43.219.214,87 | 42.455.489,40 | 42.406.079,72 |
| 2. Reservas no distribuibles | 5.381.798,69 | 5.623.831,87 | 5.501.354,63 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 48.601.013,56 | 48.079.321,27 | 47.907.434,35 |
| V. RVAS.SDES.CONS. POR INT.GLOBAL | 12.763.989,50 | 11.214.043,33 | 10.578.540,93 |
| VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA | -906.238,05 | -1.161.324,86 | -624.959,11 |
| VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS ATRIBUIBLES A LA SOCIEDAD DOMINANTE | 3.289.248,39 | 3.497.494,44 | 1.426.367,71 |
| IX. DIVIDENDO A CUENTA | 9.240,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL FONDOS PROPIOS..... | 94.574.258,30 | 92.446.539,08 | 90.104.388,78 |
| C) DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACION | 690.066,53 | 690.066,53 | 690.066,53 |
| 1. De Soc.cons. Por integr. Global | 690.037,72 | 690.037,72 | 690.037,72 |
| 2. De Soc.puestas en equivalencia | 28,81 | 28,81 | 28,81 |
| D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 134.274,56 | 147.452,12 | 120.799,72 |
| E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | 949.348,89 | 799.118,07 | 714.670,95 |
| F) ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | |
| IV. OTROS ACREEDORES | 1.462.640,55 | 1.382.423,53 | 1.375.781,30 |
| G) ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | |
| II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO | 0,00 | 0,00 | 419.485,90 |
| III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA | | | |
| IV. ACREEDORES COMERCIALES | 3.943.470,13 | 1.878.351,92 | 1.079.264,19 |
| V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES | 1.264.641,46 | 1.597.078,36 | 801.551,31 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 5.208.111,59 | 3.475.430,28 | 2.300.301,40 |
| TOTAL PASIVO..... | 103.018.700,42 | 98.941.029,81 | 95.306.008,68 |



0H5229003

CLASE 8.^a

ESTADO FINANCIERO

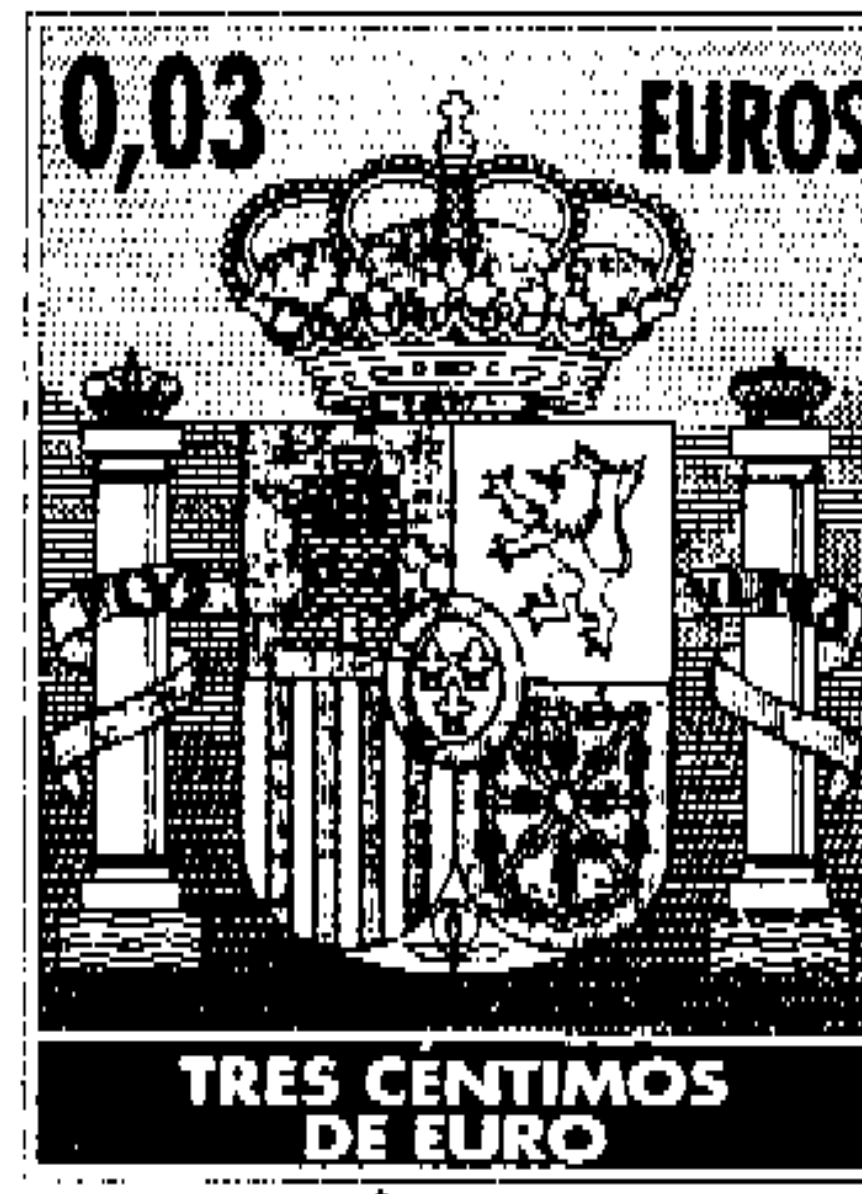
GRUPO C.E.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CERRADAS A 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2002, 2003 Y 2004

| A) GASTOS ***** | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Reducciones de stocks. | 204.352,44 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Compras, consumos y otros gastos exteriores | 3.084.088,86 | 3.667.581,76 | 320.730,45 |
| 3. Gastos de personal | 4.388.292,34 | 3.640.873,15 | 3.471.427,55 |
| 4. Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado | 1.846.023,29 | 1.763.722,79 | 1.482.839,13 |
| 5. Variaciones de las provisiones de tráfico | 24.421,32 | 77.023,89 | 83.696,95 |
| 6. Otros gastos de explotación | 3.066.093,16 | 3.448.587,43 | 3.167.374,52 |
| Total gastos explot.(1+2+3+4+5+6) | 12.613.271,41 | 12.597.789,02 | 8.526.068,60 |
| I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION (B1+B2+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6) | 2.670.065,88 | 2.378.967,94 | 1.730.646,84 |
| | 15.283.337,29 | 14.976.756,96 | 10.256.715,44 |
| 7. Gastos financieros y asimilados | 17.268,84 | 23.094,09 | 56.384,00 |
| 8. Pérdidas en inv.finan.temporales | 165.734,02 | 613.677,56 | 167.845,66 |
| 9. Variac.de las provis. en inv.financieras | -263.117,41 | -709.683,45 | 1.193.329,47 |
| 10. Diferencias negativas de cambio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total gastos financieros (7+8+9+10) | -80.114,55 | -72.911,80 | 1.417.559,13 |
| II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS..... (B5+B6+B7+B8-A7-A8-A9-A10) | 1.869.092,04 | 1.981.929,82 | 951.047,49 |
| | 1.788.977,49 | 1.909.018,02 | 2.368.606,62 |
| III. BENEF. DE LAS ACTIV.ORDINAR.(A1+AII+A10) | 4.752.071,36 | 4.613.373,89 | 2.143.820,83 |
| 14. Pérdidas proced. del inmovilizado | 90.085,23 | 2.293,97 | 0,00 |
| 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 | 51.659,64 | 1.087,00 | 4.870,35 |
| | 141.744,87 | 3.380,97 | 4.870,35 |
| IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B15+B17-A14-A15-A18-A19) | 62.308,59 | 613.576,91 | 55.652,06 |
| | 204.053,46 | 616.957,88 | 60.522,41 |
| V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV) | 4.814.379,95 | 5.226.950,80 | 2.199.472,89 |
| 15. Impuesto sobre Beneficios | 1.525.131,56 | 1.729.456,36 | 773.105,18 |
| VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (AV-A15) | 3.289.248,39 | 3.497.494,44 | 1.426.367,71 |



CLASE 8.^a

INFORMACIÓN



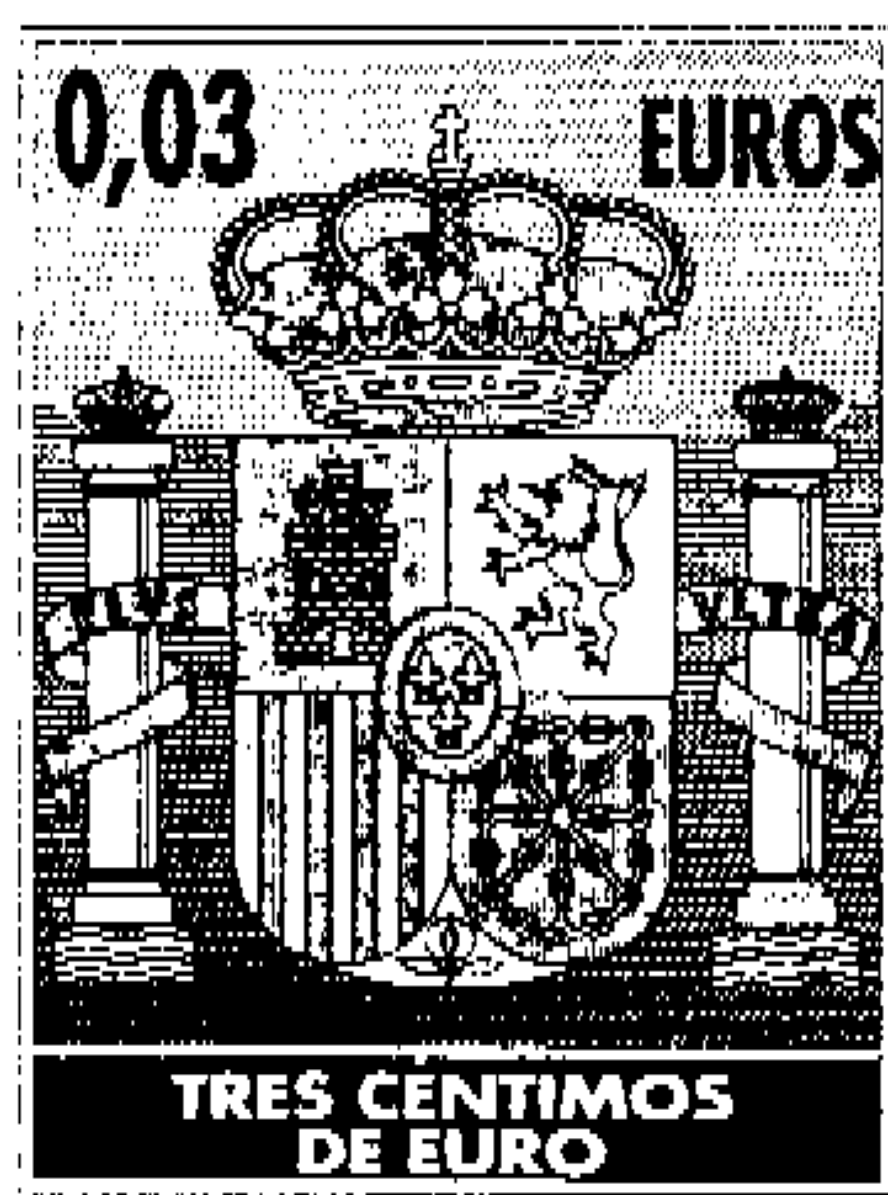
0H5229004

GRUPO C.E.V.A.S.A. - CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CERRADAS A 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2002, 2003 Y 2004

| | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| B) INGRESOS ***** | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 15.265.504,66 | 14.878.874,75 | 10.209.554,75 |
| 2. Aumento de existencias | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Otros ingresos de explotación | 17.832,63 | 97.882,21 | 47.160,69 |
| Total ingresos explot.(1+2+4) | 15.283.337,29 | 14.976.756,96 | 10.256.715,44 |
| | 15.283.337,29 | 14.976.756,96 | 10.256.715,44 |
| 5. Ingresos de participaciones en capital | 893.227,55 | 419.632,21 | 389.745,98 |
| 6. Otros ingresos financieros | 13.460,58 | 499.493,60 | 787.340,42 |
| 7. Beneficios en inv.financ.temporales | 882.289,36 | 989.892,21 | 1.191.520,22 |
| 8. Diferencias positivas de cambio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total ingresos financ.(5+6+7+8) | 1.788.977,49 | 1.909.018,02 | 2.368.606,62 |
| | 1.788.977,49 | 1.909.018,02 | 2.368.606,62 |
| 10. Part. en benef. Sdes. en equivalencia | 212.913,44 | 252.476,13 | -537.873,50 |
| | 212.913,44 | 252.476,13 | -537.873,50 |
| | 212.913,44 | 252.476,13 | -537.873,50 |
| 12. Beneficios proc. del inmovilizado | 128.555,82 | 8.324,51 | 2.533,78 |
| 16. Subvenciones de capital transpasadas a rtdos. | 28.058,71 | 12.103,18 | 232,12 |
| 17. Ingresos extraordinarios | 47.438,93 | 596.530,19 | 57.756,51 |
| | 204.053,46 | 616.957,88 | 60.522,41 |
| | 204.053,46 | 616.957,88 | 60.522,41 |

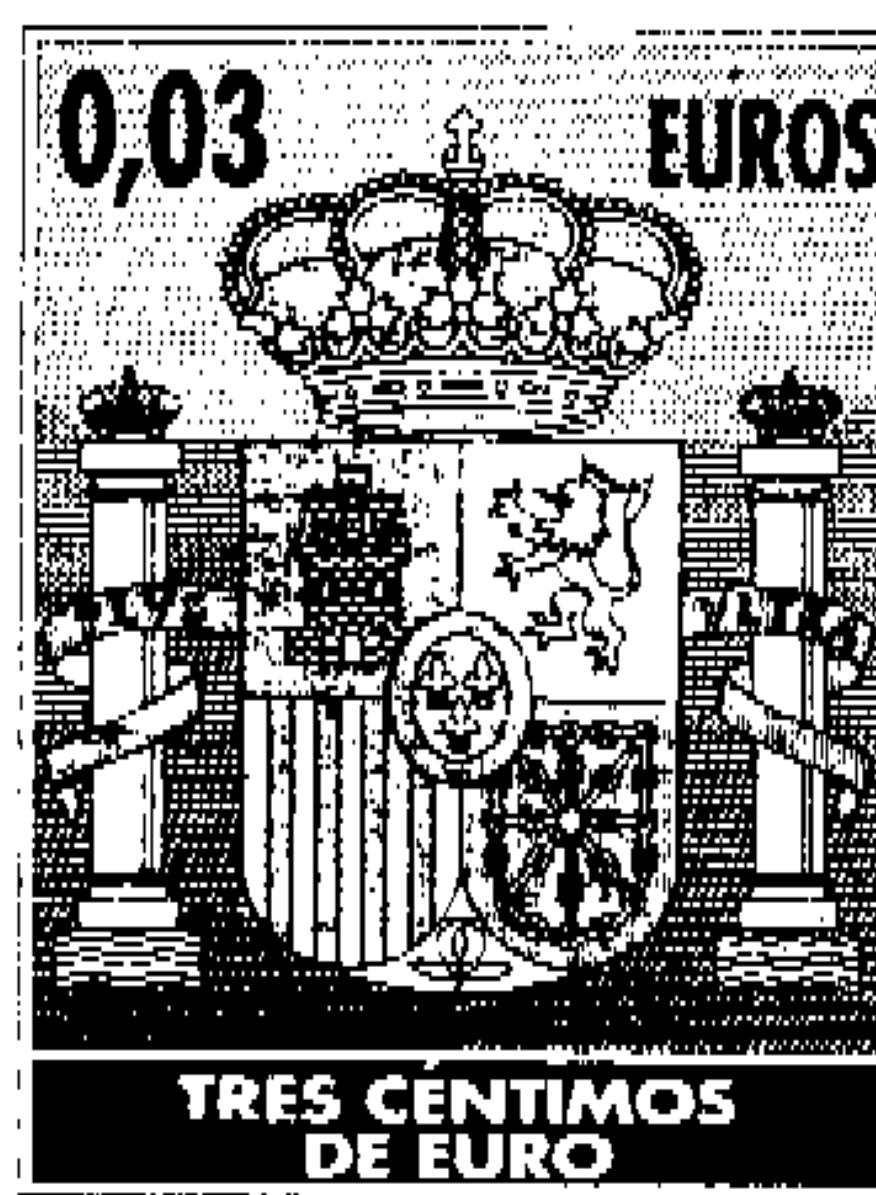


CLASE 8.^a
CORREOS



0H5229005

Memoria



0H5229006

CLASE 8.^a

01/01/2008

Nota: Cuando no se informe de lo contrario, las cifras de las Cuentas Anuales se presentan en euros.

1.- SOCIEDADES DEL GRUPO Y ASOCIADAS

A) Sociedades del grupo

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

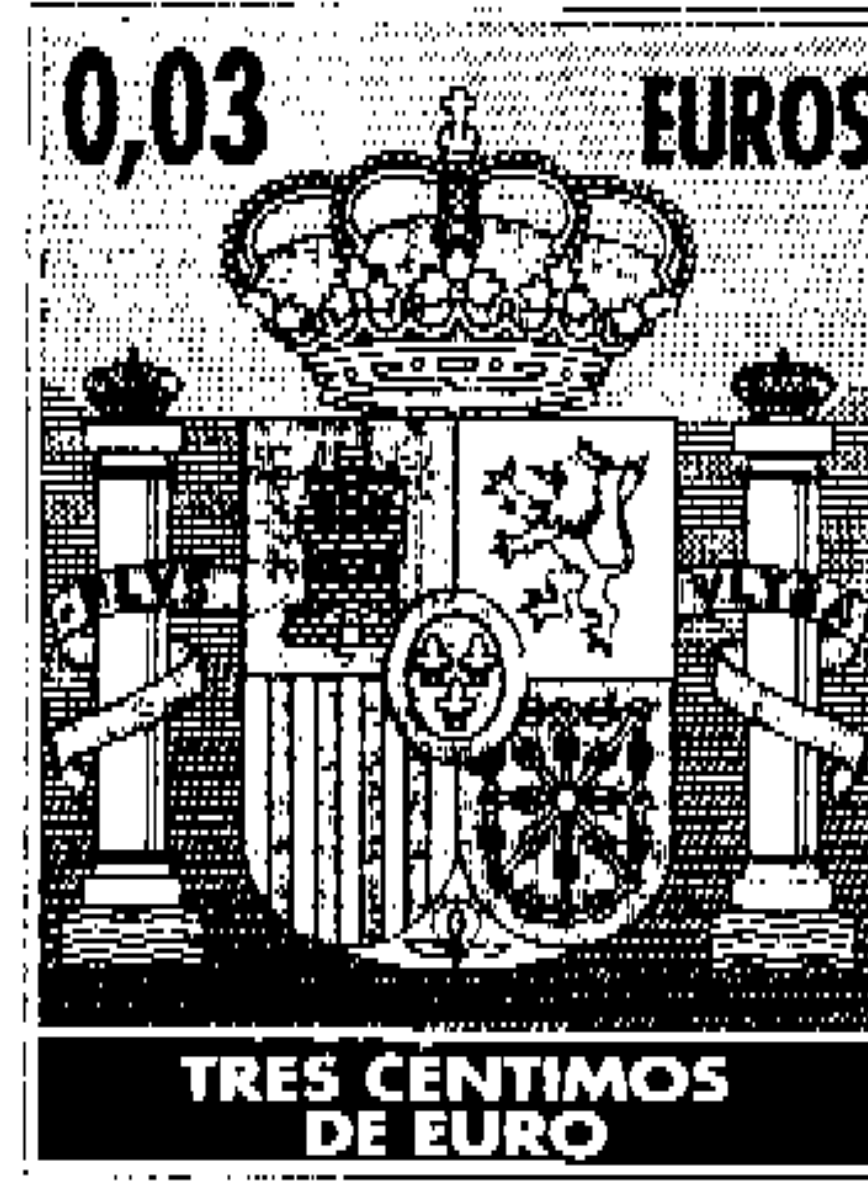
| (miles de euros) | Particip. Directa de CEVASA | Particip. Indirecta CEVASA | Actividad Principal | Capital 31/12/2004 | Reservas 31/12/2004 | Resultado 2004 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Dublín de Negocios, S.L. | 100% | - | Inversión mobiliaria | 391 | 13.123 | 559 |
| Inmobiliaria V S, S.L. | 100% | - | Actividades inmobiliarias | 72 | 3.246 | 33 |
| Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.L. | 100% | - | Actividades inmobiliarias | 60 | 2.798 | 2 |
| Dublín Control, S.L. | 85% | 15% | Administrac.de bienes | 60 | 1 | 0 |
| Bam 350 Promociones y Servicios, S.L. | 0% | 100% | Actividades inmobiliarias | 60 | 275 | 560 |
| Living Catalonia, S.L. | 0% | 100% | Actividades inmobiliarias | 60 | -24 | -5 |
| Catalunya Horizonte XXI, S.L. | 100% | - | Inversión mobiliaria | 3.005 | 1.586 | 407 |
| Inversiones Dublin SICAV, S.A. | 0% | 99,76% | Inversión mobiliaria | 4.202 | -1.359 | 213 |

Los domicilios de estas Compañías son los siguientes:

| <u>Sociedad</u> | <u>C.I.F.</u> | <u>Domicilio social</u> |
|---------------------------------------|---------------|---|
| C.E.V.A.S.A. | A-28218543 | Paseo Santa María de la Cabeza, 65, 1º. C, (28045) Madrid |
| Dublín de Negocios, S.L. | B-08444978 | Avda. Meridiana, 350, (08027) Barcelona |
| Inmobiliaria VS, S.L. | B-08175739 | Avda. Meridiana, 350, (08027) Barcelona |
| Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.L. | B-28349140 | Avda. Meridiana, 350, (08027) Barcelona |
| Dublín Control, S.L. | B-61687935 | Avda. Meridiana, 350, (08027) Barcelona |
| Catalunya Horizonte XXI, S.L. | B-58141037 | Avda. Meridiana, 350, (08027) Barcelona |
| Living Catalonia, S.L. | B-62187091 | Avda. Meridiana, 350, (08027) Barcelona |
| BAM 350 Promociones y Servicios, S.L. | B-62118922 | Avda. Meridiana, 350, (08027) Barcelona |
| Inversiones Dublin SICAV, S.A. | A-82782608 | Paseo de la Castellana, 32, (28046) Madrid |

El capital de todas sociedades es propiedad, directa o indirectamente, de la sociedad matriz del grupo Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

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, SICAV, 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.



0H5229007

CLASE 8.ª

CONTABILIDAD

B) Sociedades Asociadas

De acuerdo a la legislación mercantil, la Sociedad SBD Lloguer Social, S.A. debe considerarse sociedad asociada, puesto que Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA) tiene una participación del 40 % en la misma e influye notablemente en su gestión. SBD Lloguer Social está domiciliada en Sabadell (Barcelona), calle Rambla nº 62 2º, y tiene un capital social a 31.12.2004 de 300.000 €. Dicha participación se encuentra contabilizada en el epígrafe IV.2 del balance "Cartera de valores a largo plazo".

Esta sociedad, constituida en el último trimestre del año 2.004, no había realizado inversión inmobiliaria alguna al cierre del ejercicio y debido a presentar un interés poco significativo respecto a la imagen fiel que deben mostrar las cuentas anuales, ha sido excluida del perímetro de consolidación y no se integra por puesta en equivalencia.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de CEVASA, y de las sociedades que se incluyen en la consolidación (véase Nota 1), cuyas respectivas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad y, lo han sido de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias en unos casos y de Instituciones de Inversión Colectiva en el caso de Inversiones Dublín SICAV, S.A.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas que han sido formuladas por los Administradores de CEVASA, y las cuentas anuales individuales de CEVASA, y de cada una de las sociedades incluidas en la consolidación, se someterán a la aprobación de las Juntas Generales de Accionistas correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas de CEVASA, y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2003 fueron aprobadas el 22 de JUNIO de 2004.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

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



0H5229008

CLASE 8.^a

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.- DISTRIBUCIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Información sobre la propuesta de distribución de beneficios

El Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., 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 de la sociedad dominante, ejercicio de 2.004, tras el Impuesto sobre Sociedades 1.721.693,94

Distribución:

| | |
|--|---------------------------------------|
| - A dividendo 15 % a las acciones en circulación | 1.206.902,70 |
| - A reservas voluntarias | <u>514.791,24</u> 1.721.693,94 |

4.- 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

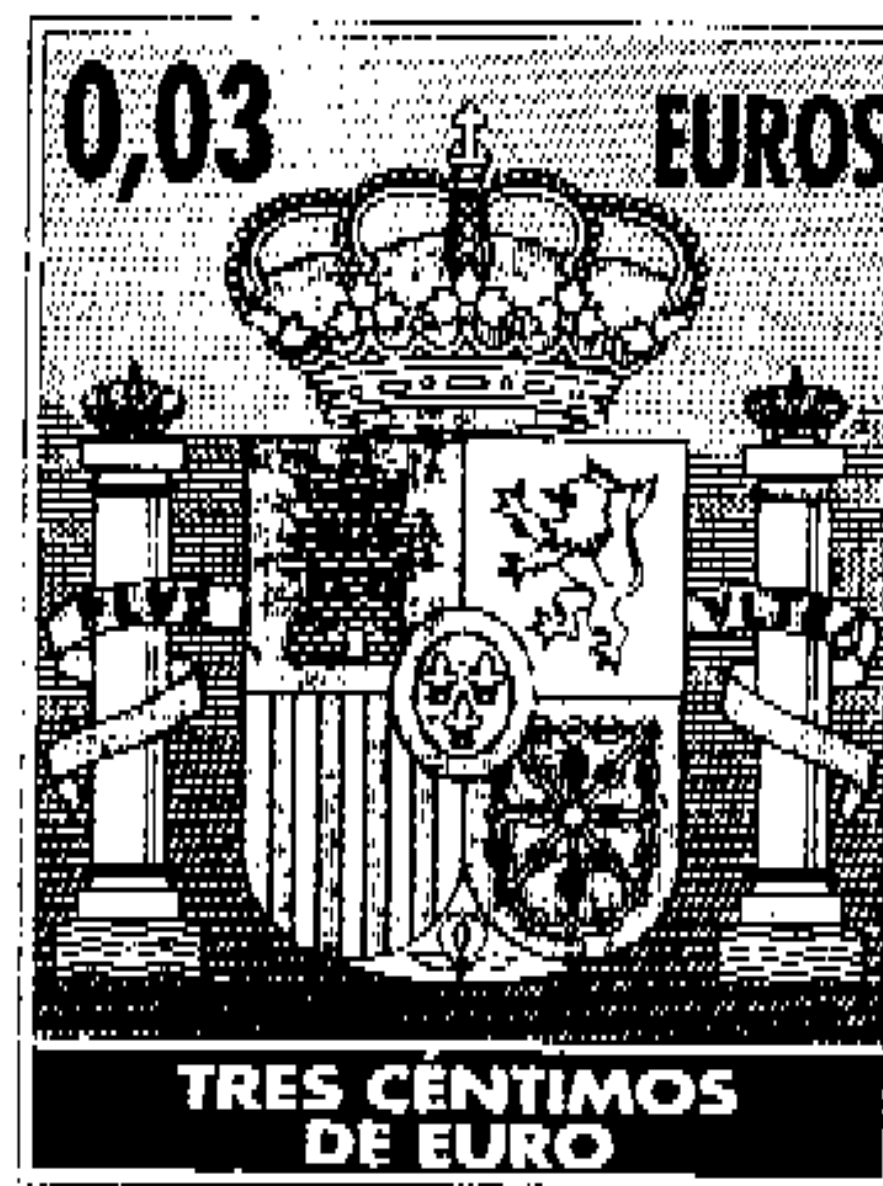
Las sociedades filiales tienen sus oficinas en locales propiedad de CEVASA, que ocupan en concepto de arrendatarios y por ello, realizan pagos a CEVASA. Además, a excepción de, Inversiones Dublin, SICAV, S.A. y con el fin de optimizar la gestión de tesorería, las restantes sociedades del grupo mantienen entre si cuentas corrientes de préstamo.

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



CLASE 8.^a

1996-04-11-1996



0H5229009

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

Son los gastos incurridos al formalizar la constitución de sociedades del grupo, así como los aumentos y reducciones en el capital social, producidos en los últimos ejercicios. Representan, fundamentalmente, gastos en concepto de abogados, escrituración, registro y tasas derivadas de estas operaciones en los mercados de valores. Son activados por su importe efectivo, y se amortizan por un porcentaje anual del 20%.

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.

"Patentes, marcas y certificaciones": Se contabilizan por el importe que se ha soportado hasta que han sido registradas. Los gastos posteriores de mantenimiento de las mismas se registran como gasto.

Se está llevando a cabo un proyecto de investigación acerca de un concepto residencial novedoso con un alto componente de servicios. Los gastos directos incurridos en tal investigación, se vienen activando en el apartado correspondiente del balance y se amortizan de forma lineal a un ritmo del 20% anual.

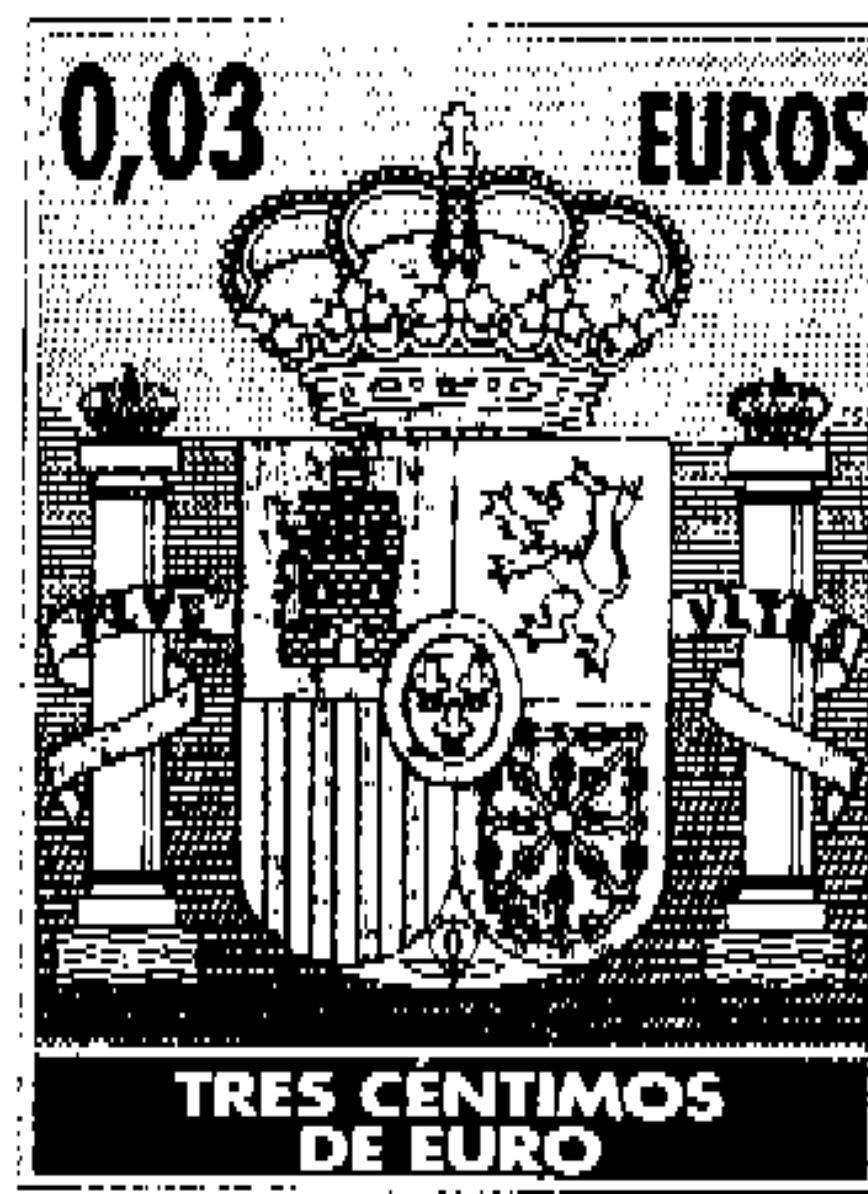
Inmovilizado material

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.



0H5229010

CLASE 8.^a

INMOVILIZADO MATERIAL

Los elementos del inmovilizado material se amortizan, siguiendo el método lineal, aplicando los coeficientes máximos que se informan en el RD por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, según el siguiente detalle:

| Grupos de elementos | Coeficientes de amortización (%) |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Construcciones | 2% |
| Instalaciones complementarias | 8%-15 % |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 8%-15 % |
| Mobiliario | 10%-15% |
| Equipos de proceso de información | 25% |
| Elementos de transporte | 10% |
| Otro inmovilizado | 10% |

Inmovilizado financiero

Bajo la denominación en balance "Participaciones puestas en equivalencia" se registra el valor teórico de la participación en Inversiones Dublín, SICAV, S.A..

"Cartera de valores a largo plazo": En este epígrafe se registran aquellas participaciones en empresas en las que se ejerce una influencia significativa aunque no se controlen

"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.

Existencias

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución, con la inclusión de los gastos directos e indirectos necesarios para su obtención.

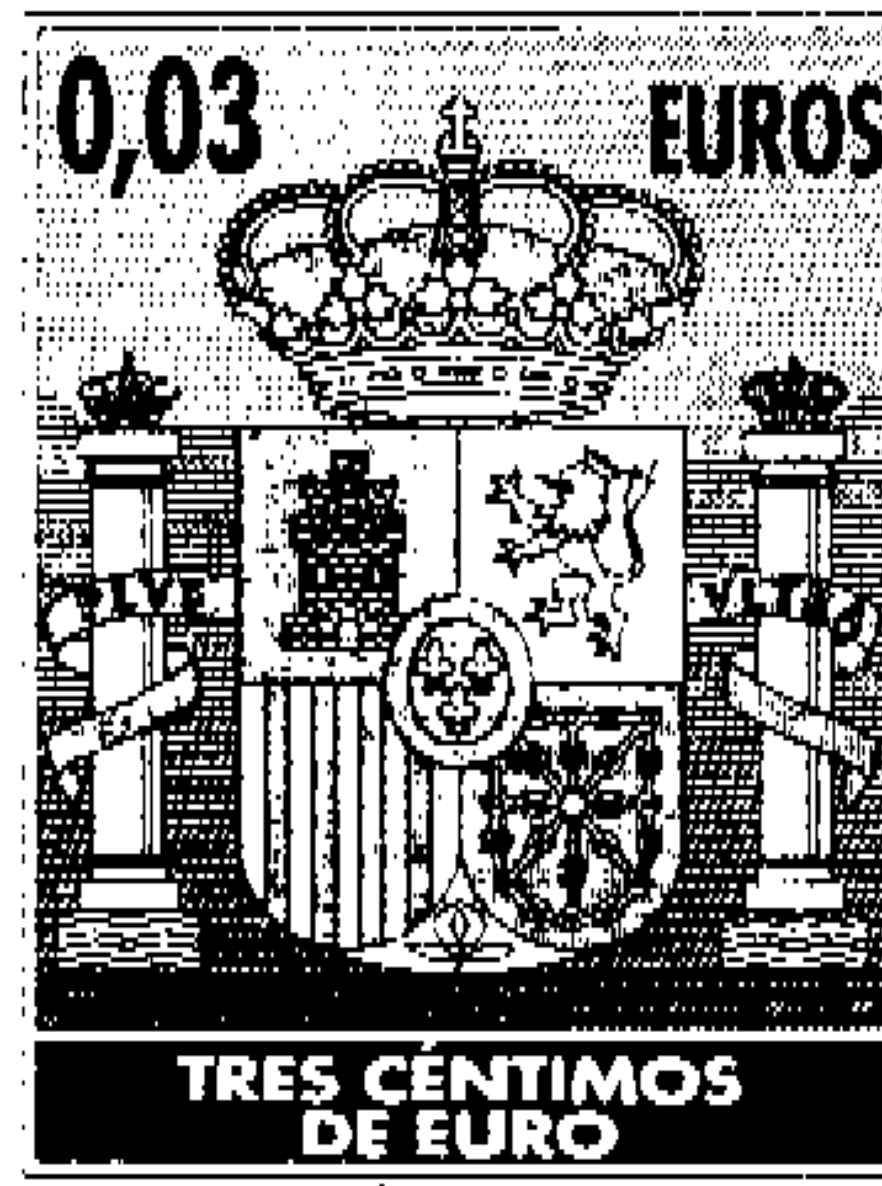
En este apartado también se incluye la valoración de los inventarios de existencias comerciales y de productos para reposición, realizados al cierre del ejercicio en los complejos inmobiliarios propiedad de CEVASA. La valoración de estas existencias se hace en función del precio medio ponderado de las adquisiciones

Las sociedades dotan las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0H5229011

Deudores

Los importes que han sido facturados por compras de bienes o por servicios prestados y se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio se encuentran bajo el epígrafe "Clientes". Son considerados como clientes de dudoso cobro, por una parte, aquellos contra los que se siguen procesos judiciales de reclamación de rentas o desahucio y por otra aquellos otros declarados en suspensión de pagos o quiebra. Asimismo, también se consideran "dudosos" los clientes morosos que tienen parte de su deuda con una antigüedad superior a seis meses, 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 valores 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 valores 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 depósitos y pagarés bancarios, así como por los intereses corridos de todas estas inversiones al cierre del ejercicio.

Tesorería

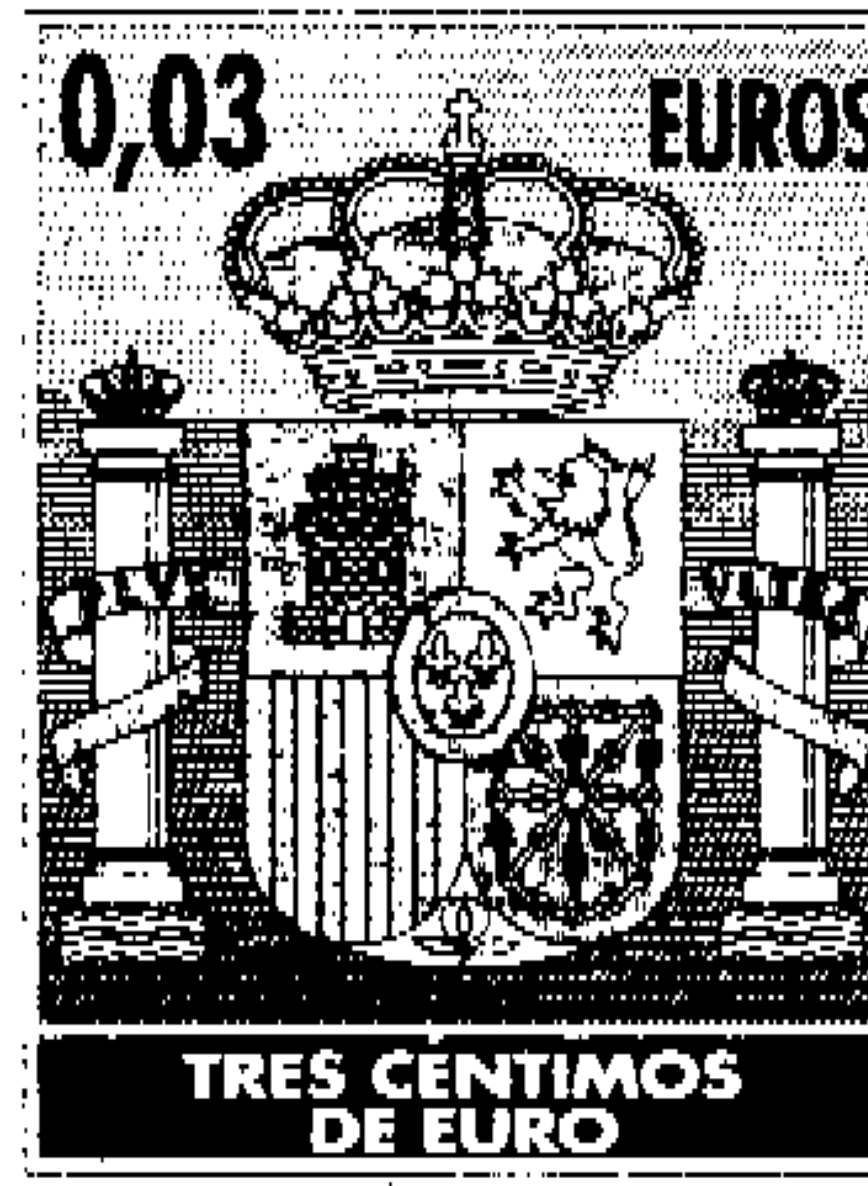
Se incluyen tanto los importes en efectivo existentes en nuestras cajas, como los saldos existentes en cuentas corrientes y de crédito, abiertas en diferentes entidades financieras.

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 financiados.

Provisiones para riesgos y gastos

Se incluyen en este apartado dos tipos de provisiones, las primeras son provisiones para



0H5229012

CLASE 8.^a
de 8.º 19.º 19.º

impuestos (a), las segundas son provisiones para finalización de promociones inmobiliarias (b).

a) 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.

b) Las segundas son provisiones para cubrir posibles gastos que se generen desde la finalización de las promociones inmobiliarias, hasta que prescribe la responsabilidad del promotor.

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 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 2.004 y con pago en el ejercicio de 2.005, están contabilizados por su importe estimado.

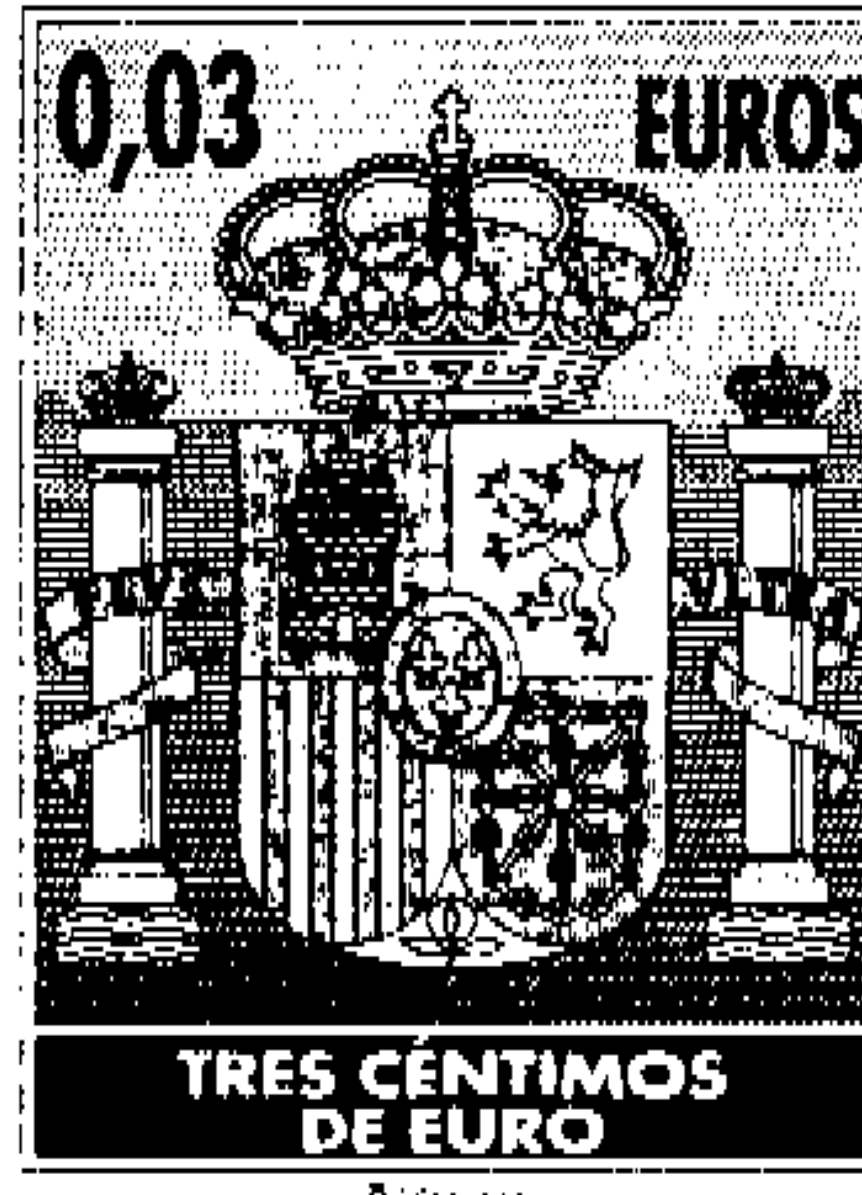
Los depósitos recibidos en garantía de reserva de prestación de servicios se valoran por el importe efectivo percibido.

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".

Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.



0H5229013

CLASE 8.^a
RECONOCIMIENTO

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, las sociedades únicamente contabilizan los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

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.

Reconocimiento de las ventas en promociones en curso

El Grupo sigue el criterio de registrar como ingreso de su actividad de promoción las ventas efectuadas por el importe establecido en los contratos correspondientes a inmuebles que se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio, o cuya construcción se encuentre sustancialmente terminada, y a tal efecto se entiende cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no sean superiores al 20% del presupuesto final de ejecución de la obra.

5.- DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

No ha habido movimientos durante el ejercicio en esta partida.

6.- PARTICIPACIONES DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

La Sociedad que consolida sus cuentas utilizando el sistema de puesta en equivalencia es Inversiones Dublin, SICAV, 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 su balance cerrados a 31.12.04.

El importe que figura contabilizado por 3.048.920,87 euros, corresponde al valor del porcentaje de participación del 99,76% que las sociedades del grupo mantienen en la sociedad Inversiones Dublin, SICAV, S.A..

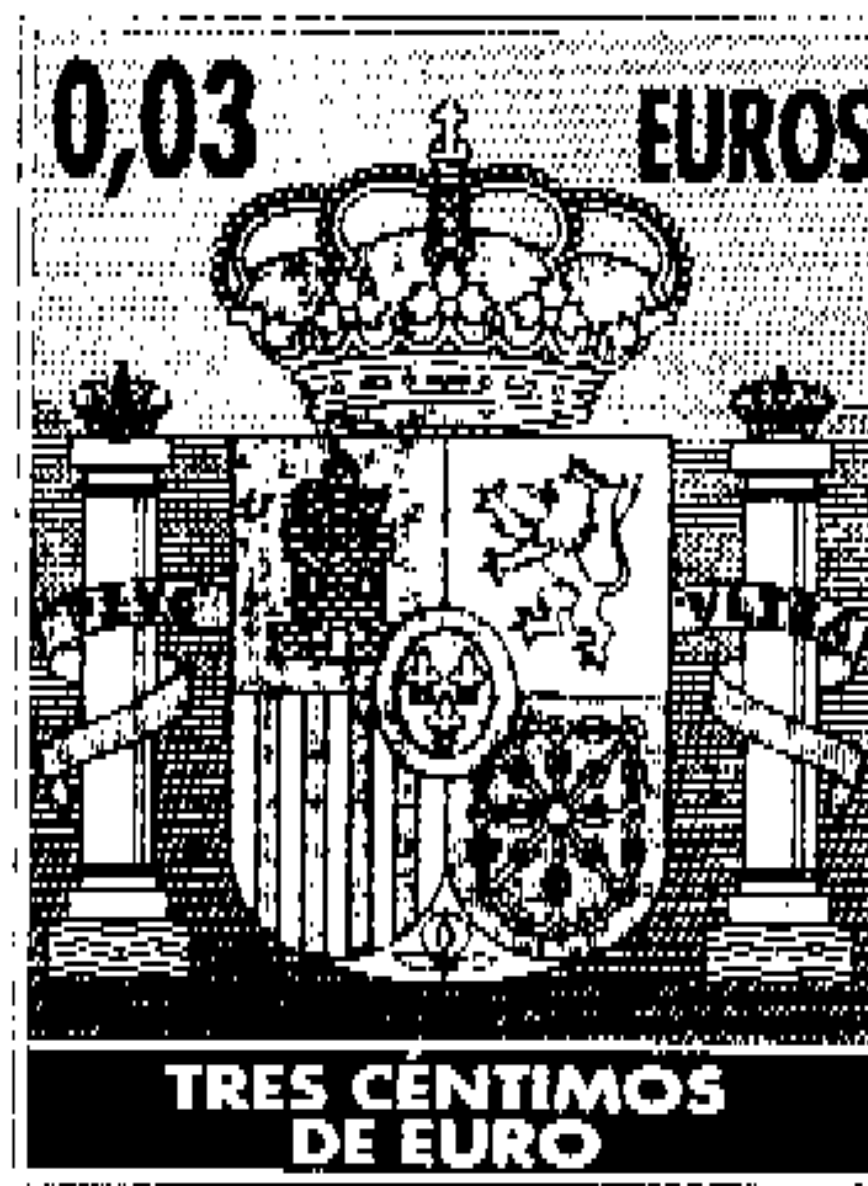
7.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El detalle y movimiento de estos gastos durante el año 2.004 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 31.12.2003 | 896,12 | 36.811,33 | 1.560,23 | 1.180,31 | 40.477,99 |
| Aumentos | 0,00 | 15.847,15 | 0,00 | 0,00 | 15.847,15 |
| (-) Amortizaciones | -698,39 | -9.741,94 | -502,56 | -393,36 | -11.336,25 |
| Saldo a 31.12.2004 | 197,73 | 42.916,54 | 1.057,67 | 786,95 | 44.958,89 |



CLASE 8.^a
COMERCIO INTERNET



0H5229014

8.- INMOVILIZADO INMATERIAL

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

| | Saldo a 31.12.2003 | Aumentos | Bajas | Saldo a 31.12.2004 |
|--|--------------------|-----------|-------------|--------------------|
| Aplicaciones Informáticas | | | | |
| Inversión | 393.016,06 | 27.694,09 | -174.127,75 | 246.582,40 |
| Amort.Acum. | 284.026,78 | 29.429,11 | -163.696,19 | 149.759,70 |
| Gastos Investigación y Desarrollo | | | | |
| Inversión | 217.734,42 | 68.870,00 | | 286.604,42 |
| Amort.Acum. | 166.464,70 | 43.546,65 | | 210.011,35 |
| Patentes y Marcas | | | | |
| Inversión | 18.635,35 | (0,02) | | 18.635,33 |
| Amort.Acum. | 4.729,40 | 1.364,95 | | 6.094,35 |
| TOTALES | | | | |
| Inversión | 629.385,83 | 96.564,07 | -174.127,75 | 551.822,15 |
| Amort.Acum. | 455.220,88 | 74.340,71 | -163.696,19 | 365.865,40 |

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

9.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

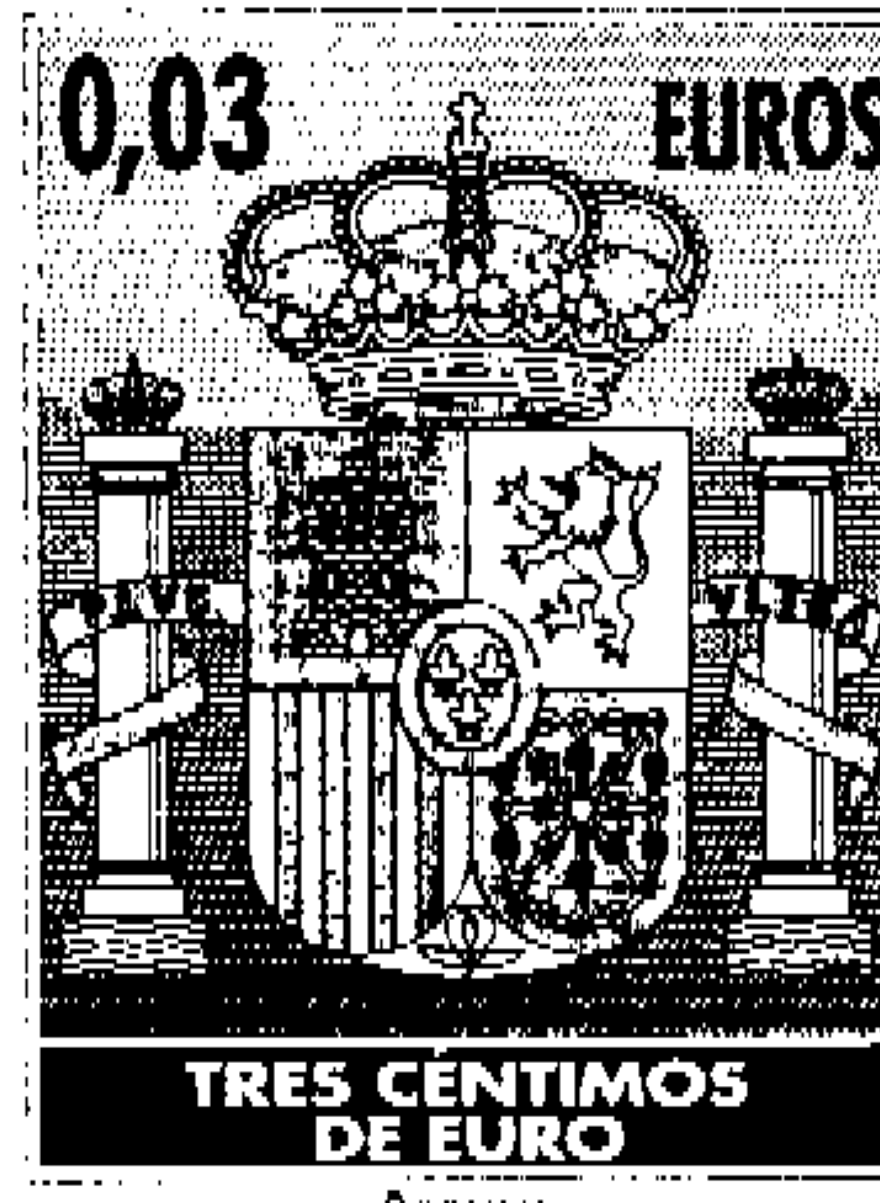
Mención de los bienes adquiridos mediante contratos de leasing

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

Contratos con empresas vinculadas

La sociedad matriz del grupo tiene alquilada una nave industrial, por 10 años, a una empresa vinculada a accionistas de la sociedad. Las rentas anuales que este alquiler genera o generará serán las siguientes:

- 800.593,80 euros cuando se entregue el edificio totalmente.
- 395.879,16 euros mientras el edificio esté parcialmente entregado.



0H5229015

CLASE 8.^a

En el año 2.004, las rentas ingresadas por el alquiler de la mencionada nave han sido de 46.214,83 euros.

10.- 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 | | | |
| . Depósitos y pagarés bancarios | | | |
| - Valor de inversión | 15.202.775,17 | | |
| - Intereses corridos | <u>16.376,53</u> | 15.219.151,70 | |
| B) INVERSIONES RENTA VARIABLES, F. INVERSION | | | |
| . Acciones con cotización oficial | | | |
| - Coste de adquisición | 12.498.090,01 | | |
| (-) Provisiones por depreciación | <u>-53.948,94</u> | 12.444.141,07 | |
| . Acciones sin cotización oficial | | | 6.010,12 |
| . Fondos de Inversión | | | |
| - Coste de adquisición | | 1.979.810,87 | |
| C) FIANZAS DEPOSITADAS | | | <u>4.758,61</u> |
| CARTERA TOTAL A 31.12.2004 | | 29.653.872,37 | |
| | | ===== | |

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



OH5229016

CLASE 8.^a

ANEXO 1

| | Saldo a 31.12.2003 | Movimiento anual | Saldo a 31.12.2004 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Depósitos y pagarés Estructurados | 19.707.035,18 | -4.487.883,48 | 15.219.151,70 |
| Fondos de Inversión | 199.993,83 | -199.993,83 | 0,00 |
| Accs. con y sin cotiz. oficial | 760.101,21 | 1.219.709,66 | 1.979.810,87 |
| Fianzas depositadas | 10.446.643,79 | 2.003.507,40 | 12.450.151,19 |
| | 3.606,07 | 1.152,54 | 4.758,61 |
| TOTAL | 31.117.380,08 | -1.463.507,71 | 29.653.872,37 |

11.- CRÉDITOS NO COMERCIALES

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

| | |
|---|-------------------|
| Créditos contra las Administraciones Públicas | 516.595,89 |
| Deudores varios | 85.324,16 |
| | <u>601.920,05</u> |

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

| | Administraciones Públicas | Otros Deudores | Total |
|---------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|
| Saldo a 31-12-03 | 336.244,26 | 142.656,80 | 478.901,06 |
| (+/-) Variación del saldo | 180.351,63 | -57.332,64 | 123.018,99 |
| Saldo a 31-12-2004 | 516.595,89 | 85.324,16 | 601.920,05 |

12.- EXISTENCIAS

El detalle y las partidas que se integran en este epígrafe durante el año 2.004, son los siguientes que detallamos a continuación:

| | Saldo a 31.12.03 | Inversiones y var.exist.ciales. | Ventas | Reclasificaciones | Saldo a 31.12.04 |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Terrenos y solares | 4.491.925,17 | 881.811,20 | | -672.050,78 | 4.701.685,59 |
| Edificios en curso | 918.337,21 | 1.995.240,26 | -451.812,16 | -1.176.753,51 | 1.285.011,80 |
| Edificios construidos | | | | | |
| Valor de inversión | 868.001,37 | 16.274,43 | -2.436.105,85 | 1.848.804,21 | 296.974,16 |
| Provisiones | -145.117,79 | | 145.117,79 | | 0,00 |
| Existencias comerciales | 77.962,41 | 26.220,97 | | 0,08 | 104.183,46 |
| | 6.211.108,37 | 2.919.546,86 | -2.742.800,22 | 0,00 | 6.387.855,01 |



0H5229017

CLASE 8.^a
SUSCRIBIDA

13.- FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTO DURANTE 2.004 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 31.12.2004, 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 se detallan en el cuadro ANEXO nº. 5.

RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

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

La variación, durante el ejercicio de 2.004 del saldo incluido en este epígrafe figura en el cuadro siguiente:

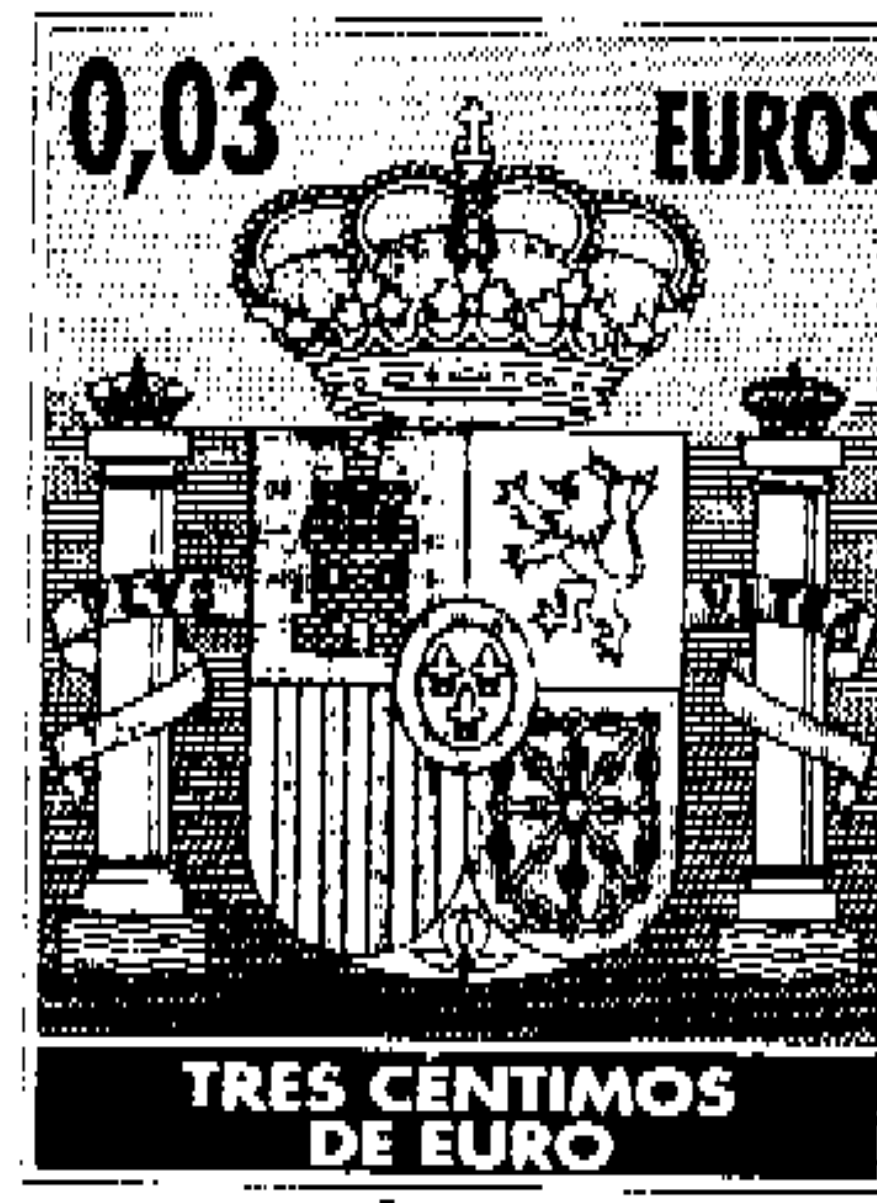
RESERVAS SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

| | |
|--|---------------|
| Saldo a 31.12.03..... | -1.161.324,89 |
| Aportación al Resultado 2.003 tras IS de Inversiones Dublin, SICAV, S.A..... | 252.476,13 |
| Por cambio en el % de participación..... | 2.610,71 |
| Saldo a 31.12.04..... | -906.238,05 |

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Composición

El capital social de CEVASA, suscrito e íntegramente desembolsado, asciende 8.046.018 euros y se compone de 1.341.003 acciones ordinarias todas ellas de valor nominal 6 euros. Estas



0H5229018

CLASE 8.^a

acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

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 10 de noviembre de 2.004 se elevó a público un aumento de capital liberado en la cifra de 223.500 euros, distribuido entre un total de 37.250 acciones, lo que ha elevado el capital social a la cifra de 8.046.018 euros, distribuido entre un total de 1.341.003 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.
- 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



0H5229019

CLASE 8.^a

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 6.

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 22 de junio de 2.004 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.L.", "Inmobiliaria V S, S.L." e "Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.L.", "Dublin Control, S.L.", "Bam 350 Promociones y Servicios, S.L.", "Catalunya Horizonte XXI, S.L.", "Living Catalonia, S.L." e "Inversiones Dublín, SICAV, S.A."

Cartera de acciones de la sociedad

Al cierre del ejercicio, la Sociedad matriz es titular de 19.609 acciones propias, adquiridas por un total de 1.143.345,94 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".

14.- SUBVENCIONES RECIBIDAS



0H5229020

CLASE 8.^a
INMOBILIARIO

Durante el 2.004 se han percibido una subvención de capital por 14.881,15 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".

15.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Al cierre del ejercicio de 2.004, las provisiones contabilizadas bajo este epígrafe respondían a riesgos de tipo tributario y a riesgos para finalización de promociones inmobiliarias. Su importe total estimado ascendía a 949.348,89 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 7.

16.- DEUDAS NO COMERCIALES

Otros acreedores a largo plazo

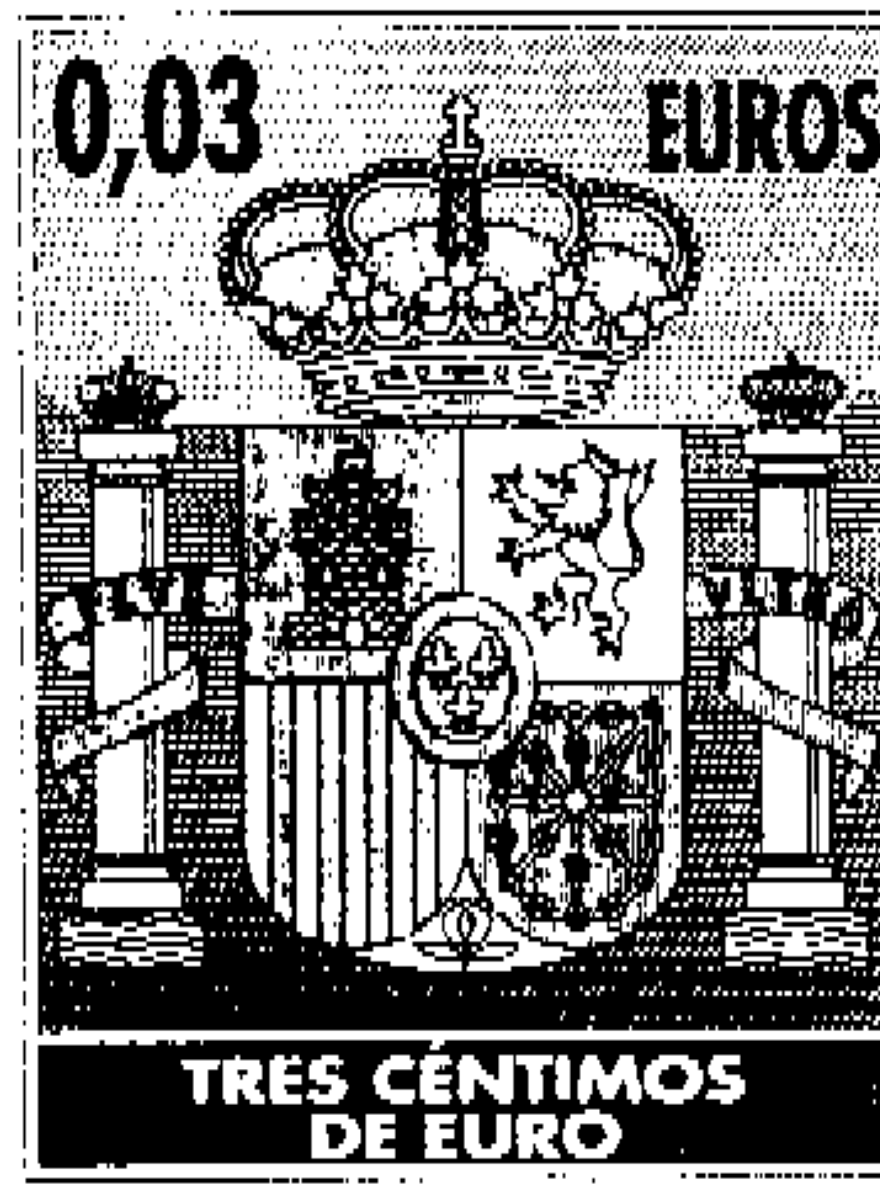
Los importes que recibe CEVASA por parte de los inquilinos de sus edificios en alquiler, en concepto de fianzas y otros son considerados como deudas a largo plazo. Al cierre del ejercicio el importe total ascendía a 859.599,75 euros.

Se registran también en este apartado 603.040,79 euros en concepto de 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 matriz 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 optó por diferir la tributación anterior a lo largo de la vida útil de los 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.

En la liquidación del I.S. del ejercicio 2.003, se liquidó parte de aquella deuda por un importe de 61.279,12 euros, y en la próxima liquidación del I.S. del año 2.004, se ingresará un importe de 83.226,61 euros, quedando pendiente 618.305,87 euros.

Pólizas de crédito disponibles



0H5229021

CLASE 8.^a
CLASE 8.^a

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

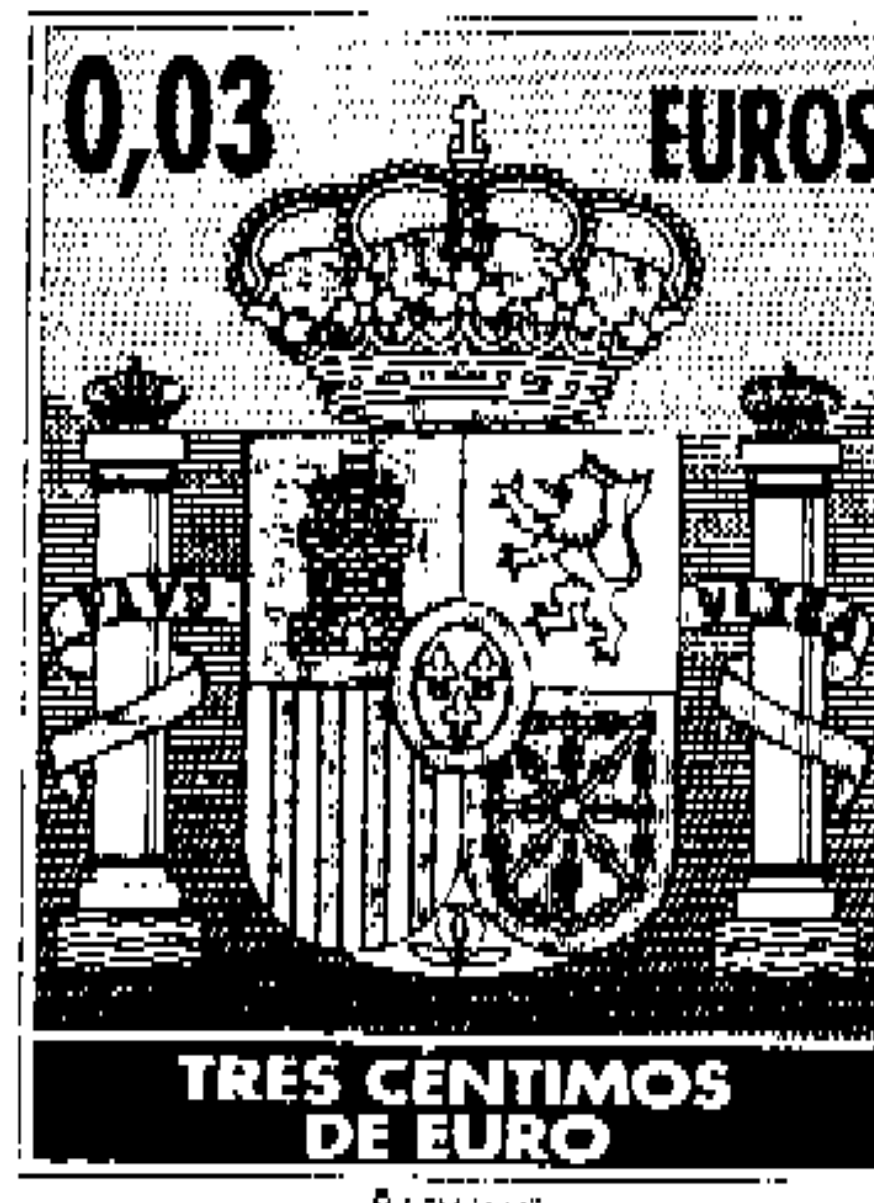
| <u>Entidad financiera</u> | <u>Límite del crédito (en miles de euros)</u> |
|---------------------------|---|
| Banco Popular Español | 601 |
| Bankinter | 1.202 |
| BSCH | 1.203 |
| Banco Español de Crédito | 1.200 |
| Banco de Sabadell | 1.200 |
| BBVA | 1.200 |
| Caja Madrid | 1.200 |
| | <hr/> |
| | 7.806 |

Ninguna de las líneas anteriores estaban dispuestas al cierre del ejercicio.

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. | 190.836,13 | |
| . Hacienda Pública, acreedora por Imp. s/ Sociedades .. | 644.517,32 | 835.353,45 |
| . Seguridad social, acreedora | | 66.641,82 |
| . Fianzas y depósitos a corto plazo, recibidos | | 52.774,28 |
| . Remuneraciones pendientes de pago | | 143.999,15 |
| . Otras Deudas | | 165.872,76 |
| | | <hr/> |
| | | 1.264.641,46 |



0H5229022

CLASE 8.^a

del Impuesto

17.- 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 | | 3.289.248,39 |
| (-) Aportación al rdo contable de la sdad.en equivalencia | | -212.913,44 |
| (+) Impuesto sobre Sociedades: | | |
| - Sobre Sociedades del conjunto consolidable | 1.525.131,56 | 1.525.131,56 |
| DIFERENCIAS PERMANENTES: | | |
| - De Sociedades del conjunto consolidable: | | |
| - Aumentos | 0,00 | |
| - Disminuciones | -19,15 | -19,15 |
| DIFERENCIAS TEMPORALES: | | |
| - De Sociedades del conjunto consolidable: | | |
| - Aumentos | 715,93 | |
| - Disminuciones | 0,00 | 715,93 |
| RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO | | 4.602.163,29 |
| - Diferencia entre la suma de los resultados individuales antes de impuestos y el rdo.consolidado, por ajustes de consolid. | | 202.509,31 |
| BASES IMPONIBLES DE LAS SDES. INTREGRADAS POR CONSOLIDAC. GLOBAL | | 4.804.672,60 |

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.



0H5229023

CLASE 8.^a**BASE IMPONIBLE:**

| | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| * CEVASA | 2.459.974,31 | |
| * DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A. | 825.551,86 | |
| * INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A. | 3.789,21 | |
| * INMOBILIARIA V S, S.A. | 49.440,87 | |
| * DUBLIN CONTROL, S.A. | 390,08 | |
| * BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS,SL | 861.220,42 | |
| * LIVING CATALONIA, S.L. | -8.139,72 | |
| * CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A. | 612.445,57 | 4.804.672,60 |

| | | |
|--|---------------------|--|
| Compensación por bases imponibles negativas ejerc.anteriores | -4.018,61 | |
| | <u>4.800.653,99</u> | |

| | |
|--|--------------|
| CUOTA INTEGRAL 35 % s/ Bases Imp.tras compensación | 1.683.077,80 |
|--|--------------|

(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES:

| | | |
|---|------------|-------------|
| - Deduc. por doble imposición de dividendos | -91.053,13 | |
| - Deduc. por gastos de I + D | -34.435,00 | |
| - Deduc. por gastos de innov. tecnológica | -616,61 | |
| - Deduc. por gastos formación profesional | -991,52 | -127.096,26 |

| | | |
|--|-------------------|--|
| SUMA DE CUOTAS LÍQUIDAS | 1.555.981,54 | |
| (-) Retenciones y pagos a cuenta | -1.009.936,00 | |
| . Importe pendiente de pago | <u>546.045,54</u> | |

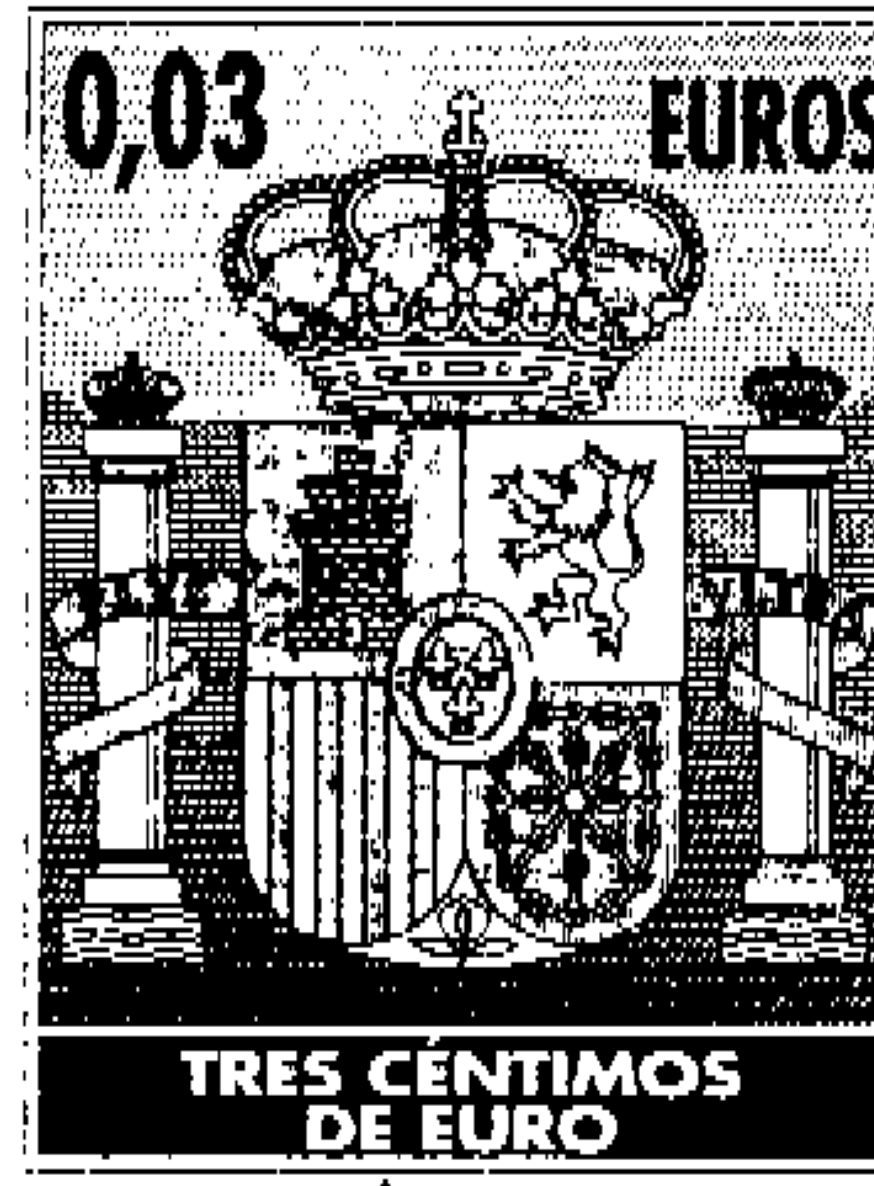
Las empresas del grupo tienen pendientes de inspección los ejercicios 2000 a 2004 para todos los impuestos que le son aplicables. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

18.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Aparte de los de naturaleza tributaria y los relacionados con reclamaciones y finalización de obras, 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
INVERSIONES



0H5229024

19.- 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, SICAV, S.A., que, como hemos mencionado anteriormente, se consolida mediante el método de "puesta en equivalencia". No ha habido transacciones entre las primeras y las segunda.

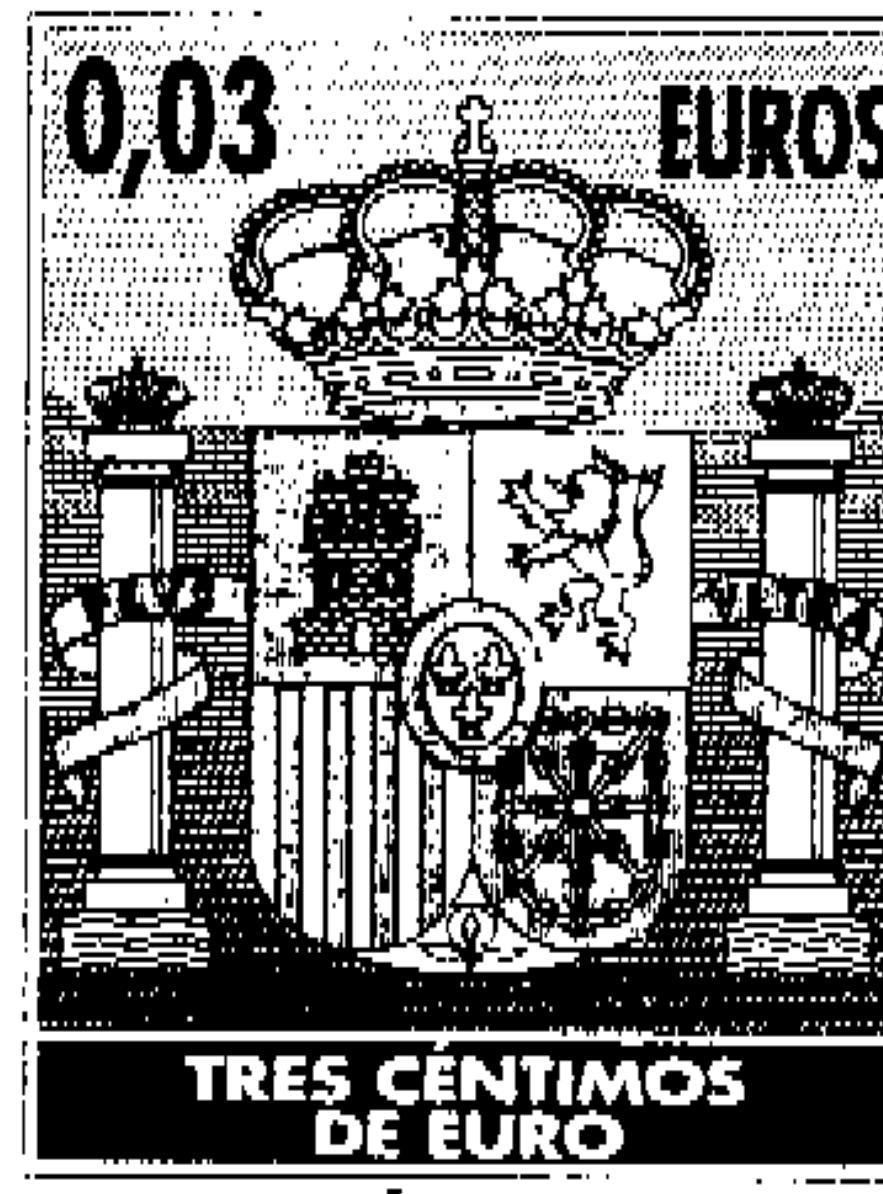
Distribución de la cifra de negocio

A continuación, se desglosa, por concepto, la cifra de negocio del año 2.004:

| | |
|---|---------------------|
| Ingresos por alquileres | 8.758.753,13 |
| Ventas de promociones | 3.626.695,75 |
| Ingresos servic.manten y otros | 93.164,53 |
| Ingresos por actividades turísticas..... | <u>2.786.891,25</u> |
| | 15.265.504,66 |

Resultados financieros

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



0H5229025

CLASE 8.^a

ALQUILER

Beneficios procedentes del inmovilizado: Durante el año 2.004 se ha contabilizado en dicha partida un total de 128.555,82 euros, que corresponden a la venta de una nave industrial que la Sociedad Catalunya Horizonte XXI, S.L. tenía en Mora d'Ebre (Tarragona).

Ingresos extraordinarios: Su composición es la siguiente:

| | <u>Año 2.004</u> | <u>Año 2.003</u> |
|---|------------------|------------------|
| - Indemnizaciones por siniestros..... | 5.619,30 | 15.288,36 |
| - Otros ingresos extraordinarios..... | 37.860,31 | 578.172,88 |
| - Ingresos y beneficios ejercicio anterior..... | 3.959,32 | 3.068,95 |
| | 47.438,93 | 596.530,19 |

El descenso que se observa en el año 2.004 con respecto al 2.003 en la partida "Otros ingresos extraordinarios", es debido principalmente a que en el año 2.003 se contabilizaron un total de 352.239,87 euros correspondientes con la recuperación de un crédito con origen en los años en que la Sociedad Catalunya Horizonte XXI, S.L. tenía como objeto social el arrendamiento financiero. Asimismo durante el año 2.003 se contabilizaron en la partida de ingresos extraordinarios un total de 217.280,22 euros, que corresponden a la prescripción de deudas tributarias que CEVASA había provisionado en su momento.

Gastos de personal y retribuciones a consejeros

El coste total del personal empleado en las empresas del grupo ascendió a 4.388.292,34 euros.

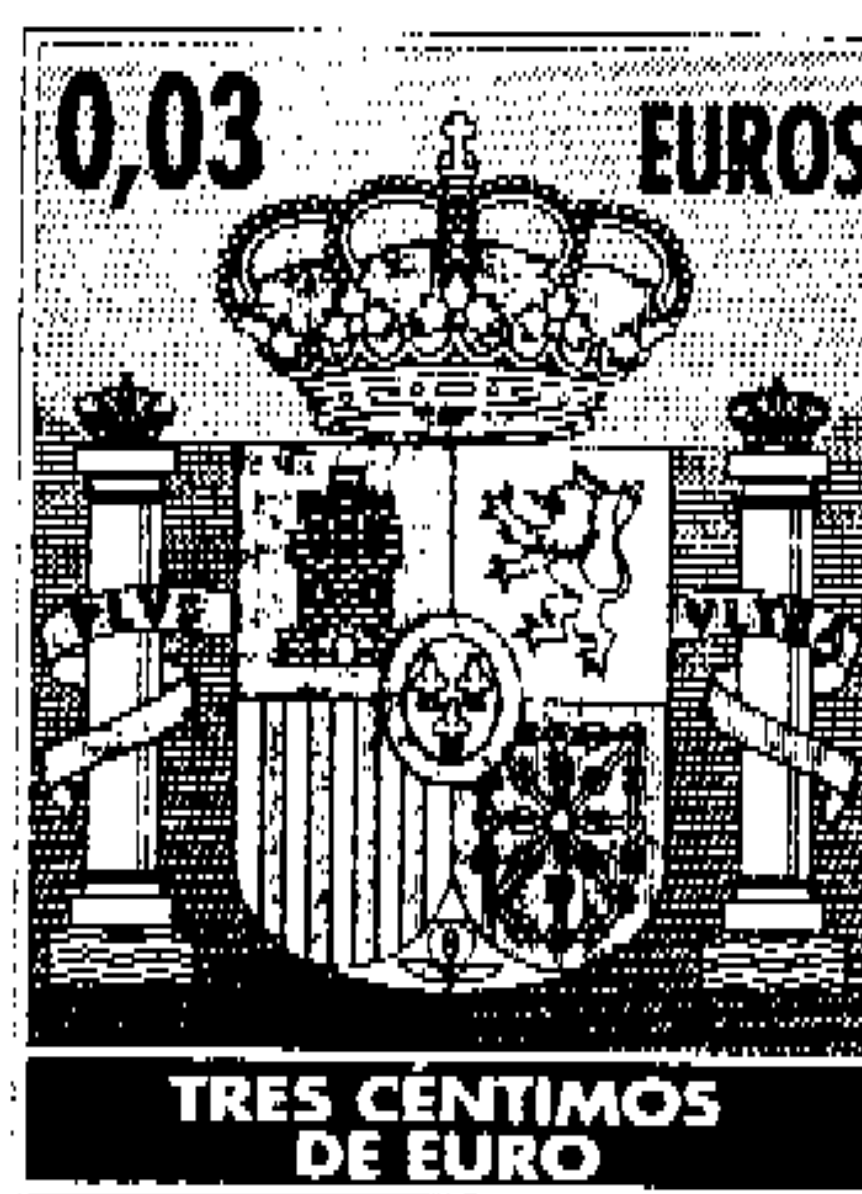
A continuación se informa del número medio de empleados en función de su categoría y el reparto del gasto de personal en función de los centros de coste:

| <u>CATEGORIA</u> | <u>Nº medio empleados 2004</u> | <u>Nº medio empleados 2003</u> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Personal Directivo | 7 | 7 |
| Personal técnico y administrativo de Of. Barcelona y Madrid | 26 | 25 |
| Personal de fincas urbanas | 36 | 34 |
| Personal de mantenimiento | 12 | 11 |
| Personal de actividades turísticas | 53 | 53 |
| | 134 | 130 |
| Consejos de Administración | 6 | 7 |
| | 140 | 137 |

La distribución del coste de personal es la siguiente:



CLASE 8.^a



0H5229026

1) Por conceptos:

| | |
|---|--------------|
| Sueldos y salarios | 3.022.242,43 |
| Seguridad social | 722.833,47 |
| Dietas y Atenciones Estatutarias | 284.322,21 |
| Indemnizaciones | 338.248,09 |
| Otros gastos sociales | 20.646,14 |
| | 4.388.292,34 |

2) Por actividades:

| Centro de coste/beneficios | Coste con cargas sociales (miles €) | |
|---------------------------------------|--|--------------|
| | 2.004 | 2.003 |
| Arrendamiento de inmuebles | 1.265 | 1.225 |
| Explotación hotelera | 1.143 | 1.013 |
| Servicios de mantenimiento a terceros | 41 | 46 |
| Gestión de inversiones financieras | 197 | 149 |
| Desarrollo de proyectos y promociones | 313 | 271 |
| Servicios generales y gastos sociales | 583 | 551 |
| Consejo de Admón y C. Delegado | 847 | 386 |
| Totales | 4.388 | 3.641 |

El importe correspondiente al año 2.004 recoge una periodificación por 150.000 €, en concepto de Atenciones Estatutarias a los miembros del Consejo de Administración de CEVASA.

Amortizaciones

El total de amortizaciones de las empresas del conjunto consolidable para 2.004 asciende a 1.846.023,29 euros frente a los 1.763.722,79 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:



0H5229027

CLASE 8.^a

15/05/2004

| <u>Sociedad</u> | <u>Resultado antes de impuestos</u> | <u>Impuesto s/ Sociedades</u> | <u>Resultado desp. de impuestos</u> |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| CEVASA | 2.339.319,03 | 737.583,59 | 1.601.735,44 |
| Dublin de Negocios, S.L. | 747.181,45 | 266.318,14 | 480.863,31 |
| Inmobiliaria V S, S.L. | 34.455,98 | 16.105,93 | 18.350,05 |
| Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.L. | -4.757,54 | 1.326,22 | -6.083,76 |
| Dublin Control, S.L. | -1.155,98 | 136,53 | -1.292,51 |
| Living Catalonia, S.L. | 540.269,83 | 205.082,90 | 335.186,93 |
| Bam 350 Promociones y Servicios, S.L. | 955.027,77 | 301.427,15 | 653.600,62 |
| Inversiones Dublin, SICAV, S.A. | 212.913,44 | 0,00 | 212.913,44 |
| Living Catalonia, S.L. | -8.874,03 | -2.848,90 | -6.025,13 |
| | <u>4.814.379,95</u> | <u>1.525.131,56</u> | <u>3.289.248,39</u> |

Gastos extraordinarios: El detalle es el siguiente:

| | <u>Año 2.004</u> | <u>Año 2.003</u> |
|--|-------------------|------------------|
| - Gastos y pérdidas ejercicios anteriores..... | 50.347,55 | 886,82 |
| - Pérdidas por bajas de inmovilizados..... | 90.085,23 | 2.293,97 |
| - Otros gastos extraordinarios..... | 1.312,09 | 200,18 |
| | <u>141.744,87</u> | <u>3.380,97</u> |

La partida de "Gastos y Pérdidas de ejercicios anteriores" incluye, entre otras, 37.310,10 euros que es la diferencia entra las Atenciones Estatutarias provisionadas al cierre del año 2.003 (112.689,90 euros) y las acordadas por la Junta General celebrada el 22 de junio de 2.004 (150.000 euros).

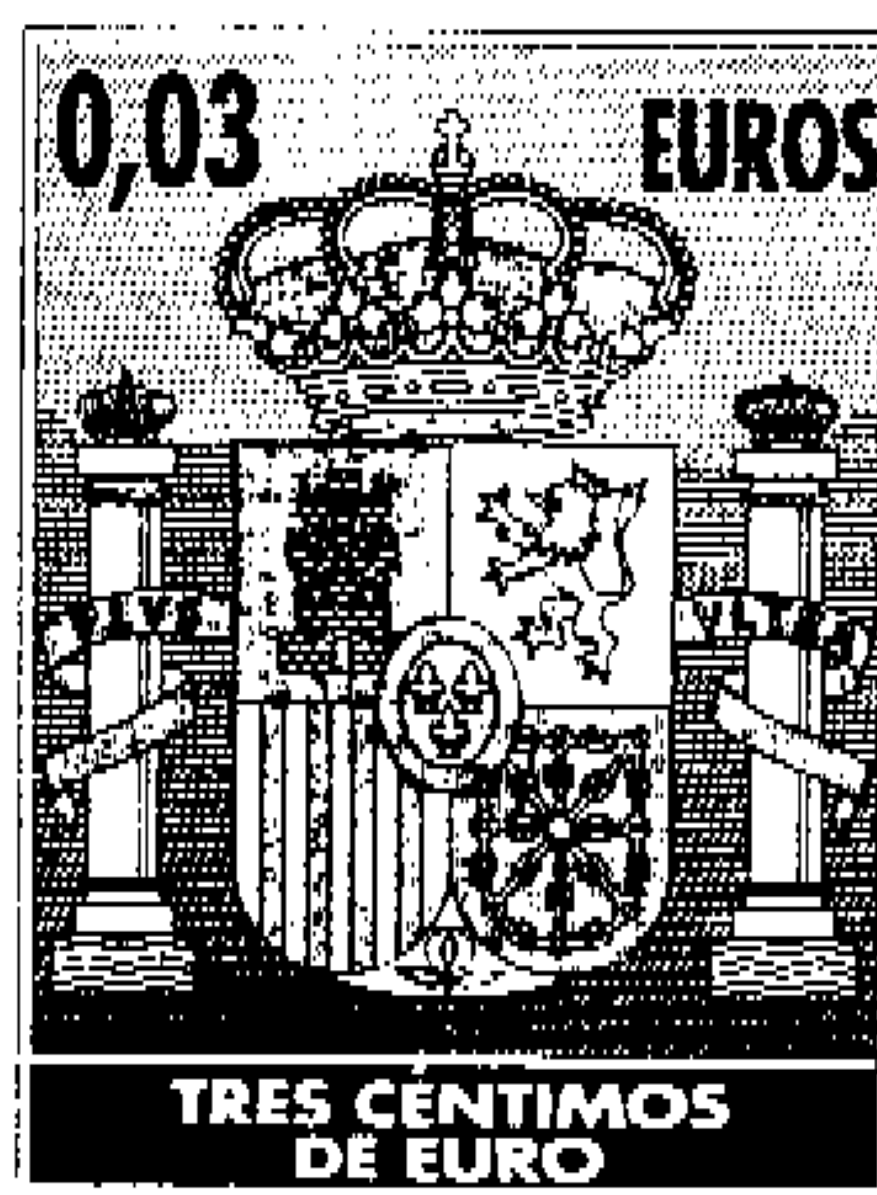
En el año 2.004 se han dado de baja algunas instalaciones técnicas y equipamientos del Hotel Cabo Cervera en Torrevieja, al haber sido sustituidos por otros nuevos tras la remodelación total del Hotel realizada en años anteriores.

20.- CANTIDADES SATISFECHAS POR TODOS LOS CONCEPTOS A LOS AUDITORES DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO.

Durante el ejercicio 2.004, el importe satisfecho a la firma FISCAUDI Auditores Asociados, S.A., en concepto de auditoria de las Cuentas Anuales del año 2.003 de CEVASA y el Grupo CEVASA es de 16.994,24 euros. Los honorarios totales por parte de DELOITTE, S.L., por la auditoria de las cuentas individuales de la matriz y las consolidadas, del ejercicio 2.004, ascienden a 36.000 €, de los cuales se han contabilizado al cierre del ejercicio 15.505,92 euros. Además, la firma DELOITTE, S.L. ha devengado un total de 2.494,94 € en concepto de auditoria de las cuentas Anuales de la Sociedad del grupo Inversiones Dublin, SICAV, S.A.



CLASE 8.^a



0H5229028

Ninguna de las dos firmas anteriores presta o ha prestado a sociedades del grupo servicios distintos a los de la Auditoria de sus Cuentas Anuales.

21.- OTRA INFORMACIÓN

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

Durante el año 2.004 los miembros del Consejo de Administración han percibido 906,1 miles de euros. El detalle es el siguiente:

| | |
|--|--------|
| * Retribución por sueldos y salarios | 252,60 |
| * Dietas de asistencia a reuniones del Consejo y de Comisiones del mismo | 112,70 |
| * Atenciones Estatutarias | 150,00 |
| * Indemizaciones | 322,80 |
| * Retribuc. Servicios profesionales | 46,40 |
| * Dietas por labores especiales | 21,60 |
| | <hr/> |
| | 906,10 |

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.

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.

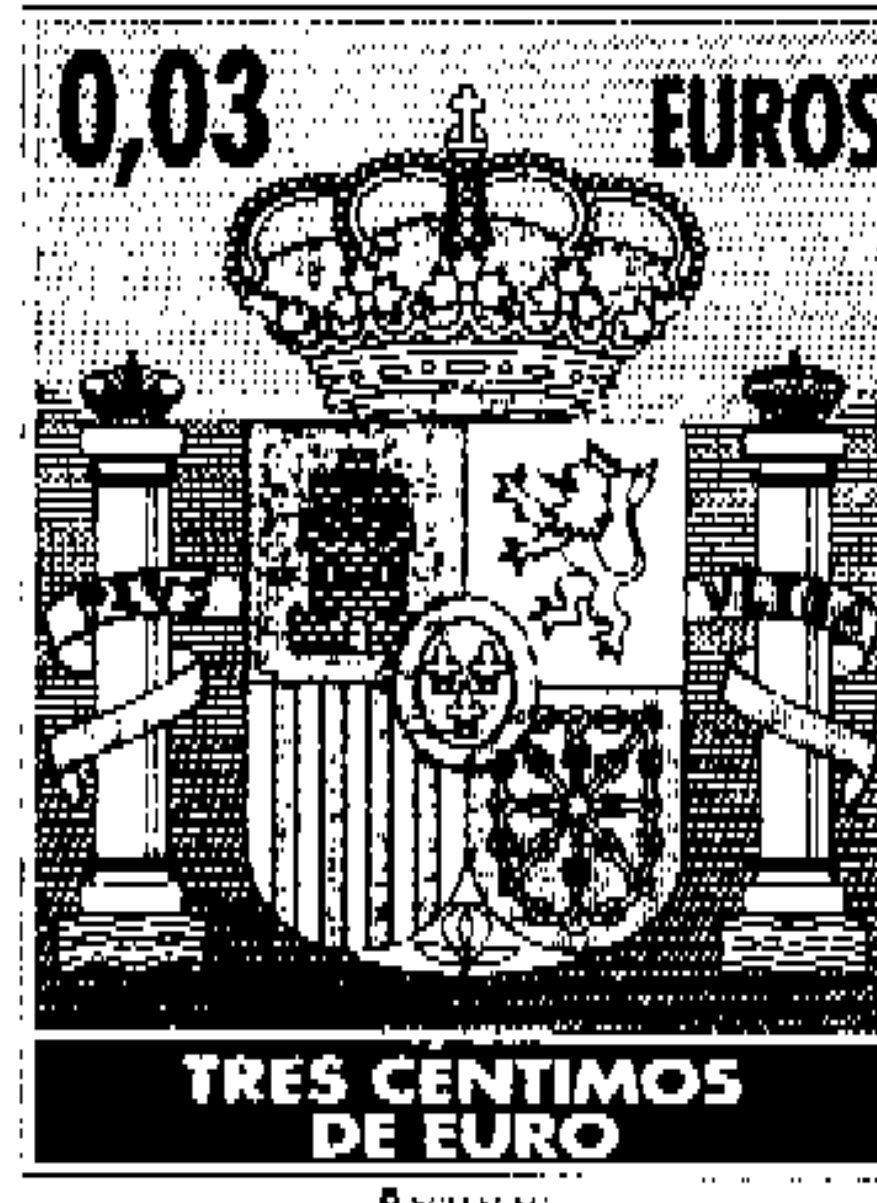
22.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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.

23.- ADAPTACIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)



CLASE 8.^a
73307017



0H5229029

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que hayan sido convalidadas por la Unión Europea. Conforme a la aplicación de éste Reglamento, el Grupo vendrá obligado a presentar sus cuentas consolidadas del ejercicio 2005 de acuerdo con las NIIF convalidadas por la Unión Europea. En nuestro país, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa, ha sido asimismo regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE de 31 de diciembre).

Conforme a la NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aprobada por Reglamento (CE) 707/2004 de la Comisión de 6 de abril (DOUE 17 de abril), aunque los primeros estados financieros elaborados conforme a las NIIF serán, en el caso del Grupo, los correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre del ejercicio 2005, será necesario incorporar con fines comparativos las cifras correspondientes al ejercicio anterior 2004, preparadas con arreglo a las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del ejercicio 2005. Ello requerirá la elaboración de un balance de situación inicial o de apertura a la fecha de transición a los criterios contables NIIF, 1 de enero del ejercicio 2004 en el caso del Grupo, preparado asimismo conforme a las normas NIIF en vigor al 31 de diciembre del ejercicio 2005.

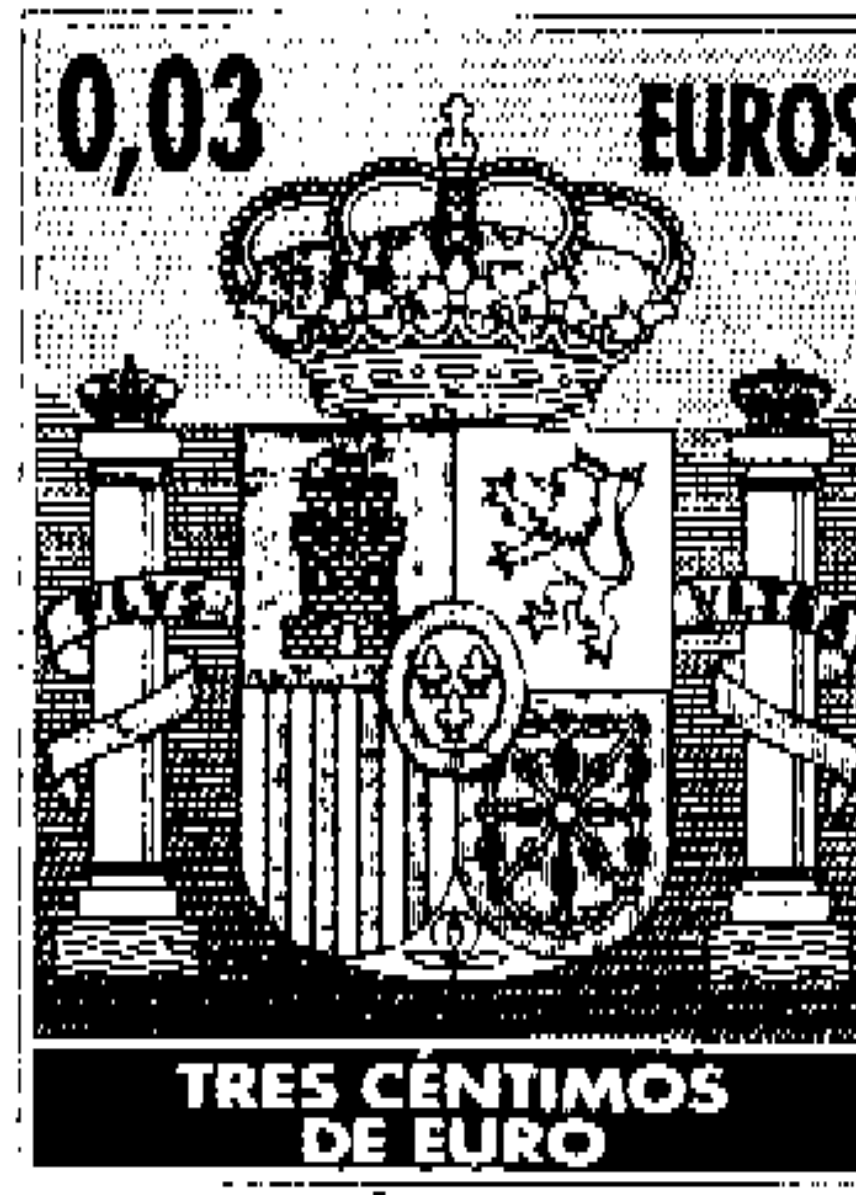
Para cumplir la obligación impuesta por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 y lo dispuesto en la Ley 62/2003, el Grupo ha establecido un plan de transición a las NIIF que incluye, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Análisis de las diferencias entre los criterios del Plan General de Contabilidad en vigor en España y los de las NIIF, así como los efectos que dichas diferencias pudieran tener en la determinación de las estimaciones necesarias en la elaboración de los estados financieros.
2. Selección de criterios a aplicar en aquellos casos o materias en que existen posibles tratamientos alternativos permitidos en las NIIF.
3. Evaluación y determinación de las oportunas modificaciones o adaptaciones en los procedimientos y sistemas operativos utilizados para compilar y suministrar la información necesaria para elaborar los estados financieros.
4. Evaluación y determinación de los cambios necesarios en la planificación y organización del proceso de compilación de información, conversión y consolidación de la información de sociedades del grupo y asociadas.
5. Preparación de los estados financieros consolidados de apertura, a la fecha de transición, conforme a las NIIF.



CLASE 8.ª

2005



0H5229030

Actualmente el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución. A lo largo del ejercicio 2005 se concluirá de forma definitiva, sin que sea posible estimar de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición, habida cuenta que:

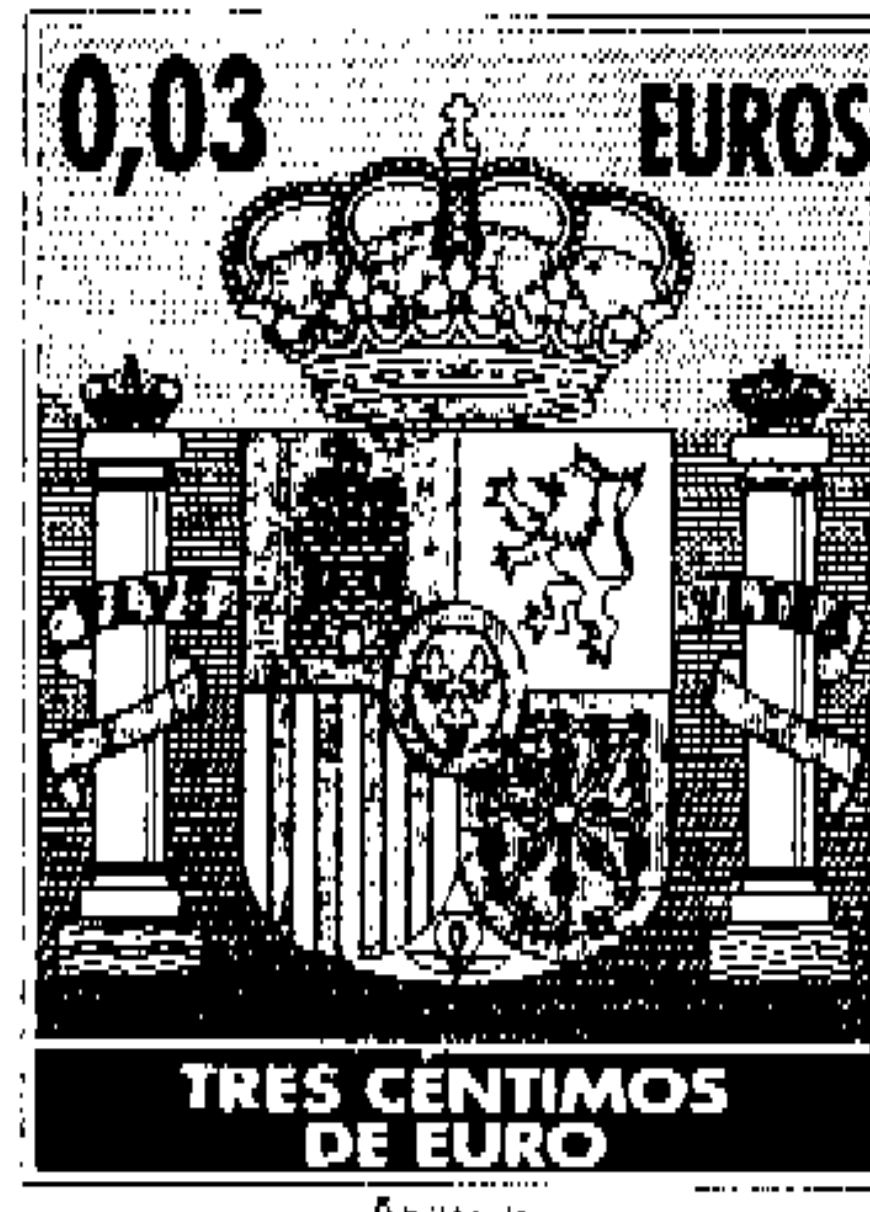
1. El impacto que pudiera tener la aplicación de algunas NIIF está sujeto a la redacción definitiva que, en su caso, convalide la Unión Europea.
2. Debido a lo exigido por la NIIF 1, la determinación final de estos posibles impactos queda sujeta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones (IFRIC) de las mismas, que se encuentren finalmente en vigor a la fecha de cierre de las primeras cuentas consolidadas que el Grupo preparará conforme a la citada normativa, al 31 de diciembre del ejercicio 2005, en el caso del Grupo Cevasa.

Por último, existen decisiones en relación con la selección de criterios a aplicar en aquellas situaciones en las que existen posibles tratamientos alternativos permitidos en las NIIF, que todavía no han sido definitivamente adoptadas por el Grupo.



CLASE 8.^a

1.000.000.000



0H5229031

24.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

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



CLASE 8.^a



0H5229032

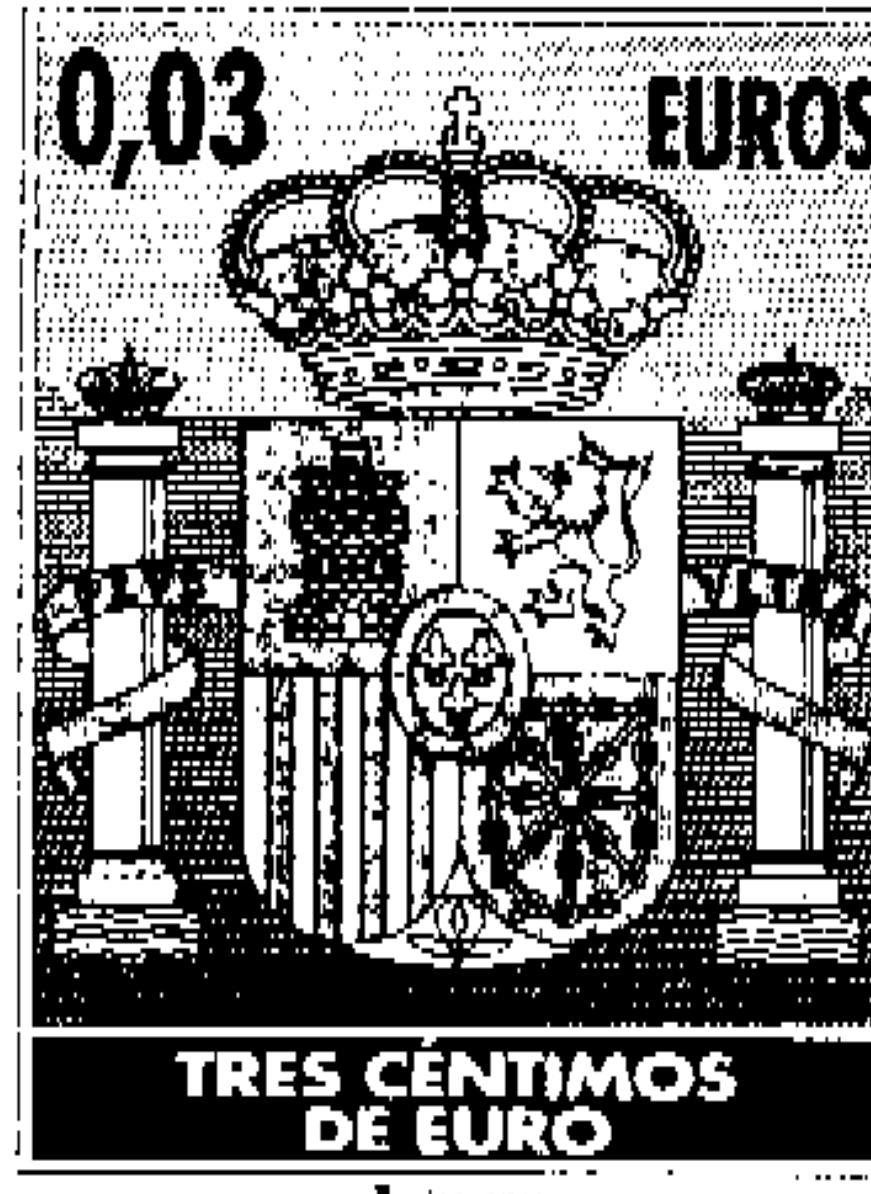
CUADRO ANEXO N° 1: DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.04:

| | COSTE BRUTO | ACTUALIZ. ANTER. A 1996 | ACTUALIZ. RDL 7/1996 | IMPORTE BRUTO | AMORTIZ. ACUMULADA | IMPORTE NETO |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 5.126.112,55 | | | 5.126.112,55 | | 5.126.112,55 |
| 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 | -13.224.626,28 | 27.917.209,00 |
| | 14.376.880,02 | 15.954.604,56 | 21.680.463,38 | 52.011.947,96 | -13.224.626,28 | 38.787.321,68 |
| Edificios en curso: | | | | | | |
| -Solares | 1.866.314 | 0 | 0 | 1.866.313,68 | | 1.866.313,68 |
| - Construcciones en curso | 5.175.147,06 | 0,00 | 0,00 | 5.175.147,06 | 0,00 | 5.175.147,06 |
| | 7.041.460,74 | 0,00 | 0,00 | 7.041.460,74 | 0,00 | 7.041.460,74 |
| Total | 26.544.453,31 | 15.954.604,56 | 21.680.463,38 | 64.179.521,25 | -13.224.626,28 | 50.954.894,97 |
| INSTALACIONES TECNICAS | 15.078,17 | 0,00 | 2.040,73 | 17.118,90 | -2.091,64 | 15.027,26 |
| MAQUINARIA, UTILLAJE | 11.471,30 | 0,00 | 309,03 | 11.780,33 | -7.894,09 | 3.886,24 |
| OTRAS INSTALACIONES | 7.773.079,89 | 325.699,34 | 91.746,44 | 8.190.525,67 | -3.112.742,01 | 5.077.783,66 |
| MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. D | 1.315.484,90 | 2.610,34 | 40.536,84 | 1.358.632,08 | -452.413,47 | 906.218,61 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACII | 211.398,17 | 0,00 | 3.948,49 | 215.346,66 | -117.555,82 | 97.790,84 |
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE Y | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| OTRO INMOVILIZADO | 62.862,69 | 0,00 | 0,00 | 62.862,69 | -30.722,58 | 32.140,11 |
| Totales | 35.933.828,43 | 16.282.914,24 | 21.819.044,91 | 74.035.787,58 | -16.948.045,89 | 57.087.741,69 |



CLASE 8.^a

1999



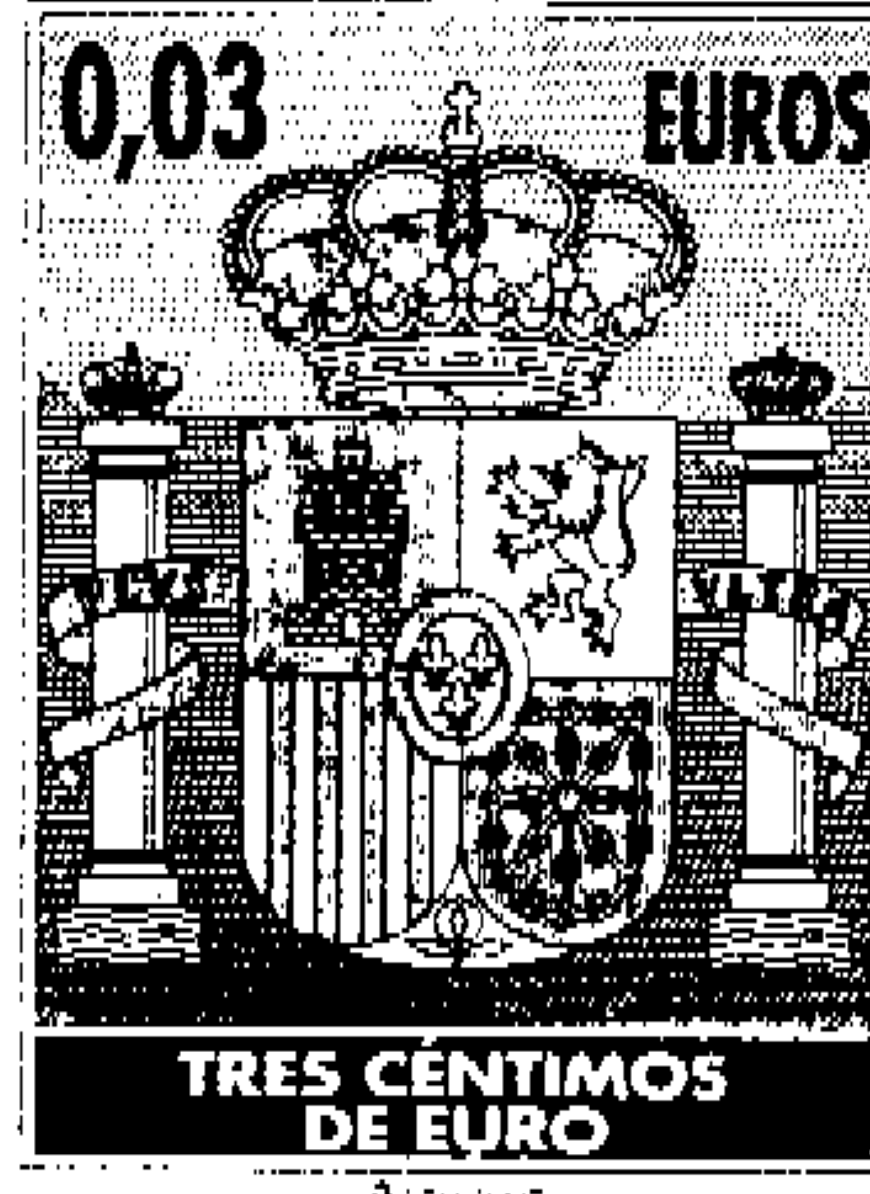
0H5229034

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 | |
|-------------------|---------------------------|--------------|--------------|------------|----------------------------|------------|------------|------------|
| | CON SOLAR | A 31.12.04 | TEORICO | A 31.12.04 | A 31.12.04 | A 31.12.04 | TEORICO | A 31.12.04 |
| INMOBILIARIO | 4.463.434,83 | 1.233.289,65 | 3.230.145,19 | 398.589,75 | 0,00 | 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 | 0,00 | 0,00 |
| INSTALACIONES | 954.670,35 | 954.670,35 | 0,00 | 138.460,62 | 138.460,62 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ELEM.TRANSORTE | 6.739,53 | 6.739,53 | 0,00 | 513,94 | 513,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| EQUIPOS OFIC. | 38.616,37 | 38.616,37 | 0,00 | 22.171,01 | 22.171,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 5.809.176,44 | 2.579.031,25 | 3.230.145,19 | 561.288,29 | 162.698,54 | 398.589,75 | | |



CLASE 8.^a



0H5229035

CUADRO ANEXO Nº 4: MOVIMIENTO DURANTE 2.004 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO :

| Sdo.a 31.12.03 de beneficios | Distribución | | | Resultado | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|-----------|--------------------------|
| | Reclasificación y otros | Ampliaciones de accs. propias | Por adquisición de accs. propias cta. satisfecho | Dividendo | después de Imp. s /Sdes. |
| Capital | | 223.500,00 | | | 8.046.018,00 |
| Prima de emisión | | -223.500,00 | | | 702.324,68 |
| Reserva de revalorización RDL 7/1991 | | | | | 21.631.609,00 |
| Reserva de revalorización distribuibk | | | | | 437.053,22 |
| Reserva legal | | | | | 1.657.742,84 |
| Reserva para acciones propias | | | | | 1.385.379,12 |
| Reservas voluntarias | | | | | 42.455.489,40 |
| Reserva por capital amortizado | | | | | 2.070.120,08 |
| Reserva indisponible art. 167 | | | | | 510.589,83 |
| Reservas en sdes.cons.integ.global | | | | | 11.214.043,33 |
| Reservas en sdes.cons.puesta equiv. | | | | | -1.161.324,86 |
| Pérdidas y ganancias | | | | | 3.289.248,39 |
| Dividendo entregado en el ejercicio | | | | | 0,00 |
| TOTAL | | | | | |

TOTAL

92.238.293,03

-965.131,65

2.608,53

0,00

0,00

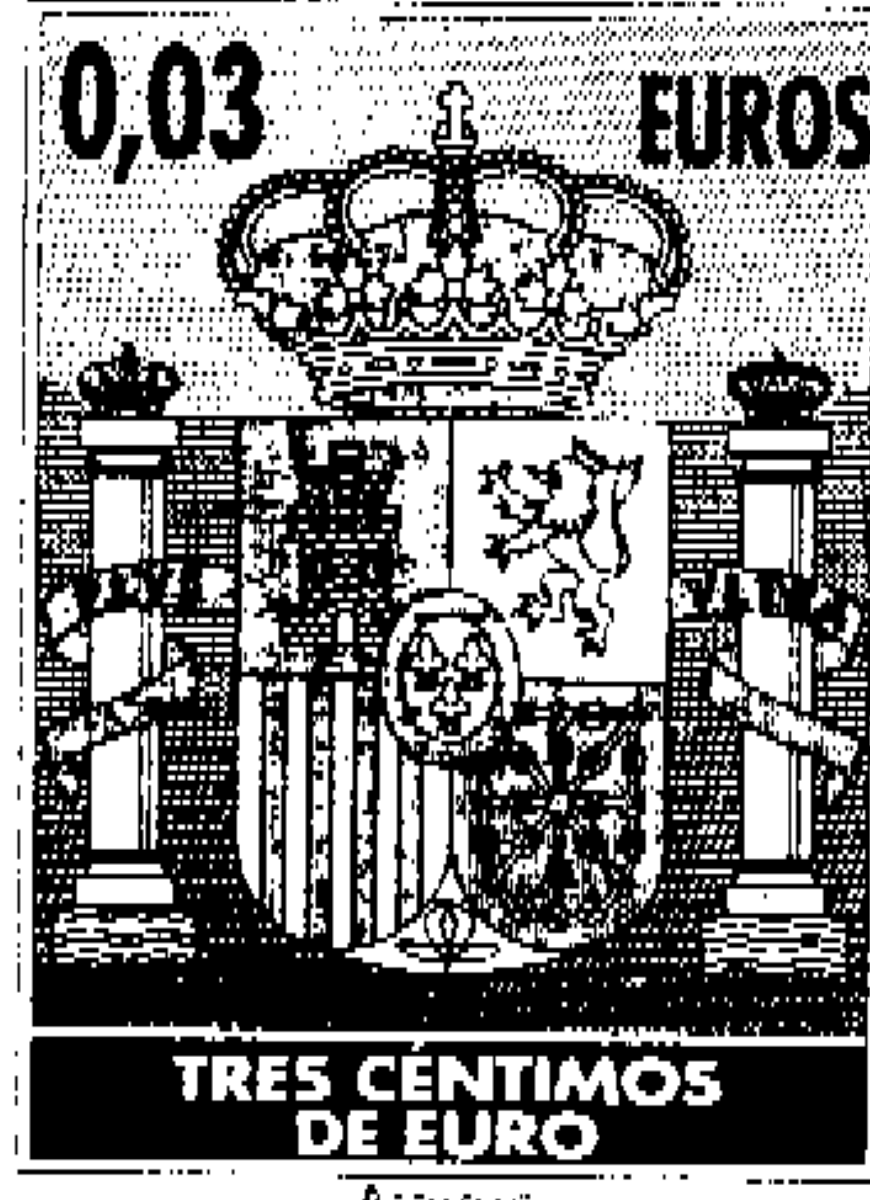
9.240,00

3.289.248,39

94.574.258,30



CLASE 8.^a
300 40 13 0000



0H5229036

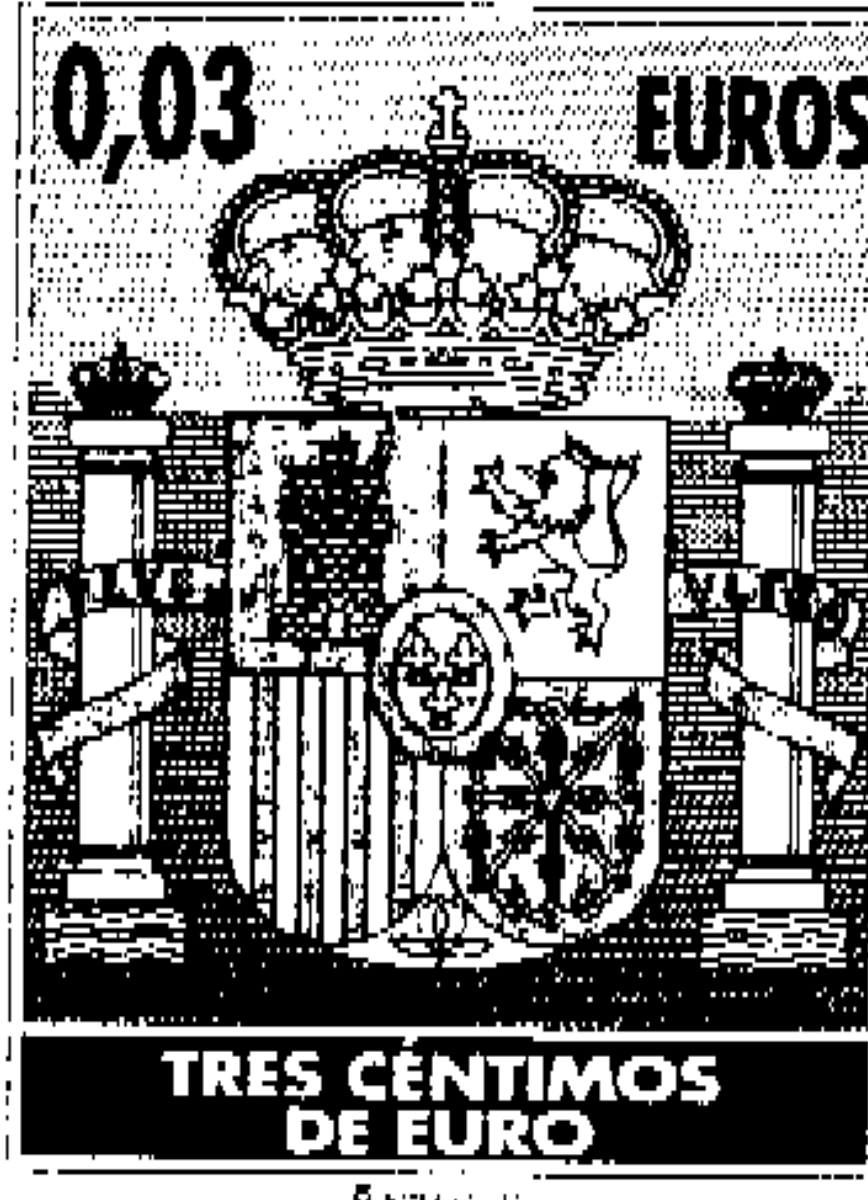
CUADRO ANEXO N° 5: MOVIMIENTO DURANTE 2.004 DE RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE INTEGRACION GLOBAL

| | DUBLIN DE INMOBILIARIA NEGOCIOS | V S | INMOB. MAD.-BARNA.PROM.Y SERV. | BAM 350 | LIVING CATALONIA | DUBLIN CONTROL | CATALUNYA HORIZ. XXI, S.A | TOTAL |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------|------------|------------------|----------------|---------------------------|---------------|
| Saldo a 31.12.2003 | 7.597.557,16 | 1.679.094,53 | 1.156.299,74 | -9.954,87 | -14.338,04 | -3.570,20 | 808.955,01 | 11.214.043,33 |
| Movimiento durante el ejercicio | 546.288,46 | -4.481,23 | -20.015,93 | 606.409,45 | -4.520,59 | -763,00 | 427.029,01 | 1.549.946,17 |
| Saldo a 31.12.2004 | 8.143.845,62 | 1.674.613,30 | 1.136.283,81 | 596.454,58 | -18.858,63 | -4.333,20 | 1.235.984,02 | 12.763.989,50 |



CLASE 8.^a

457920107 0000



0H5229037

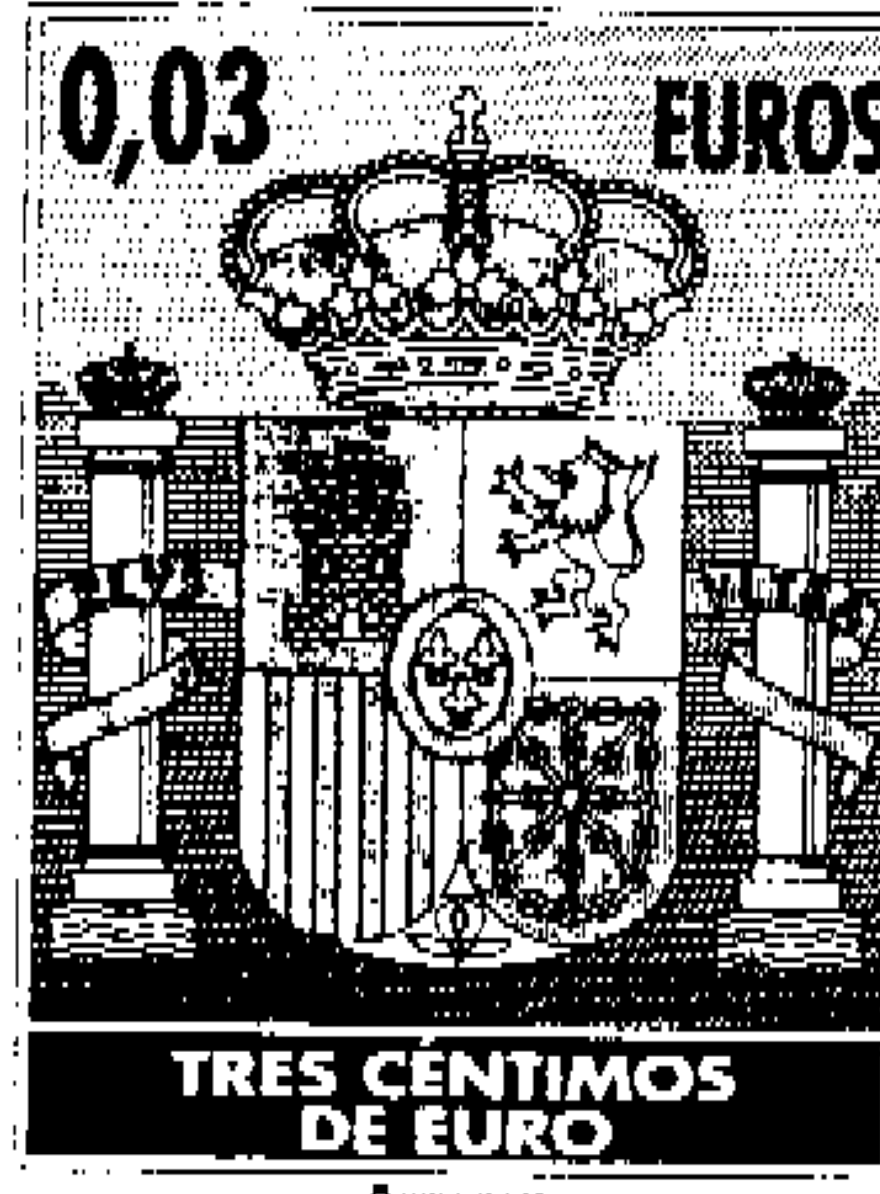
CUADRO ANEXO N° 6 : DETALLE DE LAS RESERVAS INDISPONIBLES DEL GRUPO A 31.12.2004:

| | C.E.V.A.S.A. | DUBLIN DE INMOBILIARIA NEGOCIOS | V S | INMOB. MAD.-BARNA. | LIVING CATALONIA | DUBLIN CONTROL | CATALUNYA HORIZ. | TOTAL |
|--|----------------------|------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Reserva legal | 1.609.203,60 | 78.131,57 | 14.424,29 | 12.020,24 | 64,32 | 293,68 | 194.771,60 | 1.908.909,30 |
| Reserva para accs. de la Sdad. dominante | 1.143.345,98 | | | | | | | 1.143.345,98 |
| Reserva por capital amortizado | 2.070.120,08 | | | | | | | 2.070.120,08 |
| Reserva indisponible art. 167 3° LSA | 510.589,83 | | | | | | | 510.589,83 |
| Reserva de revalorización RDL 7/1996 | 21.631.609,00 | | | | | | | 21.631.609,00 |
| | <u>26.964.868,49</u> | <u>78.131,57</u> | <u>14.424,29</u> | <u>12.020,24</u> | <u>64,32</u> | <u>293,68</u> | <u>194.771,60</u> | <u>27.264.574,19</u> |



CLASE 8.^a

11111111111111111111



0H5229038

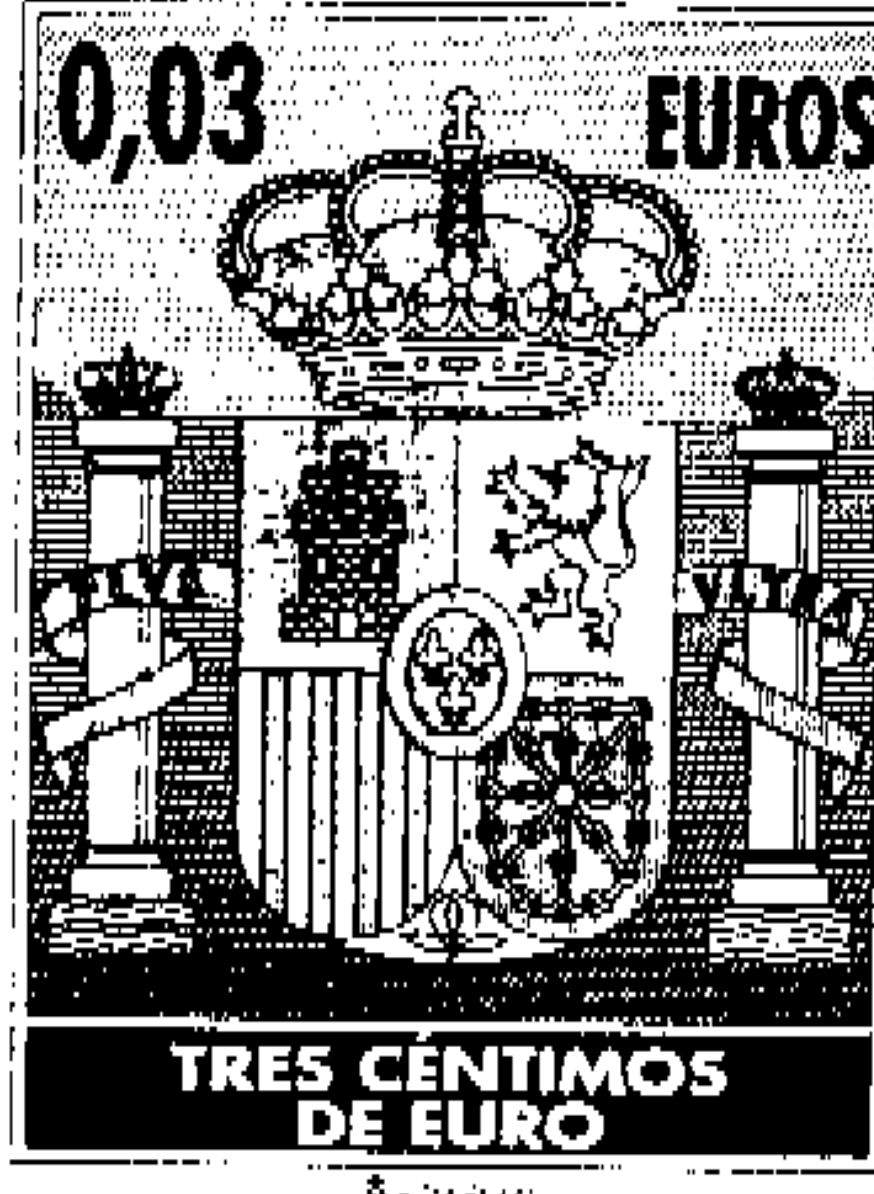
Cuadro anexo nº7: Movimiento del saldo de provisiones para impuestos durante el ejercicio de 2.004

| | Saldo a 31/12/2003 | Dotaciones del propio año | Exceso de provisiones | Pago de provisiones | Saldo a 31/12/2004 |
|---|-----------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| Provisiones para impuestos: | 769.118,07 | 64.625,23 | -34.851,79 | 0,00 | 798.891,51 |
| Administraciones Locales | 589.436,17 | 1.047,63 | 0,00 | 0,00 | 590.483,80 |
| Hacienda Pública | 169.077,82 | 54.781,20 | -33.815,56 | 0,00 | 190.043,46 |
| Cámaras de Comercio | 10.604,08 | 8.796,40 | -1.036,23 | 0,00 | 18.364,25 |
| Provisiones para finalización de promociones | 30.000,00 | 148.024,84 | 0,00 | -27.567,46 | 150.457,38 |
| Total | 799.118,07 | 212.650,07 | -34.851,79 | -27.567,46 | 949.348,89 |



CLASE 8.^a

747742515-2004

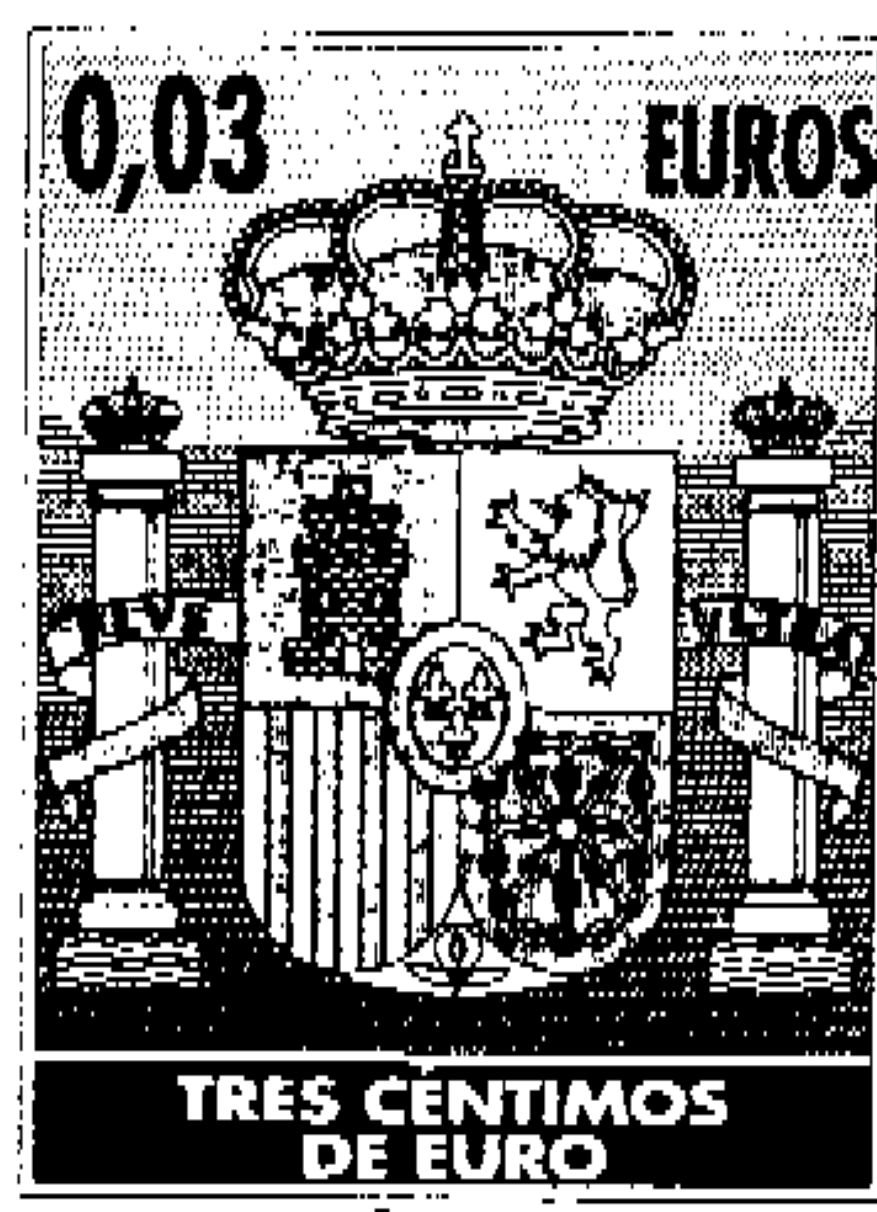


0H5229039

Anexo 8

Resultados financieros ejercicio 2.004

| | Dublín de Negocios, SA | Inmobiliaria V S, S.A. | Inmobiliaria Madrid-Barna Horizonte XXI, S.L. | Catalunya S.L. Control, S.L. | Dublín Prom.y Serv | Bam 350 Catalonia | Living | Total |
|--|------------------------|------------------------|---|------------------------------|--------------------|-------------------|-------------|---------------------|
| Dividendos | 331.639,91 | 129.285,80 | 0,00 | 52.988,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 513.914,55 |
| Intereses | 121.683,57 | 143.882,67 | 34.100,81 | 48.576,31 | 0,04 | 47.060,42 | 0,32 | 395.304,36 |
| Bº compra-venta de valores y mvto. de provisiones depreciación cartera | 172.961,11 | 483.862,46 | 0,00 | 317.214,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 974.038,17 |
| Pago intereses y dtos.pronto pago | -13.226,81 | -87,68 | -35,76 | -98,07 | 0,00 | -716,28 | 0,00 | -14.165,04 |
| | 613.057,78 | 756.943,25 | 34.065,05 | 418.681,68 | 0,04 | 46.344,14 | 0,32 | 1.869.092,04 |



0H5229040

CLASE 8.^a**CUADRO ANEXO Nº 9: CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 2.002 A 2.004**

| APLICACIONES | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Recursos aplicados en las operaciones..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas..... | 16.113,88 | 9.487,63 | 21.619,44 |
| 3 Adquisiciones y traspasos a inmovilizado de existencias: | | | |
| Inmovilizado inmaterial | 96.861,43 | 66.281,61 | 41.086,97 |
| Inmovilizado material | 4.791.708,62 | 3.473.863,91 | 7.540.784,97 |
| Inmovilizado financiero: | | | |
| Empresas en equivalencia..... | 212.915,37 | 252.476,13 | 212.155,26 |
| Empresas asociadas..... | 120.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otras inversiones financieras..... | 168.679,28 | 31.557,41 | 41.012,52 |
| 4 Adquisición de acciones sdad. dominante | 0,00 | 157.386,19 | 832.171,51 |
| 5 Reducciones de capital..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6 Dividendos | 1.145.601,92 | 1.165.367,91 | 1.140.558,30 |
| 7 Cancelación o 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 | 0,00 | 61.279,22 | 59.433,27 |
| 8 Provisiones para riesgos y gastos | 27.567,46 | 6.292,14 | 7.491,72 |
| TOTAL APLICACIONES | 6.579.447,96 | 5.223.992,15 | 9.896.313,96 |
| EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES..... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 6.579.447,96 | 5.223.992,15 | 9.896.313,96 |
| | | | |
| ORIGENES | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
| 1 Recursos procedentes de las operaciones | 5.045.400,35 | 5.292.989,38 | 2.981.171,16 |
| Subvenciones de capital | 14.881,15 | 38.755,58 | 121.031,84 |
| 4 Deudas a largo plazo: | | | |
| De empresas del grupo..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| De otras empresas..... | 192.810,93 | 53.132,41 | 40.929,12 |
| 5 Enajenaciones de inmovilizado | | | |
| Inmovilizado material | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inmovilizado financiero: | | | |
| Otras inversiones financieras..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6 Enajenación acciones propias | 431.687,35 | 51.436,84 | 0,00 |
| TOTAL ORIGENES | 5.684.779,78 | 5.436.314,21 | 3.143.132,12 |
| EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES..... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 894.668,18 | -212.322,07 | 6.753.181,84 |
| | 6.579.447,96 | 5.223.992,14 | 9.896.313,96 |



CLASE 8.^a

del 15/12/2002

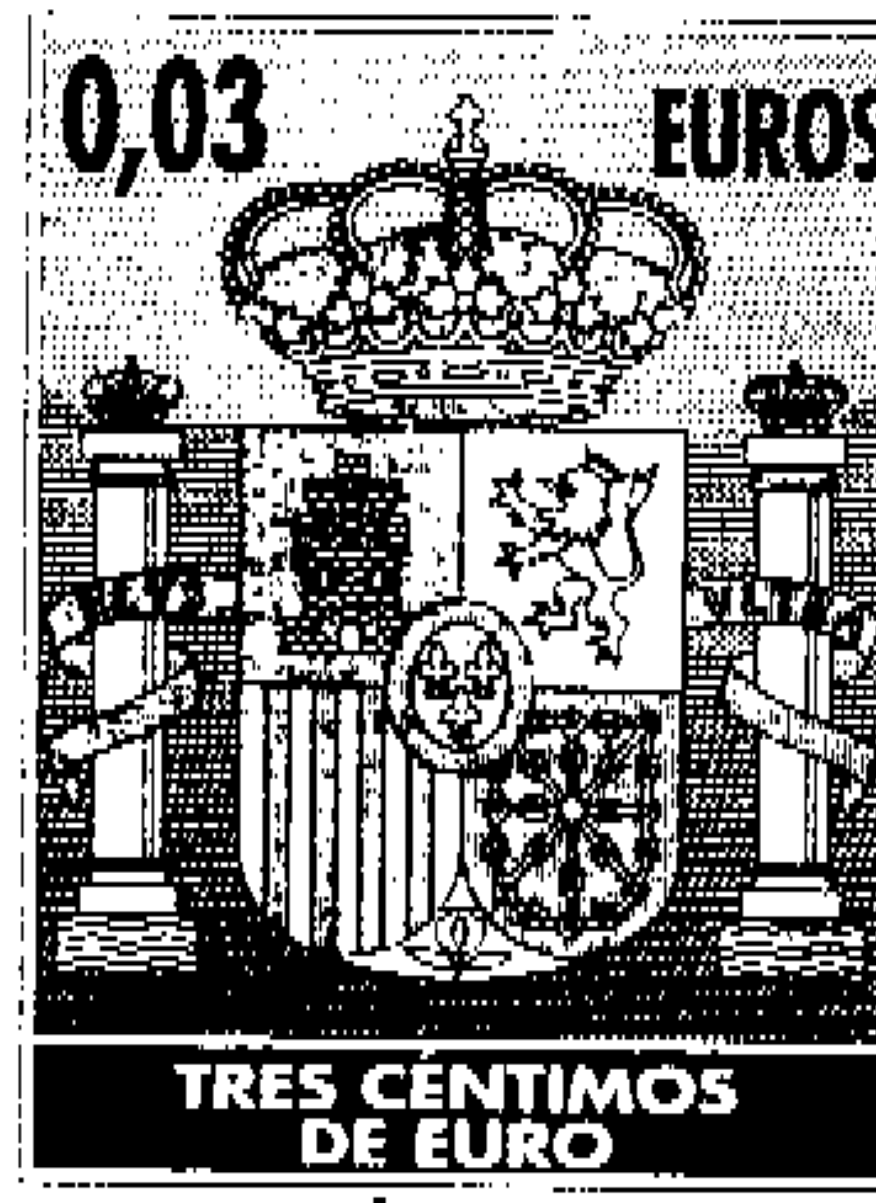


0H5229041

CUADRO ANEXO Nº 10

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

| | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|---|--------------------|-------------------|----------------------|
| 1 Accionistas por desembolsos exigidos | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 Existencias | | | |
| - Aumentos | 28.721,80 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | -528.225,48 | -3.605.466,93 |
| 3 Deudores | | | |
| - Aumentos | 3.144.087,05 | 0,00 | 180.435,70 |
| - Disminuciones | 0,00 | -321.538,85 | -777.227,28 |
| 4 Acreedores | | | |
| - Aumentos | 1.626.391,41 | 842.089,87 | 0,00 |
| - Disminuciones | -3.219.960,13 | -2.025.734,86 | -756.042,75 |
| 5 Inversiones financieras temporales | | | |
| - Aumentos | 2.003.507,40 | 1.965.847,15 | 1.038.983,47 |
| - Disminuciones | -3.467.015,11 | -437.495,32 | -3.187.128,92 |
| 6 Acciones propias | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Disminuciones | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7 Tesorería | | | |
| - Aumentos | 0,00 | 866.665,87 | 347.706,22 |
| - Disminuciones | -1.046.197,57 | 0,00 | 0,00 |
| 8 Ajustes por periodificación | | | |
| - Aumentos | 35.796,97 | 0,00 | 5.558,65 |
| - Disminuciones | 0,00 | -149.286,31 | 0,00 |
| VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE | -894.668,18 | 212.322,07 | -6.753.181,84 |



0H5229042

CLASE 8.^a

CANTIDAD

CUADRO ANEXO Nº 11

CUADROS DE CONCILIACION

| | 2.004 | 2.003 | 2.002 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS | 3.289.248,39 | 3.497.494,44 | 1.426.367,71 |
| (+) Amortizaciones del ejercicio | 1.846.023,29 | 1.721.131,63 | 1.473.378,57 |
| (+) Provisión para riesgos, gastos e inversiones | 64.625,23 | 308.019,48 | 238.298,93 |
| (+) Pérdidas por enajenación/bajas de activos | 91.532,99 | 0,00 | 0,00 |
| (+) Variación del Impuesto sobre Sociedades diferido y crédito por pérdi | -29.327,30 | 14.788,94 | -147.787,74 |
| (+) Exceso de provisión para riesgos y gastos | -34.851,79 | -217.280,22 | 0,00 |
| (+) Beneficios por enajenación/bajas de inmovilizado | -1.447,76 | -2.533,78 | -2.533,78 |
| (+) Subvenciones de capital traspasadas al resultado del ejercicio | -28.058,71 | -12.103,18 | -232,12 |
| (+) Otros | 37.310,19 | 0,00 | 0,00 |
| (+) Beneficios en la venta de autocartera | -189.654,18 | -16.527,93 | -6.320,41 |
| | 5.045.400,35 | 5.292.989,38 | 2.981.171,16 |