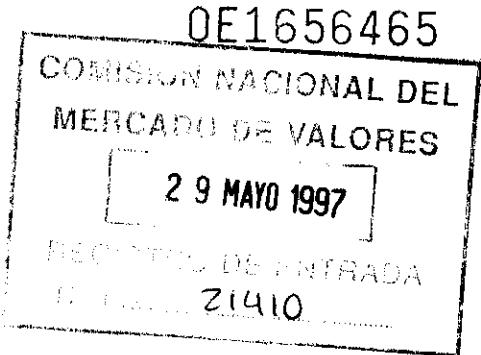
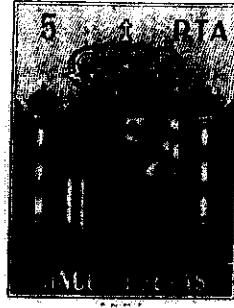




TIMBRE
DEL ESTADO

CLASE 8^a
SIN EFECTO



Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

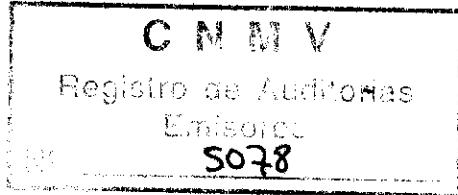
Registro Mercantil de Madrid, hoja 14578, tomo 2338, libro 1679,
sec. 3^a - CIF n° A28218543

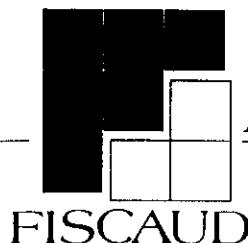
Informe de Gestión y Cuentas Anuales del ejercicio de 1.996

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.

19 MAR. 1997

M. R. / Mariano Rodríguez *M. J. G. / María José García*
R. G. / Ramón García *H. B. / Higinio Bustos*
J. M. G. / Juan Manuel González *R. V. / Ramón Vilas*
M. R. / Mariano Rodríguez *M. J. G. / María José García*





AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

FISCAUDI

Calvet, 41-45, entl. 3.^a
Tel. (93) 200 37 55
(93) 414 56 45
Fax (93) 414 59 25
08021 BARCELONA

Informe de auditoría de cuentas anuales

FISCAUDI Auditores Asociados, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 10958, libro 9883, sección 2^a, folio 89, hoja 127.569, inscrita en el Registro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España y en el Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya con el número 88 y en el Registro del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del Ministerio de Economía y Hacienda con el número SO 256, y en su nombre D. Alexandre Laplaza Gutiérrez, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (C.E.V.A.S.A.)**, que comprenden el Balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad.

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

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 7 de mayo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

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

La revisión de los procedimientos aplicados por la Entidad para la revalorización de los activos, determina que se han ajustado a los métodos de actualización determinados en el citado RD. 2607/96, habiéndose encontrado correctos los valores obtenidos en la actualización de los valores de adquisición, de los fondos de amortización y, en consecuencia, los valores de actualización de inmovilizado reflejados en la propuesta, el importe de la reserva de revalorización RDL 7/1996 y el importe de la deuda con la Administración Pública por el gravamen derivado de la actualización.



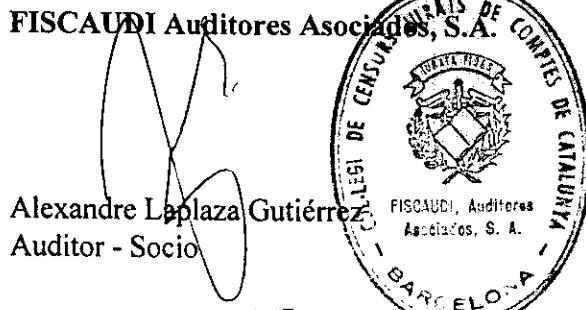
AUDITORES ASOCIADOS, S. A.

FISCAUDI

Calvet, 41-45, entl. 3.^o
(93) 200 37 55
Tel. (93) 414 56 45
Fax (93) 414 59 25
08021 BARCELONA

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas expresan, en todos los términos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (C.E.V.A.S.A.)**, al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

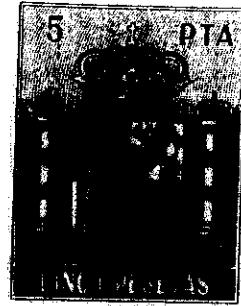
El informe de gestión adjunto del ejercicio de 1996, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. 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.



Barcelona, a 8 de mayo de 1997



TIMBRE
DEL ESTADO



CLASE 8.a
SIN EFECTO

OE1656466

Informe de Gestión





OE1656467

CLASE 8.a
TARJETA

ESTADO DE LOS NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD, EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO Y EXPECTATIVAS FUTURAS

Hemos cerrado el ejercicio de 1.996 con un beneficio después de impuestos de más de 408 millones de pesetas. Aunque a primera vista pudiera parecer inferior al del ejercicio de 1.995, si descontamos los resultados extraordinarios de éste y de pasados ejercicios, originados en su mayor parte por la contabilización de beneficios procedentes de nuestras filiales, y nos centramos en el denominado "resultado de las actividades ordinarias" vemos que el mismo alcanza los 584 millones de pesetas, cifra superior a los 238 del pasado ejercicio y a los 314 millones del ejercicio de 1.994. Tres han sido las causas de este incremento. La primera, un incremento de los ingresos corrientes de la Sociedad superior en términos absolutos y relativos al de los gastos corrientes. La segunda, un menor gasto en 1.996 en concepto de reparaciones extraordinarias de nuestro inmovilizado, de carácter plurianual. Y la tercera, y la que más incidencia ha tenido, la mejora en la cuenta financiera de la Sociedad, gracias a la buena evolución durante 1.996 de las divisas en que tenemos invertida parte de nuestra liquidez.

ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS

A lo largo del ejercicio, nuestros edificios han rozado la plena ocupación. Esto ha sido posible, además de por la mejora de las expectativas económicas y por una cierta reactivación en la demanda, por la política seguida de moderación en los precios de alquiler. Considerando la elasticidad de los ingresos por alquiler era preferible asegurar la plena ocupación a sostener unos precios poco competitivos. El resultado de nuestra política ha sido un crecimiento de rentas del 6,63 %, superior al doble de la tasa de inflación para el mismo período (3,20 %).

Las rentas por alquiler obtenidas durante el ejercicio de 1.996 y su comparación con las obtenidas en el ejercicio de 1.995 se muestra a continuación:

	1.996	1.995	%
BARCELONA			
Viviendas	358.025.382	336.634.093	6,35%
Locales	176.743.184	165.995.456	6,47%
Oficinas	161.690.517	153.936.599	5,04%
Total	696.459.083	656.566.148	6,08%
MADRID			
Viviendas	101.894.112	92.819.257	9,78%
Locales	40.737.014	37.515.415	8,59%
Total	142.631.126	130.334.672	9,43%
TOTAL	839.090.209	786.900.820	6,63%



OE1656468

CLASE 8.a
SANTANDER

Si bien el crecimiento de nuestras rentas ha sido positivo, el mismo continúa lastrado, como Vds. conocen, por el gran número de viviendas alquiladas bajo contratos anteriores al Decreto Boyer y que tienen fijadas unas rentas muy alejadas de las de mercado. Al finalizar el año, la antigüedad de los contratos de alquiler de nuestras viviendas era la siguiente:

	<u>Barcelona</u>	<u>Madrid</u>
Contratos anteriores al 09/05/85	939	249
Contratos posteriores al 09/05/85	241	46

Si consideramos que el diferencial entre la renta obtenida por una de esas viviendas respecto a la que se obtiene por otra de alquiler reciente ronda las 500.000 pesetas anuales, el potencial de incremento de nuestras rentas es muy elevado. Sin embargo, este potencial, que va realizándose mediante la normal rotación de las viviendas, lo irá haciendo muy lentamente al principio, con una aceleración mayor a medida que pasen los años. Ello será posible gracias a la nueva regulación de las subrogaciones en la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, que ha reducido considerablemente la duración prevista de los contratos "indefinidos", que de unos 120 años ha pasado a menos de 50. Con los años ya transcurridos, es previsible que en un plazo inferior a 30 años puedan desaparecer la casi totalidad de contratos "indefinidos".

Para 1.997, nuestras expectativas son de una continuación de la situación actual, con una ocupación total o próxima al 100 %, a unos precios moderados y con un crecimiento moderado de las rentas. Los alquileres de viviendas, locales y oficinas seguirán, con ligeras diferencias, con unos precios parecidos a los actuales.

Como novedad debemos citar la construcción de 14 nuevos locales comerciales de pequeño tamaño en nuestro centro Meridiano Cero en Barcelona. Estos locales se están construyendo en los espacios que anteriormente ocupaban unos porches que separaban la plaza central de la calle Torroella de Montgrí y que se encontraban muy deteriorados. La apertura de estos nuevos locales está prevista para los meses de Abril y Mayo de este año y se encuentran contratados en su totalidad. Puesto que la construcción de estos nuevos locales mejora todo el espacio, esperamos que su puesta en funcionamiento redondee en un realce comercial de todo el Conjunto Meridiano Cero.

La difícil situación económica atravesada durante los años 1.994 y 1.995 fue la causa directa de que apareciera un número mayor de casos de morosidad de las que históricamente habíamos tenido en otros contextos económicos. Aunque la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos ha acelerado los procesos de desahucio, los Juzgados siguen adoleciendo de lentitud, y así, aunque nuestra política es la de iniciar dicho proceso cuando el arrendatario ha acumulado una deuda de más de tres meses de alquiler, generalmente transcurren un mínimo de tres o cuatro meses más hasta que el desahucio se lleva a cabo, con la consiguiente pérdida para la Sociedad, que, en la mayoría de los casos no es posible recuperar la deuda contraída, que pasa a engrosar las insolvencias



OE1656469

CLASE 8.a

CENTAVOS

definitivas. Con la mejora de la situación económica , para los próximos años esperamos una reducción de la morosidad y de los casos de insolvencia.

ALQUILER DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

En lo que se refiere a nuestro centro turístico "Cabo Cervera Aparthotel", ubicado en las cercanías del núcleo urbano de Torrevieja (Alicante), el año que se cierra ha seguido la tónica de los anteriores. Aunque se ha producido un ligero descenso en los ingresos, también los gastos han experimentado, y en mayor cuantía, una disminución. Creemos que la política comercial hemos estado siguiendo a lo largo de estos últimos años, unido a la mejora de las instalaciones, ha favorecido la imagen de seriedad y calidad de nuestros servicios, todo ello a precios competitivos. Esta política, acompañada por la necesaria contención de los gastos a fin de situarlos en su nivel adecuado en relación con los ingresos, hará que en este año que comienza veamos una sensible mejora en los resultados.

En 1.996, además, se ha revitalizado todo el aspecto comercial del negocio. Se han intensificado las relaciones con las agencias que ostentan representaciones extranjeras y con las propias delegaciones de agencias extranjeras en nuestro país a fin de atraernos este mercado, en general de mayor poder adquisitivo que el interior. En esta línea, hemos establecido diversas asociaciones comerciales por las que "Cabo Cervera Aparthotel" será promocionado en el este y centro de Europa. No cabe duda que este mercado se está mostrando día a día como uno de los más apetecibles para cubrir la temporada baja y progresivamente todo el año. Por ello, tenemos previsto incrementar nuestra presencia en las principales ferias internacionales de turismo para contactar directamente con las agencias extranjeras.

Finalmente, se intentará lanzar una oferta a las grandes empresas, aunque creemos que para conseguir en ello una plena efectividad, debemos esperar a conseguir la tercera estrella que tenemos solicitada.

INVERSIONES FINANCIERAS

El origen de nuestro patrimonio financiero está , como todos Vds. conocen, en las dotaciones a las reservas de la Sociedad, que se han venido realizando a lo largo de los años tras sucesivas aplicaciones de los beneficios anuales. Si bien las dotaciones a las reservas se asocian generalmente a un fortalecimiento de la sociedad que las realiza con el objetivo de aumentar su patrimonio y con ello sus negocios, en nuestro caso, además de lo anterior, dichas dotaciones venían especialmente motivadas por considerar financieramente insuficientes nuestras amortizaciones contables. El hecho de que la valoración contable de nuestro inmovilizado no haya recogido el efecto de la inflación desde 1.983, unido al de mantener las amortizaciones contables en los niveles fiscalmente deducibles las convertía en insuficientes, desde un punto de vista financiero. Con ello y con el fin



OE1656470

CLASE 8.a
SANTANDER

de asegurar la renovación de nuestro inmovilizado al final de su vida útil, se hacía necesaria una adecuada retención de liquidez en la distribución de beneficios.

A la espera de concretar nuevas inversiones inmobiliarias, la gestión de nuestra liquidez tiene como principal objetivo el mantener su capacidad adquisitiva. Ante la elevada volatilidad de los mercados de divisas y siguiendo el sano principio de poner los huevos en diferentes cestos, en su día decidimos tener nuestra cartera diversificada en diferentes divisas. Además de la peseta y puesto que el objetivo de nuestras autoridades es mantener su estabilidad respecto al marco alemán, se consideró adecuado invertir en activos expresados en divisas fuertes ajenas al área del marco. Se abrieron entonces posiciones en dólares USA y en libras esterlinas. El grueso de estas posiciones se mantiene en la actualidad, aunque recientemente y ante los niveles a que han llegado tanto la libra como el dólar, hayamos convertido parte de nuestra cartera a pesetas.

Para 1.996 se han cumplido la mayoría de las perspectivas que teníamos sobre los mercados financieros y que expresábamos en el Informe de Gestión del ejercicio de 1.995. Los tipos de interés han descendido notablemente y se han reducido los diferenciales con Alemania, la peseta se ha mantenido fuerte respecto del marco y las divisas de su entorno, y el dólar se ha apreciado fuertemente contra el marco y por ende contra la peseta. La intensidad en la reducción de los tipos de interés ha sido mayor de la se esperaba al inicio del ejercicio. Tampoco se esperaba el rally alcista de las bolsas que se viene produciendo desde el tercer trimestre de 1.996.

Sin duda alguna, 1.996 será recordado como el año del descenso de los tipos de interés, tanto los de los activos a corto plazo como los de aquellos a largo plazo. Los importantes descensos que se han producido han sido posibles gracias a la buena marcha de la inflación y de otros factores básicos de la economía española. La menor prima de riesgo exigida a España por los mercados financieros ha permitido estrechar los diferenciales de tipos de interés respecto a las divisas fuertes de nuestro entorno. Otro de los factores que ha favorecido el descenso de los tipos españoles ha sido la debilidad mostrada por la economía alemana a lo largo de 1.996, cuyas autoridades, a fin de procurar su reactivación, han mantenido los tipos de interés en niveles muy bajos. Ni en Banco de España ni el Tesoro han dejado pasar la oportunidad que los mercados financieros les ofrecían, confiados éstos en las posibilidades de España de entrar en la primera fase de la Unión Monetaria. Así, durante 1.996, el primero ha bajado 3 puntos el tipo de intervención y el segundo se está financiando a tipos alrededor de 3 puntos inferiores a los del comienzo del ejercicio. Este descenso de tipos de interés, aunque muy favorable para la economía española, es muy perjudicial para nuestra Sociedad, activa inversora en los mercados de renta fija, y se ha visto reflejado en la disminución de los ingresos financieros de nuestra cartera más líquida. El descenso de ingresos por intereses, de más de 12 millones de pesetas respecto a los del pasado ejercicio, no ha sido mayor gracias a la moderada alza de los tipos de interés del dólar USA, divisa en que tenemos invertida parte de nuestra cartera.

La confianza exterior en el futuro de la economía española ha permitido mantener la peseta muy estable respecto al marco alemán que, durante 1.996, incluso se depreció ligeramente respecto a nuestra divisa. Sin embargo, las crecientes posibilidades de que España y otros países periféricos



OE1656471

CLASE 8.a
SARITA

europeos pudieran entrar en la primera fase de la UEM, han favorecido la percepción futura de una euro débil y han vuelto a desviar las miradas de muchos hacia el dólar USA como divisa refugio. Este cambio de percepción, el hecho de que el dólar se encontrara claramente infravalorado desde un punto de vista fundamental y las expectativas alcistas sobre su tipo de interés, favorecidas por la fase expansiva en que se encuentra la economía americana, han catapultado el dólar, que comenzó la fase alcista en que ahora se encuentra en agosto del pasado ejercicio, intensificando su ascenso a finales de noviembre. La cuenta de resultados de nuestra Sociedad ha notado positivamente el ascenso del dólar y hemos contabilizado por ello más de 121 millones de pesetas en concepto de diferencias de cambio positivas.

Respecto a los mercados bursátiles, el descenso de los tipos de interés, el optimismo reinante en cuanto a las posibilidades futuras de España en la UEM y, sobre todo, el alza de las bolsas internacionales, empezando por las norteamericanas, los sacaron de la atonía en que se había sumido a lo largo del ejercicio y a finales del mismo iniciaron un rally alcista que no ha finalizado hasta el mes de febrero de este año. Aunque hemos realizado alguna operación puntual en medio de la escalada bursátil, todo fue entrar y salir, considerando siempre que la escalada de las cotizaciones podría estar cerca de su final. Entendimos que lo más prudente sería no comprometer la Sociedad tomando importantes posiciones en un movimiento que consideramos demasiado puntual e incierto. Seguimos pensando que costará digerir la rápida revalorización de los valores y que será muy difícil que una nueva escalada se inicie detrás de la que ha finalizado.

Respecto a lo que resta de 1.997 nuestra percepción es que los tipos de interés difícilmente podrán descender significativamente de los niveles actuales y que incluso podría darse algún repunte si los mercados dejaran de ver a España como uno de los países fundadores de la UEM. Con ello, no creemos sea buen momento para inversiones a largo en los mercados de renta fija, ante el peligro de que pudieran sufrir una corrección. Por tanto, de momento nos mantendremos en el corto plazo a la espera de vislumbrar más claramente qué derroteros toma nuestra economía.

Ante la incertidumbre de los mercados, la peseta no se va a mostrar tan fuerte como en el pasado ejercicio pero tampoco creemos que sufra importantes devaluaciones respecto al marco pues estimamos que a los niveles actuales se encuentra bien valorada respecto al marco desde un punto de vista fundamental. Pensamos en un arco de unas 85 a 88 pesetas por marco.

Aunque la tendencia principal del dólar USA sigue siendo alcista, a los niveles que ha alcanzado en estos primeros días de marzo empezamos a verlo sobrevaluado y no descartamos una próxima paralización de su escalada ni tampoco una corrección a la baja. Todo dependerá de las expectativas sobre la UEM, sin duda el tema que continuará en boca de todos durante el presente año. Estaremos atentos a la evolución del dólar a fin de decidir la conveniencia de deshacer nuestra posición en esta divisa.



OE1656472

CLASE 8.a
CATENA

ESTRUCTURA DE LA CUENTA DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

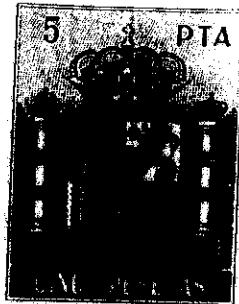
La distribución de los resultados de CEVASA entre sus diferentes explotaciones puede observarse en el siguiente cuadro:

Distribución de los resultados de CEVASA entre sus complejos inmobiliarios en explotación

	Ingresos directos	Gastos directos del año	Resultado directo ordinario	Gastos de mantenimiento plurianual contabilizados en el año	Resultado directo del año	Aportación al resultado de 1.996
Meriano-Cero:						
Viviendas	472.239.402	(276.452.822)	195.786.580	(114.202.253)	81.584.327	
Locales	176.528.938	(10.279.480)	166.249.458		166.249.458	
Torres	<u>163.512.527</u>	<u>(78.412.812)</u>	<u>85.099.715</u>	<u>(20.374.378)</u>	<u>64.725.337</u>	312.559.122
	812.280.867	(365.145.114)	447.135.753	(134.576.631)	312.559.122	51,11%
Sta. M^a de la Cabeza:						
Viviendas	141.418.948	(79.861.547)	61.557.401	(39.526.273)	22.031.128	
Locales	<u>42.980.833</u>	<u>(2.225.763)</u>	<u>40.755.070</u>	<u>(96.458)</u>	<u>40.658.612</u>	62.689.740
	184.399.781	(82.087.310)	102.312.471	(39.622.731)	62.689.740	10,25%
Cabo Cervera						
Apartamentos	109.182.011	(84.956.480)	24.226.531	(931.414)	23.295.117	
Servicios	<u>114.300.468</u>	<u>(126.582.525)</u>	<u>(12.292.057)</u>	<u>(621.000)</u>	<u>(12.913.057)</u>	10.382.060
	223.482.479	(211.548.006)	11.934.474	(1.552.414)	10.382.060	1,70%
Otros	4.631.364	(935.786)	3.695.578		3.695.578	0,60%
					389.326.500	63,66%
Gastos pendientes de recuperar						(990.180) -0,16%
Gastos de administración						
Barcelona	122.970	(117.075.950)	(116.952.980)	(175.439)	(117.128.419)	
Madrid	0	(30.175.343)	(30.175.343)		(30.175.343)	
Torrevieja	0	<u>(26.097.895)</u>	<u>(26.097.895)</u>	<u>(26.000)</u>	<u>(26.123.895)</u>	(173.427.657) -28,36%
	122.970	(173.349.188)	(173.226.218)	(201.439)	(173.427.657)	
Otros gastos generales						(16.164.202) -2,64%
Resultados financieros						198.744.461 32,50%
Resultados extraordinarios						363.741.348 59,48%
Por transparencia fiscal de nuestras filiales						562.485.809 91,97%
						17.436.838 2,85%
						31.644.515 5,17%
Resultado antes de Impuestos						611.567.162 100,00%

POLÍTICAS DE EMPRESA

Nuevos proyectos



OE1656473

CLASE 8.a
PAPEL

Aunque nos mantenemos abiertos a cualquier posibilidad de inversión, nuestra filosofía de inversión a largo plazo, a ser posible en inmuebles para su arrendamiento, exige actuar con prudencia, asegurando la seguridad en la rentabilidad de las inversiones planteadas. Durante 1.996 hemos estudiado diferentes proyectos de inversión inmobiliaria que, de salida, podían encajar dentro de nuestra política inversora. Sin embargo, todos ellos adolecían de rentabilidades a largo plazo en extremo reducidas en función del riesgo y de los fondos que las mismas hubieran comprometido. El elevado precio de los solares es el obstáculo principal con el que nos estamos encontrando a la hora de rentabilizar una explotación a largo plazo de edificios en alquiler. Dichos precios, aunque permiten promociones destinadas a la venta, son excesivos cuando lo que se pretende es el alquiler.

A lo largo de los últimos años se han leído y escuchado gran número de manifestaciones públicas de destacados dirigentes gubernamentales, señalando la promoción del alquiler como uno de los objetivos principales de sus políticas. Nada se ha hecho en este sentido si no todo lo contrario. Los promotores necesitamos de políticas que abaraten los precios de los solares urbanizables y los posibles arrendatarios requieren un mejor tratamiento fiscal del alquiler, todavía discriminado en el IRPF en favor de la adquisición directa de la vivienda. Además, los impuestos locales deberían ser rebajados, tanto el Impuesto sobre Bienes Inmuebles como el Impuesto sobre Actividades Económicas. En fin, debe situarse la presión impositiva sobre las rentas por alquiler en el nivel que estaba algunos años atrás.

Respecto a nuestro terreno en El Vendrell, continuamos las gestiones encaminadas a lograr la urbanización del mismo.

Dividendos

A pesar del contexto de reducción de los tipos de interés, el Consejo de Administración está decidido a mantener el dividendo en los niveles que vienen siendo habituales en los últimos años. Por ello, propondremos a la Junta General un dividendo a nuestras acciones ordinarias del 13,7 % sobre su valor nominal.

ASUNTOS DE INTERÉS GENERAL

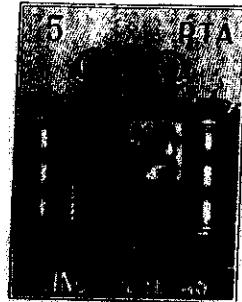
Autocartera

El objetivo fundamental para la adquisición de acciones propias es facilitar la liquidez a nuestros accionistas cuando no encuentran contrapartida en los mercados de valores.

Durante el pasado ejercicio de 1.996 se han adquirido 1.905 acciones ordinarias, que, sumadas a las 3.248 acciones que manteníamos al cierre de 1.995, hacen una autocartera total de 5.153 acciones. Las 1.905 acciones adquiridas durante 1.996 lo han sido por un total de 9.489.897 pesetas, lo que representa un cambio medio del 498 %. El saldo total contabilizado al final de 1.996 en concepto de autocartera suma un total de 26.933.316 pesetas.



TIMBRE
DEL ESTADO



CLASE 8^a

OE1656474

Cuentas Anuales



BALANCE NORMAL

B1

NIF	A-28-218.543	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A. P. P.		UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL	<i>M. V. M. R.</i>		Pesetas	999111 X
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores		Miles	999112
			Millones	999113
ACTIVO	EJERCICIO 1996(2)	EJERCICIO 1995(3)		
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000			
B) INMOVILIZADO	120000	7.386.541.025	7.386.528.419	
I. Gastos de establecimiento	121000	412.596	502.690	
II. Inmovilizaciones inmateriales	122000	7.069.094	7.570.659	
1. Gastos de investigación y desarrollo	122010			
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	122020			
3. Fondo de comercio	122030			
4. Derechos de traspaso	122040			
5. Aplicaciones informáticas	122050	3.213.884	14.404.785	
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	122060		3.086.185	
7. Anticipos	122070			
8. Provisiones	122080			
9. Amortizaciones	122090	-9.859.790	-9.920.331	
III. Inmovilizaciones materiales	123000	4.343.057.371	4.394.855.912	
1. Terrenos y construcciones	123010	5.158.432.836	5.158.432.836	
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	123020	4.300.650	4.300.650	
3. Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	123030	445.001.126	437.450.152	
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	123040	38.117.760		
5. Otro inmovilizado	123050	32.013.282	29.583.358	
6. Provisiones	123060			
7. Amortizaciones	123070	-1.334.808.283	-1.234.911.084	
IV. Inmovilizaciones financieras	124000	2.994.276.860	2.967.034.378	
1. Participaciones en empresas del grupo	124010	2.967.865.373	2.936.220.858	
2. Créditos a empresas del grupo	124020			
3. Participaciones en empresas asociadas	124030			
4. Créditos a empresas asociadas	124040			
5. Cartera de valores a largo plazo	124050			
6. Otros créditos	124060			
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	124070	71.631.912	69.991.855	
8. Provisiones	124080	-45.220.425	-39.178.335	
9. Administraciones Públicas a largo plazo	124100			
V. Acciones propias	125000	26.705.104	16.564.800	
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	126000			

- (1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

BALANCE NORMAL

B2

NIF	A-28-218.543				
DENOMINACIÓN SOCIAL					
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.					
P. P.					
Espacio destinado para las firmas de los administradores					
ACTIVO	EJERCICIO 199 (1)	EJERCICIO 199 (2)			
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.....	130000		11.209		
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	2.752.490.477	2.732.154.146		
I. Accionistas por desembolsos exigidos	141000				
II. Existencias	142000	2.908.688	2.955.169		
1. Comerciales	142010	2.908.688	2.955.169		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	142020				
3. Productos en curso y semiterminados	142030				
4. Productos terminados	142040				
5. Subproductos residuos y materiales recuperados	142050				
6. Anticipos	142060				
7. Provisiones	142070				
III. Deudores	143000	51.971.599	88.908.136		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143010	62.591.690	80.149.266		
2. Empresas del grupo, deudores	143020		14.083.176		
3. Empresas asociadas, deudores	143030				
4. Deudores varios	143040	5.343.492	6.811.683		
5. Personal	143050				
6. Administraciones Públicas	143060	9.058.496	15.553.061		
7. Provisiones	143070	-25.122.079	-27.689.047		
IV. Inversiones financieras temporales	144000	2.655.923.001	2.016.605.075		
1. Participaciones en empresas del grupo	144010				
2. Créditos a empresas del grupo	144020				
3. Participaciones en empresas asociadas	144030				
4. Créditos a empresas asociadas	144040				
5. Cartera de valores a corto plazo	144050	2.655.923.001	2.016.605.075		
6. Otros créditos	144060				
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	144070				
8. Provisiones	144080				
V. Acciones propias a corto plazo	145000				
VI. Tesorería	146000	41.344.073	623.205.013		
VII. Ajustes por periodificación	147000	343.116	480.753		
TOTAL GENERAL (A + B + C +D)	100000	10.122.031.502	10.118.693.774		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

BALANCE NORMAL

B3

NIF	A-28-218.543	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A. P. P.			
DENOMINACIÓN SOCIAL					
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A.					
Espacio destinado para las firmas de los administradores		<i>R. M. Montoya H. Gómez H. Gómez</i>			
PASIVO		EJERCICIO 1996(1)	EJERCICIO 1995(2)		
A) FONDOS PROPIOS					
I. Capital suscrito	210000	9.758.107.095	9.524.394.391		
II. Prima de emisión	211000	1.220.017.000	1.220.017.000		
III. Reserva de revalorización	212000	270.692.510	270.692.510		
IV. Reservas	213000		1.402.565.010		
1. Reserva legal	214000	1.860.287.521	6.007.054.225		
2. Reservas para acciones propias	214010	275.825.200	275.825.200		
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante	214020	26.933.316	17.443.415		
4. Reservas estatutarias	214030				
5. Otras reservas	214040				
V. Resultados de ejercicios anteriores	214050	7.957.529.005	5.713.785.670		
1. Remanente	215000				
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	215010				
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas	215020				
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	215030				
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	216000	408.065.338	625.020.850		
VIII. Acciones propias para reducción de capital	217000	-955.274	-955.274		
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS					
1. Subvenciones de capital	218000				
2. Diferencias positivas de cambio	220000				
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	220010				
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	220020				
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS					
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares	220030	75.059.924	111.526.866		
2. Provisiones para impuestos	220040				
3. Otras provisiones	230000				
4. Fondo de reversión	230010				
D) ACREDITORES A LARGO PLAZO					
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	230020	75.059.924	111.526.866		
1. Obligaciones no convertibles	230030				
2. Obligaciones convertibles	230040				
3. Otras deudas representadas en valores negociables	240000	85.724.730	84.762.149		
241000					
241010					
241020					
241030					

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

BALANCE NORMAL

B4

NIF	A-28-218.543	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A. P. P.			
DENOMINACIÓN SOCIAL	<i>M. J. G.</i> <i>M. J. G.</i> <i>M. J. G.</i>				
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores				
PASIVO	EJERCICIO 199_(1)	EJERCICIO 199_(2)			
D) ACREDITORES A LARGO PLAZO (Continuación)					
II. Deudas con entidades de crédito	242000				
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	242010				
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	242020				
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	243000				
1. Deudas con empresas del grupo	243010				
2. Deudas con empresas asociadas	243020				
IV. Otros acreedores	244000	85.724.750	84.762.149		
1. Deudas representadas por efectos a pagar	244010				
2. Otras deudas	244020				
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	244030				
4. Administraciones Públicas a largo plazo	244050				
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	245000				
1. De empresas del grupo	245010				
2. De empresas asociadas	245020				
3. De otras empresas	245030				
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	246000				
E) ACREDITORES A CORTO PLAZO	250000	203.139.753	398.010.368		
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	251000				
1. Obligaciones no convertibles	251010				
2. Obligaciones convertibles	251020				
3. Otras deudas representadas en valores negociables	251030				
4. Intereses de obligaciones y otros valores	251040				
II. Deudas con entidades de crédito	252000		8.447.747		
1. Préstamos y otras deudas	252010		8.447.747		
2. Deudas por intereses	252020				
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	252030				
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	253000	11.442.946	769.652		
1. Deudas con empresas del grupo	253010	11.442.946	769.652		
2. Deudas con empresas asociadas	253020				
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.					
(2) Ejercicio anterior.					

BALANCE NORMAL

B5

NIF A-28-218-543

DENOMINACIÓN SOCIAL

Compañía Española de Vivien-
das en Alquiler, S.A.

Compañía Española de
Viviendas en Valencia, S. A.
P. P.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO	EJERCICIO 1995(1)	EJERCICIO 1995(2)
E) ACREDITORES A CORTO PLAZO (Continuación)		
IV. Acreedores comerciales		
1. Anticipos recibidos por pedidos	63.004.687	93.585.672
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	63.004.687	93.585.672
3. Deudas representadas por efectos a pagar		
V. Otras deudas no comerciales		
1. Administraciones Públicas	123.592.120	265.307.297
2. Deudas representadas por efectos a pagar	116.164.555	254.579.010
3. Otras deudas	186.584	341.076
4. Remuneraciones pendientes de pago	10.452.199	10.589.296
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	1.763.762	4.497.879
VI. Provisiones para operaciones de tráfico		
VII. Ajustes por periodificación		
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO		
TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)	10.122.031.502	10.118.693.774

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(1) Ejercicio al que va
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

NIF A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

Compañía Española de Vivien-
das en Alquiler, S.A.

M. J. M.

Compañía constructora de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.

Ms. A. 103

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)		
Pesetas	999211	X
Miles	999212	
Millones	999213	

DEBE	EJERCICIO 199 ⁽²⁾	EJERCICIO 199 ⁽³⁾
A) GASTOS (A.1 a A.16)	300000	1.135.493.671
A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	301000	
A.2. Aprovisionamientos	302000	24.363.105
a) Consumo de mercaderías	302010	21.363.105
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	302020	
c) Otros gastos externos	302030	
A.3. Gastos de personal	303000	17.110.321
a) Sueldos, salarios y asimilados	303010	16.963.191
b) Cargas sociales	303020	67.281.430
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	304000	100.273.457
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	305000	48.953.743
a) Variación de provisiones de existencias	305010	
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos inco-brables	305020	28.953.743
c) Variación de otras provisiones de tráfico	305030	
A.6. Otros gastos de explotación	306000	535.593.070
a) Servicios exteriores	306010	453.768.452
b) Tributos	306020	61.824.613
c) Otros gastos de gestión corriente	306030	
d) Dotación al fondo de reversión	306040	
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN (B.1 + B.2 + B.3 + B.4 – A.1 – A.2 – A.3 – A.4 – A.5 – A.6)	301900	215.475.497
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	307000	2.369.608
a) Por deudas con empresas del grupo	307010	302.086
b) Por deudas con empresas asociadas	307020	2.067.522
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	307030	
d) Pérdidas de inversiones financieras	307040	
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	308000	-650.407
A.9. Diferencias negativas de cambio	309000	107.261.659
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS (B.5 + B.6 + B.7 + B.8 – A.7 – A.8 – A.9)	302900	366.791.056
		245.535.610

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Escriba el que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.

**CUENTA DE PÉRDIDAS
Y GANANCIAS NORMAL**

NIF A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S.A.
P.P.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

DEBE

EJERCICIO 199 5(1)

EJERCICIO 199 5(2)

A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

(A.I + A.II - B.I - B.II)

303900 584.266.560 4.334.674.378

A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial,
material y cartera de control

310000 6.042.090

A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, mate-
rial y cartera de control

311000 674.771 1.155.203

A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones
propias

312000 1.120.337 702.913

A.13. Gastos extraordinarios

313000 1.120.313

A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios

314000

A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS

(B.9+B.10+B.11+B.12+B.13-A.10-A.11-A.12-A.13-A.14)

304900 27.269.117 -60.991.087

A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV)

305900 611.556.167 919.865.465

A.15. Impuesto sobre Sociedades

315000 293.490.874 294.844.615

A.16. Otros impuestos

316000

A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (A.V-A.15-A.16)

306900 408.065.036 625.020.850

**CUENTA DE PÉRDIDAS
Y GANANCIAS NORMAL**

NIF A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

Compañía Española de Vivien-
das en Alquiler, S.A.

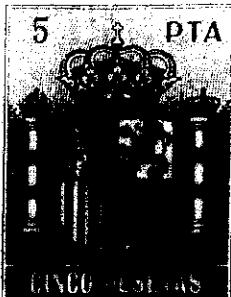
Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S.A.

P.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER	EJERCICIO 199⁽¹⁾	EJERCICIO 199⁽²⁾
B) INGRESOS (B.1 a B.13)		
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	400000	1.394.559.009
a) Ventas	401000	1.164.290.331
b) Prestaciones de servicios	401010	1.166.046.993
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas	401020	-1.736.952
B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	402000	-
B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	403000	-
B.4. Otros ingresos de explotación	404000	5.851.394
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	404010	1.859.371
b) Subvenciones	404020	5.236.756
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	404030	17.457.064
B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN		
(A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)	401900	-
B.5. Ingresos de participaciones en capital	405000	19.502.230
a) En empresas del grupo	405010	-
b) En empresas asociadas	405020	-
c) En empresas fuera del grupo	405030	19.502.230
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	406000	164.923.737
a) De empresas del grupo	406010	-
b) De empresas asociadas	406020	-
c) De empresas fuera del grupo	406030	164.923.737
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	407000	64.693.463
a) De empresas del grupo	407010	1.425.623
b) De empresas asociadas	407020	-
c) Otros intereses	407030	4.339.929
d) Beneficios en inversiones financieras	407040	58.927.911
B.8. Diferencias positivas de cambio	408000	121.390.859
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		
(A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)	402900	-

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.



OE1656483

CLASE 8.a
• APPENDIX

BALANCE

ACTIVO

GASTOS DE ESTABLECIMIENTO 359 892

INMOVILIZADO NETO.

Inmovilizaciones inmateriales	5.499.651
Inmovilizaciones materiales	4.318.383.712
Inmovilizaciones financieras	2.992.644.258
Acciones propias	25.301.230

7.341 828 851

ACTIVO CIRCULANTE

Existencias	2.273.036
Deudores	87.880.170
Deudas con empresas del grupo	6.253.361
Inversiones financieras temporales	2.561.867.090
Tesorería	10.440.798
Ajustes por periodificación	13.431.622

TOTAL ACTIVO	10.024.334.820
--------------------	----------------

PASIVO

FONDOS PROPIOS

Capital suscrito	1.220.017.000
Prima de emisión	270.692.510
Reservas	7.860.287.521
Pérdidas y Ganancias	289.999.778
Dividendo a cuenta	(955.274)

9.640.041 535

PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS 93.547.417

ACREEDORES A LARGO PLAZO 85.084 829

ACREEDORES A CORTO PLAZO

Acreedores comerciales	53.313.325
Otras deudas no comerciales	152.347.714

205.661.039

TOTAL PASIVO 10.024.334.820



OE1656484

CLASE 8.a

AÑO 1996

CUENTA DE RESULTADOS

Ingresos de explotación	1.009.758.707
Gastos de explotación	(843.578.663)
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	166.180.044
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	237.548.580
BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS	403.728.624
RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS	26.328.714
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	430.057.338
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	(140.057.560)
BENEFICIO CONTABLE DEL PERIODO	289.999.778

Suficiencia del resultado

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

BENEFICIO CONTABLE TRAS IMP.S/SOCIEDADES	289.999.778 pesetas
(-) Dividendo preferente a las acciones de la Serie B	-955.275 pesetas
IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN	289.044.503 pesetas

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados de 1.996, de un importe de 65 pesetas brutas por acción, supone un total de 78.138.255 pesetas, y es inferior tanto al resultado acumulado a 31 de octubre como al que se prevé sea de libre disposición para el ejercicio completo de 1.996, 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



OE1656485

CLASE 8.a
CATALOGO

la empresa de realización inmediata superan ampliamente todo el pasivo exigible, tanto a corto como a medio y largo plazo.

Madrid, a 4 de diciembre de 1.996
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

Para cada uno de los epígrafes del balance y de la cuenta de resultados, a continuación se indican los criterios contables aplicados:

Gastos de establecimiento

Estos gastos, consecuencia de la formalización de variaciones del capital social, se amortizan directamente mediante un porcentaje anual del 20%.

Inmovilizado inmaterial

Este epígrafe recoge la suma total de los importes satisfechos en la adquisición de las licencias de uso o por el desarrollo de los programas informáticos implantados en la Sociedad. Se amortizan anualmente mediante la aplicación de un porcentaje del 20%.

Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o adquisición, actualizados por aplicación de los coeficientes autorizados en las diferentes leyes de actualización de balances que han aparecido desde que se finalizó su construcción o se formalizó su adquisición. Estas leyes permitieron la actualización de balances para los ejercicios de 1.977, 1.979, 1.981 y 1.983.

De las obras que se realizan en nuestros edificios, se contabilizan con el carácter de inmovilizado aquellas que suponen la ampliación de superficies, el añadido de instalaciones nuevas hasta ese momento inexistentes o las modernizaciones o mejoras que conllevan una mayor productividad de



OE1656486

CLASE 8.a
SANTANDER

los edificios al ser susceptibles de generar, en cuanto a las partes que se mejoran, mayores rentas futuras de las que generaría de no ser mejoradas.

Desde 1.993, los elementos del inmovilizado material se vienen amortizando en función de los coeficientes máximos establecidos en la orden Ministerial del 12 de mayo de 1.993. Con anterioridad se amortizaban siguiendo los criterios recogidos en la O.M. del 23 de febrero de 1.965.

Todos los inmovilizados adquiridos mediante contratos de leasing finalizados antes de la entrada en vigor del Plan General contable se encuentran contabilizados por el denominado "valor residual" o valor de la opción de compra ejercida. Estos inmovilizados se concentran en nuestro centro turístico en Cabo Cervera y en algunos equipos informáticos y de oficina.

Los contratos de leasing formalizados con posterioridad a la entrada en vigor del PGC, así como los que se encontraban vigentes en dicha fecha, se han contabilizado de acuerdo a la D.T. 5º a) del R.D. 1643/1990, de 20 de diciembre por el que se aprobó el PGC.

Inmovilizado financiero

En concepto de "Participaciones en empresas del grupo" se recoge la suma de las valoraciones de las participaciones en el capital de nuestras filiales Dublín de Negocios, S.A., Inmobiliaria VS, S.A., Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A. y Celising S.A.F., S.A.. Hasta la entrada en vigor de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades, las tres primeras sociedades mencionadas estaban calificadas como Transparentes Fiscales. El valor contable de esas participaciones está compuesto por el coste de suscripción o adquisición de las mismas, incrementado, en aplicación del art. 380 del anterior Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, por el importe anual de los resultados contables positivos obtenidos por aquellas desde el ejercicio en que tuvieron la calificación de Transparentes Fiscales respecto de CEVASA.

De la contabilización de los resultados positivos de nuestras filiales transparentes y su aplicación conjunta con las disposiciones relativas a la provisión por depreciación de valores sin cotización oficial, resulta que el valor contabilizado de las participaciones es nuestras filiales transparentes se corresponde con el valor teórico de dichas participaciones según balances cerrados en el ejercicio inmediatamente anterior. Se mantiene un saldo de provisiones por depreciación de más de 45 millones de pesetas.

El epígrafe denominado "Depósitos y fianzas a largo plazo" se corresponde, principalmente, con los depósitos que hemos constituido ante las autoridades administrativas y que suman el 90% de los importes recibidos de los arrendatarios de nuestros edificios en concepto de fianzas obligatorias.

Acciones propias



OE1656487

CLASE 8.a
SMEPA

Valoradas por el total satisfecho en su adquisición, gastos de intermediación incluidos. Como su valor bursátil al cierre del ejercicio es inferior a su coste medio de adquisición, se mantiene una provisión por depreciación por importe igual a la diferencia entre los dos valores anteriores.

Cumpliendo las disposiciones legales, en el pasivo del balance mantenemos una reserva indisponible por el mismo importe que el coste de compra de las acciones en autocartera. De esta reserva no puede disponerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

Existencias

Valoración del inventario de existencias comerciales realizado al final del ejercicio en nuestro centro turístico "Cabo Cervera Apartamentos", que dispone de servicios de restauración. Se sigue un sistema especulativo de control de existencias por lo que la valoración de las mismas se realiza tomando como base el último precio de adquisición consignado en factura.

Deudores

"Clientes por prestación de servicios": Los importes que acreditamos a los arrendatarios de nuestros edificios y a los clientes del apartotel en Cabo Cervera se registran por su valor nominal. A efectos de desglosar este saldo entre "corrientes" y "dudosos" se recaba información detallada de los responsables de nuestros departamentos comerciales, y, de acuerdo con las circunstancias que concurren en cada caso, se clasifican dichos saldos en una u otra categoría. Hasta el pasado ejercicio se clasificaban como dudosos por el total del saldo de su deuda, aquellos deudores que tenían parte o toda su deuda compuesta por saldos de antigüedad superior a los 6 meses o bien aquellos que incurrián en alguno de los supuestos que establecía el artículo 82 del recientemente derogado Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Entonces, las provisiones que se dotaban y mantenían seguían los criterios del citado artículo, y así, para el caso de clientes morosos cuyas deudas no habían sido reclamadas judicialmente ni habían sido declarados en quiebra, suspensión de pagos o situaciones análogas, sólo se dotaban provisiones, por la parte de su deuda de antigüedad superior a los 6 meses y siguiendo los criterios del citado artículo. Para el ejercicio de 1.996 hemos modificado el criterio de clasificación de nuestros saldos entre "corrientes" y "dudosos", y a partir de este ejercicio se consideran dudosos aquellos saldos que:

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

Para todos ellos, y en disonancia con el criterio anterior a 1.996, el saldo de provisiones que se mantiene alcanza el 100% de su deuda.

Cuando algunos saldos se consideran totalmente perdidos por los responsables de nuestros departamentos comerciales, se dan de baja contablemente regularizándolas contra la provisión que para ellos se mantenía.



OE1656488

CLASE 8.a
SANTANDER

Creemos que este nuevo criterio de clasificación es más adecuado que el anterior, a fin de mostrar una imagen más fiel de la situación de los importes acreditados. Después de regularizar las provisiones existentes al cierre del ejercicio anterior, el cambio de criterio no ha supuesto efectos significativos en la contabilización de estos activos, y por tanto, no ha dado lugar a resultados extraordinarios.

"Administraciones públicas": Importes acreditados a las Administraciones Públicas por conceptos tales como devoluciones pendientes de impuestos satisfechos.

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

Inversiones financieras temporales

Dentro de nuestra cartera de valores a corto plazo se incluyen tanto títulos de renta variable como inversiones en renta fija en pesetas y en divisas.

La cartera de renta variable se compone en su totalidad por títulos que cotizan en las Bolsas de Valores. Como el precio de mercado a cierre del ejercicio de los citados títulos era superior a su valor de coste, se encuentran contabilizados por este último valor. Por coste de adquisición se toma el resultante de la compra, minorado, en su caso, por el importe de los derechos de suscripción enajenados. Estas ventas de derechos se valoraban hasta el 31 de diciembre de 1.990, por el producto de su venta, y desde aquella fecha y tras cambiar el criterio en el Plan General de contabilidad, por su coste contable.

La cartera de renta fija de la Compañía está compuesta por:

- Compras de Deuda Pública Anotada con pacto de recompra, valoradas por el importe inicial de cesión de esos activos. Los intereses corridos de estas inversiones al cierre del ejercicio también se incluyen en este epígrafe.
- Compras de Deuda Pública USA en dólares con pacto de recompra, valoradas siguiendo el mismo criterio anterior. Al cierre del ejercicio se han realizado los necesarios ajustes por diferencias de cambio, con el fin de valorar contablemente dichas inversiones al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España para el último día hábil del año.

Tesorería

Importes en efectivo existentes en nuestras cajas más saldos a nuestro favor de diferentes cuentas corrientes y de crédito abiertas en entidades financieras.

Subvenciones



OE1656489

CLASE 8.a
5 PTA

Todas las subvenciones recibidas durante 1.996 de las Administraciones Públicas han tenido el carácter de "subvenciones a la explotación" y por tanto han sido imputadas a resultados en el momento en que se han devengado.

Provisiones por impuestos

Importes de deudas tributarias, siendo indeterminados su pago, fecha e importes exactos. Incluye tanto impuestos locales devengados pero no liquidados hasta el momento por las Administraciones locales, como impuestos varios que nos han sido reclamados pero que tenemos recurridos por discrepancias.

Deudas a largo plazo

Las únicas contraídas con vencimiento superior a 1 año se corresponden con los importes efectivos percibidos de nuestros inquilinos en concepto de fianzas, tanto las exigidas en cumplimiento de disposiciones legales como las adicionales solicitadas.

Deudas a corto plazo

"Deudas con empresas del grupo": Importes nominales adeudados a nuestras Sociedades filiales en concepto de saldos a su favor de las cuentas corrientes de préstamo que se mantienen entre las empresas del grupo con el fin de optimizar la gestión de tesorería.

"Acreedores comerciales": Importes adeudados a nuestros proveedores y suministradores de servicios por facturas pendientes de pago a la fecha de cierre del ejercicio. Además, se contabilizan en este epígrafe los importes estimados a que pueden ascender los servicios utilizados dentro del año 1.996 y de los que, a la fecha de cierre, no se había recibido 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 1.996: Importe previsto a ingresar por el mencionado impuesto.
- Liquidación pendiente de las retenciones practicadas durante el mes de diciembre de 1.996, a cuenta del IRPF.

"Remuneraciones pendientes de pago": Valoración, según las disposiciones laborales en vigor y los convenios colectivos que regulan las relaciones en nuestra Sociedad, de los conceptos salariales devengados por nuestro personal al cierre del ejercicio y a pagar dentro de 1.997.

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

Impuesto sobre Beneficios

Importe devengado en concepto de impuesto sobre los beneficios del ejercicio. Se calcula de la siguiente forma:



OE1656490

CLASE 8.a
SABADELL

- Se obtiene el "resultado contable ajustado" adicionando en más o menos al resultado contable antes de impuestos, el importe a que ascienden aquellas partidas consideradas "diferencias permanentes" entre la base imponible fiscal y aquél.
- Sobre el "resultado contable ajustado" se calcula el "impuesto bruto" por aplicación del tipo impositivo, para después minorar del impuesto bruto las bonificaciones y deducciones de la cuota, obteniendo el "impuesto sobre sociedades devengado".
- En nuestro caso, y aplicando la Resolución del ICAC de 30 de abril de 1.992, el "Impuesto sobre Beneficios" se obtiene minorando el Impuesto sobre Sociedades devengado en el ejercicio por el importe de las retenciones procedentes de nuestras filiales Transparentes Fiscales, soportadas por éstas durante el ejercicio de 1.995 y registradas contablemente en CEVASA en el de 1.996 por aplicación de la citada resolución.

Transacciones en moneda extranjera

Los saldos líquidos registrados en cuentas financieras de inversión que se encuentran expresados en divisas se hayan valorados al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España para el último día hábil del ejercicio.

Para estos activos, se contabilizan diferencias de cambio tanto al cierre del ejercicio (por la diferencia entre los valores de mercado de esas divisas y los contabilizados) como en el momento en que esas divisas se cambian, bien sea por pesetas o por otras divisas.

Aunque la norma de valoración 14º.5. del P.G.C. establece, como norma general, que las diferencias de cambio no realizadas que se produzcan no se integrarán en los resultados del ejercicio y se recogerán en el pasivo del balance como "ingresos a distribuir en varios ejercicios", como caso particular, se permite que dichas diferencias de cambio se lleven a resultados cuando se hayan imputando a resultados en ejercicios anteriores diferencias negativas de cambio, y por el importe que resultaría de minorar dichas diferencias negativas por las diferencias positivas. En nuestro caso, puesto que en los ejercicios de 1.994 y 1.995 contabilizamos en la cuenta de resultados y por los mismos valores, unas diferencias negativas superiores a las positivas obtenidas en este ejercicio, hemos considerado conveniente y ajustado a las normas de valoración, contabilizar estas últimas en la cuenta de resultados.

Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, con independencia del momento que se cobren o paguen. La Sociedad exclusivamente contabiliza aquellos ingresos devengados, mientras que los gastos se contabilizan en cuanto son conocidos, incluyendo los riesgos previsibles.

Los criterios considerados para las partidas más significativas de la cuenta de resultados son los siguientes:

- . Ingresos de explotación: Están contabilizados por el importe total devengado durante el ejercicio, neto de los impuestos que gravan la prestación de nuestros servicios. Estos ingresos provienen



OE1656491

CLASE 8.a
CINCO PESETAS

tanto de rentas por servicios prestados como de las repercusiones legales de gastos a nuestros inquilinos, directos beneficiarios de los servicios repercutibles.

. Gastos de explotación:

"Aprovisionamientos": Las adquisiciones de mercaderías están contabilizadas por su coste efectivo, con exclusión del IVA soportado y deducible. Los descuentos que nos conceden nuestros proveedores por pronto pago se consideran ingresos financieros.

"Gastos de personal": Coste efectivo que ha supuesto para la Compañía el personal empleado en ella por conceptos tales como sueldos y salarios, indemnizaciones y seguridad social a cargo de la empresa. También se incluyen en este epígrafe, las dietas percibidas por los miembros del Consejo de Administración por su asistencia a las reuniones del Consejo.

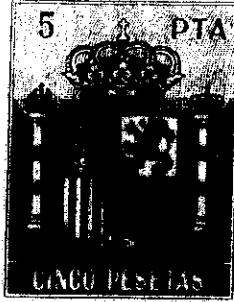
"Dotaciones a la amortización del inmovilizado": Suma de las amortizaciones practicadas sobre nuestro inmovilizado material e inmaterial en función de los coeficientes máximos señalados en las tablas de amortización aprobadas por la O.M. de 12 de mayo de 1.993. También se incluye aquí la amortización de los gastos de establecimiento.

"Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por créditos incobrables": Las situaciones de insolvencia o morosidad en que van incurriendo parte de nuestros clientes y arrendatarios nos obliga, con el fin de ir contemplando esas situaciones, a ir realizando nuevas dotaciones a las provisiones por insolvencias así como a regularizar algunas realizadas con anterioridad, bien sea por insolvencia definitiva del deudor o bien por el cobro de todos o parte de los importes que le acreditábamos. También se contemplan en este epígrafe las bajas contables de aquellos créditos considerados incobrables y de los que no existía provisión contable por insolvencias.

"Otros gastos de explotación": El importe total recogido bajo el epígrafe "servicios exteriores" corresponde al importe efectivo, neto del IVA soportado y deducible, a que asciende el total de servicios recibidos de terceros por conceptos tales como los de reparaciones y conservación, suministros diversos, asesorías diversas y asistencia en contenciosos con nuestros deudores, publicidad, seguros y otros. También se incluyen aquí los gastos de nuestras oficinas administrativas, tales como material de oficina, comunicaciones, servicios de mantenimiento, etc.

La coexistencia en nuestra Sociedad de la realización de actividades exentas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, es razón para que debamos aplicar la denominada "Regla de Prorrata" en cuanto a la deducibilidad de las cuotas soportadas en las adquisiciones de bienes y servicios a destino común de aquellas actividades. De ello resulta que el 52 % de estas cuotas no sean deducibles, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el PGC, se han considerado como un mayor gasto en la adquisición de aquellos bienes y servicios.

En cuanto a las obras de mantenimiento de nuestros edificios, además de aquellas de carácter corriente, se contabilizan también en el año en que se producen aquellas de mayor importancia o de sustitución de instalaciones fundamentales de nuestros edificios. Estas, aunque tienen un carácter



OE1656492

CLASE 8.a
SANTANDER

plurianual y así son contempladas en nuestros presupuestos a largo plazo, se imputan a resultados en el año en que se producen.

Puesto que a la entrada en vigor del PGC actual no se tenía fondo contable alguno constituido para atender obras y reparaciones extraordinarias, todas las obras con este carácter, realizadas en los últimos tres años, se han tenido que contabilizar directamente contra la cuenta de resultados del ejercicio en que se produjeron. El criterio establecido en el PGC es ir dotando anualmente la denominada "Provisión para grandes reparaciones" con cargo a gastos y en función del devengo anual, e ir cargando dicha provisión en el momento en que las citadas obras extraordinarias se producen.

Tanto la realización de nuestras actividades como la titularidad de nuestros inmuebles son objeto de sometimiento a diferentes impuestos, la mayor parte de ellos de carácter local. El importe total devengado durante el ejercicio se recoge en el grupo "Tributos". Además de los efectivamente satisfechos se incluyen aquí aquellos no satisfechos pero sí devengados. Entre estos últimos están aquellos que nos han sido notificados y hemos recurrido por discrepancia y aquellos todavía no liquidados por la Administración y estimados por nosotros. La contrapartida de estos dos últimos se encuentra en la cuenta de pasivo "Provisión para Impuestos".

Los principales tributos recogidos en este epígrafe son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. También se incluye en este apartado 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 sobre las acciones mantenidas en cartera durante el ejercicio.

"Ingresos financieros de otros valores negociables": Suma de los intereses percibidos durante el ejercicio por colocaciones a corto plazo en activos de renta fija, tanto en pesetas como en divisas. Cuando las citadas inversiones se han materializado en compras de Deuda Pública con pacto de recompra, el total contabilizado como ingresos se ha correspondido con la diferencia entre los importes satisfechos en las compras y los percibidos en las ventas. Los intereses percibidos en divisas se han valorado al tipo de cambio medio publicado por el Banco de España, aplicable al día en que se han percibido.

"Beneficios en inversiones financieras": Corresponde a beneficios realizados en la venta de valores mobiliarios de renta variable, incluyendo ventas de derechos de suscripción preferente. Estos beneficios son el resultado de la diferencia entre el precio de venta y el precio medio de compra contabilizado de las acciones o derechos vendidos. El producto de la venta de los valores mobiliarios enajenados se considera una vez deducidos los gastos inherentes a estas operaciones.



OE1656493

CLASE 8.a
SATPIFA

"Diferencias positivas / negativas de cambio": Las normas de valoración del PGC obligan a valorar la cartera de valores en divisas al tipo de cambio vigente en el momento de cerrar los estados contables. La diferencia entre el valor resultante de la aplicación de dicho tipo de cambio y el valor contabilizado da lugar a diferencias de cambio que deben contabilizarse, si son negativas, como gasto del ejercicio, y si son positivas y siempre que se correspondan con diferencias negativas contabilizadas con anterioridad por la misma cartera de valores, como ingreso del ejercicio.

Resultados extraordinarios

"Beneficios de enajenación del inmovilizado y cartera de control": En este epígrafe se incluyen, como partida principal, los resultados positivos de las sociedades filiales de CEVASA, que incurrián en transparencia fiscal hasta el pasado ejercicio de 1.995. La contrapartida de estos resultados se encuentra en un incremento de valor de aquellas participaciones, todo ello en aplicación del artículo 380 del derogado Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Los resultados incorporados en 1.996 en las cuentas de CEVASA se corresponden con los beneficios obtenidos por aquellas sociedades en el ejercicio de 1.995. Las pérdidas no son objeto de traspaso.

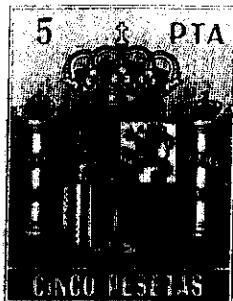
5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El saldo de este epígrafe se corresponde en su totalidad con gastos amortizables por ampliaciones de capital. Su movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.95	502.690	502.690
Aumentos	57.184	57.184
(-) Amortizaciones	(147.278)	(147.278)
Saldo a 31.12.96	412.596	412.596

6º.- INMOVILIZADO INMATERIAL

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



OE1656494

CLASE 8.a

5 PTAS

	Aplicaciones informáticas		Derechos s/bienes en leasing	
	Inversión	Amort. acum.	Inversión	Amort. acum.
Saldo a 31.12.95	14.404.785	8.763.010	3.086.185	1.157.321
Aumentos	1.762.564	2.271.313		
Bajas	(1.518.465)	(1.474.533)		
Disminuciones por traspaso			(3.086.185)	(1.157.321)
Saldo a 31.12.96	14.648.884	9.559.790	0	0

A finales de 1.996 hemos dado de baja algunas aplicaciones informáticas, que se encontraban fuera de uso en la empresa y sin valor de mercado alguno. Los importes dados de baja y la disminución paralela de la amortización acumulada pueden verse en el cuadro precedente.

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

7º.- INMOVILIZADO MATERIAL

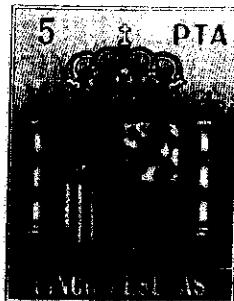
El detalle y movimiento durante el ejercicio de nuestro inmovilizado material se encuentra en los cuadros anexos nº 1 y 2.

Como se aprecia en el anexo nº 2, durante el ejercicio de 1.996 hemos dado de baja diferentes elementos de los grupos Mobiliario y Equipos para proceso de la información, que se encontraban totalmente obsoletos y fuera de uso dentro de la empresa.

Las amortizaciones anuales, que se realizan de una manera individualizada para cada uno de los elementos del inmovilizado, se calculan aplicando a los valores a amortizar los coeficientes máximos establecidos en la Orden Ministerial de 12.05.93. A continuación se informa, por grupos de elementos, del desglose de la amortización practicada durante 1.996. Puesto que los coeficientes son individuales para cada uno de los elementos, el detalle de los mismos desborda esta memoria.

Grupos de elementos	Bases de amortización	Amortización 1.996
Construcciones	3.935.482.113	78.723.704
Instalaciones complementarias	199.971.476	15.350.425
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.300.650	616.572
Mobiliario	42.283.022	4.608.702
Equipos de proceso de información	23.177.194	4.680.010
Elementos de transporte	14.454.877	1.873.924
	4.219.669.332	105.853.337

Bienes adquiridos mediante contratos de leasing



OE1656495

CLASE 8a
ESTATE

Una parte importante de nuestro inmovilizado material se financió mediante el sistema de leasing y se encuentra contabilizado por el valor residual satisfecho al vencimiento de los contratos. Dichos valores han venido siendo amortizados mediante aplicación, sobre los mismos, de los coeficientes legales establecidos por tipos de inmovilizados.

La relevancia de estos bienes se muestra en el cuadro anexo nº 3, donde se informa del valor que estos tendrían si se hubieran contabilizado desde un principio con arreglo a su coste en origen así como del que en la actualidad tienen.

Inmovilizado sujeto a compromisos de venta

Existe un compromiso de venta a favor de Hipercor, S.A., de uno de los locales comerciales que tenemos en el complejo Meridiano Cero de Barcelona, de 5.500 m² en planta baja cubierta y unos 5.000 m² de planta terraza descubierta. Dicha sociedad tiene el derecho a ejercitarse la opción de compra a partir del 1 de enero del año 2.000.

Inmuebles en alquiler

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

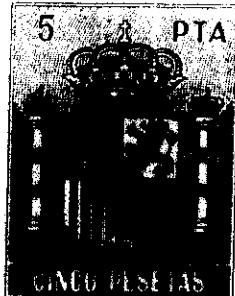
	SUPERFICIES EN ARRENDAMIENTO (M ²)-1.996						
	Viviendas		Locales		Oficinas		
	Nº	m ²	Nº	m ²	Nº	m ²	Total m ²
Conjunto Meridiano-Cero	1.180	149.625	60	18.329	41	16.819	184.773
Conjunto Sta. M ^a Cabeza	295	37.816	31	3.336			41.152
	1.475	187.441	91	21.665	41	16.819	225.925

Importe del suelo incluido en el inmovilizado

La valoración contable de los solares donde se ubican nuestros principales explotaciones es la siguiente:

Meridiano Cero en Barcelona	676.184.126
Sta. M ^a de la Cabeza en Madrid	304.404.161
Conjunto turístico en Torrevieja	57.669.351
	1.038.257.638

Características del inmovilizado no afecto a la explotación



OE1656496

CLASE 8.a
SANTANDER

El inmovilizado que CEVASA tiene no afecto a la explotación se concreta en un terreno de unas 22 hectáreas situado en las cercanías de El Vendrell (Tarragona). Se encuentra contabilizado por un total de 184.690.085 pesetas.

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

La política contable de la Sociedad es la de mantener registrados en el Inmovilizado todos aquellos elementos que están siendo utilizados, estén o no totalmente amortizados. Esta es la razón de que algunos elementos de los grupos de inmovilizado "instalaciones", "mobiliario" y "equipos de oficina" se mantengan en los registros contables aunque se encuentran totalmente amortizados. Cuando algún elemento de inmovilizado, esté o no totalmente amortizado, se considera obsoleto funcionalmente, deja de ser utilizado y se retira para su desguace, se procede a su baja contable. Sólo aquellos que entendemos pudieran tener algún valor de mercado se mantienen en el inmovilizado a la espera de una posible venta.

8º.- INVERSIONES FINANCIERAS

INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

." Participaciones en empresas del grupo": Las empresas filiales de CEVASA, son las que se relacionan a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>% participación (directa)</u>
Dublín de Negocios, S.A.	Cartera	100
Immobilier V S, S.A.	Cartera	100
Immobilier Madrid-Barcelona, S.A.	Cartera	100
Celising, Sociedad de Arrendamiento Financiero, S.A.	Leasing	100

El detalle y movimiento durante el ejercicio de los importes contabilizados en estas cuentas de participación se encuentran en cuadro anexo nº 4 En el cuadro nº 5 se comparan los valores teóricos de esas participaciones con los contabilizados en CEVASA.

." 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:



OE1656497

CLASE 8.a
YANETTE

	Aplicaciones o		
	Saldo a 31.12.95	mayor depósito	Saldo a 31.12.96
Ranazas constituidas	560 011	7.455	567 466
Depósitos efectuados	2 000	0	2 000
Ranazas depositadas en la Generalitat	58.722.888	1.120.082	59.842.970
Ranazas depositadas en la CC.AA. Madrid	10.706.956	512.520	11.219.476
Totales	69.991.855	1.640.057	71.631.912

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

En el cuadro anexo nº 6 se informa de la composición, por tipo de activos, de la liquidez de la Sociedad materializada en inversiones financieras. En el cuadro anexo nº 7 se compara nuestra cartera al final del ejercicio de 1.996 con la que existía a comienzos del año, con lo que se puede apreciar la variación que la misma ha tenido respecto a su composición.

9º.- EXISTENCIAS

Nuestra Sociedad no tiene promociones inmobiliarias en curso destinadas a venta, ni tiene tampoco solares destinados a tales fines. El saldo contabilizado en este apartado tiene una procedencia totalmente diferente y se corresponde con la valoración de las existencias comerciales que se encontraba en los almacenes de Sociedad en su centro turístico en Cabo Cervera, Torrevieja (Alicante). Dichas existencias, necesarias para el normal funcionamiento de los servicios de restauración de que cuenta nuestro centro, se valoran según el último precio consignado en factura y, al cierre del ejercicio ascendían a una suma total de 2.908.688 pesetas.

10º.- CRÉDITOS COMERCIALES Y OTROS DEUDORES

Los importes acreditados a los arrendatarios de nuestros edificios y a los clientes del centro turístico que tenemos en Torrevieja, se encuentran en el epígrafe "clientes" del balance y se detallan en el cuadro anexo nº 8. También se muestran en él, tanto los saldos que se mantienen en concepto de provisión por insolvencias como aquellos otros dados de baja durante el ejercicio por considerarlos totalmente incobrables, así como aquellos considerados nuevos dudosos y reclasificados como tales.



OE1656498

CLASE 8.a
SANTIPONCE

El epígrafe "Deudores varios" del balance de la Sociedad, tenía, a 31.12.96, el siguiente detalle:

Provisiones de fondos a arquitectos, abogados y procuradores	3.683.854
Deudores varios	1.613.529
	5.297.383

En concepto de "Administraciones Públicas" se engloban aquellos importes que acreditamos, por un lado a la Hacienda Estatal y por otro al Ayuntamiento de Barcelona, por los siguientes conceptos:

. Hacienda Pública, deudora por impuestos pagados a devolver tras sentencias firmes a nuestro favor	5.850.044
. Hacienda Pública, IVA a devolver	3.208.452
	9.058.496

11º.- FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

Composición

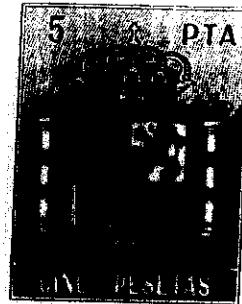
El capital social de la Compañía, íntegramente desembolsado, asciende a 1.220.017.000 pesetas. Está compuesto por 1.207.280 acciones ordinarias y 12.737 acciones preferentes, todas ellas de valor nominal 1.000 pesetas.

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

Derechos diferenciales de cada clase de acciones

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

En cuanto a los derechos preferentes de suscripción, tanto los titulares de acciones de la Serie A, como los de la Serie B, lo tendrán sobre cualquiera de las nuevas emisiones de capital que se acordaren, en proporción a sus aportaciones. No obstante, en el supuesto de que simultáneamente se emitan acciones ordinarias y preferentes, conservando igual proporción en la participación de



OE1656499

CLASE 8.a
UNIVERSITARIO

social, corresponderá a unas y a otras el derecho de suscripción preferente, exclusivamente sobre las acciones de su Serie que se emitan.

Cotización oficial

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

Variaciones del capital y autorizaciones para realizarlas

1º.- Aumentos del capital: El Consejo de Administración está autorizado por la Junta General extraordinaria de accionistas, celebrada el pasado 29 de junio de 1.995, 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. Esta autorización tiene un límite de seiscientos millones de pesetas y los aumentos de capital 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:

La única variación del capital social habida en los últimos tres años es la reducción de capital social en 51.955.000 pesetas nominales, acordada por la Junta General extraordinaria el 8 de noviembre de 1.995. Dicha reducción se llevó a cabo mediante la amortización de 51.955 acciones ordinarias, que se encontraban en la autocartera de la Sociedad en la fecha del acuerdo.

4º.- Autocartera:

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General extraordinaria celebrada el pasado 27 de junio de 1.996, para que, dentro del cauce previsto en el artículo 75 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, pueda adquirir acciones de la propia Compañía en el Mercado Secundario de Valores, tanto de su Serie A como de su Serie B, hasta un número de 50.000 acciones, que no supera el 5 % del capital social, al precio que se coticen en dicho Mercado, con un tope máximo del 650 % y mínimo del 250 %, para las acciones de la Serie A, y un tope máximo del 200 % y mínimo del 100 % para las acciones de la Serie B.

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

El plazo por el que se faculta al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tendrá una duración de dieciocho meses contados a partir del día 27 de junio de 1.996.



OE1656500

CLASE 8.a
SANTANDER

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad es titular de 5.153 acciones propias de la Serie A, adquiridas por un total de 26.933.316 pesetas, lo que representa un coste medio de adquisición del 522,6 % y un porcentaje del 0,42 % sobre el capital social de la Sociedad, inferior al 5 % autorizado por la Junta.

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS

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

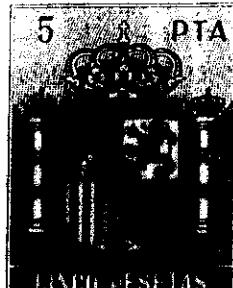
- . Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 275.825.200 pesetas, el total indisponible es de 244.003.400 pesetas.
- . Reserva para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme van realizándose adquisiciones de acciones propias y es indisponible en tanto dichas acciones en autocartera no sean enajenadas o amortizadas. El importe de esta reserva suma 26.933.316 pesetas.
- . Reserva por capital amortizado: Recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo acogiéndonos a lo que disponían los artículos 47 y 101 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17.07.51, hoy derogada. Como en estas reducciones, y de acuerdo con la citada Ley, no se requería el cumplimiento de los requisitos del art. 98 de la misma, era obligatorio crear una reserva indisponible en los términos de la reserva legal, por el importe nominal de las reducciones de capital. El importe acumulado en esta cuenta asciende a 344.439.000 pesetas.

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 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

12º.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Por tener el carácter de subvenciones a la explotación, todas las recibidas durante el ejercicio se han contabilizado como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las subvenciones se han recibido del Ayuntamiento de Barcelona en concepto de ayudas a la remodelación de las fachadas de nuestros edificios en esa ciudad y han ascendido a un total de 5.238.756 pesetas.



OE1656501

CLASE 8.a
SACRISTAN

13º.- PROVISIÓN PARA IMPUESTOS

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

Puesto que todas aquellas autoliquidaciones de impuestos que legalmente estamos obligados a realizar las venimos haciendo puntualmente, todas las provisiones relacionadas en este epígrafe se refieren a impuestos y recargos que deben ser liquidados directamente por las Administraciones Públicas. Mantenemos un criterio de máxima prudencia en lo que se refiere a este tipo de provisiones y venimos contabilizando aquí tanto los importes que nos han sido reclamados (y que tenemos recurridos por disconformidad), como aquellos otros que, aunque todavía no liquidados ni prescritos, nos pueden ser exigidos en un futuro.

14º.- DEUDAS NO COMERCIALES

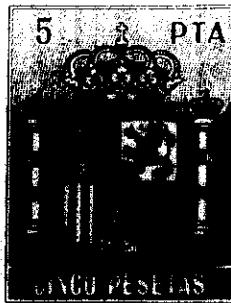
ACREEDORES A LARGO PLAZO

Aplicando las disposiciones del Plan General de contabilidad, la suma de las fianzas que los inquilinos de nuestros edificios nos han entregado se consideran deudas a largo plazo. Estas son las únicas deudas que tenemos registradas con el carácter de a largo plazo. Su detalle es el siguiente:

	Barcelona	Madrid	Total
Fianzas obligatorias	69.357.854	12.467.161	81.825.015
Fianzas voluntarias	3.754.715		3.754.715
Garantías de arrendatarios	40.000	105.000	145.000
Saldo total a 31.12.96	73.152.569	12.572.161	85.724.730

ACREEDORES A CORTO PLAZO

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



OE1656502

CLASE 8.a

• 1972/24

Hacienda Pública, acreedora por retenciones a cuenta IRPF o IS	5.464.686
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes., ejercicio 1966	101.567.038
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes., diferido	4.146.863
Seguridad social, acreedora	111.178.587
	4.985.968
	116.164.555

Líneas de crédito disponibles

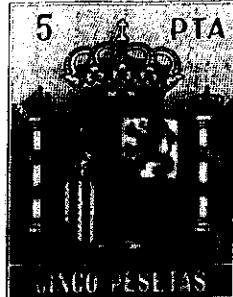
Disponemos de seis líneas de crédito con un disponible total de 750 millones de pesetas, todas ellas sin comisión de indisponibilidad, indefinidas o prorrogables tácita o expresamente.

Entidad financiera	Límite del crédito en pesetas
Banca Catalana	100.000.000
Banco Popular Español	100.000.000
Bankinter	200.000.000
Sindibank S B	100.000.000
Banco Español de Crédito	150.000.000
Banco de Sabadell	100.000.000
	750.000.000

Al final del ejercicio y debido a un desfase puntual en nuestra gestión de tesorería, la póliza que mantenemos con Bankinter presentaba un saldo acreedor por un total de 10.247.669 pesetas.

15º.- SITUACIÓN FISCAL

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



OE1656503

CLASE 8.a
SUBENCA

BENEFICIO CONTABLE DEL EJERCICIO	408.065.338
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, AUMENTO	203.490.824
DIFERENCIAS PERMANENTES:	
- Aumentos	29.243.520
- Disminuciones	(39.644.515) (10.400.995)
DIFERENCIAS TEMPORALES:	
. Con origen en el propio ejercicio:	
- Aumentos	0
- Disminuciones	(4.305.273) (4.305.273)
. Con origen en ejercicios anteriores:	
- Aumentos	11.435.039
- Disminuciones	0 11.435.039
BENEFICIO FISCAL O BASE IMPONIBLE	608.284.933

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

- Imputación de bases imponibles de sociedades filiales y transparentes	26.180.317
- Diferencias entre la amortización fiscal y contable de bienes que habían sido adquiridos mediante arrendamiento financiero	1.898.671
- Dif. entre el beneficio contable y fiscal en venta de derechos de suscripción	342.867
- Dif. entre el beneficio fiscal y contable en venta de acciones	776.665
- Otros gastos no deducibles pero contabilizados	45.000
	29.243.520

Disminuciones:

- Resultados positivos de las sociedades filiales y transparentes fiscales	31.644.515
- Atenciones Estatutarias, no contabilizadas como gasto pero fiscalmente deducibles	8.000.000
	39.644.515

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

- Diferencia entre amortizaciones fiscales y contables	4.305.273
--	-----------

Aumentos con origen en ejercicios anteriores:

- Menor pérdida fiscal respecto a la contable en baja de inmovilizados con diferente criterio de amortización, fiscal y contable.	130.196
- Intereses corridos de inversiones financieras realizadas en 1.995 y vencidas en el ejercicio de 1.996	~ 11.249.508
- Diferencias entre la amortización fiscal y contable de bienes que habían sido adquiridos mediante arrendamiento financiero	55.335
	11.435.039



OE1656504

CLASE 8.a
ESTADO

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

BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO DE 1.996	608.284.933
CUOTA INTEGRA 35 % s/ Base Imponible	212.899.726
(-) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES	
- Deduc. por doble imposición de dividendos	(4.159.903)
- Deducción por inversiones	(666.408)
	208.073.415
(-) Retenciones y pagos a cuenta	(106.506.377)
Importe pendiente de pago	101.567.038

TRANSPARENCIA FISCAL

Hasta el pasado ejercicio de 1.995, tres de nuestras filiales incurrián en Transparencia Fiscal. Siempre que las mismas presentaban un resultado fiscal positivo, sus bases imponibles, retenciones y deducciones se añadían a los de CEVASA con un año de retraso. En el caso de que aquellos fuesen negativos, las bases imponibles negativas debían ser compensadas con posteriores bases positivas y no eran objeto de traspaso. Exclusivamente y según nuestra interpretación, podían traspasarse las retenciones que les habían sido practicadas cumpliendo la Resolución del ICAC de 30/04/92, en el cuadro anexo nº 11 informamos del detalle de las bases imponibles, deducciones, bonificaciones y retenciones, recogidos por CEVASA en el ejercicio de 1.996.

16º.- 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 para de esta Sociedad son los de naturaleza tributaria y éstos se encuentran provisionados en el balance de la Sociedad.

17º.- INGRESOS Y GASTOS

CUENTA DE EXPLOTACIÓN

Ingresos de explotación

A continuación se desglosa el origen del total de ingresos considerados de explotación:



OE1656505

CLASE 8.a
CORTEZA

. Ingresos por arrendamientos:
Complejo Meridiano-Cero de Barcelona:

Viviendas	466.505.304
Locales comerciales	176.528.938
Oficinas	<u>161.817.767</u>
<i>Sta. M^a de la Cabeza en Madrid</i>	
Viviendas	141.418.948
Locales comerciales	<u>49.402.312</u>
Otras explotaciones	190.821.260
	4.631.364

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

Alquiler de apartamentos	107.425.359
Servicios complementarios	<u>56.560.339</u>
. Otros accesorios a la explotación	
. Exceso de provisiones y gastos	1.840.371
. Subvenciones	17.452.064
	5.238.756
	<u>1.188.821.522</u>

Gastos de explotación

El detalle de los epígrafes más importantes sigue a continuación:

. "Gastos de personal": La distribución por categorías de estos gastos es la siguiente:

CATEGORIA	NÚMERO MEDIO DE PERSONAS	COSTE CON CARGAS SOCIALES
Personal directivo	8	78.641.782
Oficinas administrativas de Barcelona y Madrid	9	36.549.027
Personal de fincas urbanas	29	82.476.870
Personal de activ. turísticas	28	75.419.942
	<u>74</u>	<u>273.087.621</u>
Consejo de Administración	7	3.075.000
	<u>81</u>	<u>276.162.621</u>

. "Variaciones en las provisiones de tráfico y pérdidas por incobrables": La distinción entre fallidos y la variación de la provisión por insolvencias se aprecia en el siguiente cuadro:



OE1656506

CLASE 8.a

CLASIFICACIONES

	Reajuste de la provisión por insolvencias	Insolvencias definitivas no cubiertas con provisión	TOTAL
Arrendatarios de Barcelona	4.728.411	7.334.860	12.063.271
Arrendatarios de Madrid	2.730.321	1.229.506	3.959.827
Clientes Cabo Cervera	12.493.441	437.204	12.930.645
	19.952.173	9.001.570	28.953.743

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

- Servicios exteriores:	
Arrendamientos	2.883.355
Conservación de edificios	296.868.883
Suministros: Agua, electric. y otros	60.818.115
Seguros	8.725.517
Publicidad y propaganda	1.045.842
Servicios de prof. independientes	24.279.115
Servicios financieros	2.598.184
Otros gastos y servicios	56.549.441
	453.768.452
- Tributos varios	
	81.824.618
	535.593.070

CUENTA FINANCIERA

"Ingresos de participaciones en capital": Durante 1.996, hemos percibido 19.502.230 pesetas en concepto de dividendos a las acciones que manteníamos en cartera.

"Ingresos de otros valores negociables de empresas fuera del grupo": La 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:

- De Cesiones temporales de Deuda Pública Española.....	61.382.715
- De Eurodepósitos en pesetas	18.303.147
- De Depósitos en pesetas	414.274
- De Cesiones temporales de Deuda Pública USA en \$	84.823.601
	164.923.737



OE1656508

CLASE 8.a
SIMPLE

acordado en la pasada Junta General ordinaria y que está por debajo del límite máximo fijado en los Estatutos. Además, en concepto de dietas por la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración percibieron, también en su conjunto, un total de 3.075.000 pesetas.

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

19º.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

En los cuadros anexos nº 12, 13 y 14 se muestran los cuadros de financiación de los ejercicios de 1.994 a 1.996, junto con los cuadros de variación de capital circulante y de conciliación de los resultados contables después de impuestos con los recursos procedentes de las operaciones.



OE1656509

CLASE 8.^a
• MZFA

Cuadros anexos



**TIMBRE
DEL ESTADO**



**CLASE 8.a
EXPRESA**

OE1656510

ANEXO Nº 1

DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.96

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ.	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES					
Terrenos no edificados	184.690.085		184.690.085		184.690.085
Edificios:					
-Soleras	456.062.710	582.194.928	1.038.257.638		1.038.257.638
-Construcciones	1.790.514.606	2.144.970.507	3.935.485.113	(976.721.214)	2.958.763.899
	2.246.577.316	2.727.165.435	4.973.742.751	(976.721.214)	3.997.021.537
Construcciones en curso	38.117.760		38.117.760	0	38.117.760
Total	2.469.385.161	2.727.165.435	5.196.550.596	(976.721.214)	4.219.829.382
INSTALACIONES TECNICAS					
MAQUINARIA	3.530.094	0	3.530.094	(1.981.437)	1.548.657
OTRAS INSTALACIONES	264.263.058	135.573.024	399.836.082	(315.336.030)	84.500.052
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	44.730.720	434.324	45.165.044	(25.439.469)	19.725.575
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	19.741.372	0	19.741.372	(11.252.768)	8.488.604
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	12.271.910	0	12.271.910	(3.830.620)	8.441.290
Totales	2.814.692.871	2.863.172.783	5.677.865.654	(1.334.808.283)	4.343.057.371



**TIMBRE
DEL ESTADO**



OE1656511

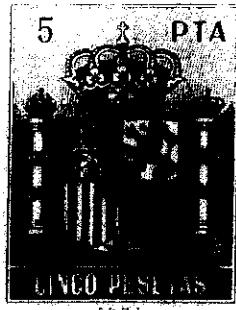
CLASE 8.a
SÁBADO 4

ANEXO N° 2

DETALLE DEL MOVIMIENTO DE CAPITALIZADO DURANTE EL AÑO						AMORTIZACION					
	A. 31-12-95	B. Agreg.	C. Transp. y donde Invers. Inmob.	D. Inversiones	Ventas	E. A. 31-12-96	F. Bajos	G. Trespass deuda Inmov. Inmob.	H. Amortización	I. Venta	J. A. 31-12-96
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES											
Terrenos no edificados	184.490.045					184.490.045					
Edificios:											
- Oficinas	1.004.257.634					1.004.257.634					
- Oficinas y administración	3.935.445.113					3.935.445.113					
Construcciones en curso	0					0					
INSTALACIONES TECNICAS											
Maquinaria	1.530.084					1.530.084					
	770.566					770.566					
OTRAS INSTALACIONES	380.937.864					380.937.864					
Mobiliario, equipos y elem. dec. de oficina y exp	46.512.496					46.512.496					
Equipos proceso informacion	17.784.864					17.784.864					
ELEMENTOS DE TRANSPORTE											
Total	5.4726.786.098	(8.416.384)	3.086.165	53.306.318	(1.479.461)	5.077.885.064	1.234.011.084	(5.904.209)	1.157.321	105.854.485	(1.150.178)



OE1656512

CLASE 8a
MATERIAL

ANEXO N° 3

DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SITUACION	TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. AMORT.ACUM. CON SOLAR A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO	VALOR CONTABLE A 31.12.96	AMORT ACUM.	VALOR NETO TEORICO
CABO CERVERA INMOBILIARIO	528.815,820	85.775,549	443.040,271	56.550.000	0	56.550.000
MOBILIARIO	44.806,867	40.839,238	3.967,629	34.069	27.826	6.243
INSTALACIONES	131.569,339	116.183,181	15.386,158	17.731,201	12.297,582	5.433,619
ELEM. TRANSPORTE	925,100	847,730	77,370	9.251	8.498	753
	706.117,126	243.645,699	462.471,427	74.324,521	12.333,906	61.990,615
BARCELONA	EQUIPOS OFIC.	6.422,435	3.523,812	2.239,023	3.392,978	1.779,854
		712.539,561	247.169,510	464.710,451	77.717,499	14.113,760
						63.603,739



OE1656513

CLASE 8.a
+ APTEN

ANEXO N° 4

DETALLE DEL IMPORTE CONTABILIZADO Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE 1.000 DE LA PARTICIPACION EN INVIETRAS EMPRESAS FILIALES

	Valor contable de la participación	Provisión por despec. cartera	Valor neto contable	Saldo a 31.12.96	Incremento por transparen- cia fiscal	Saldo a 31.12.96	Provisión por despec. a 31.12.96	Nuevas dotaciones	Provisión por despec. a 31.12.96
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	1.556.898.373	(19.796.852)	1.537.131.621	1.556.896.373	30.291.963	1.587.192.386	19.766.852		19.766.852
INMOBILIARIA V.S., S.A.	433.022.239	0	433.022.239	433.022.239	1.350.532	434.372.771	0		0
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	405.679.714	(25.453.573)	380.226.141	405.679.714	0	405.679.714	(19.411.463)	(6.042.090)	(25.453.573)
CELSING, S.A.F., S.A.	540.620.532	0	540.620.532	540.620.532	540.620.532	0	0		0
TOTAL	2.936.220.858	(46.220.425)	2.891.000.433	2.893.220.858	31.644.515	2.967.866.473	355.369	(6.042.090)	(5.686.721)



OE1656514

CLASE 8.a
Nº 14

ANEXO N° 5

PARTICIPACION EN NUESTRAS FILIALES-VALOR CONTABILIZADO VS. VALOR TEÓRICO A 31.12.96

	Capital	Reservas	Rdo. 1996	Valor teórico a 31.12.96 (1 acción)	Valor contable en CEVASA (1 acción)
DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	65.000	1.502.425	160.669	265.861	236.482
INMOBILIARIA V.S., S.A.	12.000	446.893	26.291	4.034.867	3.608.519
INM. MADRID-BARCELONA, S.A.	10.000	370.226	31.350	41.158	38.023
CELISING, S.A.F., S.A.	500.000	176.717	4.956	1.363.346	1.081.241
TOTAL	587.000	2.496.261	222.266		



OE1656515

CLASE 8^a

ANEXO N° 6

DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DE C.E.V.A.S.A. A 31.12.96:

	IMPORTE CONTABILIZADO
A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA	
. Fondos públicos	62.924
. Cesiones temporales de Deuda:	
- Valor de colocación	953.596.324
- Intereses corridos	5.526.600
	959.122.924
. Cesiones temporales de Deuda USA en \$	
- Valor de colocación	1.653.432.197
- Intereses corridos	16.134.505
	1.669.566.702
B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE	
. Acciones con cotización oficial	
- Coste de adquisición	27.170.451
(-) Provisiones por depreciación	0
	27.170.451
CARTERA TOTAL A 31.12.96	2.655.923.001
	=====



OE1656516

CLASE 8a
PAPEL

ANEXO N° 7

MOVIMIENTO DE LA CARTERA DE VALORES DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996

	Saldo a 31.12.95	Aumento o disminución de la invers.	Diferencia de cambio	Venta de valores	Saldo a 31.12.96
Fondos Públicos	79.576	(16.652)			62.924
"Repos" de D.P. Española	524.547.565	434.575.359			959.122.924
"Repos" de D.P. USA en \$	1.463.160.069	85.015.774	121.390.859		1.669.566.702
Eurodepósitos en pesetas	602457146	-602457146			0
Accs. con cotiz. oficial	28.817.865			(1.647.414)	27.170.451
TOTAL	2.619.062.221	(82.882.665)	121.390.859	(1.647.414)	2.655.923.001



OE1656517

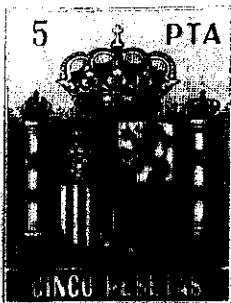
CLASE 8^a
ESTAMPILLA

ANEXO N° 8

DETALLE DEL SALDO DE CLIENTES A 31.12.96 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996

	"Corrientes"	"Dudosos cobro"	Total	Provisión por insolvenias
Meridiano- Cero	17.254.210	4.728.411	21.982.621	4.728.411
Sta. M ^a de la Cabeza	6.413.329	4.162.862	10.576.191	3.877.080
Cabo Cervera	13.616.286	16.516.592	30.132.878	16.516.588
TOTAL	37.283.825	25.407.865	62.691.690	25.122.079

. Saldo a 31.12.95	42.671.398	37.477.868	80.149.266	27.689.047
. Diferencia devengos y cobros del ejercicio	12.894.166		12.894.166	
. Reclasif. de saldos	(18.065.275)	18.065.275	0	
. Elimin. saldos incob.	(216.464)	(30.135.278)	(30.351.742)	(22.519.141)
. Regular. por exceso				(47.525)
. Nuevas dotaciones a la provisión				19.999.698
. Saldo a 31.12.96	37.283.825	25.407.865	62.691.690	25.122.079



OE1656518

CLASE 8.a
COMPAÑIA

ANEXO N° 9

DETALLE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD A 31.12.88 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.898

	Saldo a 31.12.86	Traspasos	Distribución de beneficios	Por adquisición de accs. propias	Dividendo a cta., salstecho	Resultado después de imp. s /Sdes.	Resultado a 31.12.86
Capital	1.220.017.000						1.220.017.000
Prima de emisión	270.692.510						270.692.510
Reserva de revalorización (Act. 1983)	1.402.565.010	(1.402.565.010)					0
Reserva legal	275.825.200						275.825.200
Reserva para acciones propias	19.515.286						19.515.286
Reservas voluntarias	5.367.274.809	1.402.565.010	450.688.216	9.489.897	(9.489.897)		7.211.018.138
Reserva por capital autorizado	344.439.000						344.439.000
Pérdidas y ganancias	625.020.860	0	(625.020.860)				408.065.338
Dividendo activo a cuenta	(955.274)		955.274		(955.274)		(955.274)
TOTAL	9.524.394.391	0	(173.397.360)	0	(955.274)	408.065.338	9.758.107.096

TIMBRE
DEL ESTADO



OE1656519

CLASE 8.a
SEÑERA

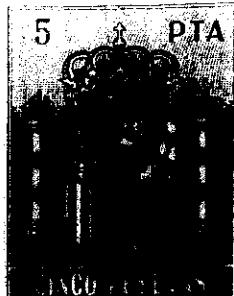
ANEXO N° 10

DETALLE DEL SALDO DE PROVISIONES A 31.12.96 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO

	Saldo a 31.12.95	Dotaciones del propio año	CANCELACIÓN de provisiones por exceso o prescipc. y traspasos entre ctas.	Pago de impuestos	Saldo a 31.12.96
Ayuntamiento de Barcelona	82.619.425	6.455.723	(16.186.930)	(34.750.119)	38.038.109
Ayuntamiento de Madrid	7.724.604	743.810			6.980.794
Ayuntamiento de Torrevieja (Alicante)	4.000.000	600.000			4.500.000
Ayuntamiento de El Vendrell (Tarragona)	4.163.199		(491.324)		3.661.875
	30.000		(30.000)		0
Ayuntamiento de Esplugues (Barcelona)	11.262.870	5.626.435			16.879.305
Administración de Hacienda de Madrid	1.454.564	3.095.279			4.549.843
Cámaras de Comercio de Madrid	385.312	82.532			440.052
Cámaras de Comercio de Barcelona	6.882	9.946			9.946
			(27.792)		
			(6.882)		
TOTAL	111.526.866	16.769.915	(17.462.064)	(34.784.793)	75.059.924



TIMBRE
DEL ESTADO



CLASE 8.a
• MZT 4

OE1656520

ANEXO N° 11

Detalle de los resultados, bases imponibles, bonificaciones y retenciones recibidas de nuestras filiales calificadas como Transparentes Fiscales en el ejercicio de 1.996

	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBIL. V S, S.A.	INMOBIL, MADRID- BARCELONA	TOTAL
Resultado contable 1.995	30.293.983	1.350.532	(6.042.090)	25.602.425
Base imponible 1.995	26.180.317	(164.673)	(7.194.847)	18.820.797
Deducciones en IS 1.995	747.013	0	0	747.013
Retenciones soportadas en 1.995	1.563.340	515.178	8.655	2.087.173
Resultado contable imputado	30.293.983	1.350.532	0	31.644.515
Base imponible imputada	26.180.317	0	0	26.180.317
Deducciones imputadas	747.013	0	0	747.013
Retenciones imputadas	1.563.340	515.178	8.655	2.087.173



OE1656521

CLASE 8.a
SUBFINA

ANEXO N° 12

APLICACIONES	1.996	1.995	1.994
1 Recursos aplicados en las operaciones	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	57.184	346.888	0
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial	1.762.564	983.148	4.906.185
Inmovilizado material	53.308.318	49.643.011	52.200.338
Inmovilizado financiero:			
Empresas del grupo.....	0	0	0
Otras inversiones financieras.....	1.640.057	5.165.414	1.677.803
4 Adquisición de acciones propias	9.489.897	238.054.343	22.683.453
5 Reducciones de capital.....	0	264.555.325	0
6 Dividendos	166.352.634	173.470.469	173.470.469
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo	0	384.826	3.078.608
De otras deudas	0	0	32.947.609
8 Provisiones para riesgos y gastos	34.784.793	10.518.591	3.117.011
TOTAL APLICACIONES	267.395.447	743.122.015	294.081.476
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	67.240.521	0	0
	334.635.968	743.122.015	294.081.476

ORIGENES	1.996	1.995	1.994
1 Recursos procedentes de las operaciones	333.123.387	52.351.533	233.231.519
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0	0	3.086.185
De otras empresas.....	962.581	5.305.546	2.859.615
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado material	550.000	225.000	455.000
Inmovilizado financiero:			
6 Amortización acciones propias	0	264.555.325	0
TOTAL ORIGENES	334.635.968	322.437.404	239.632.319
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	0	420.684.611	54.449.157
	334.635.968	743.122.015	294.081.476



OE1656522

CLASE 8 a
ESTADO DE MEXICO

ANEXO N° 13

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.996	1.995	1.994
2 Existencias			
- Aumentos	0	1.323.341	121.195
- Disminuciones	(46.481)	0	0
3 Deudores			
- Aumentos	0	0	42.527.166
- Disminuciones	(10.088.774)	(3.248.994)	0
4 Acreedores			
- Aumentos	200.375.197	0	24.887.554
- Disminuciones	0	(250.837.092)	0
5 Inversiones financieras temporales			
- Aumentos	458.999.156	0	0
- Disminuciones	0	(785.649.569)	(111.412.307)
7 Tesoreria			
- Aumentos	0	617.639.191	(10.491.386)
- Disminuciones	(581.860.940)	0	0
8 Ajustes por periodificación			
- Aumentos	0	88.512	0
- Disminuciones	(137.637)	0	(81.379)
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	67.240.521	(420.684.611)	(54.449.157)



OE1656523

CLASE 8.a
• 47120-2

ANEXO N° 14

	1.996	1.995	1.994
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	408.065.338	625.020.850	370.705.433
(+) Amortizaciones del ejercicio	108.273.486	106.443.607	97.613.360
(+) Provisiones por deprec. cartera valores.....	6.042.090	878.619	0
(+) Provisiones por insolvencias.....	19.952.173	9.262.125	2.757.962
(+) Provisiones para riesgos y gastos	15.769.915	29.411.983	28.899.449
(+) Pérd. por saldos incobrab. menos aplic.prov.insolv.....	9.001.570	2.372.462	1.612.726
(+) Pérdidas bajas-enajenación de inmovilizado	674.760	685.208	691.887
(+) Diferencias negativas de cambio	0	107.261.659	80.141.075
(+) Mvt. en el ejercicio del Impuesto s/ Sdes. diferido	(2.495.418)	356.473	6.285.808
(+) Gastos por intereses diferidos leasings	11.209	150.532	215.508
(+) Pérdidas por regularizaciones y otras extraordinarias.....	574.598	81.110	140.376
(-) Exceso provisión para riesgos y gastos.....	(17.452.064)	(7.724.481)	0
(-) Beneficios extraordinarios por enajenación de inmovilizado	0	(190.034)	(107.065)
(-) Resultados contabilizados originados por la situación de transparencia de algunas filiales	(33.731.688)	(690.680.559)	(195.636.463)
(-) Beneficios compra-venta de valores	(58.927.911)	(130.524.458)	(159.788.014)
(-) Diferencias positivas de cambio.....	(121.390.859)	0	0
(-) Exceso prov. deprec. cartera valores	(650.407)	0	0
(-) regularizaciones varias	(593.405)	(453.563)	(300.523)
	333.123.387	52.351.533	233.231.519



CLASE 8.a



006499425

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
29 MAYO 1997
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1937 - 21410

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ACTUALIZACION DE BALANCES, QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION REALIZA A LA JUNTA GENERAL

Con la aparición del RDL 7/1996 de 7 de junio, desarrollado por el RD 2607/96 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la Actualización de Balances, se permite a las empresas actualizar sus inmovilizados. Dado el carácter voluntario de la actualización y sus especiales características, se hace necesario determinar la conveniencia o no de llevarla a cabo.

En nuestro caso, las principales ventajas de esta actualización son:

- a) Mejora la estructura financiera de la empresa al incrementarse sus Fondos Propios.
- b) Aproxima los activos actualizados al valor actual de mercado, mejorando la imagen fiel de la Sociedad.
- c) Las futuras mayores dotaciones a la amortización de los bienes revaluados suponen un menores pagos por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios venideros, facilitando así la autofinanciación de la Sociedad.
- d) Cumpliendo ciertos requisitos, la plusvalía puesta de manifiesto en la actualización, reflejada en una nueva reserva por revalorización, puede ser traspasada a los socios (sin coste para los mismos) mediante ampliaciones de capital con cargo a la misma, y, al cabo de diez años, a reserva de libre disposición, que podrá ser distribuida dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos.

Las desventajas de la misma son:

- a) Debe satisfacerse un gravamen que asciende al 3 % de la plusvalía puesta de manifiesto en la actualización.
- b) Si el incremento de los Fondos Propios de la Sociedad se traduce en una mayor cotización bursátil, el valor de nuestras acciones se incrementará a efectos de los impuesto sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones, de nuestros accionistas.
- b) El resultado después de impuestos se verá reducido en el importe de las amortizaciones correspondientes a la revalorización. Con ello también se reducirá el importe máximo de los dividendos que podría pagar la Sociedad con cargo a beneficios.
- d) La limitación a la distribución de la reserva de revalorización puede suponer una traba a la distribución de otras reservas de la Sociedad si no se capitaliza la cuenta y durante el plazo de diez años, y ello porque el art. 15.2 del RD establece que el saldo de la nueva reserva no puede ser distribuido directa ni indirectamente.

A fin de ponderar con mejores elementos de juicio las ventajas y desventajas de esta actualización, por encargo del Presidente del Consejo de Administración y con objeto de someterlo a discusión en este Consejo de Administración, se ordenó la elaboración de un estudio legal y financiero donde se simulase las posibilidades que esta actualización nos ofrecía, tanto a nivel global como individualizado para cada una de las explotaciones de CEVASA y considerando diferentes alternativas respecto a posibles destinos que pudieran darse a las mismas.



0D6499426

CLASE 8a

Además de las consideraciones de tipo legal, desde un punto de vista financiero, las conclusiones de dicho informe son que, si aplicásemos la actualización, nuestros activos quedarían revaluados en más de 3.785 millones de pesetas, lo que supondría devengar un gravamen de más de 113 millones de pesetas. Sin embargo, dicho gravamen se recupera financieramente en un plazo de cinco años con los ahorros fiscales que suponen las mayores amortizaciones anuales de nuestros activos. Globalmente, la operación supondría para CEVASA un VAN positivo de cerca de 323 millones de pesetas considerando una tasa de actualización del 5 %

Analizado el informe en su conjunto y en sus detalles y ponderando todos los pros y los contras de esta actualización, el Consejo de Administración ha acordado, por unanimidad, proponer a la próxima Junta general la actualización de los activos de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., siguiendo los criterios legales establecidos en el RD 2.607/1996 que desarrolla el artículo 5 del RDL 7/1996, sin aplicación de reducciones en los coeficientes de actualización. Tampoco aplicaremos reducción alguna en función de la forma de financiación de la Sociedad.

De resultas de la decisión de proponer a la próxima Junta General la aprobación de la aplicación en CEVASA de la Actualización de Balances, ejercicio 1.996, cumpliendo el artículo 17 del R.D. 2.607/1996, a continuación se desarrollan los puntos de las Cuentas Anuales del ejercicio de 1.996, tanto individuales como del grupo CEVASA que quedarán modificados tras la actualización de balances propuesta y que se añadirán como sendos anexos a las citadas Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, caso de su aprobación por la próxima Junta General de accionistas.

Las modificaciones a las Cuentas Anuales individuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., están expuestas en 13 folios de papel oficial, numerados correlativamente desde el nº 0D6499427 hasta el número 0D6499439. Las que respectan a las Cuentas Anuales consolidadas lo están sobre 10 folios de papel oficial, numerados correlativamente desde el nº 0D6499440 hasta el número 0D6499449.

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.

1997

The image shows handwritten signatures of several individuals placed over the printed names of the company members. The signatures are written in black ink and appear to be in Spanish. The names and their corresponding signatures are:

- B. M. H. (Signature)
- Mario Vayssi (Signature)
- Maria B. (Signature)
- J. G. (Signature)
- H. G. (Signature)
- M. J. (Signature)



0D6499427

CLASE 8.a

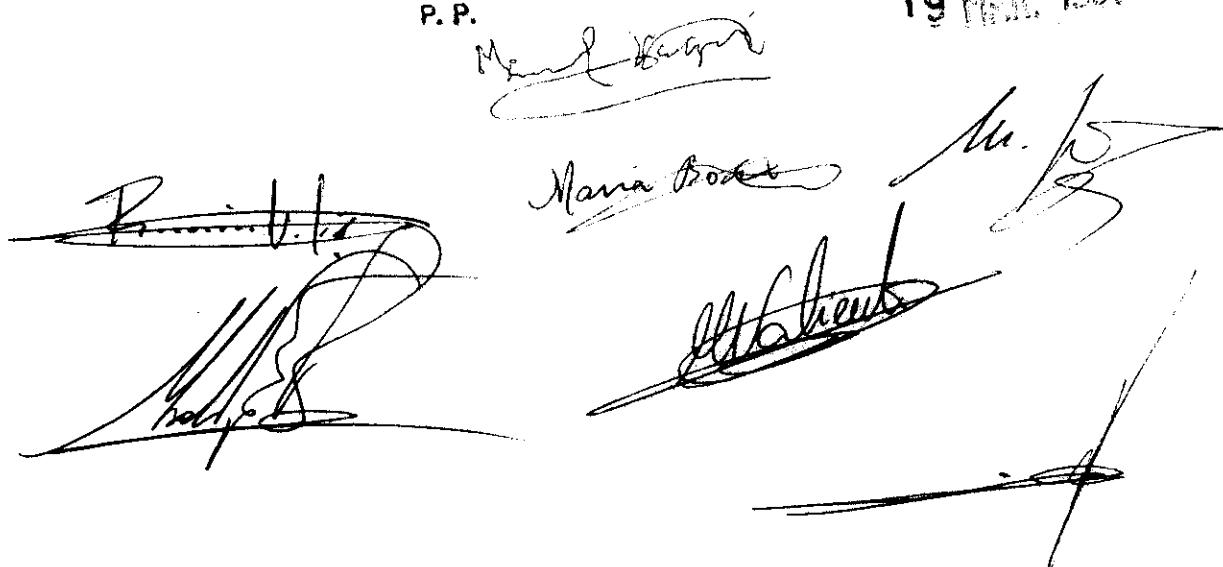
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

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

Modificaciones a las Cuentas Anuales
del ejercicio de 1.996, por aplicación de
la Actualización de Balances, RDL
7/1996

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S.A.
P. P.

19 MAR. 1997





006499428

CLASE 8.a

Primera.- Balance de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. cerrado a 31.12.96, que resulta tras la aprobación de la Actualización de Balances de 1.996, y su comparación con los balances cerrados en los dos ejercicios anteriores.

ACTIVO	1.996	1.995	1.994
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	412.596	502.690	292.100
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
5. Aplicaciones informáticas	14.648.884	14.404.785	13.421.637
6. Derechos s/bienes en leasing	0	3.086.185	3.086.185
8. Amortizaciones	(9.559.790)	(9.920.331)	(6.393.956)
	5.089.094	7.570.639	10.113.866
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y bienes naturales	264.106.822	184.690.085	184.690.085
2. Inmuebles para arrendamiento	8.656.036.928	4.973.742.751	4.973.742.751
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	4.691.618	4.300.650	4.276.943
5. Otras instalaciones y mobiliario	467.668.185	437.450.152	399.200.870
6. Anticipos e inmovilizaciones materiales en co	38.117.760	0	0
7. Otro inmovilizado	32.725.198	29.583.358	20.999.249
9. Amortizaciones	(1.334.808.283)	(1.234.911.084)	(1.134.195.889)
	8.128.538.228	4.394.855.912	4.448.714.009
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Partic. en empresas grupo	2.967.865.373	2.936.220.858	2.257.740.701
7. Depósitos y fianzas a l/p.	71.631.912	69.891.855	64.826.441
8. Provisiones	(45.220.425)	(39.178.335)	(39.178.335)
	2.994.276.860	2.967.034.378	2.283.388.807
V. ACCIONES PROPIAS			
1. Inversión	26.933.316	17.443.419	43.944.401
2. Provisiones	(228.212)	(878.619)	0
	26.705.104	16.564.800	43.944.401
TOTAL INMOVILIZADO.....	11.155.021.882	7.386.528.419	6.786.453.183
C) GASTOS A DISTRIB.EN VARIOS EJERC.	0	11.209	161.741
D) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	2.908.688	2.955.169	1.631.828
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	62.691.690	80.149.266	81.526.981
2. Empresas del grupo, deudoras	0	14.083.173	25.285.336
4. Deudores varios	5.343.492	6.811.683	3.209.534
6. Administraciones públicas	9.058.496	15.553.061	7.902.489
7. Provisiones	(25.122.079)	(27.689.047)	(26.251.915)
	51.971.599	88.908.136	91.672.425
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES			
5. Cartera de valores a corto plazo	2.655.923.001	2.016.605.075	2.778.991.845
8. Provisiones	0	0	0
	2.655.923.001	2.016.605.075	2.778.991.845
V. TESORERIA	41.344.073	623.205.013	5.565.822
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	343.116	480.753	392.241
TOTAL CIRCULANTE.....	2.752.490.477	2.732.154.146	2.878.254.161
TOTAL ACTIVO.....	13.907.512.359	10.118.693.774	9.664.869.085



006499429

CLASE 8.a

PASIVO	1.996	1.995	1.994
A) FONDOS PROPIOS			
I CAPITAL SUSCRITO	1.220.017.000	1.220.017.000	1.271.972.000
II PRIMA DE EMISIÓN	270.692.510	270.692.510	270.692.510
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.983	0	1.402.565.010	1.402.565.010
III. RESERVA DE REVALORIZACION 1.996.			
R.D.L. 7/6/1.996	3.671.916.431	0	0
IV. RESERVAS			
1. Reserva legal	275.825.200	275.825.200	275.825.200
2. Reserva para acciones propias	26.933.316	17.443.419	43.944.401
5. Otras reservas	7.557.529.005	5.713.785.676	5.710.650.055
	7.860.287.521	6.007.054.295	6.030.419.656
V. PERDIDAS Y GANANCIAS(BENEFICIO)	408.065.338	625.020.850	370.705.433
VII. DÍMDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS	13.430.023.526	9.524.394.391	9.345.399.335
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
2. Provisiones para impuestos	75.059.924	111.526.866	100.357.955
	75.059.924	111.526.866	100.357.955
TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS.....	75.059.924	111.526.866	100.357.955
D) ACREDITORES A LARGO PLAZO			
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	0	0	384.826
IV. OTROS ACREDITORES			
3. Fianzas y depósitos a/l/p	85.724.730	84.762.149	79.456.603
	85.724.730	84.762.149	79.456.603
TOTAL ACREDITORES A LARGO PLAZO.....	85.724.730	84.762.149	79.841.429
E) ACREDITORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO			
1. Préstamos y otras deudas	0	8.447.747	0
2. Deuda por intereses	0	0	0
	0	8.447.747	0
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	11.442.946	769.652	1.924.130
IV. ACREDITORES COMERCIALES			
2 Deudas por compras/prestación de servicios	63.004.687	93.585.672	85.154.186
	63.004.687	93.585.672	85.154.186
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES			
1. Administraciones Públicas	229.728.981	279.579.010	42.087.218
3. Otras deudas	386.584	541.090	485.358
4. Remuneraciones ptes pago.	10.432.199	10.589.298	7.750.188
5. Fianzas y depósitos a/c/p	1.708.782	4.497.899	1.869.286
	242.256.546	295.207.297	52.192.050
TOTAL ACREDITORES A CORTO PLAZO.....	316.704.179	398.010.368	139.270.366
TOTAL PASIVO.....	13.907.512.359	10.118.693.774	9.664.869.085

BALANCE NORMAL

B1

NIF A-28-218.543	Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S. A. P. P.	UNIDAD (1) Pesetas 999111 X Miles 999112 Millones 999113
DENOMINACIÓN SOCIAL Cia. Española de viviendas en Alquiler, S.A.		

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	EJERCICIO 1996 (2)	EJERCICIO 1995 (3)
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000	
B) INMOVILIZADO	120000	11.155.021.882
I. Gastos de establecimiento	121000	412.596
II. Inmovilizaciones inmateriales	122000	5.089.094
1. Gastos de investigación y desarrollo	122010	502.690
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	122020	
3. Fondo de comercio	122030	
4. Derechos de traspaso	122040	
5. Aplicaciones informáticas	122050	14.648.884
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	122060	14.404.785
7. Anticipos	122070	3.086.185
8. Provisiones	122080	
9. Amortizaciones	122090	-9.920.331
III. Inmovilizaciones materiales	123000	8.128.538.228
1. Terrenos y construcciones	123010	8.920.143.750
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	123020	4.691.618
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	123030	467.6689185
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	123040	437.450.152
5. Otro inmovilizado	123050	38.117.760
6. Provisiones	123060	32.725.198
7. Amortizaciones	123070	29.583.358
IV. Inmovilizaciones financieras	124000	-1.334.808.283
1. Participaciones en empresas del grupo	124010	-1.234.911.084
2. Créditos a empresas del grupo	124020	2.994.276.860
3. Participaciones en empresas asociadas	124030	2.967.034.378
4. Créditos a empresas asociadas	124040	2.967.865.273
5. Cartera de valores a largo plazo	124050	2.936.220.858
6. Otros créditos	124060	
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	124070	71.631.912
8. Provisiones	124080	69.991.855
9. Administraciones Públicas a largo plazo	124100	-45.220.425
V. Acciones propias	125000	-39.178.335
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	126000	26.705.104
		16.564.800

- (1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE NORMAL

B2

NIF	A-28-218.543
-----	--------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

Cía. Española de viviendas
en alquiler, S.A.

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	ACTIVO	EJERCICIO 199_6 ⁽¹⁾	EJERCICIO 199_5 ⁽²⁾
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.....	130000		11.209
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	2.752.490.477	2.732.154.146
I. Accionistas por desembolsos exigidos	141000		
II. Existencias	142000	2.908.688	2.955.169
1. Comerciales	142010	2.908.688	2.955.169
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	142020		
3. Productos en curso y semiterminados	142030		
4. Productos terminados	142040		
5. Subproductos residuos y materiales recuperados	142050		
6. Anticipos	142060		
7. Provisiones	142070		
III. Deudores	143000	51.971.599	88.908.136
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143010	52.691.690	80.149.266
2. Empresas del grupo, deudores	143020		14.083.176
3. Empresas asociadas, deudores	143030		
4. Deudores varios	143040	5.343.492	6.811.683
5. Personal	143050		
6. Administraciones Públicas	143060	9.058.496	15.553.061
7. Provisiones	143070	-25.122.079	-27.689.047
IV. Inversiones financieras temporales	144000	2.655.923.001	2.016.605.075
1. Participaciones en empresas del grupo	144010		
2. Créditos a empresas del grupo	144020		
3. Participaciones en empresas asociadas	144030		
4. Créditos a empresas asociadas	144040		
5. Cartera de valores a corto plazo	144050	2.655.923.001	2.016.605.075
6. Otros créditos	144060		
7. Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	144070		
8. Provisiones	144080		
V. Acciones propias a corto plazo	145000		
VI. Tesorería	146000	41.344.073	623.205.013
VII. Ajustes por periodificación	147000	343.116	480.753
TOTAL GENERAL (A + B + C +D)	100000	13.908.512.359	10.118.693.774

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE NORMAL

B4

NIF	A-28-218.543		Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. P. P.	Maria Boix Malentos F. H. M. F.
DENOMINACIÓN SOCIAL		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
Cia. Española de viviendas en alquiler, S.A.				
PASIVO		EJERCICIO 199 ₆ ⁽¹⁾	EJERCICIO 199 ₅ ⁽²⁾	

D) ACREDITORES A LARGO PLAZO (Continuación)

II. Deudas con entidades de crédito	242000		
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	242010		
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	242020		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	243000		
1. Deudas con empresas del grupo	243010		
2. Deudas con empresas asociadas	243020		
IV. Otros acreedores	244000	85.724.130	34.762.149
1. Deudas representadas por efectos a pagar	244010		
2. Otras deudas	244020		
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	244030		
4. Administraciones Públicas a largo plazo	244050		
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	245000		
1. De empresas del grupo	245010		
2. De empresas asociadas	245020		
3. De otras empresas	245030		
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	246000		
E) ACREDITORES A CORTO PLAZO	250000	316.704.179	398.010.368
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	251000		
1. Obligaciones no convertibles	251010		
2. Obligaciones convertibles	251020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	251030		
4. Intereses de obligaciones y otros valores	251040		
II. Deudas con entidades de crédito	252000		8.447.747
1. Préstamos y otras deudas	252010		8.447.747
2. Deudas por intereses	252020		
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	252030		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	253000	11.442.946	769.652
1. Deudas con empresas del grupo	253010	11.442.946	769.652
2. Deudas con empresas asociadas	253020		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE NORMAL

B3

NIF A-28-218.543
 DENOMINACIÓN SOCIAL
 Cía. española de viviendas
 en ALQUILER? S.A./vi

Compañía Española de
 Viviendas en Alquiler, S. A.
 P. P.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

Maria Antonia

PASIVO		EJERCICIO 199 ₆ (1)	EJERCICIO 199 ₅ (2)
A) FONDOS PROPIOS			
I. Capital suscrito	210000	13.430.023.526	9.524.394.391
II. Prima de emisión	211000	1.220.017.000	1.220.017.000
III. Reserva de revalorización	212000	270.692.510	270.692.510
IV. Reservas	213000	3.571.916.431	1.402.565.010
1. Reserva legal	214000	7.060.287.521	6.007.054.295
2. Reservas para acciones propias	214010	275.825.200	275.825.200
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante	214020	26.933.316	17.443.419
4. Reservas estatutarias	214030		
5. Otras reservas	214040		
V. Resultados de ejercicios anteriores	214050	7.521.329.005	5.713.785.676
1. Remanente	215000		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	215010		
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas	215020		
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	215030		
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	216000	408.065.338	625.020.850
VIII. Acciones propias para reducción de capital	217000	-955.274	-955.274
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	218000		
1. Subvenciones de capital	220000		
2. Diferencias positivas de cambio	220010		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	220020		
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	220030		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	220050		
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares	230000	75.059.924	111.526.866
2. Provisiones para impuestos	230010		
3. Otras provisiones	230020	75.059.924	111.526.866
4. Fondo de reversión	230030		
D) ACREDITORES A LARGO PLAZO	230040		
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	240000	85.724.730	84.762.149
1. Obligaciones no convertibles	241000		
2. Obligaciones convertibles	241010		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	241020		
	241030		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE NORMAL

B5

NIF A-28-218.543

DENOMINACIÓN SOCIAL

Cía. Española de vivdas.
en alquiler, S.A.Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO

EJERCICIO 1996(1)

EJERCICIO 1995(2)

E) ACREDITORES A CORTO PLAZO (Continuación)

IV. Acreedores comerciales	254000	63.004.687	93.585.672
1. Anticipos recibidos por pedidos	254010		
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	254020	63.004.687	93.585.672
3. Deudas representadas por efectos a pagar	254030		
V. Otras deudas no comerciales	255000	242.256.548	295.207.297
1. Administraciones Públicas	255010	229.728.981	279.579.010
2. Deudas representadas por efectos a pagar	255020		
3. Otras deudas	255030	386.584	541.090
4. Remuneraciones pendientes de pago	255040	10.432.199	10.589.298
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	255050	1.708.782	4.497.899
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	256000		
VII. Ajustes por periodificación	257000		
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	260000		
TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)	200000	13.907.512.359	10.118.693.774



0D6499430

CLASE 8.a

Segunda.- Nueva redacción dada al apartado Bases de presentación de la Memoria de 1.996.

2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales.

Las Cuentas Anuales se han confeccionado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, en el Real Decreto 1.643/1.990, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), y en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1.994, por la que se dictan normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias. Las cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1.996 han sido actualizadas siguiendo los criterios del artículo 5 del RDL 7/1996, de 7 de junio, desarrollado en el RD 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se dictan Normas para la Actualización de Balances.

Con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta Sociedad, vienen aplicándose todos los principios y normas contables de obligado cumplimiento. En la interpretación de dichas normas se siguen los criterios establecidos por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Tercera.- Nueva redacción dada al punto "Inmovilizado material" del apartado Normas de Valoración de la Memoria de 1.996, incluyendo los criterios empleados en la actualización, con indicación de las partidas de las Cuentas Anuales afectadas.

Los elementos del inmovilizado material están contabilizados por su coste de construcción o adquisición, actualizados por aplicación de los coeficientes autorizados en las diferentes leyes de actualización de balances que han aparecido desde que se finalizó su construcción o se formalizó su adquisición. Estas leyes permitieron la actualización de balances para los ejercicios de 1.977, 1.979, 1.981 y 1.983. Recientemente se ha permitido la actualización de los importes contabilizados de aquellos inmovilizados materiales en uso y fiscalmente no amortizados, y CEVASA se ha acogido a la misma, quedando reflejada dicha actualización en el balance cerrado a 31.12.96.

Respecto a la actualización de activos fijos materiales realizada sobre los valores contables al cierre del ejercicio y al amparo del RD 2607/1996, hemos de indicar que hemos aplicado, sin reducción alguna y para todos y cada uno de los elementos de nuestro inmovilizado material, la tabla de los coeficientes señalada en el artículo 6 del RD mencionado. Los citados coeficiente son los siguientes:



0D6499431

CLASE 8.a

Año de adquisición del elemento patrimonial	Coeficiente
1983 y anteriores	1,81
1984	1,64
1985	1,52
1986	1,43
1987	1,36
1988	1,30
1989	1,24
1990	1,19
1991	1,15
1992	1,13
1993	1,11
1994	1,09
1995	1,05
1996	1,00

En el proceso de cálculo de la revalorización de los elementos del activo material se han aplicado dichos coeficientes tanto a los valores de inversión contabilizados como a sus amortizaciones fiscales anuales. Para cada uno de los elementos actualizados, la revalorización contabilizada es igual a la diferencia entre el importe en que se hubiera revalorizado el valor de inversión por aplicación de los anteriores coeficientes y la revalorización que se hubiera producido en su respectivo fondo de amortización. No se ha revalorizado contablemente, por tanto, el fondo de amortización.

Todos los inmovilizados adquiridos mediante contratos de leasing finalizados antes de la entrada en vigor del Plan General contable se encuentran contabilizados por el denominado "valor residual" o valor de la opción de compra ejercida, revalorizado por la plusvalía resultante de la actualización practicada al cierre del ejercicio. Para la actualización de estos activos se ha seguido el procedimiento señalado en el artículo 7.1 del RD 2607/96. Estos inmovilizados se concretan en nuestro centro turístico en Cabo Cervera y en algunos equipos informáticos y de oficina.

Los contratos de leasing formalizados con posterioridad a la entrada en vigor del PGC, así como los que se encontraban vigentes en dicha fecha, se contabilizaron de acuerdo a la D.T. 5º a) del R.D. 1643/1990, de 20 de diciembre por el que se aprobó el PGC y se encuentran registrados por sus valores financiados o valores de coste en origen, revalorizados tras la actualización de balances practicada sobre los valores contabilizados al cierre del ejercicio y siguiendo los criterios del artículo 7.1 del RD 2607/96.



0D6499432

CLASE 8.a

De las obras que se realizan en nuestros edificios, se contabilizan con el carácter de inmovilizado aquellas que suponen la ampliación de superficies, el añadido de instalaciones nuevas hasta ese momento inexistentes o las modernizaciones o mejoras que conllevan una mayor productividad de los edificios al ser susceptibles de generar, en cuanto a las partes que se mejoran, mayores rentas futuras de las que generarian de no ser mejoradas.

Desde 1.993, los elementos del inmovilizado material se vienen amortizando en función de los coeficientes máximos establecidos en la orden Ministerial del 12 de mayo de 1.993. Con anterioridad se amortizaban siguiendo los criterios recogidos en la O.M. del 23 de febrero de 1.965.

Cuarta.- Nueva redacción dada al punto "Deudas a corto plazo. Administraciones Públicas" del apartado Normas de Valoración de la Memoria de 1.996.

Deudas a corto plazo

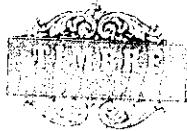
"Deudas con empresas del grupo": Importes nominales adeudados a nuestras Sociedades filiales en concepto de saldos a su favor de las cuentas corrientes de préstamo que se mantienen entre las empresas del grupo con el fin de optimizar la gestión de tesorería.

"Acreedores comerciales": Importes adeudados a nuestros proveedores y suministradores de servicios por facturas pendientes de pago a la fecha de cierre del ejercicio. Además, se contabilizan en este epígrafe los importes estimados a que pueden ascender los servicios utilizados dentro del año 1.996 y de los que, a la fecha de cierre, no se había recibido 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 1.996: Importe previsto a ingresar por el mencionado impuesto.
- Deuda por gravamen del 3% sobre la plusvalía resultante de la Actualización de Balances RDL 7/1996. Por haber actualizado nuestros activos fijos materiales de acuerdo con el citado RDL y con el RD 2607/1996, de 20 de diciembre, debemos satisfacer a la Hacienda Pública, al mismo tiempo que la liquidación por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio de 1.996, un 3% del importe total de revalorización de nuestros activos.
- Liquidación pendiente de las retenciones practicadas durante el mes de diciembre de 1.996, a cuenta del IRPF.

"Remuneraciones pendientes de pago": Valoración, según las disposiciones laborales en vigor y los convenios colectivos que regulan las relaciones en nuestra Sociedad, de los conceptos salariales devengados por nuestro personal al cierre del ejercicio y a pagar dentro de 1.997.



0D6499433

CLASE 8.a

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

Quinta.- Nueva redacción dada al apartado Inmovilizado material de la Memoria de 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996.

7º.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante el ejercicio de nuestro inmovilizado material se muestra a continuación.

C.E.V.A.S.A - DETALLE DE LOS INMOVILIZADOS A 31.12.96 TRAS LA REVALORIZACION RDL 7/1996							
	COSTE BRUTO	ACTUALIZAC. ANTER. A 1.996	IMPORTE BRUTO	ACTUALIZACION 1.996 RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO TRAS ACTUAL. 1.996	AMORTIZ ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES							
Terrenos no edificados	184.690.085		184.690.085	79.416.737	264.106.822		264.106.822
Edificios:							
-Sociales	456.062.710	582.194.928	1.038.257.638	802.926.915	1.841.184.553		1.841.184.553
-Construcciones	1.790.514.806	2.144.970.507	3.935.485.113	2.879.367.262	6.814.852.375	(976.721.214)	5.838.131.161
	2.246.577.316	2.727.165.435	4.873.742.751	3.682.294.177	8.656.036.928	(976.721.214)	7.879.315.714
Construcciones en curso	38.117.760		38.117.760	0	38.117.760	0	38.117.760
Total.....	2.469.385.181	2.727.165.435	5.196.560.596	3.761.710.914	8.958.261.510	(976.721.214)	7.981.540.296
INSTALACIONES TECNICAS							
MAQUINARIA	3.530.094	0	3.530.094	339.549	3.869.643	(1.981.437)	1.888.206
OTRAS INSTALACIONES	770.556	0	770.556	51.419	821.975	(246.745)	575.230
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	264.263.058	135.573.024	399.836.082	15.265.323	415.101.405	(315.336.030)	99.765.375
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	44.730.720	434.324	45.165.044	6.744.762	51.909.806	(25.439.469)	26.470.337
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	19.741.372	0	19.741.372	656.974	20.398.346	(11.252.768)	9.145.578
Totales	12.271.910	0	12.271.910	711.916	12.983.826	(3.830.620)	9.153.206
	2.814.692.871	2.863.172.783	5.677.865.654	3.785.480.857	9.463.346.511	(1.334.808.283)	8.128.538.228



0D6499434

CLASE 8.a

MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996 CON LA REVALORIZACIÓN RDL 7/1996						
	INVERSIÓN					
	A 31.12.96	Bajas	Trespaso desde Inmov. inmat.	Inversiones	Ventas	Revalorización RDL 7/1996
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terrenos no edificados						
Edificios:	184.690.085					79.416.737 264.106.822
-Suelos						
-Construcciones	1.038.257.638					802.926.915 1.841.184.553
	3.935.485.113					2.879.367.262 6.814.852.375
Construcciones en curso	0					
INSTALACIONES TÉCNICAS						
	3.530.094					0 38.117.760
MAQUINARIA						
	770.556					339.549 3.869.643
OTRAS INSTALACIONES						
	390.937.654					51.419 821.975
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEMENTOS DECORATIVOS DE OFICINA Y MOBILIARIO DE EXPLOTACIÓN						
	46.512.496	(2.980.572)				15.265.323 415.101.405
EQUIPOS PROCESO INFORMACIÓN						
	17.764.964	(3.435.822)	3.086.185	3.326.045		6.744.762 51.909.806
ELEMENTOS DE TRANSPORTE						
	11.818.394					656.974 20.398.346
Totales	5.829.766.996	(6.416.394)	3.086.185	53.308.318	(1.879.451)	3.785.480.857 9.463.346.511
AMORTIZACIÓN						
	A 31.12.96	Bajas	Trespaso desde Inmov. inmat.	Amortización	Ventas	Revalorización RDL 7/1996
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terrenos no edificados						
Edificios:	698.011.510					
-Suelos						
-Construcciones						
Construcciones en curso	0					0 976.721.214
INSTALACIONES TÉCNICAS						
	1.454.493					0 0
MAQUINARIA						
	157.117					0 1.981.437
OTRAS INSTALACIONES						
	299.984.047					0 246.745
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEMENTOS DECORATIVOS DE OFICINA Y MOBILIARIO DE EXPLOTACIÓN						
	23.717.702	(2.810.935)				0 315.336.030
EQUIPOS PROCESO INFORMACIÓN						
	8.568.801	(3.153.364)	1.157.321	4.680.010		0 25.439.469
ELEMENTOS DE TRANSPORTE						
	3.017.414					0 11.252.768
Totales	1.234.911.084	(5.964.299)	1.157.321	105.854.895	(1.150.718)	0 3.830.620
						0 1.334.806.263

Como se aprecia en el cuadro anterior, la actualización de activos llevada a cabo sobre las cuentas cerradas al 31.12.96 ha supuesto una importante revalorización de nuestros activos materiales fijos, de más del 87 %.

Durante el ejercicio de 1.996 hemos dado de baja diferentes elementos de los grupos Mobiliario y Equipos para proceso de la información, que se encontraban totalmente obsoletos y fuera de uso dentro de la empresa.



0D6499435

CLASE 8.a

Las amortizaciones anuales, que se realizan de una manera individualizada para cada uno de los elementos del inmovilizado, se calculan aplicando a los valores a amortizar los coeficientes máximos establecidos en la Orden Ministerial de 12.05.93. A continuación se informa, por grupos de elementos, del desglose de la amortización practicada durante 1.996. Como la aplicación de los coeficientes de amortización se hace de una manera individual para cada uno de los elementos del inmovilizado, el detalle de los mismos desborda esta memoria

Grupos de elementos	Bases de amortización	Amortización 1.996
Construcciones	3.935.482.113	78.723.704
Instalaciones complementarias	199.971.476	15.350.425
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.300.650	616.572
Mobiliario	42.283.022	4.608.702
Equipos de proceso de información	23.177.194	4.680.010
Elementos de transporte	14.454.877	1.873.924
	4.219.669.332	105.853.337

Puesto que el importe de revalorización de nuestros activos debe ser amortizado a lo largo de la vida útil de éstos , ello supondrá un importante aumento de las amortizaciones anuales, que, en términos generales, superarán el doble de las previstas para los próximos años, mientras que, a más largo plazo, serán algo inferiores a dicho duplo. Así, si para el próximo ejercicio la amortización prevista era de 105.569.765 pesetas, tras la actualización pasará a ser de 193.566.497 pesetas.

Bienes adquiridos mediante contratos de leasing

Una parte importante de nuestro inmovilizado material se financió mediante el sistema de leasing y al cierre del ejercicio se encontraba contabilizado por el valor residual satisfecho al vencimiento de los contratos. Dichos valores han venido siendo amortizados mediante aplicación, sobre los mismos, de los coeficientes legales establecidos por tipos de inmovilizados. Por aplicación de la Actualización de Balances RDL 7/1996, dichos valores contables han sido revalorizados.

La relevancia de estos bienes se muestra en el siguiente cuadro, donde se compara el valor que estos tendrían si se hubieran contabilizado desde un principio con arreglo a su coste en origen y aplicado ahora la actualización RDL 7/1996 con del que en la actualidad tienen tras la aplicación de dicha actualización.



0D6499436

CLASE 8.a

DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO TRAS REVALORIZACION RDL 7/1996										
SITUACION	TIPO INMOVILIZADO	VALOR QUE TENDRIA SEGUN COSTE EN ORIGEN				VALOR CONTABILIZADO				VALOR NETO TEORICO
		VALOR FINANC CON SOLAR	REVALORIZAC TEORICA RDL 7/1996	AMORT ACUM A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO (tras revalor 1996)	VALOR CONTABLE A 31.12.96	REVALORIZAC A 31.12.96	AMORT ACUM. (tras revalor 1996)	VALOR CONTABLE A 31.12.96 (tras revalor 1996)	
CABO CERVERA INMOBILIARIO	MOBILIARIO	528.815.820	8.485.500	85.775.549	451.525.771	56.550.000	8.485.500	65.035.500	0	65.035.500
INSTALACIONES	INSTALACIONES	44.808.867	224.323	40.839.238	4.191.952	34.069	224.323	258.392	27.826	230.566
ELEM TRANSPORTE	ELEM TRANSPORTE	131.589.339	5.306.508	116.183.181	20.682.686	17.731.201	5.306.508	23.037.708	12.287.582	10.740.127
		925.100	76.262	847.730	153.632	9.251	76.262	85.513	8.498	77.015
		706.117.126	14.097.593	243.645.699	476.564.020	74.324.521	14.097.593	88.417.114	12.333.906	76.063.208
BARCELONA	EQUIPOS OFIC.	6.422.435	295.968	4.101.519	2.616.884	3.399.574	295.968	3.695.542	1.782.823	1.912.719
		712.530.561	14.388.581	247.747.217	479.180.905	77.724.095	14.388.581	92.112.656	14.116.729	77.995.927

Inmovilizado sujeto a compromisos de venta

Existe un compromiso de venta a favor de Hipercor, S.A., de uno de los locales comerciales que tenemos en el complejo Meridiano Cero de Barcelona, de 5.500 m² en planta baja cubierta y unos 5.000 m² de planta terraza descubierta. Dicha sociedad tiene el derecho a ejercitarse la opción de compra a partir del 1 de enero del año 2.000.

Inmuebles en alquiler

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

	SUPERFICIES EN ARRENDAMIENTO (M2)-1.996						
	Viviendas		Locales		Oficinas		
Nº	m2	Nº	m2	Nº	m2	Total m2	
Conjunto Meridiano-Cero	1.180	149.625	60	18.329	41	16.819	184.773
Conjunto Sta. M ^a Cabeza	295	37.816	31	3.336			41.152
	1.475	187.441	91	21.665	41	16.819	225.925

Importe del suelo incluido en el inmovilizado

La valoración contable de los solares donde se ubican nuestros principales explotaciones es la siguiente:

	Valor contable antes actualiz.	Revalorización	Valor contable tras actualiz.
Meridiano Cero en Barcelona	676.184.126	547.709.142	1.223.893.268
Sta. M ^a de la Cabeza en Madrid	304.404.161	246.567.370	550.971.531
Conjunto turístico en Torrevieja	57.669.351	8.650.403	66.319.754
	1.038.257.638	802.926.915	1.841.184.553



0D6499437

CLASE 8.a

PAUTA 100

Características del inmovilizado no afecto a la explotación

El inmovilizado que CEVASA tiene no afecto a la explotación se concreta en un terreno de unas 22 hectáreas situado en las cercanías de El Vendrell (Tarragona). Al cierre del ejercicio se encontraba contabilizado por un total de 184.690.085 pesetas y tras su actualización ha quedado valorado por un total de 264.106.822 pesetas

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

La política contable de la Sociedad es la de mantener registrados en el Inmovilizado todos aquellos elementos que están siendo utilizados, estén o no totalmente amortizados. Esta es la razón de que algunos elementos de los grupos de inmovilizado "instalaciones", "mobiliario" y "equipos de oficina" se mantengan en los registros contables aunque se encuentran totalmente amortizados. Cuando algún elemento de inmovilizado, esté o no totalmente amortizado, se considera obsoleto funcionalmente, deja de ser utilizado y se retira para su desguace, se procede a su baja contable. Sólo aquellos que entendemos pudieran tener algún valor de mercado se mantienen en el inmovilizado a la espera de una posible venta.

Sexta.- Nueva redacción dada a los puntos "Disponibilidad de las reservas" y "Movimiento durante 1.996 de los fondos propios de la Sociedad" del apartado Fondos Propios de la Memoria de 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996 e informando del tratamiento fiscal de la "Reserva de revalorización" y de las limitaciones a su distribución.

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 275.825.200 pesetas, el total indisponible es de 244.003.400 pesetas.

Reserva de revalorización RDL 7/1996, de 7 de junio: Esta reserva es indisponible en tanto su saldo no sea comprobado y aceptado por la Inspección de Tributos, o, en caso de no mediar comprobación, hubiese transcurrido el plazo de tres años contados desde el 31.12.96. 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 contablemente amortizados o hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad. Transcurrido el plazo de comprobación de la cuenta, o sin haber transcurrido, tras su comprobación y aceptación, su saldo podrá destinarse:

a) A eliminar resultados contables negativos.



0D6499438

CLASE 8.a
ATENEA

- b) A ampliar el capital social.
 c) A reservas de libre disposición, a partir del 31.12.2006

Reserva para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme van realizándose adquisiciones de acciones propias y es indisponible en tanto dichas acciones en autocartera no sean enajenadas o amortizadas. El importe de esta reserva suma 26.933.316 pesetas.

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

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 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 siguiente cuadro:

DETALLE DE LOS FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD A 31.12.96 Y DE SU MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996						
	Saldo a 31.12.95	Trespassos	Distribución de beneficios	Por adquisición de accs. propias	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado después de imp. a 3/des. RDL 7/1996
Capital	1.220.017.000					1.220.017.000
Prima de emisión	270.692.510					270.692.510
Reserva de revalorización (Act.1983)	1.402.565.010	(1.402.565.010)				0
Reserva de revalorización (Act.1996)	0					
Reserva legal	275.825.200					275.825.200
Reserva para acciones propias	19.515.286					29.005.183
Reservas voluntarias	5.367.274.809	1.402.565.010	450.668.216	9.489.897	(9.489.897)	7.211.018.138
Reserva por capital amortizado	344.439.000					344.439.000
Pérdidas y ganancias	625.020.850		0 (625.020.850)			408.065.338
Dividendo activo a cuenta	(955.274)		955.274		(955.274)	408.065.338
TOTAL	9.524.394.391	0 (173.397.360)		0	(955.274)	408.065.338 3.671.916.431 13.430.023.526

El importe de la Reserva de revalorización RDL 7/1996, de 7 de junio se corresponde con el importe total en que han quedado revalorizados los activos del inmovilizado material fijo, minorado por el 3 % de gravamen sobre esa plusvalía. Por tanto, es igual al 97 % de la plusvalía o revalorización total.

Séptima.- Nueva redacción dada al punto "Acreedores a corto plazo" del apartado Deudas no comerciales, de la Memoria de 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996.



0D6499439

CLASE 8.a

ACREDORES A CORTO PLAZO

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

. Hacienda Pública, acreedora por retenciones a cuenta IRPF o IS	5.464.686
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/ Sdes., ejercicio 1.966	101.567.038
. Hacienda Pública, acreedora por Impuesto s/Sdes., diferido	4.146.863
. Hacienda pública, acreedora por gravamen 3 % sobre la plusvalía de la Revalorización RDL 7/1996	113.564.426
. Seguridad social, acreedora	224.743.013
	4.985.968
	<hr/> 229.728.981



0D6499440

CLASE 8.a

Grupo C.E.V.A.S.A.

Modificaciones a las Cuentas Anuales
del ejercicio de 1.996, por aplicación de
la Actualización de Balances, RDL
7/1996

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P. P.

19 MAYO 1996

Ramón Valls *Maria Boix* *H. B.*
J. M. Gómez *H. Gómez* *J. M. Gómez*



0D6499441

CLASE 8.a

Primera.- Balance del grupo CEVASA, cerrado a 31.12.96, que resulta tras la aprobación de la Actualización de Balances de 1.996, y su comparación con los balances cerrados en los dos ejercicios anteriores.

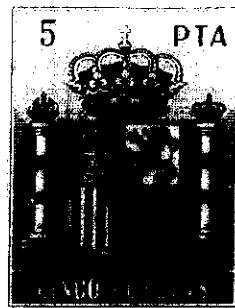
GRUPO C.E.V.A.S.A - BALANCES CONSOLIDADOS EJERCICIOS 1.994-96			
ACTIVO	1.996	1.995	1.994
B) INMOVILIZADO			
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	412.596	502.690	292.100
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES			
1. Bienes y derechos inmateriales	14.648.884	17.490.970	16.507.822
2. Provisiones y amortizaciones	(9.559.790)	(9.920.331)	(6.393.956)
	5.089.094	7.570.639	10.113.866
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES			
1. Terrenos y construcciones	8.920.143.750	5.158.432.836	5.158.432.836
2. Instalaciones y maquinaria	4.691.618	4.300.650	4.276.943
3. Otro inmovilizado	502.198.229	468.838.356	422.004.965
4. Inmovilizado material en curso	38.117.760	0	0
5. Provisiones y amortizaciones	(1.336.597.793)	(1.236.655.026)	(1.135.886.565)
	8.128.553.564	4.394.916.816	4.448.828.179
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
1. Participaciones en equivalencia	688.292.769	681.983.673	687.323.883
4. Otros créditos: Depós. y fian. consta I/p.	71.634.372	69.994.315	64.828.901
V. ACCIONES SOCIEDAD DOMINANTE	759.927.141	751.977.988	752.152.784
1. Inversión	26.933.316	17.443.419	43.944.401
2. Provisiones	(228.212)	(876.619)	0
	26.705.104	16.564.800	43.944.401
TOTAL INMOVILIZADO	8.920.687.499	5.171.532.933	5.255.331.330
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN			
1. De sociedades consolidadas por integrac. global	0	1.656.795	1.656.795
D) GASTOS A DISTRIBUEN VARIOS EJERCICIOS	0	11.209	161.741
E) ACTIVO CIRCULANTE			
II. EXISTENCIAS	2.908.668	2.955.169	1.631.828
III. DEUDORES			
1. Clientes por servicios	62.691.690	80.149.266	81.526.981
3. Otros deudores	37.163.105	19.697.022	21.600.657
4. Provisiones	(25.122.079)	(27.689.047)	(26.251.915)
	74.732.716	72.357.241	76.875.723
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES			
1. Cartera de valores a corto plazo	4.651.778.818	3.499.585.473	4.406.429.923
4. Provisiones	(3.183.066)	(8.925.770)	(10.619.770)
	4.648.595.752	3.490.659.703	4.395.810.153
VI. TESORERIA	761.442.700	1.578.383.547	789.480.938
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	343.116	480.753	392.241
TOTAL CIRCULANTE	5.488.022.972	5.144.836.413	5.264.190.883
TOTAL ACTIVO	14.408.710.471	10.318.037.350	10.521.340.749



0D6499442

CLASE 8.a

PASIVO	1.996	1.995	1.994
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO	1.220.017.000	1.220.017.000	1.271.972.000
II. PRIMA DE EMISIÓN	270.692.510	270.692.510	270.692.510
III. RESERVA DE REVALORIZACIÓN	3.671.916.431	1.402.565.010	1.402.565.010
IV. OTRAS RESERVAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
1. Reservas distribuibles	6.306.285.503	4.921.868.849	5.075.251.644
2. Reservas no distribuibles	647.197.516	637.707.619	664.208.601
	6.953.483.019	5.559.576.468	5.739.460.245
V. RVAS.SDES.CONS. POR INT.GLOBAL	926.982.914	905.630.721	447.341.259
VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA	46.460.123	51.752.384	48.876.607
VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS ATRIBUIBLES A LA SOCIEDAD DOMINANTE	609.389.079	181.754.107	675.352.256
IX. DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS	13.697.985.802	9.591.032.926	9.855.304.613
C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION			
2. De Soc.puestas en equivalencia	121.433.325	120.080.269	119.028.543
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	75.059.924	111.526.866	100.357.955
F) ACREDITORES A LARGO PLAZO			
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0	0	384.826
IV. OTROS ACREDITORES	85.464.730	84.502.149	79.196.603
	85.464.730	84.502.149	79.581.429
G) ACREDITORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	0	8.447.747	0
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0	769.652	1.924.130
IV. ACREDITORES COMERCIALES	63.028.217	93.657.571	85.170.686
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	365.738.473	308.020.170	279.973.393
	428.766.690	410.895.140	367.068.209
TOTAL PASIVO	14.408.710.471	10.318.037.350	10.521.340.749



006499443

CLASE 8.a

Segunda.- Nueva redacción dada al apartado Bases de presentación de las Cuentas Anuales consolidadas de la Memoria del grupo para 1.996.

2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales consolidadas

Imagen fiel y principios contables

Las Cuentas Anuales consolidadas se presentan de acuerdo con 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. Además, excepto para Celising, EFC, S.A., se aplican criterios uniformes, lo que favorece la homogeneidad en la elaboración de las Cuentas Anuales consolidadas. Celising, EFC, S.A., al ser una sociedad financiera, debe someterse a la normativa contable dictada por el Banco de España. Este hecho hace que tanto su plan de cuentas como los principios contables que se aplican en su contabilidad sean distintos del resto de empresas del grupo. Este es un motivo adicional que justifica la integración de dicha empresa en el balance consolidado mediante el método de puesta en equivalencia.

Las cuentas de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., cerradas a 31.12.96, han sido actualizadas siguiendo los criterios del artículo 5 del RDL 7/1996 de 7 de junio, desarrollado en el RD 2607/1996 de 20 de diciembre, por el que se dictan Normas para la Actualización de Balances. También el balance consolidado de cierre del ejercicio recoge el efecto de la actualización.

Según nuestro parecer, los estados contables que se presentan muestran la imagen fiel del patrimonio y resultados del grupo.

Comparación de la información

No se han producido cambios en las sociedades que forman parte del grupo consolidado. Aunque tampoco se han producido variaciones sustanciales en los criterios de contabilización que impidan la comparación de los balances y cuentas de resultados de los tres ejercicios que se presentan, la actualización, por parte de CEVASA, de su balance cerrado a 31.12.96, y su traslación al balance consolidado en la misma fecha, dificulta la comparación de éste último con el cerrado a 31.12.95. Por ello, es obligado que en esta memoria se informe de la actualización llevada a cabo y sus efectos en las cuentas del grupo de empresas.

Tercera.- Nueva redacción dada al punto "Inmovilizado material" del apartado Normas de Valoración de la Memoria del grupo para 1.996, incluyendo los criterios empleados en la actualización, con indicación de las partidas de las Cuentas Anuales afectadas.

Inmovilizado material



0D6499444

CLASE 8.a

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 86. Excepcionalmente, y si alguna obra concreta se ha considerado ampliación, modernización o mejora de los edificios o de sus instalaciones, se ha contabilizado a este grupo de cuentas.

La revalorización permitida, de los activos fijos materiales en uso y fiscalmente no amortizados que se encontraban contabilizados a 31.12.96, sólo se ha llevado a cabo en la Sociedad matriz del grupo. En el resto de sociedades no se han actualizado los activos. La actualización de las cuentas de CEVASA se ha realizado al amparo del RD 2607/96 y siguiendo los criterios que en el citado RD se establecen. No se ha aplicado reducción alguna sobre los coeficientes de actualización.

Al cierre del ejercicio y antes de practicar la actualización de balances mencionada en los párrafos anteriores, 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 han sido actualizados siguiendo los criterios del artículo 7.1 del RD 2607/96.

La amortización anual del inmovilizado material se realiza aplicando los coeficientes máximos permitidos fiscalmente por la Orden Ministerial de 12 de mayo de 1.993. Además, y tras la aplicación en CEVASA de la actualización de balances mencionada con anterioridad, la revalorización de cada uno de los elementos de su activo fijo material debe ser amortizada dentro de los períodos impositivos que resten por completar la vida útil de los citados elementos, en función del criterio expuesto en el artículo 11.2 del RD 2607/1996.

Cuarta.- Nueva redacción dada al punto "Deudas a corto plazo. Otras deudas no comerciales" del apartado Normas de Valoración de la Memoria del grupo para 1.996.

"Otras deudas no comerciales": Como deudas más importantes se encuentran las siguientes:

- a) Deudas con la Hacienda Pública, valoradas por su importe nominal. Entre éstas se encuentran:
 - . Por el IVA y las retenciones practicadas, correspondientes a diciembre de 1.996, a liquidar en enero de 1.997.
 - . Por el Impuesto sobre Sociedades, previsión de liquidaciones de las empresas del conjunto consolidable.
 - . Por el gravamen del 3 % sobre la plusvalía resultante de la Actualización de Balances RDL 7/1996, practicada sobre las cuentas de CEVASA cerradas a 31.12.96..
- b) Remuneraciones pendientes de pago al personal, por conceptos salariales devengados durante 1.996 y con pago en el ejercicio de 1.997.



0D6499445

CLASE 8.a

- b) Remuneraciones pendientes de pago al personal, por conceptos salariales devengados durante 1.996 y con pago en el ejercicio de 1.997.
- c) Importe nominal de los depósitos recibidos en garantía de reserva de apartamentos del apartotel que CEVASA tiene en Torrevieja.

Quinta.- Nueva redacción dada al apartado Inmovilizado material de la Memoria del grupo para 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996.

9º.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de la composición y amortización acumulada del inmovilizado material se encuentran en el primero de los cuadros siguientes. El movimiento de las partidas que lo componen se aprecia en el segundo de ellos.

DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.96 TRAS LA REVALORIZACION RDL 7/1996:						
	COSTE BRUTO	IMPORTE BRUTO ACTUALIZ.	IMPORTE REVALORIZAC. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO TRAS REVAL	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terrenos no edificados	184.690.085	184.690.085	79.416.737	264.106.822		264.106.822
Edificios:						
-Suelos	456.062.710	582.194.928	1.038.257.638	802.926.915	1.841.184.553	1.841.184.553
-Construcciones	1.790.514.806	2.144.970.507	3.935.485.113	2.879.367.262	6.814.852.375	(976.721.214) 5.838.131.161
	2.246.577.316	2.727.165.435	4.973.742.751	3.682.294.177	8.656.036.928	(976.721.214) 7.679.315.714
Construcciones en curso	38.117.760	38.117.760	0	38.117.760		38.117.760
Total	2.469.385.161	2.727.165.435	5.196.550.596	3.761.710.914	8.858.261.510	(976.721.214) 7.981.540.296
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.094	0	3.530.094	339.549	3.869.643	(1.981.437) 1.888.206
MAQUINARIA	770.556	0	770.556	51.419	821.975	(246.745) 575.230
OTRAS INSTALACIONES	264.263.058	135.573.024	399.836.082	15.265.323	415.101.405	(315.336.030) 99.765.375
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	45.586.407	434.324	46.020.731	6.744.762	52.765.493	(26.279.820) 26.485.673
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	20.594.366	0	20.594.366	656.974	21.251.340	(12.105.762) 9.145.578
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	12.368.075	0	12.368.075	711.916	13.079.991	(3.926.785) 9.153.206
Totales	2.816.497.717	2.883.172.783	5.679.670.500	3.785.480.857	9.465.151.357	(1.336.597.793) 8.128.553.564

**TIMBRE
DEL ESTADO**



0D6499446

CLASE 8a

MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO DEL GRUPO DURANTE EL EJERCICIO DE 1.996, CON LA REVALORIZACION RDL 7/1996

	INVERSIÓN						Revalorización RDL 7/1996	A 31.12.96
	A 31.12.95	Bajas	Traspaso desde Inmov. Inmat.	Inversiones	Ventas			
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES								
Terrenos no edificados	184 690 085						79 416 737	264 106 822
Edificios:								
-Soleras	1.038 257 638						802 926 915	1.841 184 553
-Construcciones	3 935 485 113						2 879 367 262	6.814.852.375
Construcciones en curso	0		38 117 760				0	38.117.760
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.094						339.549	3.869.643
MAQUINARIA	770.556						51.419	821.975
OTRAS INSTALACIONES	390 937 654			8 898 428			15 265.323	415 101 405
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPL	48 221 179	(2 980 572)		1 783 118	(150 000)		6 744.762	53 618 487
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	17.764.964	(3.435.822)	3 086 185	2 326 045			656 974	20 398.346
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	11 914 559			2 182 967	(1 729 451)		711 916	13 079.991
Totales	5.631.571.842	(6.416.394)	3.086.185	53.308.318	(1.879.451)	3.785.480.857	9.465.151.357	
AMORTIZACIÓN								
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES								
Terrenos no edificados								
Edificios:								
-Soleras								
-Construcciones	696 011 510			78 709 704			0	976 721.214
Construcciones en curso	0			0			0	0
INSTALACIONES TECNICAS	1.454.493			526 944			0	1.981.437
MAQUINARIA	157.117			89.628			0	246.745
OTRAS INSTALACIONES	289.984.047			15 351 983			0	315.336.030
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPL	24.512.485	(2.810.935)		4 668 270	(90.000)		0	26.279.820
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	9.421.705	(3.153.384)	1 157.321	4 680 010			0	12.105.762
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	3.113.578			1.873.924	(1.060.718)		0	3.926.785
Totales	1.236.655.026	(5.984.299)	1.157.321	105.900.463	(1.150.718)		0	1.336.597.793

La revalorización de los activos fijos de CEVASA implicará un importante aumento de las amortizaciones anuales futuras, que, en términos generales, pasarán a duplicarse respecto a las que se tenían previstas. Por ejemplo, para el ejercicio de 1.997, el monto total previsto en concepto de amortizaciones para el conjunto consolidable ha pasado de 105.617.985 pesetas a 193.612.065 pesetas. Evidentemente, este aumento de amortizaciones supondrá una reducción paralela de los futuros resultados del grupo.

Bienes adquiridos mediante contratos de leasing

La adquisición de parte del inmovilizado del grupo se financió mediante contratos de arrendamiento finanziero, que son los dos inmovilizados que pasaron a ser propiedad de las empresas del



0D6499447

grupo antes de la entrada en vigor del actual PGC se encontraban contabilizados por los importes satisfechos en concepto de valor residual. En CEVASA, estos valores contables han sido revalorizados por aplicación de la Actualización de Balances RDL 7/1996 y mediante el procedimiento establecido en el artículo 7.1 del RD 2607/96.

Con el fin de informar acerca de la relevancia de esos inmovilizados respecto del total contabilizado, en el siguiente cuadro se compara el valor contable de estos bienes tras la revalorización practicada con el que tendrían de haberse contabilizado por su coste en origen o importe financiado y a este último valor se le hubiera aplicado la actualización permitida para 1.996.

DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO TRAS REVALORIZACION RDL 7/1996										
SITUACION	TIPO INMOVILIZADO	VALOR SEGUN COSTE EN ORIGEN				VALOR CONTABILIZADO				VALOR NETO TEORICO (tras revalor 1996)
		VALOR FINANC CON SOLAR	REVALORIZAC TEORICA RDL 7/1996	AMORT ACUM A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO (tras revalor 1996)	VALOR CONTABLE A 31.12.96	REVALORIZAC RDL 7/1996	VALOR CONTABLE A 31.12.96	AMORT ACUM A 31.12.96	
CEVASA	INMOBILIARIO	528.815.820	8.485.500	85.775.549	451.525.771	56.550.000	8.485.500	65.035.500	0	65.035.500
	MOBILIARIO	44.506.867	224.323	40.839.238	4.191.952	34.069	224.323	258.392	27.826	230.568
	EQUIPOS OFIC	6.422.435	265.968	4.101.519	2.616.884	3.399.574	295.968	3.695.542	1.782.823	1.912.719
	INSTALACIONES	131.566.339	5.308.508	116.163.161	20.692.866	17.731.201	5.308.508	23.037.708	12.297.582	10.740.127
	ELEM TRANSPORTI	925.100	76.262	847.750	153.632	9.251	78.262	85.513	6.498	77.015
		712.538.561	14.388.581	247.747.217	479.180.905	77.724.095	14.388.581	92.112.658	14.118.729	77.995.927

Sexta.- Nueva redacción dada a los puntos "Disponibilidad de las reservas del balance consolidado" y "Movimiento durante 1.996 de los fondos propios del grupo" del apartado Fondos Propios de la Memoria del grupo para 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996 e informando del tratamiento fiscal de la "Reserva de revalorización" y de las limitaciones a su distribución.

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO

La composición y movimiento de los Fondos Propios del balance consolidado se detallan en el siguiente cuadro:

TIMBRE
DEL ESTADO



0D6499448

CLASE 8.a
TICKET

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO TRAS LA REVALORIZACIÓN RDL 7/1996

	Saldo a 31.12.95	Traspasos	Distribución de beneficios	Por adquisición de acc.s propias	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado después de imp. s./des	Revalorización de activos RDL 7/1996	Saldo a 31.12.96
Capital	1 220 017.000							1 220 017.000
Prima de emisión	270 692.510							270 692.510
Reserva de revalorización (Act.1983)	1 402 565.010	(1 402 565.010)						0
Reserva de revalorización RDL 7/1996		0						
Reserva legal	275 825.200						3 671 916.431	3 671 916.431
Reserva para acciones propias	19 515.286							275.825.200
Reservas voluntarias	4 919 796.982	1 402 565.010	(6 658 459)	9 489.897				29.005.183
Reserva por capital amortizado	344.439.000						6 304.213.636	344.439.000
Reservas en sedes cons.integ.global	905 630.721			21 352.193				926.982.814
Reservas en sedes cons.puesta equiv.	51 752.384			(5 292 261)				46.460.123
Pérdidas y ganancias	181 754.107		(181 754.107)			509 389.079		609.389.079
Dividendo activo a cuenta	(955 274)		955 274					(955 274)
TOTAL	9.591.032.926	0	(173.397.360)	0	(955 274)	609 389.079	3.671 916.431	13.697.985.802

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS DEL BALANCE CONSOLIDADO

Las reservas de nuestro grupo de empresas con 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 de revalorización RDL 7/1996: Es indisponible en tanto su saldo no sea comprobado por la Inspección de Tributos, o, caso de no mediar inspección, transcurran más de tres años contados desde el 31.12.96. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse, 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. Una vez transcurrido el plazo de comprobación de las operaciones de actualización o tras haber sido comprobadas de conformidad, el saldo de esta cuenta podrá destinarse bien a su capitalización o bien a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. A partir del 31.12.2006, esta cuenta podrá destinarse a incrementar las reservas de libre disposición, que podrán ser distribuidas dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos.
- Reserva para acciones de la sociedad dominante: El art. 79 la Ley de Sociedades Anónimas indica que no podrá disponerse de esta reserva en tanto que las acciones propias en autocartera 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.

El total de reservas indisponibles que aparecen como tales en el balance consolidado corresponde a CEVASA, sociedad cabecera del grupo. El resto de sociedades del grupo tienen también individualmente reservas indisponibles. El detalle de todas estas reservas es el siguiente:



0D6499449

CLASE 8.a

DETALLE DE LAS RESERVAS INDISPONIBLES DEL GRUPO A 31.12.96 Y TRAS LA ACTUALIZACION DE BALANCES RDL 7/1996

	CEVASA	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA VS	INMOB. MAD.-BARNA.	CELSING S.A.F	TOTAL
Reserva legal	275.825.200	13.000.000	2.400.000	2.000.000	21.484.025	314.709.225
Reserva para accs. de la Sdad. dominante	28.933.316					26.933.316
Reserva por capital amortizado	344.439.000					344.439.000
Reserva de revalorización RDL 7/1996	3.671.916.431					3.671.916.431
	<u>4.319.113.947</u>	<u>13.000.000</u>	<u>2.400.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>21.484.025</u>	<u>4.357.997.972</u>

Del total que aparece como reserva legal de CEVASA, sólo es indisponible un total de 244.003.400 pesetas, o el 20 % de su capital social actual.

Séptima.- Nueva redacción dada al punto "Otras deudas no comerciales a corto plazo" del apartado Deudas no comerciales, de la Memoria de 1.996, incorporando las modificaciones resultantes de la Actualización de Balances de 1.996.

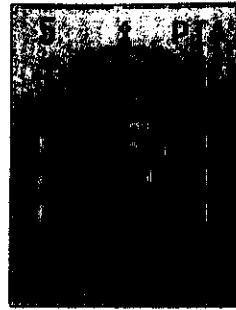
Otras deudas no comerciales a corto plazo

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

. Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	7.560.144
. Hacienda Pública, acreedora por Imp. s/ Sociedades	218.809.307
. Hacienda Pública, Imp. s/ Sociedades, diferido.....	4.146.863
. Hacienda Pública, acreedora por gravamen 3 % s/ plusvalía de la revalorización de activos RDL 7/1996	113.564.426
. Hacienda Pública, acreedor por otros	<u>108.140</u>
	<u>344.188.880</u>
. Seguridad social, acreedora	5.732.988
. Dividendos pendientes de pago.....	530.624
. Remuneraciones pendientes de pago	13.577.199
. Depósitos recibidos de clientes de nuestro apartotel en Cabo Cervera	1.708.782
	<u>365.738.473</u>



TIMBRE
DEL ESTADO



CLASE 8^a
PAÍS FRENTE

OB3539220

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

29 MAYO 1997

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1997 Z1410

Grupo C.E.V.A.S.A.

Informe de Gestión y Cuentas Anuales del ejercicio de 1.996

Compañía Española de
Viviendas en Alquiler, S. A.
P.P.

24 MAR 1997

Ruth Vargas *Maria Barrera*

Alberto *P. Jiménez*

Mr. B

C.N.M.V.

Registro de Análisis
Emisores
5078

Calvet, 41-45, entl. 3.^a
Tel. (93) 200 37 55
(93) 414 56 45
Fax (93) 414 59 25
08021 BARCELONA

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

FISCAUDI Auditores Asociados, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 10958, libro 9883, sección 2^a, folio 89, hoja 127.569, inscrita en el Registro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España y en el Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya con el número 88 y en el Registro del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del Ministerio de Economía y Hacienda con el número SO 256, y en su nombre D. Alexandre Laplaza Gutiérrez, Censor Jurado de Cuentas, hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del **GRUPO CEVASA** formado por las Sociedades **C.E.V.A.S.A., INMOBILIARIA V S, S.A., INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A., DUBLÍN DE NEGOCIOS, S.A., y CELISING ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, S.A.**, que comprenden el balance de situación consolidado cerrado al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante.

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

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996. Con fecha 7 de mayo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas relativas al ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

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

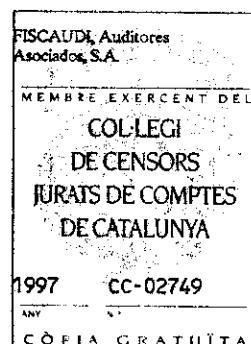
La revisión de los procedimientos aplicados por la Entidad para la revalorización de los activos, determina que se han ajustado a los métodos de actualización determinados en el citado RD. 2607/96, habiéndose encontrado correctos los valores obtenidos en la actualización de los valores de adquisición, de los fondos de amortización y, en consecuencia, los valores de actualización de inmovilizado reflejados en la propuesta, el importe de la reserva de revalorización RDL 7/1996 y el importe de la deuda con la Administración Pública por el gravamen derivado de la actualización y su efecto sobre las cuentas consolidadas del Grupo.



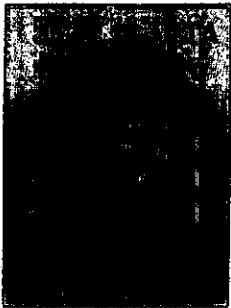
Calvet, 41-45, entl. 3⁴
Tel. (93) 200 37 55
(93) 414 56 45
Fax (93) 414 59 25
08021 BARCELONA

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 consolidadas adjuntas expresan, en todos los términos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del **GRUPO CEVASA**, al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad y homogeneidad con los aplicados en la empresa matriz.

El informe de gestión adjunto del ejercicio de 1996, 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. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables auditados del Grupo.



Barcelona, a 8 de mayo de 1997

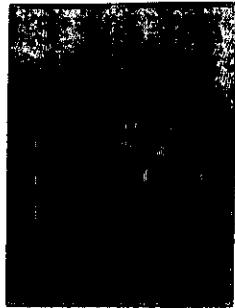


OB3539221

CLASE 8^a
ESTAMPAS

Informe de Gestión del grupo





OB3539222

CLASE 8^a
MADRID

COMPOSICIÓN DEL GRUPO Y CONSOLIDACIÓN CONTABLE

Componen el grupo CEVASA, además de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., otras cuatro sociedades. Son "Dublín de Negocios, S.A.", "Inmobiliaria V S, S.A.", "Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A." y "Celising, E.F.C., S.A.". CEVASA, sociedad matriz del grupo, es titular del 100 % de las acciones de estas Sociedades.

Aparte de las actividades inmobiliarias realizadas por la sociedad matriz del grupo, actualmente las demás son sociedades de cartera y gestionan su patrimonio invirtiéndolo en los mercados financieros. Celising era hasta el pasado ejercicio una sociedad de leasing con una importante cartera de contratos pendientes de vencimiento.

En aplicación de la legislación mercantil y contable, el grupo CEVASA está obligado a consolidar cuentas. Esta consolidación se hace siguiendo los criterios del R.D. 1.815/91. Así, para las cuatro primeras sociedades mencionadas en el primer párrafo, se aplica el método de "integración global", mientras que Celising se integra en las cuentas consolidadas mediante el método de "puesta en equivalencia".

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO

El resultado consolidado antes de impuestos ha alcanzado la cifra de 925 millones de pesetas, mejorando en más de un 266 % el obtenido el pasado ejercicio y se ha aproximado a la cifra récord obtenida en el ejercicio de 1.994. Sin embargo, ni la cifra de beneficios obtenida este ejercicio ni la obtenida en el pasado, excepcionalmente alta la primera y baja la segunda, son un reflejo del resultado que podría esperarse para el grupo CEVASA en situaciones normales y estacionarias de los mercados financieros.

En lo que se refiere a la cuenta de explotación, los ingresos han crecido por encima del 6,15 % mientras los gastos han descendido en un 13,05 %. La principal aportación al crecimiento de los ingresos se debe a los ingresos puros por alquiler de edificios, que lo han hecho en un 6,63 %, mientras que los de nuestro apartotel en Torrevieja no han podido mantener el nivel del pasado ejercicio y han descendido un 8,14 %. Respecto a los gastos de explotación, la razón principal del descenso de los mismos está en la menor ejecución de obras de mantenimiento de nuestros edificios de carácter plurianual. Si descontamos el importe de las mismas, el resto de gastos de explotación, o gastos corrientes, han crecido un 5,52 %, y, sin considerar las amortizaciones ni las pérdidas por insolvencias, los gastos corrientes de la Sociedad han crecido un 3,65 %.

Como en los pasados ejercicios, la mayor aportación al resultado del grupo ha venido de la cuenta financiera, que, con un resultado próximo a los 744 millones, supone más del 80 % del resultado antes de impuestos del grupo. La mejora de los tipos de cambio de las divisas en que mantenemos parte de nuestra cartera (dólar y libra esterlina) ha supuesto más de 329 millones de pesetas de



OB3539223

CLASE 8.^a
SIMPATICA

diferencias positivas de cambio, permitiendo absorber la disminución de ingresos corrientes ocasionada por el descenso de los tipos de interés.

Actividades de tipo inmobiliario

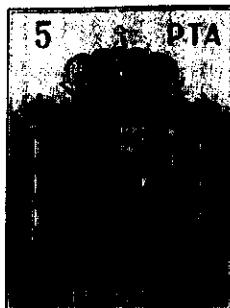
En tanto no se acometan nuevos proyectos inmobiliarios, nuestra gestión sigue centrada en la explotación de los principales negocios inmobiliarios que tiene CEVASA, unos centrados en el alquiler (uno en Barcelona y otro en Madrid) y otro dedicado a apartotel (Torrevieja-Alicante-).

Respecto a nuestro patrimonio en alquiler, la mejora de las expectativas económicas y la política seguida de moderación de precios nos están permitiendo tener una ocupación próxima al 100 %. El incremento de rentas, superior al de la inflación, viene siendo posible gracias a rotación en los contratos, lo que nos permite actualizar las rentas antiguas a los precios de mercado. Por el lado de los gastos y si bien el importe total de los mismos ha disminuido respecto al pasado ejercicio, la antigüedad de nuestros edificios y al grado de deterioro de algunas de las instalaciones, ha sido la razón de que en los últimos años vengamos concentrando una buena parte de las obras de reparación o de reposición de las mismas. Además, las mayores exigencias de la clientela nos obliga a entregar los edificios en alquiler en mejores condiciones que antaño, lo que también es causa de mayores gastos de mantenimiento. Por tanto, estas nuevas necesidades de mantenimiento y el consiguiente incremento de gastos que suponen, nos alientan, aún más si cabe, a rentabilizar aún más nuestras explotaciones por el lado de los ingresos. Sin embargo, nuestros esfuerzos se ven obstaculizados por la rigidez en la estructura de los contratos vigentes, la mayor parte de ellos "indefinidos". Por ello, nuestras expectativas son, con ocupación actual, de un incremento moderado de rentas, aunque superior al índice de inflación.

Los resultados obtenidos para nuestro apartotel en Cabo Cervera continúan siendo decepcionantes. La política seguida de mantenimiento de precios no ha servido para incrementar la ocupación y así hemos visto en 1.996 una reducción de más del 10 % en los ingresos del citado apartotel. Ante esta situación, la contención de los gastos era obligada y hemos reducido los mismos cerca de un 7 % respecto al pasado ejercicio. Sin embargo, la situación de insolvencia de uno de nuestros principales clientes ha acabado de deteriorar el resultado final de este centro. Si se mantienen la tendencia de los primeros meses de 1.997, para este ejercicio esperamos que la nueva política comercial redunde en la mejora de la ocupación del centro.

Inversiones financieras

A la espera de nuevas inversiones inmobiliarias, el grupo CEVASA mantiene un elevado nivel de liquidez. El principal objetivo de la gestión de la mencionada liquidez no es tanto la búsqueda de la máxima rentabilidad como el mantenimiento de su capacidad adquisitiva. Por ello se mantiene invertido en diferentes productos financieros, tanto en pesetas como en divisas. Así, al cierre del



OB3539224

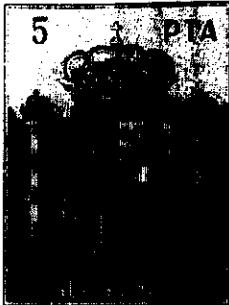
CLASE 8.a
ESTAMPILLA

ejercicio y a precios de mercado, un 50,80 % se mantenía en pesetas y un 49,20 % en divisas. Las inversiones en pesetas se distribuían entre un 59 % en inversiones en renta fija a corto plazo (preferentemente "repos" de Deuda Pública) y un 41 % en títulos de renta variable. Las inversiones en divisas lo estaban en un 21 % en libras esterlinas y en un 79 % en dólares USA, todas ellas invertidas a corto plazo en títulos de renta fija o depósitos. La citada distribución se ha mantenido prácticamente igual a lo largo del ejercicio.

Durante 1.996, el descenso de los tipos de interés a corto plazo ha sido espectacular y muy superior al esperado. Desde niveles superiores al 9 % han descendido más de tres puntos durante el ejercicio. Este hecho ha repercutido negativamente en los ingresos corrientes de nuestra cartera (dividendos más intereses), que han descendido un 11,34 % respecto al pasado ejercicio, pasando de más de 395 millones de pesetas en 1.995 a los 350 millones de 1.996. El hecho de que este descenso haya sido menor que el experimentado por los tipos a corto se debe al incremento de los tipos de interés de la libra y el dólar USA que, en parte y en lo que a nosotros respecta, han compensado la disminución del tipo de la peseta.

Para el año 1.997 no esperamos descensos significativos de los tipos de interés, y, si las economías europeas reafirman sus procesos de recuperación con una reactivación del consumo, no cabe duda de que se daría por finalizado el actual ciclo de tipos de interés descendentes, y se iniciaría un proceso de alzas de tipos de interés, que sin embargo, no creemos lleve los tipos españoles a los niveles de años atrás. La convergencia de tipos de interés en la UEM es un hecho y creemos que España no perderá toda la confianza que a ganado a nivel internacional y que ha redundado en un descenso de las primas de riesgo que se le exigían respecto a otros países de nuestro entorno. Por ello, cualquier modificación de los tipos españoles será más una consecuencia directa de un movimiento en la misma dirección de los tipos europeos que de una ampliación de los diferenciales de tipos de interés. Con unas perspectivas de tipos estables o al alza nuestra política de colocaciones se centrará en el corto plazo.

En el año que se cierra, las expectativas acerca de una UEM amplia y la visión del futuro euro como una divisa más débil que el marco, la disparidad de los ciclos económicos de EEUU y de Europa, con un descenso de los tipos de interés alemanes y con expectativas de alza de los tipos de interés del dólar, han sido las razones principales que han impulsado un dólar USA que partía de unos tipos de cambio bajos en función de criterios fundamentales. Con todo, el dólar cerrada el ejercicio por encima de las 131 pesetas, diez pesetas por encima del cambio a inicios del mismo. Este avance continúa en la actualidad y en estas fechas esta divisa se encuentra en niveles superiores a las 143 pesetas/\$. La libra esterlina, aunque con menos razones que el dólar, ha subido mucho más que éste y ha cerrado el año por encima de 221 pesetas, 32 pesetas por encima de los cambios que tenía al comienzo del ejercicio. En estas fechas se encuentra ya por encima de 232 pesetas/libra.



OB3539225

CLASE 8^a
CARTERA

Debido a los avances del dólar y la libra durante 1.996 hemos contabilizado más de 329 millones de pesetas en concepto de diferencias de cambio positivas. Este hecho representa más del 44 % del resultado financiero del año y del 35 % del resultado total antes de impuestos del grupo.

Creemos que a los niveles actuales alcanzados, tanto la libra como por el dólar, podrían estar agotando su recorrido alcista. De acuerdo con nuestras perspectivas, recientemente hemos convertido a pesetas nuestras posiciones en libras y una parte de las que tenemos en dólares, a unos cambios medios de 233,05 Ptas./libra, las primeras y de 143,45, los segundos. Ello ha supuesto unos beneficios adicionales a los ya contabilizados para 1.996 de más de 37 millones en el primer caso y de más de 36 millones en el segundo caso. Seguiremos muy atentos a la evolución a corto plazo de estas divisas con el fin de decidir o no el mantenimiento de estas posiciones.

En lo que respecta a los mercados de renta variable, la atonía en que se encontraban se vió alterada en los últimos meses de 1.996 cuando las Bolsas españolas, siguiendo la tendencia de las principales bolsas mundiales, comenzando por las norteamericanas, comenzó un ascenso fulminante. Este rally alcista, favorecido por las mejores perspectivas acerca de España y de sus posibilidades en el UEM y por los sucesivos descensos de los tipos de interés, creemos que ha sido puntual y no será duradero. Por ello no hemos modificado la estructura de nuestra cartera de valores dando mayor peso a las acciones, aunque si hayamos realizado alguna operación especulativa con éxito moderado. La revalorización de las cotizaciones en estos últimos meses nos hacen ser escépticos acerca de que la bolsa continúe subiendo. Más bien vemos la misma estacionaria durante 1.997 e incluso pudiera bajar.

Celising, EFC, S.A.

Por aplicación de la Ley 3/1994 de 14 de abril desarrollada en el RD 692/1996 de 26 de abril, desaparecen las entidades de crédito de ámbito operativo limitado, debiéndose transformar con carácter obligatorio antes del 1 de enero de 1.997, o en una entidad de crédito o en un "establecimiento financiero de crédito". Por ello, durante 1.996, hemos tenido que modificar los estatutos sociales de la Sociedad, tanto en lo que afecta a su denominación social como a su objeto social. Como consecuencia de dicha legislación, la Sociedad, ahora denominada "Celising, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.", ve limitado el ámbito de su actuación como entidad de financiación.

El hecho de que la Sociedad haya dejado de realizar nuevos contratos, unido al hecho del continuado vencimiento de los créditos que tiene concedidos, comporta necesariamente una reducción de ingresos por leasing, que durante 1.996 fue del 19 %. Este descenso se ha visto compensado por el incremento de los ingresos financieros derivados de inversiones realizadas con los excedentes de tesorería, con lo cual, si eliminamos los resultados de carácter extraordinario, la cifra de ingresos se ha mantenido constante. La adecuación de los gastos de esta Sociedad a su



OB3539226

CLASE 8.^a
ESTADO

nivel de actividad, así como la reducción, respecto al pasado ejercicio, de las dotaciones por insolvencias, han contribuido a mejorar el resultado de la misma.

CARTERA DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Con el fin de mejorar la liquidez en el mercado de las acciones de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., los Consejos de Administración de todas las sociedades del grupo, a excepción de Celising, E.F.C., S.A., están autorizados por la Junta General de accionistas de CEVASA, para poder adquirir acciones de la sociedad dominante, tanto ordinarias como preferentes, con las limitaciones establecidas legalmente y a unos cambios que van del 250 % al 650 % para las acciones ordinarias y del 100 % al 200 % para las acciones preferentes.

Durante el ejercicio que se cierra, las compras de acciones propias han sido muy escasas y todas ellas han sido realizadas directamente por CEVASA. Las nuevas 1.905 acciones adquiridas durante el ejercicio, junto con las 3.248 que ya se poseían al inicio del mismo suman una autocartera total de 5.153 acciones, que representan tan sólo el 0,42 % del total de acciones en circulación. El coste total de adquisición de esta cartera es de 26.933.316 pesetas, lo que representa un cambio medio de adquisición del 522,6 %.

ASUNTOS DE INTERÉS GENERAL

Fusión

La principal razón que venían justificando el mantenimiento de las tres sociedades de cartera que integran el grupo era el diferimiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades que comportaba su régimen de Transparencia Fiscal respecto de CEVASA. El régimen fiscal de Transparencia, que han mantenido hasta el ejercicio de 1.995, ha finalizado con la entrada en vigor del nuevo Impuesto sobre Sociedades, que excluye de dicho régimen a las sociedades unipersonales en las que el único socio es a su vez una entidad jurídica. Por tanto, a partir de este ejercicio, desaparece la posibilidad de diferimiento de impuestos por esta vía.

En la situación actual, es indiscutible que la absorción de aquellas Sociedades por parte de CEVASA representaría un ahorro de costes administrativos. Este ahorro absorbería rápidamente los gastos de formalización de la citada fusión. Además, la legislación española en materia de fusiones es claramente neutral y no obliga a cambio alguno en cuanto a la valoración fiscal en la nueva sociedad de los patrimonios que se absorban. Tampoco se generarían plusvalías gravables ni para las sociedades del grupo ni para nuestros accionistas. Por todo ello, y si no aparecen razones que justifiquen el mantenimiento diferenciado de estas sociedades, nos mantenemos a la espera del mejor momento para plantear dicha fusión con los menores costes de formalización.



0B3539227

CLASE 8^a
ESTAMPILLA

Cuentas Anuales del grupo





OB3539229

CLASE 8.a

Sociedad

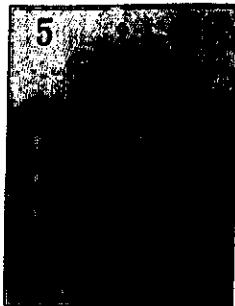
PASIVO	1.996	1.995	1.994
A) FONDOS PROPIOS			
I. CAPITAL SUSCRITO	1.220.017.000	1.220.017.000	1.271.972.000
II. PRIMA DE EMISIÓN	270.692.510	270.692.510	270.692.510
III. RESERVA DE REVALORIZACIÓN	0	1.402.565.010	1.402.565.010
IV. OTRAS RESERVAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
1. Reservas distribuibles	6.306.285.503	4.921.868.849	5.075.251.644
2. Reservas no distribuibles	647.197.516	637.707.619	684.208.601
	6.953.483.019	5.559.576.468	5.739.460.245
V. RVAS.SDES.CONS. POR INT.GLOBAL	926.982.914	905.630.721	447.341.259
VI. RVAS.SDES.PUESTAS EN EQUIVALENCIA	46.460.123	51.752.384	48.876.607
VII. PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS			
ATRIBUIBLES A LA SOCIEDAD DOMINANTE	609.389.079	181.754.107	675.352.256
IX. DIVIDENDO A CUENTA	(955.274)	(955.274)	(955.274)
TOTAL FONDOS PROPIOS.....	10.026.069.371	9.591.032.926	9.855.304.613
C) DIFERENCIAS DE CONSOLIDACION			
2. De Soc.puestas en equivalencia	121.433.325	120.080.269	119.028.543
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	75.059.924	111.526.866	100.357.955
F) ACREDITORES A LARGO PLAZO			
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0	0	384.826
IV. OTROS ACREDITORES	85.464.730	84.502.149	79.196.603
	85.464.730	84.502.149	79.581.429
G) ACREDITORES A CORTO PLAZO			
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0	8.447.747	0
III. DEUDAS CON SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	0	769.652	1.924.130
IV. ACREDITORES COMERCIALES	63.028.217	93.657.571	85.170.686
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	252.174.047	308.020.170	279.973.393
	315.202.264	410.895.140	367.068.209
TOTAL PASIVO.....	10.623.229.614	10.318.037.350	10.521.340.749



OB3539230

CLASE 8.a
MAYOR**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

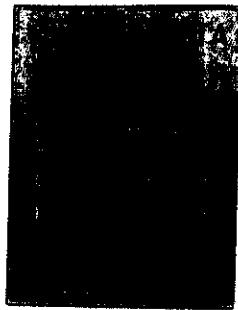
A) GASTOS	1.996	1.995	1.994
2. Consumos y otros gastos exteriores	24.363.105	29.670.464	26.794.265
3. Gastos de personal	312.953.143	316.051.408	269.391.289
4. Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	108.319.054	106.496.873	97.798.204
5. Variaciones de las provisiones de tráfico	28.963.743	11.634.587	4.370.688
6. Otros gastos de explotación	537.851.440	701.332.934	653.148.242
Total gastos explot.(2+3+4+5+6)	1.012.440.485	1.165.186.266	1.051.502.688
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION (B1+B2+B4-A2-A3-A4-A5-A6)	172.159.101	(48.677.446)	(14.006.786)
	1.184.599.586	1.116.508.820	1.037.495.902
7. Gastos financieros y asimilados	2.454.524	3.258.132	3.167.927
8. Pérdidas en inv.financ.temporales	1.438.714	620.125	0
9. Variac.de las provis. en inv.financieras	(3.340.407)	(815.381)	80.491
10. Diferencias negativas de cambio	0	235.645.338	110.460.832
Total gastos financieros (7+8+9+10)	552.831	238.708.214	113.709.250
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS..... (B5+B6+B7-A7-A8-A9-A10)	743.988.092	314.189.696	1.017.030.445
	744.540.923	552.897.910	1.130.739.695
13. Amortización fondo de comercio de consolidación	1.656.795	0	0
III. BENEF. DE LAS ACTIV.ORDINAR.(A1+AII+A10)	923.338.795	250.022.864	1.006.458.686
14. Pérdidas proced. del inmovilizado	674.760	685.208	691.887
15. Variac.provisiones inmov.financiero	0	0	0
18. Pérdidas con operaciones acoa. Sdad. dominante	0	0	0
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	405.062	702.913	952.309
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B15+B17-A14-A15-A18-A19)	1.079.822	1.388.121	1.644.196
	1.587.156	2.510.930	913.184
	2.766.978	3.899.051	2.557.380
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (AII+AIV)	925.025.951	252.533.794	1.007.371.870
15.Impuesto sobre Beneficios	(315.636.872)	(70.779.687)	(332.019.614)
VI. BENEFICIOS DEL EJERCICIO (AV-A15)	609.389.079	181.754.107	675.352.256



OB3539231

CLASE 8.a
ESTADO DE MÉXICO

	1.996	1.995	1.994
B) INGRESOS	-----	-----	-----
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.160.068.395	1.094.436.726	1.030.567.987
2. Aumento de existencias	0	0	0
4. Otros ingresos de explotación	24.531.191	22.072.094	6.927.915
Total ingresos explot.(1+2+4)	1.184.599.586	1.116.508.820	1.037.495.902
	=====	=====	=====
	1.184.599.586	1.116.508.820	1.037.495.902
5. Ingresos de participaciones en capital	23.937.845	52.387.264	107.347.535
6. Otros ingresos financieros	326.486.645	342.865.654	289.745.649
7. Beneficios en inv.financ.temporales	65.063.933	157.644.992	733.646.511
8. Diferencias positivas de cambio	329.052.500	0	0
Total ingresos financ.(5+6+7+8)	744.540.923	552.897.910	1.130.739.695
	=====	=====	=====
	744.540.923	552.897.910	1.130.739.695
10. Part. en benef. Sdes. en equivalencia	8.848.397	(15.489.386)	3.435.027
	=====	=====	=====
	8.848.397	(15.489.386)	3.435.027
	=====	=====	=====
	8.848.397	(15.489.386)	3.435.027
12. Beneficios proc. del inmovilizado	0	190.034	107.065
15. B*. operac. con accs. sdad. dominante	0	0	0
17. Ingresos extraordinarios	2.766.978	3.709.017	2.450.315
	=====	=====	=====
	2.766.978	3.899.051	2.557.380
	=====	=====	=====
	2.766.978	3.899.051	2.557.380



0B3539232

CLASE 8.a
ESTAMPAS

Memoria



OB3539233

CLASE 8a

ESTADO

1.- Sociedades dependientes

Las sociedades consolidadas con Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y que forman con ésta un grupo de empresas según se define por la legislación mercantil, son las siguientes:

Sociedad	Actividad principal	Capital	Reservas	Resultado
Dublín de Negocios, S.A.	Cartera	65	1502	161
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	Cartera	12	447	25
Inmobiliaria Madrid-Barcelona,S.A.	Cartera	10	370	31
Celising. Establecimiento Financiero de Crédito,S.A Leasing		500	177	5

Todas estas sociedades, de las que CEVASA detenta el 100% de su capital, están domiciliadas en Barcelona, Avda. Meridiana, 350.

La consolidación de cuentas llevada a cabo se ha realizado mediante el procedimiento conocido como "integración global" para la agregación de las tres primeras filiales a las cuentas consolidadas. Por contra y debido a presentar un balance atípico propio de las sociedades de financiación, en la agregación de Celising, EFC, S.A. se aplica lo indicado en el R.D. 1815/91, de 20 de diciembre sobre normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas y se consolida con el resto de sociedades mediante el método de "puesta en equivalencia". No ha sido necesario realizar ajuste temporal alguno.

2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales consolidadas

Imagen fiel y principios contables

Las Cuentas Anuales consolidadas se presentan de acuerdo con 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. Además, excepto para Celising, EFC, S.A., se aplican criterios uniformes, lo que favorece la homogeneidad en la elaboración de las Cuentas Anuales consolidadas. Celising, EFC, S.A., al ser una sociedad financiera, debe someterse a la normativa contable dictada por el Banco de España. Este hecho hace que tanto su plan de cuentas como los principios contables que se aplican en su contabilidad sean distintos del resto de empresas del grupo. Este es un motivo adicional que justifica la integración de dicha empresa en el balance consolidado mediante el método de puesta en equivalencia.

Según nuestro parecer, los estados contables que se presentan muestran la imagen fiel del patrimonio y resultados del grupo.



OB3539234

CLASE 8.a
ESTADÍSTICA



Comparación de la información

No se han producido variaciones sustanciales en los criterios de contabilización que impidan la comparación de los balances y cuentas de resultados de los tres ejercicios que se presentan. Tampoco se han producido cambios en las sociedades que forman parte del grupo consolidado.

3.- Normas de valoración y contenido de los epígrafes del balance consolidado

Como ya se ha mencionado, en todas las empresas del grupo que se consolidan mediante integración global se aplican idénticas normas de valoración y por tanto no ha sido necesario hacer ajuste alguno por diferencias en la valoración de partidas contables.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Las transacciones comerciales y financieras entre las empresas del grupo son muy escasas y se limitan a las siguientes:

- Las sociedades filiales tienen sus oficinas en locales propiedad de CEVASA y los ocupan en concepto de arrendatarios. Por tal razón, realizan pagos a CEVASA.
- Se mantienen cuentas corrientes de préstamo entre las empresas del grupo con el fin de optimizar la gestión de tesorería.
- Hasta mediados del ejercicio de 1.996, Celising, EFC, S.A., ha venido financiando a CEVASA, mediante contratos de arrendamiento financiero, la adquisición de algunos de sus inmovilizados.

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

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

No ha sido necesaria al adaptarse criterios comunes de valoración y contabilización.

Gastos de establecimiento

Los gastos originados por diferentes variaciones en el capital social de la matriz CEVASA están contabilizados por el importe de su desembolso y se amortizan directamente aplicando un porcentaje del 20%.

Inmovilizado inmaterial

Se incluyen aquí los importes satisfechos por programas informáticos adquiridos a terceros y se amortizan aplicando un porcentaje del 20%.



OB3539235

CLASE 8.a
VACUNA

En concepto de "bienes en arrendamiento financiero" se ha venido recogiendo, hasta el pasado ejercicio de 1.995 los valores de coste de aquellas inversiones financiadas mediante leasings que iban a ser ejercitados al vencimiento.

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 y 83. Excepcionalmente, y si alguna obra concreta se ha considerado ampliación, modernización o mejora de los edificios o de sus instalaciones, se ha contabilizado a este grupo de cuentas.

El inmovilizado adquirido mediante contratos de leasing con anterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General de Contabilidad se encuentran contabilizado por el valor de la opción de compra ejercida o valor residual, mientras que el adquirido con posterioridad lo está por su valor financiado o valor de coste en origen.

La amortización anual del inmovilizado material se realiza aplicando los coeficientes máximos permitidos fiscalmente por la Orden Ministerial de 12 de mayo de 1.993.

Inmovilizado financiero

El valor teórico de Celising, EFC, S.A., según cuentas cerradas a 31-12-96, se registra en el balance consolidado bajo el epígrafe "Participaciones puestas en equivalencia". Dicho valor ha sido corregido en aplicación de las disposiciones legales en materia de consolidación de balances, por la suma de ajustes a los resultados de esta sociedad, realizados desde la fecha de la primera consolidación y originados por las operaciones con el resto de las sociedades del grupo.

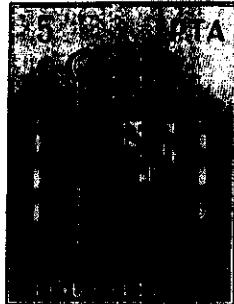
"Otros créditos": En este epígrafe se recogen, principalmente, la suma de los depósitos realizados por CEVASA en cuentas de las Administraciones Públicas. El 90% de los importes recibidos de los arrendatarios de sus edificios, en concepto de fianzas, deben ser depositados en las Administraciones autonómicas de aquellas Comunidades donde se encuentran situados sus edificios.

Acciones de la sociedad dominante

Coste de adquisición de la autocartera de CEVASA. Incluye corretajes y otros gastos de intermediación.

Como al cierre del ejercicio el valor contable es superior al de mercado, se mantiene un saldo en concepto de provisión por depreciación de valores.

Existencias



OB3539236

CLASE 8.a

FACTURA

Valoración del inventario de existencias comerciales realizado al cierre del ejercicio en el apartotel que CEVASA tiene en Torrevieja (Alicante), que cuenta con servicios de restauración. La valoración de estas existencias se hace en función del último precio de adquisición consignado en factura.

Deudores

Los importes facturados por los servicios prestados y pendientes de cobro a la fecha del ejercicio se encuentran bajo el epígrafe "Clientes". Se consideran clientes de dudoso cobro tanto aquellos sobre los que se siguen procesos judiciales de reclamación de rentas o desahucio como aquellos otros declarados en suspensión de pagos o quiebra. También son considerados "dudosos" aquellos clientes morosos que tienen parte de su deuda con una antigüedad superior a un año. De todas estas deudas se mantienen provisiones por insolvencias que alcanzan el 100% de dichas deudas.

En concepto de "Otros deudores" se recogen, como partidas más relevantes, diferentes créditos frente a la Hacienda Pública derivados de contenciosos que acabaron con sentencias favorables a nuestros intereses. Se valoran por los importes base de la devolución, sin considerar los intereses legales de aplicación hasta el momento en que aquellos nos sean devueltos. También se incluyen en este epígrafe provisiones de fondos a abogados y procuradores que nos representan en contenciosos abiertos, así como cualquier otro tipo de crédito a nuestro favor no considerado dentro del epígrafe "Clientes".

Cartera de valores a corto plazo

La cartera de renta variable de las sociedades del grupo está compuesta en su totalidad por títulos con cotización oficial. Cada uno de los diferentes títulos que la integran se valora al cierre del ejercicio por el menor de entre su valor de mercado y su coste de adquisición. Como valor de mercado se coge el menor de entre su cotización bursátil media del último trimestre del ejercicio y la misma al cierre del mismo. Como coste de adquisición se considera el contabilizado, resultante del coste de compra, minorado, en su caso, por el importe de los derechos de suscripción enajenados desde el momento de la adquisición de estos activos, valorados, hasta el 31-12-90, por el producto de su venta, y desde esa fecha y tras cambiar el criterio en el PGC, por su valor teórico de adquisición, calculado siguiendo las normas del PGC.

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

Las inversiones en títulos de renta fija expresadas en divisas, materializadas en compras de Deuda Pública USA en \$ con pacto de recompra se encontraban contabilizadas siguiendo el mismo criterio que las inversiones de la misma naturaleza en pesetas, explicadas en el párrafo anterior, con la salvedad de que su conversión a pesetas se ha realizado en función del tipo de cambio medio publicado por el Banco de España para el último día hábil del ejercicio de 1.996.



0B3539237

CLASE 8.a
SOLICITUD

Tesorería

Además de los importes en efectivo existentes en nuestras cajas, forman parte de este epígrafe los saldos existentes en cuentas corrientes, de depósito y de crédito, abiertas en diferentes entidades financieras, tanto en España como en el extranjero.

Los intereses corridos devengados al cierre del ejercicio, de aquellas inversiones en depósito a plazo, también se incluyen en este epígrafe.

Los depósitos en divisas se valoran en función del valor de mercado de la divisa en la que se encuentran formalizados.

Provisiones para riesgos y gastos

La totalidad del importe aquí contabilizado son provisiones para cubrir posibles pagos de impuestos, siendo indeterminados tanto su pago como la fecha y el importe. Los impuestos devengados a favor de las Administraciones Públicas que a la fecha del cierre del ejercicio no habían sido liquidadas por éstas han sido estimados en función de las bases imponibles y los tipos impositivos que debieran aplicarse para determinar su importe.

Aquellas liquidaciones por impuestos que se encuentran recurridas ante los Tribunales están valoradas por el importe que se nos reclama.

Deudas a largo plazo

Las únicas deudas a largo plazo de las empresas del grupo CEVASA son aquellas que la sociedad matriz del grupo tiene con los arrendatarios de sus edificios en concepto de fianzas percibidas de los mismos como garantías de pago del alquiler de las viviendas o locales que les tiene arrendados.

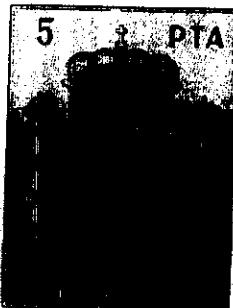
Deudas a corto plazo

"Acreedores comerciales": 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 siguientes:

- Deudas con la Hacienda Pública, valoradas por su importe nominal. Entre éstas se encuentra el IVA y las retenciones practicadas, correspondientes a diciembre de 1.996, a liquidar en enero de 1.997. También se incluyen en este apartado las deudas por el Impuesto sobre Sociedades de las sociedades del conjunto consolidable.
- Remuneraciones pendientes de pago al personal, por conceptos salariales devengados durante 1.996 y con pago en el ejercicio de 1.997.
- Importe nominal de los depósitos recibidos en garantía de reserva de apartamentos del apartotel que CEVASA tiene en Torrevieja.

Ingresos y gastos



OB3539238

CLASE 8.a

ESTADO

Su valoración se realiza de acuerdo con las normas 17 y 18 del Plan General de Contabilidad y generalmente se imputan al ejercicio en función de los principios de devengo y de correlación de ingresos y gastos. El primero supone que la contabilización, tanto de los ingresos como de los gastos, se haga en función de la corriente real que éstos representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos, y el segundo, que el resultado del ejercicio esté constituido por los ingresos de dicho periodo minorados por los gastos del mismo y soportados para la obtención de aquellos. En aplicación de estos principios, es necesario periodificar algunas partidas cuando parcialmente no corresponden al ejercicio cerrado.

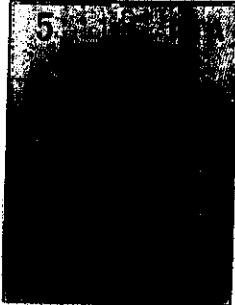
La única excepción a la aplicación estricta del principio de correlación de ingresos y gastos es la contabilización dentro de la cuenta de resultados de los gastos por obras importantes de sustitución de instalaciones fundamentales en los edificios de la sociedad matriz. Estos gastos se vienen contabilizando el año en que se producen aunque tienen un carácter plurianual. Ello se viene realizando así, en contra del criterio establecido en el PGC, debido a que, en la fecha en que comenzamos a acometer este tipo de obras, tres años atrás, no se tenía constituido fondo contable alguno para atender dichas obras.

Respecto a lo ingresos, únicamente se han registrado aquellos realizados hasta la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los gastos, riesgos previsible y pérdidas eventuales con origen en el ejercicio corriente o anteriores se anotan en cuanto son conocidos.

Impuesto sobre Beneficios

El gasto registrado por el Impuesto sobre Sociedades se calcula aplicando en primer lugar 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. Al resultado anterior se resta el importe a que 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".

Debido a que tres de las sociedades integrantes del grupo eran Transparentes Fiscales hasta el ejercicio de 1.995 inclusive, trasladaban sus bases imponibles, deducciones, bonificaciones y demás elementos tributarios a CEVASA, siendo ésta, como socio, la que recogía estos elementos y los añadía a los suyos propios, liquidando por la totalidad de empresas del conjunto consolidable. Como el traspaso de aquellos elementos tributarios se realizaba con un año de retraso, en el Impuesto sobre Sociedades contabilizado por CEVASA al cierre del 1.996 se incluye parte correspondiente al de sus filiales para el ejercicio de 1.995. Al igual que el resto de asientos relativos a la Transparencia Fiscal, todos estos relativos al Impuesto sobre Beneficios han debido corregirse con el fin de calcular el Impuesto sobre Beneficios del grupo correspondiente al ejercicio de 1.996.



OB3539239

CLASE 8.a
PATERNA

4º.- FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN

De Sociedades consolidadas mediante integración global

Como "fondo de comercio de consolidación" se venía registrando la diferencia existente entre el valor en las cuentas de CEVASA de la participación en sus filiales, y el valor de los fondos propios de las mencionadas sociedades en la fecha de la primera consolidación, que en nuestro caso se llevó a cabo al cierre del ejercicio de 1.991. No se han llevado a cabo revalorizaciones de activos ni las reducciones de valor de los pasivos a que se refiere el punto 4 del artículo 23 del R.D. 1.815/91.

El artículo 24.3 del mencionado R.D. obliga a amortizar este fondo de comercio de modo sistemático y en la medida y en el período en que dicho fondo contribuya a la obtención de ingresos para el grupo. Puesto que el fondo que nuestro grupo tiene registrado en absoluto contribuye a una mayor obtención de ingresos hemos decidido amortizarlo íntegramente en el ejercicio de 1.996.

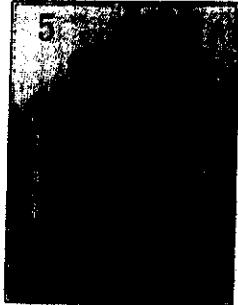
5º.- DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

De Sociedades consolidadas puestas en equivalencia

Aplicando el procedimiento de puesta en equivalencia, en el balance consolidado hemos sustituido el valor contable por el CEVASA tiene registrada su participación en Celising, EFC, S.A., por el importe de los fondos propios de esta última sociedad. Como el valor de sus fondos propios es superior al importe contabilizado de la participación, surge una diferencia que, a fin de obtener la denominada "diferencia negativa de consolidación", debe minorarse por la suma de reservas y de resultados que aparecen en las cuentas consolidadas como imputables Celising, EFC, S.A., y que se han generado desde su primera consolidación.

En situaciones corrientes, y siempre que la sociedad en equivalencia no reparta dividendos (lo cual es nuestro caso), el incremento en un ejercicio de la denominada "diferencia negativa de consolidación", será igual al importe de aquellos ajustes o transferencias de resultados de las sociedades del conjunto consolidable al resultado de la sociedad en equivalencia, como consecuencia del proceso de eliminación de ingresos y gastos por operaciones internas en el grupo. Por tanto, la variación del saldo de este epígrafe puede explicarse como sigue:

. Diferencia negativa a 31.12.95	120.080.269
+ Incremento de resultados como consecuencia del proceso de eliminación por operaciones dentro del grupo	1.353.056
. Diferencia negativa a 31.12.96	121.433.325



OB3539240

CLASE 8.a
Sociedades en equivalencia

Otra forma de llegar a esta cifra sería:

+ Valor en equivalencia a 31.12.96	688.292.769
- Valor ajustado contable a 31.12.95 (id. 31.12.92).....	(520.758.878)
+ Ajustes de resultados de ejercicios anteriores	5.267.648
+ Ajustes de resultados del presente ejercicio	1.353.056
- Reservas de "sociedades en equivalencia"	(46.460.123)
- Importe recogido en la cuenta de resultados consolidada en concepto de participaciones en beneficios de sociedades en equivalencia, tras el Impuesto sobre Sociedades	(6.261.147)
. Diferencia negativa a 31.12.96	121.433.325

6º.- PARTICIPACIONES DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Es el valor contable al cierre del ejercicio de la sociedad Celising, EFC.,S.A., modificado por el importe acumulado de las correcciones efectuadas en los resultados de esta sociedad desde la fecha de la primera consolidación, como consecuencia del proceso de eliminación de resultados por operaciones internas dentro del grupo.

La variación que el valor de esta participación ha tenido respecto al pasado ejercicio se explica a continuación:

. Valor en equivalencia a 31.12.95.....	681.983.673
+ Resultado después de impuestos de Celising, en 1.996	4.956.040
+ Incremento de resultados como consecuencia del proceso de eliminaciones por transacción con el resto del grupo	1.353.056
. Valor en equivalencia a 31.12.96	688.292.769

7º.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO



OB3539241

CLASE 8.a
FACULTAD

Todos los gastos contabilizados dentro de este epígrafe los ha realizado la Sociedad matriz del grupo. Respecto al cierre de 1.995, la variación del saldo se detalla a continuación:

	Gastos de reducción de capital	Total
Saldo a 31.12.95	502.690	502.690
Aumentos	57.184	57.184
(-) Amortizaciones	(147.278)	(147.278)
Saldo a 31.12.96	412.596	412.596

8º.- INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento de las partidas de este epígrafe ha sido el que sigue:

	Aplicaciones informáticas		Derechos s/bienes en leasing	
	Inversión	Amort. acum.	Inversión	Amort. acum.
Saldo a 31.12.95.....	14.404.785	8.763.010	3.086.185	1.157.321
Aumentos	1.762.564	2.271.313		
Bajas	(1.518.465)	(1.474.533)		
Disminuciones por traspaso			(3.086.185)	(1.157.321)
Saldo a 31.12.96	14.648.884	9.559.790	0	0

El coeficiente de amortización aplicado es del 20 % para las "aplicaciones informáticas" y del 25% para los "bienes en leasing".

9º.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de la composición y amortización acumulada del inmovilizado material se encuentran en el cuadro anexo nº 1, mientras que el movimiento de las partidas que lo componen se aprecia en el nº 2.



OB3539242

CLASE 8.^a
FACTURA



Bienes adquiridos mediante contratos de leasing

La adquisición de parte del inmovilizado del grupo se financió 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 encuentran contabilizados por los importes satisfechos en concepto de valor residual. 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 por su coste en origen o importe financiado.

10º.- VALORES MOBILIARIOS E INVERSIONES FINANCIERAS

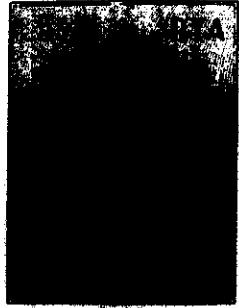
El saldo representativo de las inversiones financieras del grupo se encuentra repartido entre los epígrafes del balance números IV."Inversiones financieras temporales" y VI."Tesorería". A excepción del eurodepósito en libras esterlinas, el resto de inversiones de encuentra formando parte del primero de los epígrafes mencionados. En el cuadro anexo número 4 se desglosa el saldo contable de nuestras inversiones financieras. La variación de dichos saldos durante el ejercicio se muestra en el cuadro anexo nº 5.

11º.- CRÉDITOS NO COMERCIALES

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

. Créditos contra las Administraciones Pùblicas:	
Hacienda Pública,deudora por IVA a devolver	3.208.452
Hacienda Pública,deudora por impuestos a devolver	5.850.044
Hacienda, deudor por Imp. s/Soc. anticipado	2.575.832 11.634.328
. Provisiones de fondos a arquitectos, abogados y procuradores	3.683.854
. Deudores varios	21.844.923
	37.163.105

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



OB3539243

CLASE 8.a

FACTURA

	Administraciones Públicas	Provisiones	Otros deudores	Total
.Saldo a 31.12.95	16.076.894	3.929.924	(109.796)	19.897.022
(+/-) Variación del saldo	(4.442.566)	(246.070)	21.954.719	17.266.083
. Saldo a 31.12.96	11.634.328	3.683.854	21.844.923	37.163.105

12º.- EXISTENCIAS

CEVASA es propietaria de un complejo turístico en las cercanías de Torrevieja, que cuenta con servicios de restauración. En la fecha de cierre del ejercicio, el inventario de existencias comerciales se valora en 2.908.688 pesetas.

13º.- FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO

La composición y movimiento de los Fondos Propios del balance consolidado se detallan en el cuadro anexo nº 6.

RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL

Estas reservas tienen su origen en dotaciones realizadas contra los resultados obtenidos por las sociedades filiales de CEVASA incorporadas al balance consolidado mediante el método de integración global. Los resultados considerados son los obtenidos por aquellas sociedades, desde la fecha de la primera consolidación y hasta el 31.12.96, modificados tanto por los ajustes derivados de operaciones entre sociedades del grupo como por las correcciones efectuadas a consecuencia de la eliminación de los asientos derivados de la transparencia fiscal. El detalle y movimiento de estas reservas durante el ejercicio aparece en el cuadro anexo nº 7 y a él nos remitimos.

RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

Estas reservas tienen su origen en resultados no distribuidos, obtenidos por Celising, EFC, S.A. desde la fecha de la primera consolidación (31.12.91). Los resultados considerados son los obtenidos por dicha Sociedad, corregidos por las eliminaciones acumuladas en los procesos de consolidación contable y con origen en operaciones con las otras empresas del grupo. La



OB3539244

CLASE 8.a

FOLIO 1

variación, durante el ejercicio de 1.996, del saldo incluido bajo este epígrafe tiene la siguiente explicación:

Saldo a 31.12.95.....	51.752.384
(-) Resultado contable después de impuestos de Celising, EFC, S.A., ejercicio de 1.995, compensado con reservas por ser negativo	(6.391.936)
(-) Ingresos eliminados por transacciones con el resto del grupo, ejercicio 1.995	(150.532)
(+) Idem de gastos	1.250.207
Saldo a 31.12.96	46.460.123

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Composición

El capital social de CEVASA, suscrito e íntegramente desembolsado, asciende a 1.220.017.000 pesetas y se compone de 1.207.280 acciones ordinarias y de 12.737 acciones preferentes, todas ellas de valor nominal 1.000 pesetas. Todas ellas cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

Derechos de cada serie

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

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

Autorizaciones para realizar variaciones del capital de la sociedad dominante

1.- Aumentos del capital

El Consejo de Administración de CEVASA está autorizado por la Junta general extraordinaria de accionistas para que, dentro del plazo de cinco años contados desde el 29.06.95, pueda acordar el aumento del capital social, en una o varias veces, hasta una cifra determinada en su oportunidad y



OB3539245

CLASE 8.^a

ESTADO SPANISH STATE

en la cuantía que dicho órgano decida, sin previa consulta a la Junta General. Este aumento tiene un límite de 600 millones de pesetas, y deberá realizarse mediante aportaciones dinerarias.

2.- Reducciones de capital

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

DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS DEL BALANCE CONSOLIDADO

Las reservas de nuestro grupo de empresas con 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 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.

El total de reservas indisponibles que aparecen como tales en el balance consolidado corresponden a CEVASA, sociedad cabecera del grupo. El resto de sociedades del grupo tienen también, individualmente, reservas indisponibles. El detalle de todas estas reservas es el siguiente se muestra el cuadro anexo nº 8 y a él nos remitimos.

Del total que aparece como reserva legal de CEVASA, sólo es indisponible un total de 244.003.400 pesetas, o el 20 % de su capital social actual.

CARTERA DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Autorizaciones existentes para la compra de acciones de Sociedad dominante

La junta general de accionistas de CEVASA, celebrada el pasado 27 de junio de 1.996 acordó autorizar al Consejo de Administración de esta sociedad, para que en el plazo de 18 meses desde aquella fecha pudiese adquirir y vender (o mantener en cartera para dar el destino a las mismas que en su momento se decidía), en el mercado secundario de valores acciones propias, tanto de su Serie A como B, hasta un total de 50.000 acciones, al precio que coticen en dicho mercado, con un



OB3539246

CLASE 8^a
~~VENCIDA~~

tope máximo del 650 % y mínimo del 250 %, para las acciones ordinarias y del 200 % y 100 % para las acciones preferentes.

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

Cartera de acciones de la sociedad

En la fecha de cierre del ejercicio, CEVASA poseía 5.153 acciones propias de la Serie A. adquiridas por un total de 26.933.316.-Ptas. Las otras tres sociedades autorizadas no poseen acciones de la sociedad matriz ni han adquirido acciones de la misma durante el ejercicio.

Todas las acciones adquiridas lo han sido con la intención de favorecer la liquidez de nuestras acciones en aquellos momentos en que se produjeron ofertas que no encontraban otra contrapartida.

De acuerdo con la legislación vigente, en el mismo momento que se contabilizan las adquisiciones de acciones propias 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".

14º.- SUBVENCIONES RECIBIDAS

Todas las recibidas durante 1.996 tienen el carácter de subvenciones a la explotación y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, incluidas con otros ingresos bajo el epígrafe B.4. "Otros ingresos de explotación".

Durante 1.996 se ha recibido un total de 5.238.756 pesetas, todas ellas del Ayuntamiento de Barcelona y en concepto de ayudas por las obras de remodelación de las fachadas de nuestros edificios en Barcelona, llevadas a cabo en los pasados ejercicios.

15º.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS



OB3539247

**CLASE 8.a
SISTEMA**

Al cierre del ejercicio de 1.996, el importe total estimado de deudas tributarias de Compañía Española de Viviendas en Alquiler,S.A. asciende a 75.059.924 pesetas. El pago de estas deudas es indeterminado en cuanto a su realización, cuantía y fecha en que se producirá.

Las Administraciones acreedoras, así como el movimiento durante el ejercicio de estos saldos, se detallan el cuadro anexo nº 9.

16º.- DEUDAS NO COMERCIALES***Pólizas de crédito disponibles***

Tanto en la fecha de cierre del ejercicio de 1.996 como en la actualidad, disponemos de las siguientes líneas de crédito:

Entidad financiera	(importes en millones de pesetas)		
	C.E.V.A.S.A.	CELISING	TOTAL
Banca Catalana	100	50	150
Banco Popular Español	100	0	100
Sindibank S.B.	100	0	100
Banesto	150	0	150
Bankinter	200	50	250
Banco de Sabadell	100	0	100
	750	100	850

Al cierre del ejercicio y por un desfase puntual de tesorería, la única línea que estaba siendo utilizado era la que CEVASA tiene en Bankinter, y presentaba un saldo deudor de 10.247.669 pesetas.

Otros acreedores a largo plazo

Bajo esta denominación se recogen, únicamente, los importes recibidos por CEVASA de los inquilinos de sus edificios en alquiler, en concepto de fianzas y otros. Al cierre del ejercicio, el importe total recibido por esos conceptos ascendía a 85.467.730 pesetas.

Otras deudas no comerciales a corto plazo

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



0B3539249

CLASE 8.a

XMEYNA

. Resultado contable consolidado del ejercicio	609.389.079
(+) Impuesto sobre Sociedades:	
- Sobre Sociedades del conjunto consolidable	313.049.622
- Sobre la Sociedad puesta en equivalencia	<u>2.587.250</u> 315.636.872
(+) Diferencias permanentes(*):	
- De Sociedades del conjunto consolidable:	
. Aumentos	3.203.072
. Disminuciones	<u>(8.000.000)</u> (4.796.928)
- De la Sociedad puestas en equivalencia:	
. Aumentos	357.341
. Disminuciones	<u>(508.488)</u> (151.147) (4.948.075)
(+) Diferencias temporales:	
- De Sociedades del conjunto consolidable:	
. Aumentos	18.757.363
. Disminuciones	<u>(4.305.273)</u> 14.452.090
- De la Sociedad puestas en equivalencia:	
. Aumentos	1.809.995
. Disminuciones	<u>(3.357.725)</u> (1.547.730) 12.904.360
RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO.....	932.982.236
(+) Diferencia suma de los resultados individuales antes de impuestos y los consolidados, por ajustes de consolidación.	
	27.259.220
'(-) Minoración por transparencia fiscal	
SUMA DE BASES IMPONIBLES ALIQUIDAR A HACIENDA	<u>(5.464.198)</u> 954.777.258
	=====

El resumen de liquidaciones de los impuestos sobre sociedades del grupo de empresas se aprecia en el cuadro que sigue:

BASE IMPONIBLE:	
. CEVASA (incluye base Dublin de Negocios 1995)	608.284.933
. DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	253.121.706
. INMOBILIARIA VS , S.A.	41.388.198
. INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.	46.138.008
. CELISING	<u>5.844.413</u> 954.777.258
(+) CUOTA INTEGRA SOBRE BASE POSITIVA	
	334.172.040
(-) DEDUCCIONES DE LA CUOTA:	
1º.- Doble imposición de dividendos	(4.936.136)
2º.- Activos fijos nuevos	<u>(2.407.858)</u> (7.343.994)
SUMA DE CUOTAS LIQUIDAS	326.828.046



OB3539250

CLASE 8.a
ESTA

18º.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Aparte de los de naturaleza tributaria, convenientemente provisionados en el pasivo consolidado, no existen otros riesgos de los que pudieran derivarse pagos futuros para las sociedades del grupo.

19º.- INGRESOS Y GASTOS

Transacciones con empresas del grupo excluidas del conjunto consolidable

El "conjunto consolidable", tal y como lo define el artículo 13 del R.D. 1.815/91 de 20 de diciembre, se define como el conjunto de empresas del grupo que integran sus cuentas en el balance consolidado mediante el método de integración global o el proporcional. En nuestro caso lo componen todas las sociedades del grupo excepto Celising, EFC, S.A., que, como hemos mencionado en varias ocasiones, se consolida mediante el método de "puesta en equivalencia". Además de algunos importes de escasa importancia, satisfechos por CEVASA a Celising por un contrato de leasing que venció durante 1.996, ésta última ha satisfecho a CEVASA 1.526.927 pesetas, IVA incluido, en concepto de alquiler del local que le tiene arrendado.

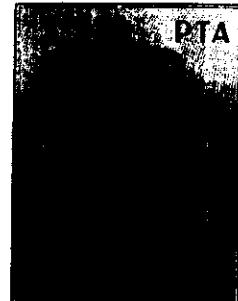
Distribución de la cifra de negocio

Puesto que, excepto CEVASA, las demás sociedades del conjunto consolidable son sociedades de cartera, la cifra de negocio expresada en la cuenta de resultados consolidada corresponde íntegramente a aquella sociedad. Su distribución es la siguiente:

<i>Distribución de la cifra de negocio</i>			
. Ingresos por arrendamientos:			
Barcelona		800.630.073	
Madrid		190.821.260	
Otros centros		4.631.364	996.082.697
. Ingresos por actividades turísticas			163.985.698
			1.160.068.395

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 10 de esta memoria.



OB3539251

CLASE 8.a
ESTADÍSTICA***Gastos de personal***

El coste total del personal empleado en las empresas del grupo ascendió a 328.119.030 pesetas, de los que 312.953.143 pesetas corresponden a las sociedades del conjunto consolidable y el resto a Celising, EFC, S.A.. A continuación se informa de su distribución por categorías y se compara con los datos del ejercicio de 1.995:

CATEGORIA	Nº medio empleados 1996	Coste 1996	Nº medio empleados 1995	Coste 1995
Personal directivo	10	92.192.622	11	91.448.639
Oficinas administrativas de Barcelona y Madrid	15	74.954.596	15	70.110.951
Personal de fincas urbanas	29	82.476.870	27	78.678.636
Personal de activ. turísticas	28	75.419.942	32	86.956.506
	82	325.044.030	85	327.194.732
Consejo de Administración	7	3.075.000	7	3.775.000
	89	328.119.030	92	330.959.732

Aportación de cada sociedad del perímetro de consolidación al resultado consolidado

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

Sociedad	Resultado antes de impuestos	Impuesto s/ Sociedades	Resultado desp. de impuestos
CEVASA	580.608.264	(197.161.897)	383.446.367
Dublin de Negocios, S.A.	249.730.536	(86.450.179)	163.280.357
Inmobiliaria VS, S.A.	40.398.812	(13.700.273)	26.698.539
Inmobiliaria Madrid-Barcelona, S.A.	47.096.737	(15.737.273)	31.359.464
Celising, EFC, S.A.	8.848.397	(2.587.250)	6.261.147
	926.662.746	(315.636.872)	611.045.874
Amortización del fondo de comercio de consolidación durante 1.996	(1.656.795)		(1.656.795)
	925.025.951		609.389.079

20º.- OTRA INFORMACIÓN***Retribución a los miembros de los Consejos de Administración de las sociedades del grupo***



0B3539252

CLASE 8.a
FIRMEZA

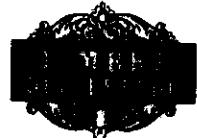
De todo los miembros de los Consejos de Administración de las sociedades del grupo, únicamente perciben retribuciones por el desempeño de sus cargos los miembros del de CEVASA. Durante 1.996 han sido retribuidos, en su conjunto, con 8.000.000 pesetas en concepto de Atenciones Estatutarias y 3.075.000 pesetas en concepto de dietas por la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

21º.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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

22º.- CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación pone de manifiesto el origen de los recursos generados por las 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 anexos 11, 12 y 13 se presentan los cuadros de los tres últimos ejercicios.



OB3539253

CLASE 8^a
CARTA

Cuadros anexos



0B3539254

CLASE 8.a
INMOVILIZADO

ANEXO N° 1

DETALLE DEL SALDO DE INMOVILIZADO DEL BALANCE CONSOLIDADO A 31.12.96

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ.	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA	IMPORTE NETO
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES					
Terrenos no edificados	184.690.085		184.690.085		184.690.085
Edificios:					
-Sociales	456.062.710	582.194.928	1.038.257.638		1.038.257.638
-Construcciones	1.790.514.606	2.144.970.507	3.935.485.113	(976.721.214)	2.958.763.899
	2.246.577.316	2.727.165.435	4.973.742.751	(976.721.214)	3.997.021.537
Construcciones en curso	38.117.760		38.117.760		38.117.760
Total	2.469.385.161	2.727.165.435	5.196.550.596	(976.721.214)	4.219.829.382
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.094	0	3.530.094	(1.981.437)	1.548.657
MAQUINARIA	770.556	0	770.556	(246.745)	523.811
OTRAS INSTALACIONES	264.263.058	135.573.024	399.836.082	(315.336.030)	84.500.052
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	45.586.407	434.324	46.020.731	(26.279.820)	19.740.911
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	20.594.366	0	20.594.366	(12.105.762)	8.488.604
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	12.368.075	0	12.368.075	(3.926.785)	8.441.290
Totales	2.816.497.717	2.863.172.783	5.679.670.500	(1.336.597.793)	4.343.072.707



OB3539255

CLASE 8.a
FACTURA

ANEXO N° 2

MOVIMIENTO DEL INVENTARIO DEL GRUPO DURANTE EL MERCADO DEL 1.38

TERRENOS Y CONSTRUCCIONES Terrenos no edificados Baldíos: Cultivos Construidos	A 31.12.85	Bienes Trespose desde Inven. Inicial.	Inversiones	Ventas	A 31.12.86	AMORTIZACION			Ventas	A 31.12.86
						Trespose desde Inven. Final.	Bienes	Trespose desde Inven. Final.		
1.034.455.113	164.080.045	1.034.257.868			164.080.045	1.034.257.868		78.799.794	078.721.214	
Comunicaciones en curso	0	34.117.760		34.117.760	0			0	0	
INSTALACIONES TECNICAS	3.530.184		3.630.004		1.454.493			526.444	1.081.437	
MACHINARIA	770.558		770.556		157.117			69.928	246.745	
OTRAS INSTALACIONES	260.007.654		6.094.423		266.004.047			15.361.963	315.336.000	
MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DIC. DE OFICINA Y EXP	44.221.179	(2.490.572)	17.433.116	(150.000)	48.873.725		24.512.485	4.861.270	(40.000)	
AGUJOS PROCESO INFORMACION	17.784.824	(3.438.422)	3.086.185	2.320.045	16.741.372	0.421.795	(3.153.304)	1.157.321	12.108.782	
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	11.074.058		2.162.867	(1.729.451)	12.304.075	1.113.579		4.880.010		
Total	2.631.571.842	(8.416.384)	1.068.185	53.308.318	(1.172.451)	5.879.070.550	1.236.055.028	(5.084.200)	1.152.321	108.500.493
										(1.150.718) 1.130.507.702



OB3539256

CLASE 8.a

INMUEBLES

ANEXO N° 3

DETALLE DEL INMOVILIZADO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SOCIEDAD	TIPO INMOVILIZADO	VALOR FINANC. CON SOLAR	AMORT.ACUM. A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO	VALOR CONTABLE A 31.12.96	AMORT.ACUM. A 31.12.96	VALOR NETO TEORICO
C.E.V.A.S.A.	INMOBILIARIO MOBILIARIO EQUIPOS OFIC.+ PRC INSTALACIONES ELEM.TRANSPORTE	628.815.820 44.806.867 6.422.436 131.569.339 925.100	85.776.549 40.839.238 3.523.812 116.183.181 847.730	443.040.271 3.967.629 2.239.023 15.386.158 77.370	56.650.000 34.069 3.392.978 17.731.201 9.261	0 27.826 1.779.854 12.297.582 8.498	56.650.000 6.243 1.613.124 5.433.619 753
	712.539.561	247.169.510	464.710.461	77.717.499	14.113.760	63.603.739	



OB3539257

CLASE 8.a
INTERES

ANEXO N° 4

DETALLE DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DEL GRUPO A 31.12.96

	IMPORTE CONTABILIZADO
A) COLOCACIONES EN RENTA FIJA	
. Fondos públicos	62.924
. Cesiones temporales de Deuda:	
- Valor de colocación	1.844.411.681
- Intereses corridos	10.351.868
	1.854.763.549
. Cesiones temporales de Deuda USA en \$	
- Valor de colocación	2.697.647.870
- Intereses corridos	18.185.679
	2.715.833.549
. Eurodepósitos en Libras esterlinas	
- Valor de colocación	717.499.161
- Intereses corridos	1.427.135
	718.926.296
B) COLOCACIONES EN RENTA VARIABLE (*)	
. Acciones con cotización oficial	
- Coste de adquisición	81.118.796
(-) Provisiones por depreciación	(3.183.066)
	77.935.730
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS	<u>5.367.522.048</u>

(*) El detalle de las acciones que componen esta cartera a 31.12.96 es el siguiente:

Sociedad	Nº de acciones
Sdad. Aguas de Barcelona, S.A.	266.257
Ahorro Familiar	7.100
Duro-Felguera	5.000



OB3539258

CLASE 8.a
MENSAJE

ANEXO N° 5

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS DEL GRUPO C.E.V.A.S.A.

	Aumento o disminución de la invers.	Diferencia de cambio	Variación prov. deprec.	Saldo a 31.12.96
	Saldo a 31.12.95			
Fondos Públicos	79.576	(16.652)		62.924
"Repos" de D.P. Española	1.017.025.409	837.738.140		1.854.763.549
"Repos" de D.P. USA en \$	2.379.589.070	138.638.759	197.605.720	2.715.833.549
"Depos" en pesetas	803.392.160	(803.392.160)	0	0
"Depos" en libras esterlinas	753.357.703	(165.878.187)	131.446.780	718.926.296
Accs. con cotiz. oficial	117.777.224	(45.584.198)		77.935.730
TOTAL	5.071.221.142	(38.494.298)	329.052.500	5.742.704
				5.367.522.048



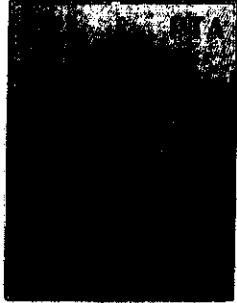
OB3539259

CLASE 8.a

ANEXO N° 6

MOVIMIENTO DURANTE 1.996 DE LOS FONDOS PROPIOS DEL GRUPO

	Saldo a 31.12.95	Traspasos	Distribución de beneficios	Por adquisición de accs. propias	Dividendo a cta. satisfecho	Resultado después de imp. a /Sdas.	Saldo a 31.12.96
Capital	1.220.017.000					1.220.017.000	
Prima de emisión	270.692.510					270.692.510	
Reserva de revalorización (Act. 1983)	1.402.565.010	(1.402.565.010)				0	
Reserva legal	275.825.200					275.825.200	
Reserva para acciones propias	19.515.286					19.515.286	
Reservas voluntarias	4.919.790.982	1.402.565.010	(3.658.458)	9.489.897	(9.489.897)	28.005.183	
Reserva por capital amortizado	344.430.000					344.430.000	
Reservas en ades.cons.integ.global	905.890.721			21.352.193		906.892.914	
Reservas en ades.cons.puecta equit.	51.752.384			(5.282.261)		46.470.123	
Pérdidas y ganancias	161.754.107			(161.754.107)		609.389.079	
Dividendo activo a cuenta	(955.274)			955.274		(955.274)	
TOTAL	9.591.032.926	2	(173.397.360)	0	(955.274)	609.389.079	10.026.089.371



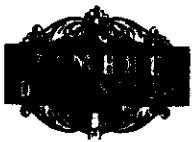
OB3539260

CLASE 8.a
FAMILIAR

ANEXO N° 7

DETALLE DE LA COMPOSICION A 31.12.95 Y MOVIMIENTO DURANTE 1.995 DE LAS RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE INTEGRACION GLOBAL

	DUBLIN DE NEGOCIOS	INMOBILIARIA VS	INMOB. MAD.-BARNA	TOTAL
. Saldo a 31.12.95	606.772.666	162.386.525	136.471.530	905.630.721
. Resultados ejercicio 1.995 tras Imp.s/Sdes. (se distribuyen a reservas).....	20.357.510	772.327	(3.930.491)	17.199.346
. Correcciones por operaciones internas con el grupo.....	(770.249)	1.371.320	1.464.603	2.065.674
. Corrección contabilización de las retenciones soportadas como integrantes de cuentas del grupo 6 (Transparencia Fiscal).....	1.563.340	515.178	8.655	2.087.173
. Reservas en sociedades consolidadas por Integración global	627.923.267	165.045.350	134.014.297	926.982.914



OB3539262

CLASE 8.a
IMPUESTOS

ANEXO N° 9

MOVIMIENTO DEL SALDO DE PROVISIONES PARA IMPUESTOS DURANTE EL EJERCICIO DE 1.992

	Saldo a 31.12.91	Dotaciones del propio año	CANCELACIÓN DE PROVISIONES POR EXCESO PRESCIP. Y TRASPASOS	PAGO DE IMPUESTOS	Saldo a 31.12.92
Ayuntamiento de Barcelona	82.519.436	6.465.723	(16.186.930)	(34.750.119)	38.038.109
Ayuntamiento de Madrid	7.724.604	4.000.000	500.000	(743.810)	6.980.794
Ayuntamiento de Torrevieja (Alicante)	4.500.000	4.153.199	(491.324)	4.500.000	0
Ayuntamiento de El Vendrell (Tarragona)	3.061.165	0	(30.000)	3.061.875	0
Ayuntamiento de Espanyoles (Barcelona)	0	30.000	5.626.436	16.879.305	4.549.843
Administración de Hacienda de Madrid	16.879.305	11.252.870	3.065.279	(27.792)	4.549.843
Cámara de Comercio de Madrid	4.549.843	1.454.564	82.532	(6.862)	4.052.996
Cámara de Comercio de Barcelona	440.032	355.312	9.946	(27.792)	9.946
Cámara de Comercio de Alicante	9.046	6.882			
TOTAL	75.059.234	111.526.866	15.789.915	(17.462.084)	(24.784.733)
					75.059.924



COMISIÓN
NACIONAL DE
LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA

OB3539263

CLASE 8.a

ENFERMERÍA

ANEXO N° 10

DISTRIBUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO PARA EL EJERCICIO DE 1.996

	Cevasa	Dublin de Negocios, S.A.	Inmobiliaria V S, S.A.	Inmobiliaria Madrid-Barna	Total
Dividendos	19.502.230	3.554.530	855.755	25.330	23.937.845
Intereses	169.263.666	105.184.767	29.058.367	22.979.845	326.486.645
Diferencias positivas de cambio	121.390.859	151.757.928	23.365.163	32.538.550	329.052.500
Bº compra-venta de valores	58.927.911	2.407.245	3.665.309	63.468	65.063.933
369.084.666	262.904.470	56.944.594	55.607.193	744.540.923	
(2.067.522)	(382.643)	(2.843)	(1.516)	(2.454.524)	
650.407	0	2.690.000	0	3.340.407	
0	(1.438.714)	0	0	(1.438.714)	
367.667.551	261.083.113	59.631.751	55.605.677	743.988.092	



0B3539264

CLASE 8.a

ESTADÍSTICA

ANEXO N° 11

CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS DE 1.994 A 1.996

APLICACIONES	1996	1995	1994
1 Recursos aplicados en las operaciones.....	0	0	0
2 Gastos de establecimiento y formalización de deudas.....	57.184	346.888	0
3 Adquisiciones de inmovilizado:			
Inmovilizado inmaterial	1.762.564	983.148	4.906.185
Inmovilizado material	53.308.318	49.643.011	52.200.338
Inmovilizado financiero:			
Empresas en equivalencia.....	4.956.040	(6.391.936)	1.038.606
Otras inversiones financieras.....	1.640.057	5.165.414	1.677.803
4 Adquisición de acciones sdad. dominante	9.489.897	238.054.343	22.683.453
5 Reducciones de capital.....	0	264.555.325	0
6 Dividendos	166.352.634	173.470.469	173.470.469
7 Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			
Empréstitos y otros pasivos análogos.....	0	0	0
De empresas del grupo	0	384.826	3.078.608
De otras deudas	0	0	32.947.609
8 Provisiones para riesgos y gastos	34.784.793	10.518.591	3.117.011
TOTAL APLICACIONES	272.351.487	736.730.079	295.120.082
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES.... (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	74.898.526	0	92.957.997
	347.250.013	736.730.079	388.078.079

ORIGENES	1.996	1.995	1.994
1 Recursos procedentes de las operaciones	345.737.432	400.007.885	381.677.279
4 Deudas a largo plazo:			
De empresas del grupo.....	0	0	3.086.185
De otras empresas.....	962.581	5.305.546	2.859.615
5 Enajenaciones de inmovilizado			
Inmovilizado material	550.000	225.000	455.000
Inmovilizado financiero:			
Otras inversiones financieras.....	0	0	0
6 Amortización acciones propias	0	264.555.325	0
TOTAL ORIGENES	347.250.013	670.093.756	388.078.079
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES.... (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	0	66.636.323	0
	347.250.013	736.730.079	388.078.079



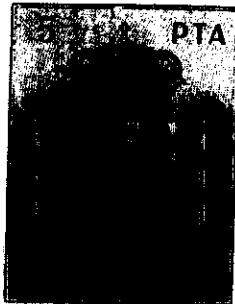
0B3539265

CLASE 8.a



ANEXO N° 12

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.996	1.995	1.994
1 Accionistas por desembolsos exigidos			
- Aumentos	0	0	0
- Disminuciones	0	0	0
2 Existencias			
- Aumentos	0	1.323.341	121.195
- Disminuciones	(46.481)	0	0
3 Deudores			
- Aumentos	31.310.407	7.197.215	0
- Disminuciones	0	0	(46.283.753)
4 Acreedores			
- Aumentos	101.197.458	0	33.914.139
- Disminuciones	0	(35.923.441)	0
5 Inversiones financieras temporales			
- Aumentos	890.962.406	0	(670.351.614)
- Disminuciones	0	(828.223.979)	0
6 Acciones propias			
- Aumentos	0	0	0
- Disminuciones	(948.387.627)	0	0
7 Tesorería			
- Aumentos	0	788.902.029	768.507.649
- Disminuciones	0	0	0
8 Ajustes por periodificación			
- Aumentos	0	88.512	7.050.381
- Disminuciones	(137.637)	0	0
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	74.898.526	(66.636.323)	92.957.997



0B3539266

CLASE 8.a
SIMPSON

ANEXO N° 13

	1.996	1.995	1.994
RESULTADO POSITIVO DESPUES DE IMPUESTOS	609.389.079	181.754.107	866.788.135
(+)	Amortizaciones del ejercicio	108.319.054	106.496.873
(+)	Amortización del fondo de comercio de consolidación	1.656.795	0
(+)	Provisiones por deprec. cartera valores.....	0	878.619
(+)	Provisiones por insolvencias.....	19.999.698	9.262.125
(+)	Provisiones para riesgos y gastos	15.722.390	29.411.983
(+)	Pérdidas por baja-enajenación de inmovilizado	674.760	685.208
(+)	Pérdida por saldos incobrables	9.001.570	2.372.462
(+)	Pérdidas compra-venta valores	1.438.714	0
(+)	Gastos por intereses diferidos leasing	11.209	150.532
(+)	Diferencias negativas de cambio	0	235.645.338
(+)	Variación del Impuesto sobre Sociedades diferido	(2.495.418)	356.473
(-)	Exceso provisión para riesgos y gastos	(17.452.064)	(7.724.481)
(-)	Cancelación dotaciones depreciación cartera	(6.393.111)	(1.694.000)
(-)	Diferencias positivas de cambio	(329.052.500)	0
(-)	Beneficios extraordinarios por enajenación de inmovilizado	0	(190.034)
(-)	Beneficios compra-venta de valores	(65.063.933)	(157.024.867)
(+)	Otros beneficios extraordinarios y regularizaciones varias	(18.811)	(372.453)
RESULTADOS PROCED. DE LAS OPERACIONES	345.737.432	400.007.885	381.677.279

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE DE HONOR

Don Pedro Gómez - Baeza Ibáñez

PRESIDENTE

Don Jesús D. Nevado Aguirre

CONSEJEROS

Don Eulalio Sahuquillo García

Don Ignacio García de la Noceda Fierro

CONSEJERO-Secretario

Don Eduardo Domínguez Suay

el grupo de países que en 1998 cumplirán los criterios de convergencia de Maastrich, ya que en la actualidad cumple los de Inflación y Tipos de Interés, cuando hace un año no cumplía ninguno.

El escenario anteriormente descrito, lógicamente ha condicionado el desarrollo de las actividades del GRUPO COINTRA, con un comportamiento favorable para algunas de ellas y desfavorable para otras, fundamentalmente las que se refieren a productos de consumo, donde a la disminución del gasto por familia se une la acción de una competencia europea muy agresiva dada la situación de estancamiento en que se encuentra la economía en algunos países de Europa.

En el año 1996, la facturación del GRUPO COINTRA, ha sido de 11.977 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 3% con respecto a los 11.646 millones del año anterior. Dicho crecimiento ha sido debido a la exportación con aumento del 42% sobre el año anterior, mientras que la cifra de negocio para el mercado nacional ha sufrido una ligera disminución.

El volumen de exportaciones en el año, ha sido de 1.238 millones de pesetas, frente a 873 millones del año anterior, fruto del aumento de ventas en nuestros mercados tradicionales y a las acciones comerciales desarrolladas en nuevos mercados.

Hay que resaltar el importante aumento de la facturación de los componentes de automoción, que desarrolla ALCALA INDUSTRIAL, S.A. y en

menor medida el crecimiento de la de extintores y botellas para gases, que fabrica TECNO ENVASES, S.A.

Para COINTRA, S.A., los ingresos totales del ejercicio han sido de 449 millones de pesetas, de los que 97 millones, corresponden a la cifra neta de negocios y el resto a otros ingresos de la explotación, derivados de la prestación de servicios y por la cesión de la propiedad industrial. Durante el ejercicio COINTRA, S.A. no ha realizado ningún tipo de actividad comercial, ya que se encuentra transferida a las Sociedades dependientes.

En el ejercicio, el Resultado Consolidado del GRUPO COINTRA, ha sido negativo en 293.427.794 pesetas, una vez deducido el impuesto sobre sociedades y los resultados atribuidos a los socios externos. El Cash-Flow resultante, ha sido positivo en 67 millones de pesetas.

Las Inversiones materiales realizadas en el ejercicio y destinadas a las mejoras de procesos y productos, han sido de 137 millones de pesetas. La dotación de amortizaciones en inmovilizado material ha sido de 299 millones de pesetas.

En COINTRA, S.A., el resultado positivo de 3.419.675 pesetas, ha sufrido una disminución con respecto al año anterior como consecuencia de las Diferencias Negativas de Cambio que han sido de 38 millones de pesetas. El Consejo de Administración, propone que dicho resultado, que después de

INFORME DE GESTIÓN

impuestos es de 2.222.789 pesetas, se aplique íntegramente a dotar la Reserva Legal.

En el ejercicio, no se ha efectuado distribución de Dividendos en las Empresas del GRUPO con resultados positivos, manteniendo la política de mejorar su capitalización. Dentro de esta línea de consolidación de las Empresas, se ha llevado a cabo una ampliación de capital por 200 millones de pesetas y reducción simultánea de 175 millones, para restaurar el equilibrio patrimonial de TECNO ENVASES, S.A. e igualmente una ampliación por 205 millones y reducción simultánea de 125 millones con la misma finalidad en FELIU BOET, S.A., que han sido suscritas íntegramente en ambos casos por COINTRA, S.A.

La plantilla total del GRUPO COINTRA al final del ejercicio era de 805 personas, frente a las 797 existentes en igual periodo del año anterior. Este incremento se ha producido fundamentalmente en la contratación temporal con el fin de atender necesidades de fabricación puntuales en algunas empresas.

Las perspectivas para el año 1997 en el aspecto macroeconómico se presentan más favorables que el año 1996 y las acciones en el GRUPO COINTRA irán orientados a, manteniendo los niveles de actividad, reducir sus costes y mejorar su rentabilidad.

Para ello, dadas las importantes exigencias de inversiones que se requieren en nuevos procesos y productos y con el fin de no incrementar el nivel de endeudamiento, se ha acordado recientemente llevar a cabo una ampliación de capital de 600 millones de pesetas, cuya realización se encuentra en proceso de tramitación.

Los resultados del GRUPO COINTRA, y de acuerdo con la preceptiva autorización del Ministerio de Economía y Hacienda, se presentan fiscalmente de forma consolidada, estando constituido el GRUPO a estos efectos por COINTRA, S.A., como empresa dominante y por las empresas dependientes:

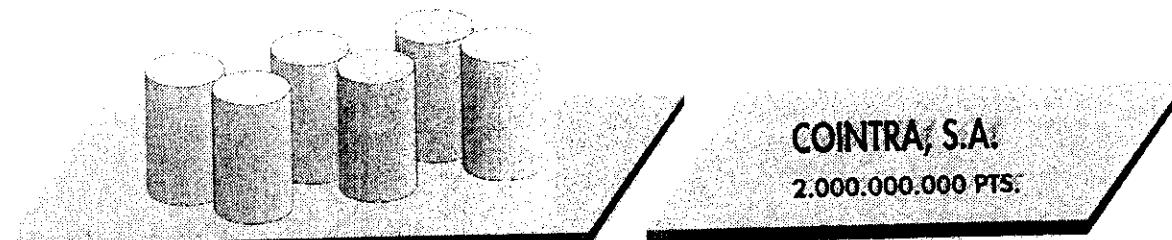
COMERCIAL COINTRA, S.A.
PUZOL INDUSTRIAL, S.A.
TECNO ENVASES, S.A.
ALCALA INDUSTRIAL, S.A.
y FELIU BOET, S.A.

A continuación se exponen los datos más significativos de las distintas Empresas del GRUPO COINTRA relativos a la facturación, actividades y plantilla.

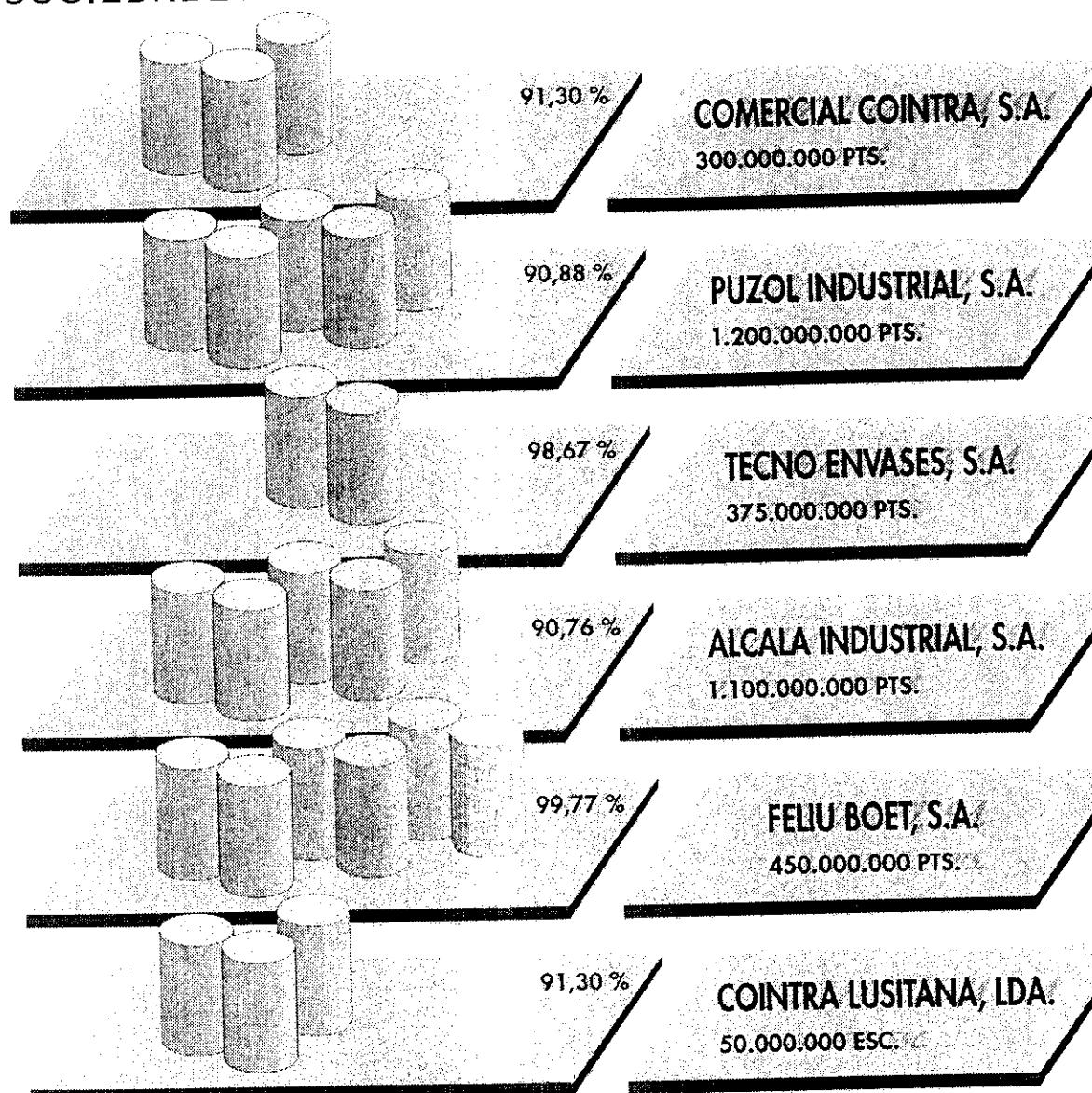
DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS

DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS
GRUPO COINTRA

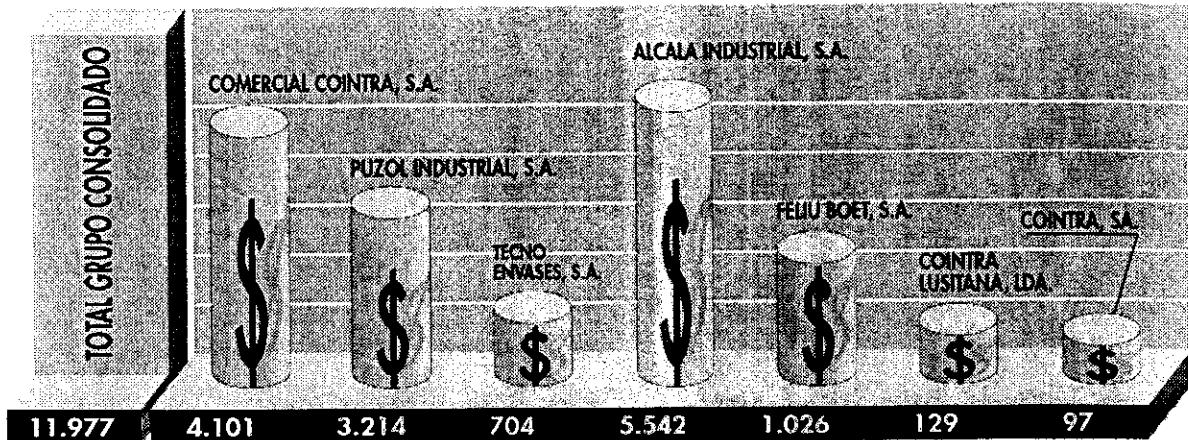
SOCIEDAD DOMINANTE



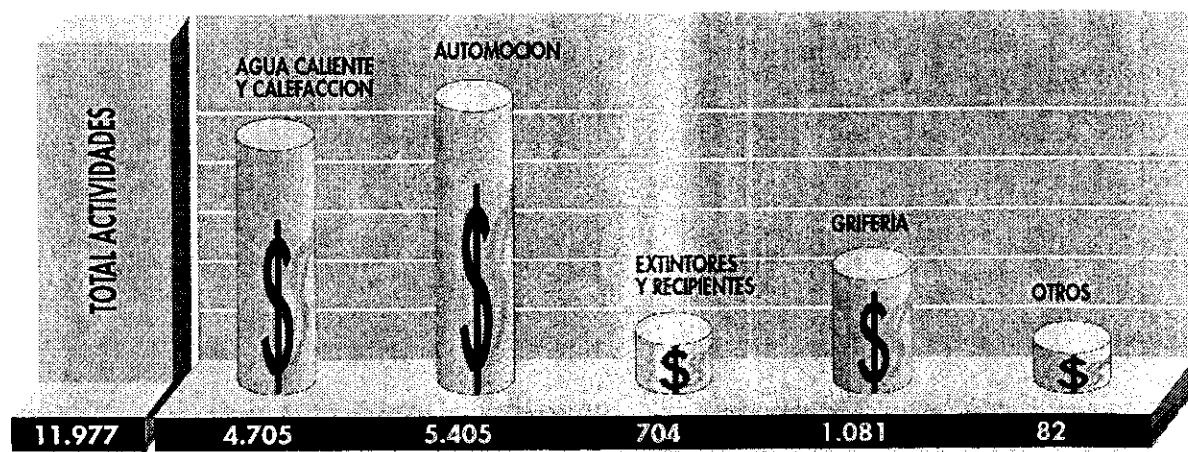
SOCIEDADES PARTICIPADAS



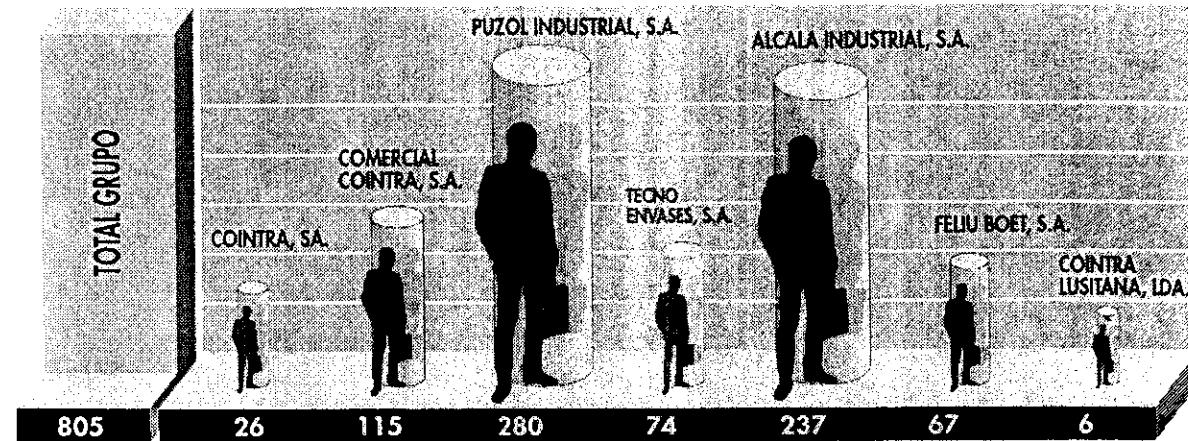
FACTURACION 1.996 POR SOCIEDADES (EN MILLONES DE PESETAS)



FACTURACION 1.996 POR ACTIVIDADES (EN MILLONES DE PESETAS)



RECURSOS HUMANOS



CUENTAS ANUALES
GRUPO COINTRA

BALANCES DE SITUACIÓN (COINTRA, S.A.)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

ACTIVO	1996	1995
INMOVILIZADO	3.471.988.723	3.405.463.821
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	7.267.372	6.470.354
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	2.054.046	3.711.892
Concesiones, Patentes, Licencias, Marcas y Similares	11.985.464	11.985.464
Aplicaciones Informáticas	3.674.400	3.674.400
Amortizaciones	(13.605.818)	(11.947.972)
INMOVILIZACIONES MATERIALES	85.977.093	103.877.958
Terrenos y Construcciones	78.831.845	99.029.223
Otras Instalaciones, Utillaje y Mobiliario	17.110.762	17.110.762
Otro Inmovilizado	4.473.482	4.473.482
Amortizaciones	(14.438.996)	(16.735.509)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	3.376.690.212	3.291.403.617
Participaciones en Empresas del Grupo	2.928.935.877	2.684.153.156
Créditos a Empresas del Grupo	440.652.416	600.148.542
Cartera de Valores a Largo Plazo	1.800.000	11.774.287
Depósitos y Fianzas a Largo Plazo	5.301.919	5.301.919
Provisiones	(9.974.287)	
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.446.132	8.951.747
ACTIVO CIRCULANTE	602.119.815	280.251.136
DEUDORES	54.400.108	45.321.115
Empresas del Grupo, Deudores	52.830.420	44.841.619
Deudores varios	58.702	
Personal	65.403	88.497
Administraciones Públicas	1.445.583	390.999
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	120.652.579	205.592.510
Créditos a Empresas del Grupo	74.854.118	148.141.945
Cartera de Valores a Corto Plazo	45.000.000	55.500.000
Depósitos y Fianzas Constituidos a Corto Plazo	798.461	1.950.565
TESORERIA	427.067.128	29.337.551
TOTAL ACTIVO	4.077.554.670	3.694.666.704

BALANCES DE SITUACIÓN (COINTRA, S.A.)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

PASIVO	1996	1995
FONDOS PROPIOS	2.281.001.304	2.548.621.594
CAPITAL SUSCRITO	2.000.000.000	2.000.000.000
RESERVAS	278.778.515	513.088.238
Reserva Legal	277.094.619	322.324.947
Reservas Estatutarias	605.500	605.500
Otras Reservas	1.078.396	190.157.791
PERDIDAS Y GANANCIAS (BENEFICIO O PERDIDA)	2.222.798	35.533.356
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		13.195.000
Diferencias Positivas de Cambio		13.195.000
ACREDORES A LARGO PLAZO	1.685.285.683	1.035.955.683
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	1.085.285.683	1.035.955.683
OTROS ACREDORES	600.000.000	
Fianzas y Depósitos Recibidos a Largo Plazo	600.000.000	
ACREDORES A CORTO PLAZO	111.267.683	96.894.427
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		33.943.933
Deudas por Intereses		33.943.933
DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	66.422.966	5.884.612
Deudas con Empresas del Grupo	66.422.966	5.884.612
ACREDORES COMERCIALES	4.441.658	4.840.929
Deudas por Compras o Prestaciones de Servicios	2.788.658	3.187.929
Deudas Representadas por Efectos a Pagar	1.653.000	1.653.000
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	40.403.059	52.224.953
Administraciones Públicas	39.931.655	51.598.451
Otras Deudas	377.925	624.182
Remuneraciones Pendientes de Pago	93.479	2.320
TOTAL PASIVO	4.077.554.670	3.694.666.704

BALANCES DE SITUACIÓN (GRUPO CONSOLIDADO)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

ACTIVO	1996	1995
INMOVILIZADO	4.156.987.146	4.334.468.139
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	19.399.151	28.723.223
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	132.212.991	124.259.322
Bienes y Derechos Inmateriales	154.613.346	141.518.696
Provisiones y Amortizaciones	(22.400.355)	(17.259.374)
INMOVILIZACIONES MATERIALES	3.937.587.252	4.111.943.521
Terrenos y Construcciones	3.119.266.057	3.138.692.484
Instalaciones Técnicas y Maquinaria	4.020.498.201	3.997.640.370
Otro Inmovilizado	2.028.495.947	1.933.987.228
Anticipos e Inmovilizaciones Materiales en Curso	25.008.547	2.352.568
Amortizaciones	(5.255.681.500)	(4.960.729.129)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	67.787.752	69.542.073
Cartera de Valores a Largo Plazo	46.789.441	56.763.728
Otros Créditos	20.998.311	22.752.632
Previsiones	(9.974.287)	
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	43.609.330	47.642.482
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	311.211.537	430.129.083
ACTIVO CIRCULANTE	5.765.607.301	5.855.897.063
EXISTENCIAS	1.416.573.117	1.604.036.185
DEUDORES	3.578.923.583	3.941.581.266
Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios	3.473.555.494	3.983.588.595
Otros Deudores	320.267.773	163.249.064
Provisiones	(214.899.684)	(205.256.393)
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	56.643.075	63.881.000
Otros Créditos	56.643.075	63.881.000
TESORERIA	666.972.724	189.172.559
AJUSTES POR PERIODIFICACION	46.494.802	57.226.053
TOTAL ACTIVO	10.277.415.314	10.668.136.767

BALANCES DE SITUACIÓN (GRUPO CONSOLIDADO)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

PASIVO	1996	1995
FONDOS PROPIOS	2.076.011.975	2.373.778.537
CAPITAL SUSCRITO	2.000.000.000	2.000.000.000
OTRAS RESERVAS	278.778.515	513.088.238
Reservas Distribuibles		189.079.395
Reservas No Distribuibles	278.778.515	324.008.843
RESERVAS EN SDAES CONSOL. POR INTEGRACION GLOBAL	90.661.254	(195.393.412)
PERDIDAS Y GANANCIAS SOCIEDAD DOMINANTE	(293.427.794)	56.083.711
Pérdidas y Ganancias Consolidadas	(308.536.619)	57.707.078
Pérdidas y Ganancias Atribuibles a la Minoría	15.108.825	(1.623.367)
SOCIOS EXTERNOS	206.132.782	216.514.282
Intereses Atribuibles a Socios Minoritarios	221.493.346	214.890.915
Pérdidas y Ganancias Atribuibles a la Minoría	(15.108.825)	1.623.367
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	46.014.254	79.115.504
Subvenciones en Capital	46.014.254	65.920.504
Diferencias Positivas de Cambio		13.195.000
ACREDORES A LARGO PLAZO	2.627.921.469	1.876.046.553
Deudas con Entidades de Crédito	1.610.683.083	1.731.441.266
Otros Acreedores	1.017.238.386	144.605.287
ACREDORES A CORTO PLAZO	5.321.083.095	6.122.681.891
Deudas con Entidades de Crédito:	2.342.928.063	2.872.708.044
Préstamos a Corto Plazo	763.008.815	543.681.691
Deudas por Crédito Dispuesto	154.329.786	303.312.102
Deudas por Efectos Descontados	1.425.589.462	2.025.714.251
Acreedores Comerciales	2.310.047.261	2.540.663.716
Otras Deudas No Comerciales	664.560.412	709.310.131
Ajustes por periodificación	3.547.359	
TOTAL PASIVO	10.277.415.314	10.668.136.767

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (COINTRA, S.A.)

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

DEBE	1996	1995
Gastos de Personal:		
Sueldos, Salarios y Asimilados	212.877.478	172.528.240
Cargas Sociales	181.199.179	140.804.063
Dotaciones para Amortización Inmovilizado	31.678.299	31.724.177
Otros Gastos de Explotación:	4.913.198	3.908.875
Servicios Exteriores	120.751.427	142.966.287
Tributos	119.640.253	141.847.870
	1.111.174	1.118.417
Total Gastos de Explotación	338.542.103	319.403.402
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	110.880.474	65.031.346
Gastos Financieros y Gastos Asimilados:		
Por Deudas con Terceros y Gastos Asimilados	72.313.788	68.767.191
Diferencias Negativas de Cambio	72.313.788	68.767.191
	50.763.810	191.660
Total Gastos Financieros	123.077.598	68.958.851
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-
BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	5.479.975	55.771.856
Gastos Extraordinarios	5.195.326	5.195.326
Total Gastos Extraordinarios	5.195.326	5.195.326
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	-
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	3.419.675	54.666.702
Impuesto sobre Sociedades	1.196.886	19.133.346
RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	2.222.789	35.533.356

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (COINTRA, S.A.)

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

HABER	1996	1995
Importe Neto de la Cifra de Negocios:	97.161.402	85.551.726
Prestaciones de Servicios	97.161.402	85.551.726
Otros Ingresos de Explotación:	352.261.175	298.883.022
Ingresos Accesorios y otros de Gestión Corriente	352.261.175	298.883.022
Total Ingresos de Explotación	449.422.577	384.434.748
PERDIDAS DE EXPLOTACION	-	-
Otros Intereses e Ingresos Asimilados:	4.481.817	9.809.486
Otros Intereses	1.957.250	520.09
Beneficios de Inversiones Financieras	2.524.567	9.289.388
Diferencias positivas de Cambio	13.195.282	49.889.875
Total Ingresos Financieros	17.677.099	59.699.361
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	105.400.499	9.259.490
PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-
Beneficios Enajenación Innov. Inm., Mat. y Cartera de Control	2.659.185	4.090.172
Ingresos extraordinarios	475.841	
Total Ingresos Extraordinarios	3.135.026	4.090.172
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	2.060.300	1.105.154
PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	-	-

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (GRUPO CONSOLIDADO)

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

DEBE	1996	1995
GASTOS		
Reducción Existencias Productos Terminados y en Curso	65.393.197	
Consumo y Otros Gastos Externos	7.094.198.304	6.714.789.344
Gastos de Personal	2.989.682.099	2.914.146.634
Dotaciones para Amortización de Inmovilizado	360.321.575	339.469.830
Variación de Provisiones de Tráfico	-32.999.442	18.861.362
Otros gastos de Explotación	1.217.748.481	1.275.236.901
Total Gastos de Explotación	11.760.343.098	11.262.504.071
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	272.328.463	545.294.841
Gastos Financieros	554.605.112	621.794.669
Diferencias Negativas de Cambio	64.504.956	7.931.286
Total Gastos Financieros	619.110.068	629.725.955
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-
Amortización del Fondo de Comercio de Consolidación	4.764.248	
BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	12.604.276
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	100.129	40.667.031
Gastos y Pérdidas Extraordinarias	181.169.509	163.991.457
Total Gastos Extraordinarios	181.269.638	204.658.488
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	63.761.117
BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	-	76.365.393
Impuestos sobre Sociedades	(156.076.086)	18.658.315
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	-	57.707.078
Resultado Atribuible a Socios Externos (Beneficio)	1.623.367	
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIO)	-	56.083.711

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (GRUPO CONSOLIDADO)
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

HABER

	1996	1995
INGRESOS		
Importe Neto de la Cifra de Negocios	11.976.697.444	11.646.394.571
Aumento Existencias Productos Terminados y Curso Fabricación	35.823.159	
Trabajos Efectuados por el Grupo para el Inmovilizado	6.871.475	67.013.214
Otros Ingresos de Explotación	49.102.642	58.567.968
Total Ingresos de Explotación	12.032.671.561	11.807.798.912
PERDIDAS DE EXPLOTACION	-	-
Otros Ingresos Financieros	11.609.776	8.544.636
Beneficios de Inversiones Financieras Temporales	2.524.567	9.289.388
Diferencias Positivas de Cambio	31.728.516	79.201.366
Total Ingresos Financieros	45.862.859	97.035.390
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	573.247.209	532.690.565
PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	305.682.994	-
Beneficios Procedentes del Inmovilizado	2.784.893	16.668.024
Ingresos o Beneficios Extraordinarios	19.555.034	251.751.581
Total Ingresos Extraordinarios	22.339.927	268.419.605
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	158.929.711	-
PERDIDAS CONSOLIDADAS ANTES DE IMPUESTOS	464.612.705	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	308.536.619	-
Resultado Atribuido a Socios Externos (Pérdida)	15.108.825	
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (PERDIDAS)	293.427.794	-

MEMORIA

Como complemento y ampliación a los Balances
y Cuentas de Pérdidas y Ganancias, se adjunta la
presente Memoria, de COINTRA, S.A.
y GRUPO CONSOLIDADO COINTRA.

MEMORIA

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y SOCIEDADES DEPENDIENTES.

COINTRA, S.A. fue constituida el 16 de abril de 1945 bajo la denominación de Comercio, Industria y Transportes, S.A., cambiando a la actual en 1969.

Su objeto social es el comercio en general y su actividad se centra en la venta de productos con marca COINTRA y en la prestación de servicios de asesoramiento al GRUPO COINTRA.

COINTRA, S.A. es la sociedad dominante del GRUPO COINTRA formado por ésta y las sociedades dependientes que se relacionan a continuación:

COMERCIAL COINTRA, S.A., con un capital de 300 millones de pesetas. Su objeto social es el comercio en general y se encuentra participada directamente por COINTRA, S.A. en un 91,30%. Su actividad básica es la comercialización de productos de agua caliente sanitaria y calefacción.

PUZOL INDUSTRIAL, S.A., con un capital de 1.200 millones de pesetas. Su objeto social es el desarrollo y fabricación de calentadores instantáneos de agua a gas, calderas murales a gas y eléctricas para calefacción y de tipo mixtas. Se encuentra participada por COINTRA, S.A. directamente en un 73,75% e indirectamente, a través de COMERCIAL COINTRA, S.A. que posee el 18,75%, en un 17,12%.

TECNO ENVASES, S.A. con un capital de 375 millones de pesetas. Su objeto social es la fabricación y comercialización de todo tipo de envases metálicos y extintores. Se encuentra participada por COINTRA, S.A. directamente en un 98,67%. Su actividad es la fabricación y comercialización de extintores, y de botellas y envases metálicos para gases a presión.

ALCALA INDUSTRIAL, S.A., con un capital de 1.100 millones de pesetas. Su objeto social es la fabricación de todo tipo de transformados metálicos. Se encuentra participada directamente por COINTRA, S.A. en un 90,76%. Su actividad principal es la industria auxiliar de automoción.

FELIU BOET, S.A., con un capital de 450 millones de pesetas. Su objeto social es la fabricación de grifería sanitaria. Se encuentra participada por COINTRAS, S.A. en un 99.77%.

A través de COMERCIAL COINTRA, S.A., que posee el 99,96% de las acciones, ejerce el control de la sociedad portuguesa COINTRALUSITANA, LDA. que tiene un capital de 50.000.000 de escudos, y se dedica a comercializar los productos con marca COINTRAS, en el mercado portugués. Esta Sociedad, con domicilio social en Lisboa, se excluye del "conjunto consolidable" dado el interés poco significativo que tiene su inclusión, justificado por el hecho que su cifra de negocio, que en el ejercicio de 1996 fue 160,7 millones de escudos, representa el 1,1% de la actividad del GRUPO CONSOLIDADO.

El Domicilio Social de todas las sociedades que se incluyen en la consolidación está en Madrid, calle Diego de León, 69, con la excepción de TECNO ENVASES, S.A. que lo tiene en Cuenca, carretera de Cuenca a Albacete, km 5.550 y FELIU BOET, S.A. que lo tiene en Cervelló (Barcelona), avenida de Cataluña, 15-17.

El desglose de los fondos propios de las sociedades dependientes del GRUPO CONSOLIDADO del ejercicio de 1996 es el siguiente:

	Capital	Reservas	Resultados Ejerc. Ant.	Pérdidas y Ganancias	Total Fondos Propios
Comercial Cointra, S.A.	300.000.000	327.026.979		(55.508.890)	571.518.089
Puzol Industrial, S.A.	1.200.000.000		(350.914.010)	(166.890.082)	682.195.908
Tecno Envases, S.A.	375.000.000	1.314.293	(12.355.631)	(23.981.792)	339.976.870
Alcalá Industrial, S.A.	1.100.000.000	317.635.820	(265.694.386)	57.183.248	1.209.124.682
Feliu Boet, S.A.	450.000.000	20.000.000	(1.613.869)	(121.471.416)	346.914.715

MEMORIA

El importe de 265.694.385 pesetas que aparece en los resultados de ejercicios anteriores de ALCALA INDUSTRIAL, S.A. corresponde a la "Diferencia negativa de fusión" producida en la fusión por absorción de SISTEMAS DE ALMACENAMIENTO COINTRA, S.A., debido a los ajustes de valor de varias partidas de los activos y pasivos de ésta, así como a la diferencia entre el valor contable de la participación de la sociedad absorbente en el capital de la sociedad absorbida y los fondos propios de dicha sociedad, según el siguiente detalle:

Diferencia entre la Inversión y los Fondos Propios	125.743.474
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	190.772.839
Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios	11.622.824
Otros Deudores	16.404.999
Provisiones	20.044.410
Otras Deudas no Comerciales	1.105.839
TOTAL	365.694.385

Este cantidad se redujo por el importe del saldo que existía en las reservas disponibles de ALCALA INDUSTRIAL, S.A., que era 100.000.000 de pesetas.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES.

Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de COINTRA, S.A. y sus Sociedades Dependientes y se presentan de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia contable, básicamente, lo establecido en la Ley 19/1989 del 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre y el Real Decreto 1.815/1991, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran con claridad la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de COINTRA, S.A. y del GRUPO CONSOLIDADO.

Las Cuentas Anuales individuales de COINTRA, S.A. y de cada una de las Sociedades Dependientes incluidas en el GRUPO CONSOLIDADO en el Ejercicio 1996, se hallan pendientes de aprobación por las correspondientes Juntas Generales Ordinarias de Accionistas y se estima que las mismas serán aprobadas sin modificaciones.

Principios contables y de consolidación.

Se han seguido por las sociedades del GRUPO los principios contables obligatorios recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1.643/1990 de 20 de diciembre para la confección de las Cuentas Anuales.

De acuerdo con las "Normas para la formulación de las Cuentas Anuales consolidadas" aprobadas por el Real Decreto 1.815/1991, de 20 de diciembre todas la sociedades del grupo se han consolidado por el método de integración global, dado que forman un GRUPO, a los efectos de la consolidación de cuentas, siendo COINTRA, S.A. la sociedad dominante y las restantes las dependientes, ya que la relación entre ellas se encuentra en alguno de los casos que se definen en el artículo 2 de la sección 1^a del capítulo I del citado Real Decreto. Se excluye de la consolidación la sociedad COINTRA LUSITANA LDA., de acuerdo con el apartado "a" del punto 2 del artículo 43 del Código de Comercio, dado el interés poco significativo que representa con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas consolidadas.

Comparación de la información.

No se ha modificado la estructura de los balances y de las cuentas de pérdidas y ganancias, ni existe ninguna circunstancia que impida la comparación de la información del ejercicio con la del precedente.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

El Consejo de Administración de COINTRA, S.A. propondrá a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que el beneficio del ejercicio de 1996, que asciende a 2.222.789 pesetas después de impuestos, sea aplicado a dotar la "Reserva legal", de acuerdo al siguiente esquema:

Base del reparto:	
Pérdidas y Ganancias (Beneficio)	2.222.789
Distribución:	
A Reserva Legal	2.222.789

De acuerdo con el artículo 214, punto 1, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el 10 por 100 del beneficio del ejercicio se ha de destinar a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social

4. NORMAS DE VALORACION.

Los criterios de valoración seguidos se ajustan a lo establecido en el Código de Comercio y al texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, de 22 de diciembre de 1989, siendo los más significativos los siguientes:

- a) El "Fondo de comercio de consolidación" se ha originado por la suscripción por COINTRA, S.A. de las ampliaciones de capital efectuadas en TECNO ENVASES, S.A. en 1995 y 1996, y la efectuada en FELIU BOET, S.A. en 1996, en un porcentaje mayor al que previamente poseía. La amortización de este fondo con cargo a los resultados consolidados se realiza, siguiendo el método lineal, a partir del ejercicio inmediato a su constitución, en diez años, período que se considera como plazo de recuperación de la inversión.
- b) No existe en el balance ninguna "Diferencia negativa de consolidación", ya que las ocasionadas por la adquisición de una sociedad del grupo se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en ejercicios anteriores, en base a la evolución desfavorable de los resultados de la sociedad desde la adquisición de la participación correspondiente.
- c) Los resultados a eliminar de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas por operaciones internas son fundamentalmente de existencias. El importe a diferir es la diferencia entre el precio de adquisición y el de venta de cada tipo de los productos que permanecen en los inventarios de las existencias finales de la sociedad compradora. Para la realización de estos resultados diferidos se considera que todas estas existencias se enajenan a terceros durante el ejercicio siguiente por lo que se incorpora a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas de cada ejercicio el importe diferido en el anterior.
- d) Los gastos de constitución, de primer establecimiento y de las ampliaciones de capital se valoran a su coste efectivo y se presentan netos de su amortización, la cual se efectúa linealmente en un período de cinco años.
- e) Los elementos del inmovilizado inmaterial se encuentran valorados al precio de adquisición, o al coste incurrido en su producción y desarrollo, amortizándose linealmente en un período de diez años para los modelos de utilidad y diseño industrial, de cinco o seis para las aplicaciones informáticas, de cinco años para los gastos de investigación y desarrollo, o atendiendo a la vida útil de cada elemento para los derechos sobre arrendamientos financieros.
- f) Los elementos del inmovilizado material se encuentran valorados al precio de adquisición, o al coste de construcción. En los ejercicios de 1993, 1994, y de 1995, se actualizaron, en base a la tasación efectuada por un experto independiente, algunos elementos recogidos en "Terrenos y construcciones" de las Sociedades

COMERCIAL COINTRA, S.A., PUZOL INDUSTRIAL, S.A. y ALCALA INDUSTRIAL, S.A., con el objeto de adecuar su valoración a valores reales de mercado. Las amortizaciones se calculan según el método lineal en función de la vida útil estimada para los diferentes elementos, teniendo en cuenta la actualización de la tabla de coeficientes de amortización aprobada en la Orden de 12 mayo de 1993 del Ministerio de Economía y Hacienda, publicada en el B.O.E. del 20 de mayo.

- g) El inmovilizado financiero está formado fundamentalmente por las participaciones en el capital de las sociedades del grupo, y éstas figuran valoradas por el precio de su adquisición a la suscripción o compra, incluidos los gastos inherentes a la operación. Los otros valores recogidos en la cartera de valores a largo plazo se hallan valorados por el precio de adquisición, habiéndose dado de baja los tres valores no admitidos a cotización oficial que tenían constituidas las correspondientes provisiones por depreciación por la totalidad de su valor.
- h) En gastos a distribuir en varios ejercicios se recogen los costes laborales por indemnizaciones y similares devengados, principalmente en los ejercicios 1992, 1993, 1994, 1995 y 1996, derivados de los procesos de inversión en la reducción de las plantillas de personal. Estos gastos se han producido para adecuar las estructuras productivas a su correcta dimensión con objeto de dotar a las sociedades de la capacidad de recuperar ingresos en el futuro. Estos importes se amortizan linealmente en un período de cinco años, incluyendo en el que se generan.
- i) Las existencias se valoran al precio medio de adquisición, o al coste de producción, corregidas al valor de mercado si éste fuera inferior por la pertinente provisión.
- j) Las subvenciones corresponden a ayudas a la explotación, se valoran por el importe concedido y se imputan por los mismos importes a resultados del ejercicio, con la excepción de la subvención concedida como prima de intereses que se imputa a resultados en proporción al devengo de esos intereses.
- k) Las deudas por financiación a largo plazo en moneda extranjera se han valorado al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio contabilizando como resultados del ejercicio la diferencia producida.
- l) Todas las sociedades del GRUPO CONSOLIDADO tributan por el impuesto sobre beneficios en régimen de declaración consolidada fiscal. Para la valoración de gasto por el Impuesto sobre Sociedades se han aplicado los criterios de contabilización de este gasto recogidos en la resolución de 30 de abril de 1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, publicada en el B.O.E. del 18 de junio.

MEMORIA

5. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION.

Los movimientos habidos, durante el ejercicio, en este epígrafe, y su composición, son los siguientes:

Saldo inicial:	
Tecno Envases, S.A.	47.642.482
Adiciones:	
Tecno Envases, S.A.	533.172
Feliu Boet, S.A.	197.924
Amortización:	
Tecno Envases, S.A.	(4.764.248)
Saldo final:	
Tecno Envases, S.A.	43.411.406
Feliu Boet, S.A.	197.924
TOTAL SALDO FINAL	43.609.330

Se han añadido, en el ejercicio, dos fondos de comercio originados por la suscripción por COINTRA, S.A. de las ampliaciones de capital realizadas, en 1996, en las sociedades del grupo TECNO ENVASES, S.A. y FELIU BOET, S.A.

6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.

Los movimientos habidos durante el ejercicio en las diferentes partidas que componen los gastos de establecimiento han sido los siguientes:

COINTRA, S.A.	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996		Saldo al 31-12-96
		Adiciones o Dotaciones	Amortización	
Gastos de Ampliación de Capital	6.470.354	2.092.320	1.295.302	7.267.372

Se ha incorporado en el ejercicio los gastos incurridos en la admisión a cotización en bolsa de varias ampliaciones de capital, por importe de 2.092.320 pesetas. La amortización del ejercicio ha sido de 1.295.302 pesetas.

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996		Saldo al 31-12-96
		Adiciones o Dotaciones	Amortización	
Gastos de Constitución	872.952		436.476	436.476
Gastos de Primer Establecimiento	17.431.144		8.561.071	8.870.073
Gastos de Ampliación de Capital	10.419.127	2.462.395	2.788.920	10.092.602
TOTAL	28.723.223	2.462.395	11.786.467	19.399.151

Se han incorporado durante el ejercicio como gastos de ampliación de capital los incurridos, por este concepto, en COINTRA, S.A., principalmente y TECNO ENVASES, S.A. por importe de 2.462.395 pesetas. Las amortizaciones del ejercicio han sido 11.786.467 pesetas.

7. INMOVILIZADO INMATERIAL.

La situación del inmovilizado inmaterial y los movimientos habidos durante el ejercicio, han sido los siguientes:

COINTRA, S.A.	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996		Saldo al 31-12-96
		Adiciones o Dotaciones	Bajas o Saneamientos	
Activos				
Concesiones, Patentes y Marcas	11.985.464			11.985.464
Aplicaciones Informáticas	3.674.400			3.674.400
TOTAL	15.659.864			15.659.864
Amortizaciones				
Concesiones, Patentes y Marcas	9.862.972	1.198.546		11.061.518
Aplicaciones Informáticas	2.085.000	459.300		2.544.300
TOTAL	11.947.972	1.657.846		13.605.818
Neto				
Concesiones, Patentes y Marcas	2.122.492			923.946
Aplicaciones Informáticas	1.589.400			1.130.100
TOTAL	3.711.892			2.054.046

No ha habido ninguna incorporación, y la amortización correspondiente al ejercicio ha sido de 1.657.846 pesetas.

MEMORIA

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996		Saldo al 31-12-96
		Adiciones o Dotaciones	Bajas o Saneamientos	
Bienes y Derechos Inmateriales				
Gastos Investigación y Desarrollo	99.102.324	15.848.097	31.000.437	83.949.974
Concesiones, Patentes y Marcas	13.634.652			13.634.652
Aplicaciones Informáticas	8.781.720	8.247.000		17.028.720
Derechos Arrendamientos Financieros	20.000.000	25.000.000	5.000.000	40.000.000
TOTAL	141.518.696	49.095.087	36.000.437	154.613.346
Provisiones y Amortizaciones				
Concesiones, Patentes y Marcas	11.494.602	1.216.104		12.710.706
Aplicaciones Informáticas	5.489.772	2.699.877		8.189.649
Derechos Arrendamientos Financieros	275.000	1.500.000	275.000	1.500.000
TOTAL	17.259.374	5.415.981	275.000	22.400.355
Neto				
Gastos Investigación y Desarrollo	99.102.324			83.949.974
Concesiones, Patentes y Marcas	2.140.050			923.946
Aplicaciones Informáticas	3.291.948			8.839.071
Derechos Arrendamientos Financieros	19.725.000			38.500.000
TOTAL	124.259.322			132.212.991

Las entradas más significativas corresponden a los gastos por desarrollo de nuevos productos, por importe de 15.848.087 pesetas, y por la adquisición de maquinaria en régimen de arrendamiento financiero por importe de 25.000.000 pesetas. Se han reclasificado como "Aplicaciones informáticas" gastos contabilizados en el ejercicio anterior como "Gastos de investigación y desarrollo", por importe de 8.112.000 pesetas. El saneamiento en el ejercicio de los "Gastos de investigación y desarrollo" ha sido de 22.888.437 pesetas, y la dotación a la amortización acumulada del resto de los componentes del inmovilizado inmaterial, 5.415.981 pesetas.

8. INMOVILIZADO MATERIAL.

La situación del inmovilizado material y los movimientos habidos durante el ejercicio, han sido los siguientes:

COINTRA, S.A.	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996		Saldo al 31-12-96
		Adiciones o Dotaciones	Bajas o Enajenaciones	
Activos				
Terrenos y Construcciones	99.029.223		20.197.378	78.831.845
Otras Instalac., Utilaje y Mobiliario	17.110.762			17.110.762
Otro Inmovilizado	4.473.482			4.473.482
TOTAL	120.613.467		20.197.378	100.416.089
Amortizaciones				
Terrenos y Construcciones	8.921.259	786.318	4.206.070	5.501.507
Otras Instalac., Utilaje y Mobiliario	4.774.359	855.539		5.629.898
Otro Inmovilizado	3.039.891	267.700		3.307.591
TOTAL	16.735.509	1.909.557	4.206.070	14.438.996
Neto				
Terrenos y Construcciones	90.107.964			73.330.338
Otras Instalac., Utilaje y Mobiliario	12.336.403			11.480.864
Otro Inmovilizado	1.433.591			1.165.891
TOTAL	103.877.958			85.977.093

Se ha vendido durante el ejercicio un local comercial, recogido en "Terrenos y construcciones", dándose de baja su valor neto contable, 15.991.308 pesetas. La amortización correspondiente al ejercicio ha sido 1.909.557 pesetas.

MEMORIA

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996	Saldo al 31-12-96
		Adiciones o Dotaciones	Bajas o Enajenaciones
Activos			
Terrenos y Construcciones	3.138.629.484	770.951	3.119.266.057
Instalaciones y Maquinaria	3.997.640.370	22.394.923	(462.908) 4.020.498.201
Otro Inmovilizado	1.933.987.228	94.760.481	251.762 2.028.495.947
Anticipos e Inmovilizac. Mat. en Curso	2.352.568	23.638.397	982.418 25.008.547
TOTAL	9.072.672.650	141.564.752	20.968.650 9.193.268.752
Amortizaciones			
Terrenos y Construcciones	917.158.338	34.388.434	4.206.070 947.340.702
Instalaciones y Maquinaria	2.667.958.752	146.068.224	6.544 2.814.020.432
Otro Inmovilizado	1.375.612.039	118.950.909	242.582 1.494.320.366
TOTAL	4.960.729.129	299.407.567	4.455.196 5.255.681.500
Neto			
Terrenos y Construcciones	2.221.534.146		2.171.925.355
Instalaciones y Maquinaria	1.329.681.618		1.206.480.768
Otro Inmovilizado	558.375.189		534.175.581
Anticipos e Inmovilizac. Mat. en Curso	2.352.568		25.008.547
TOTAL	4.111.943.521		3.937.587.252

Las inversiones efectuadas en el ejercicio han sido de 136.564.752 pesetas, y además se ha incorporado al inmovilizado material 5.000.000 pesetas, valor de la maquinaria adquirida en régimen de arrendamiento financiero en un ejercicio anterior por TECNO ENVASES, S.A. Las amortizaciones dotadas en el ejercicio para el inmovilizado material han sido 299.407.568 pesetas. Se ha dado de baja varios elementos por un valor neto de 16.513.454 pesetas.

9. VALORES MOBILIARIOS Y OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS.

Inmovilizaciones Financieras.

La evolución del epígrafe "Inmovilizaciones Financieras" en el último ejercicio ha sido la siguiente:

COINTRA, S.A.	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996		Saldo al 31-12-96
		Entradas	Salidas	
Participaciones en Empresas del Grupo	2.684.153.156	514.625.800	269.843.079	2.928.935.877
Créditos a Empresas del Grupo	600.148.542	303.557.265	463.053.391	440.652.416
Cartera de Valores a Largo Plazo	11.774.287		9.974.287	1.800.000
Depósitos y Fianzas a Largo Plazo	5.301.919			5.301.919
Provisiones	(9.974.287)		(9.974.287)	
TOTAL	3.291.403.617	818.183.065	732.896.470	3.376.690.212

En "Participaciones en empresas del grupo" se recogen la cartera de valores compuesta por acciones no cotizadas en Bolsa de las Sociedades que forman parte del Grupo Consolidado y que se relacionan en el punto 1, en el que también se detallan sus fondos propios y resultados, del ejercicio 1996. Durante el ejercicio COINTRA, S.A. compró a la sociedad del Grupo, PUZOL INDUSTRIAL, S.A., 10.951 acciones de TECNO ENVASES, S.A. por su valor nominal, 109.510.000 pesetas. Posteriormente, la sociedad del Grupo, TECNO ENVASES, S.A., redujo su capital social en 175 millones de pesetas, por compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, y amplió, simultáneamente su capital en 200 millones de pesetas. Esta ampliación fue suscrita en su totalidad, tras haber renunciado el resto de los accionistas a sus derechos de suscripción, por COINTRA, S.A., y desembolsada por capitalización de créditos. También la sociedad del Grupo, FELIU BOET, S.A. redujo su capital en 125 millones de pesetas, por compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, y amplió su capital en 205 millones. Esta ampliación fue suscrita en su totalidad por COINTRA, S.A. y desembolsada en efectivo por ésta. La reducción de capital de estas dos sociedades ha producido en la cartera de valores de empresas del Grupo, una pérdida de 269.843.079 pesetas, la cual ha sido compensada con cargo a la Reserva Voluntaria y Legal constituidas, (apartado 12. Fondos Propios).

MEMORIA

El detalle de los valores contables de las participaciones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 1996 y 1995 es el siguiente:

COINTRA, S.A.	1.996	1.995
Comercial Cointra, S.A.	273.900.000	273.900.000
Puzol Industrial, S.A.	885.080.000	885.080.000
Tecno Envases, S.A.	370.022.500	230.490.000
Alcalá Industrial, S.A.	998.410.000	998.410.000
Feliu Boet, S.A.	401.523.337	296.273.156
TOTAL	2.928.935.837	2.684.153.156

El estado de los "Créditos a empresas del grupo" concedidos a largo plazo es el siguiente:

COINTRA, S.A.	1.996	1.995
Tecno Envases, S.A.	83.577.724	
Alcalá Industrial, S.A..	440.652.416	441.895.151
Feliu Boet, S.A.	74.675.667	
TOTAL	440.652.416	600.148.542

Los movimientos habidos en las "Inmovilizaciones financieras" del GRUPO CONSOLIDADO son los siguientes:

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996		Saldo al 31-12-96
	Entradas	Salidas		
Cartera de Valores a Largo Plazo	56.763.728	9.974.287	9.974.287	46.789.441
Otros Créditos	22.752.632	9.502.238	11.256.559	20.998.311
Provisiones	(9.974.287)		(9.974.287)	
TOTAL	69.542.073	9.502.238	11.256.559	67.787.752

El detalle del epígrafe "Cartera de valores a largo plazo" es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	1.996	1.995
Cointra Lusitana, Lda.	44.989.441	44.989.441
Termogal	9.834.388	
Confital	34.899	
Club Financiero Génova	800.000	800.000
Finangás	105.000	
Artes Gráficas Complutenses	1.000.000	1.000.000
TOTAL	46.789.441	56.763.728

Todos los valores son de renta variable, y los valores que estaban provisionados, que eran los de Termogal, Confital y Finangás por un total de 9.974.287 pesetas, han sido dados de baja de la contabilidad, con sus correspondientes provisiones.

En el epígrafe "Otros créditos" se recogen fianzas y depósitos constituidos a largo plazo por importe de 20.998.311 pesetas.

Inversiones financieras temporales.

La evolución del epígrafe "Inversiones financieras temporales" en el último ejercicio ha sido la siguiente:

COINTRA, S.A.	Saldo	Movimientos 1.996		Saldo
	al 31-12-95	Entradas	Salidas	al 31-12-96
Créditos a Empresas del Grupo	148.141.945	339.850.299	413.138.126	74.854.118
Cartera de Valores a Corto Plazo	55.500.000	56.500.000	67.000.000	45.000.000
Depósitos y Fianzas Constituidos C.P.	1.950.565	255.461	1.407.565	798.461
TOTAL	205.592.510	396.605.760	481.545.691	120.652.579

MEMORIA

En la cartera de valores a corto plazo se recogen los movimientos producidos durante el ejercicio en la inversión temporal en Deuda del Estado. El detalle de los "Créditos a corto plazo a las empresas del grupo" es el siguiente:

COINTRA, S.A.	1.996	1.995
Puzol Industrial, S.A.	38.932.929	42.940.721
Tecno Envases, S.A.		85.463.337
Alcalá Industrial, S.A.	35.921.189	19.737.887
TOTAL	74.854.118	148.141.945

Los movimientos habidos en el ejercicio en "Otros créditos", son los siguientes:

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo	Movimientos 1.996		Saldo
	al 31-12-95	Entradas	Salidas	al 31-12-96
Otros Créditos	63.881.000	61.169.640	68.407.565	56.643.075
TOTAL	63.881.000	61.169.640	68.407.565	56.643.075

Los movimientos se deben fundamentalmente a los realizados por COINTRA, S.A. en la inversión temporal en Deuda del Estado. El resto lo forman fianzas y depósitos constituidos y otros créditos a corto plazo.

10. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.

El detalle de la evolución de los movimientos habidos en este epígrafe es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo	Movimientos 1.996		Saldo
	al 31-12-95	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Saneamientos	al 31-12-96
Gastos de Formalización de Deudas	7.619.063	825.000	2.069.067	6.374.996
Gastos por Intereses Diferidos	15.632.981	3.528.406	13.576.696	5.584.691
Otros Gastos Plurianuales	73.218.482	2.794.684	30.476.970	45.536.195
Gastos por Indemnizaciones	333.658.557	62.950.588	142.893.490	253.715.655
TOTAL	430.129.083	70.098.678	189.016.224	311.211.537

De estos movimientos, las entradas más importantes corresponden a los gastos por indemnizaciones activados, por importe de 62.950.588 pesetas. De este concepto se ha amortizado, con cargo a resultados extraordinarios del ejercicio, la cantidad de 142.893.490 pesetas. En otros gastos de naturaleza plurianual, se han añadido en el ejercicio, por la sociedad TECNO ENVASES, S.A. 2.794.684 pesetas, y se han amortizado 30.476.970 pesetas.

11. EXISTENCIAS.

El desglose de las existencias por grupos homogéneos de actividades y grado de terminación, al cierre de los ejercicios 1996 y 1995, es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	1.996	1.995
Comerciales	310.011.274	313.835.248
Materias Primas y otros Aprovisionamientos	339.935.347	458.176.944
Productos en Curso y Semiterminados	377.839.784	432.591.564
Productos Terminados	392.515.354	403.156.771
Provisiones	(3.728.642)	(3.724.342)
TOTAL	1.416.573.117	1.604.036.185

12. FONDOS PROPIOS.

La evolución durante el ejercicio 1996 de los fondos propios de COINTRA, S.A. ha sido la siguiente:

COINTRA, S.A.	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996		Saldo al 31-12-96
		Adiciones o Dotaciones	Aplicación	
Capital Suscrito	2.000.000.000			2.000.000.000
Reservas	513.088.238	35.533.356	269.843.079	278.778.515
Reserva Legal	322.324.947	3.553.336	48.783.664	277.094.619
Reserva Estatutaria	605.500			605.500
Reserva Art.380 R.I.S.	1.078.396			1.078.396
Reserva Voluntaria	189.079.395	31.980.020	221.059.415	
Pérdidas y Ganancias	35.533.356	2.222.789	35.533.356	2.222.789
Resultados Ejercicio 1.995	35.533.356		35.533.356	
Resultados Ejercicio 1.996		2.222.789		2.222.789
TOTAL	2.548.621.594	37.756.145	305.376.435	2.281.001.304

MEMORIA

Capital suscrito

El capital social de COINTRA, S.A. es de 2.000.000.000 de pesetas, y está dividido en 4.000.000 de acciones de 500 pesetas nominales cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, asistiéndolas a todas ellas los mismos derechos. Todo el capital está desembolsado. Están admitidas a negociación todas las acciones en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Los accionistas con participaciones superiores al 10%, según los datos registrados por la Sociedad, son:

Interamericana de Fomento, S.A.	78,428%
Inversiones Candamo, C.A. (empresa de nacionalidad venezolana)	12,396%

Reservas y resultados.

Los resultados del ejercicio anterior, 35.533.356 pesetas de beneficios, se han aplicado en dotar la "Reserva legal", por importe de 3.553.336 pesetas, y la "Reserva voluntaria", por importe de 31.980.020 pesetas, en cumplimiento de lo aprobado por la Junta Universal de Accionistas celebrada el 27 de junio de 1996. En diciembre de 1996, se ha dispuesto de la reserva voluntaria constituida, por importe de 221.059.415 pesetas, haciendo uso de la delegación que la junta general de accionistas de 27 de junio de 1996 otorgó al Consejo de Administración, y de 48.783.664 pesetas de la reserva legal, sometida a ratificación de la próxima Junta General, con el objeto de compensar las pérdidas originadas por la amortización de acciones de dos sociedades del Grupo, TECNO ENVASES, S.A., por importe de 170.022.500 pesetas, y FELIU BOET, S.A., por importe de 99.820.579 pesetas. Los resultados del ejercicio son 2.222.789 pesetas de beneficios, y están pendientes de aplicación hasta que la Junta General Ordinaria a celebrar el 29 de mayo de 1997 acuerde su distribución.

La evolución durante el ejercicio 1996 de los fondos propios del GRUPO CONSOLIDADO ha sido la siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo al 31-12-95	Movimientos 1.996	Saldo al 31-12-96
		Adiciones o Dotaciones	Aplicación Disminución
Capital Suscrito	2.000.000.000		2.000.000.000
Otras Reservas Sociedad Dominante	513.088.238	35.533.356	278.778.515
Reservas Distribuibles	189.079.395	31.980.020	221.059.415
Reserva No Distribuibles	324.008.843	3.553.336	48.783.664
Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global o Proporcional	(195.393.412)	298.302.584	90.661.254
Pérdidas y Ganancias Atribuibles a la Sociedad Dominante	56.083.711	(293.427.794)	56.083.711
TOTAL	2.373.778.537	40.408.146	2.076.011.975

Capital suscrito y otras reservas de la sociedad dominante.

El detalle de la composición y los movimientos del capital social y las reservas de la sociedad dominante, es el que se expone en la evolución de los fondos propios de COINTRA, S.A.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional.

El desglose por sociedades de las partidas incluidas en este epígrafe, en los ejercicios de 1996 y 1995, es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	1.996	1.995
Comercial Cointra, S.A.	233.921.798	166.339.526
Puzol Industrial, S.A.	(278.120.237)	(265.872.319)
Tecno Envases, S.A.	37.259.155	(40.591.369)
Alcalá Industrial, S.A.	38.701.500	8.295.386
Feliu Boet, S.A.	58.899.038	(63.564.637)
TOTAL	90.661.254	(195.393.412)

Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante.

El detalle de la contribución al resultado consolidado del Grupo, de los resultados de las sociedades que lo integran, distinguiendo entre las pérdidas y ganancias atribuibles a COINTRA, S.A. y las atribuibles a los socios externos, es el siguiente.

GRUPO CONSOLIDADO	Dominante	Consolidadas	Externos
Comercial Cointra, S.A.	(50.679.616)	(55.508.890)	(4.829.274)
Puzol Industrial, S.A.	(148.890.806)	(163.840.516)	(14.949.710)
Tecno Envases, S.A.	(23.662.043)	(23.981.792)	(319.749)
Alcalá Industrial, S.A.	51.736.386	57.000.684	5.264.298
Feliu Boet, S.A.	(119.390.255)	(119.664.646)	(274.391)
Cointra, S.A.	2.222.789	2.222.789	
Amortización fondo de comercio de consolidación	(4.764.248)	(4.764.248)	
TOTAL	(293.427.794)	(308.536.619)	(15.108.825)

MEMORIA

13. INTERESES SOCIOS EXTERNOS.

El detalle por sociedades de los intereses de socios externos es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	1.996		1.995	
	Intereses	Resultados Minoritarios	Intereses	Resultados Minoritarios
Comercial Cointra, S.A.	48.390.467	(4.829.274)	41.950.535	5.489.979
Puzol Industrial, S.A.	61.663.979	(14.949.710)	62.908.304	(5.608.021)
Tecno Envases, S.A.	4.852.661	(319.749)	6.171.807	(1.487.344)
Alcalá Industrial, S.A.	105.528.519	5.264.298	102.434.626	3.093.893
Feliu Boet, S.A.	1.057.720	(274.391)	1.425.643	134.859
TOTAL	221.493.346	(15.108.825)	214.890.915	1.623.367

14. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.

Subvenciones.

Corresponde a las subvenciones a la explotación concedidas a la sociedad TECNO ENVASES, S.A., y su detalle es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo al 31.12.95	Movimientos 1.996		Saldo al 31.12.96
		Subvenciones Concedidas	Aplicación a Resultados	
Ministerio de Economía y Hacienda	56.542.082		16.154.880	40.387.200
Confederación Cajas de Ahorro	9.378.424		3.751.370	5.627.054
TOTAL		19.906.250		46.014.254

De la subvención concedida por el Ministerio de Economía y Hacienda, se ha imputado a resultados el importe de 16.154.880 pesetas, y de la concedida por la C.E.C.A., 3.751.370 pesetas, en función de los vencimientos de los créditos a las que están vinculadas.

Otros ingresos.

En este epígrafe estaba recogida, en 1995, la diferencia positiva de cambio, por importe de 13.195.000 pesetas, contabilizada en COINTRA, S.A., originada por la valoración al cambio de cierre al 31 de diciembre de 1995, del saldo de la deuda en divisas que se menciona en la nota siguiente. Esta diferencia positiva no realizada, se ha imputado a los resultados del ejercicio de 1996, al contabilizarse, en el ejercicio, la diferencia negativa de cambio originada al valorar al cambio de cierre al 31 de diciembre de 1996 el saldo de la deuda en divisas.

15. DEUDAS NO COMERCIALES.

Deudas con entidades de crédito.

En COINTRA, S.A., del importe que aparece en las "Deudas con entidades de crédito", de "Acreedores a largo plazo", 428.910.683 pesetas corresponden a créditos de una entidad bancaria, vencidos, en su mayor parte, en 1986, y pendientes de liquidar. Los intereses constitutivos del lucro cesante, no han sido contabilizados por la sociedad al considerar que no son exigibles. El resto, por importe de 656.375.000 pesetas recoge el contravalor en pesetas de cinco millones de dólares, saldo del crédito a largo plazo en divisas concedido por una entidad extranjera, cuyo vencimiento es el 1 de junio del 2000. Por último y en el concepto de "Otros acreedores" figura la cantidad de 600.000.000 de millones de pesetas, importe con el que se ha constituido, provisionalmente un depósito, estando pendiente de aplicarlo a su finalidad en 1997.

En el GRUPO CONSOLIDADO, el desglose por sociedades de "Deudas con entidades de crédito", por los préstamos concedidos, es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Comercial Cointra, S.A.	132.367.284	50.995.760	183.363.044
Puzol Industrial, S.A.	359.398.670	550.058.072	909.456.742
Tecno Envases, S.A.	8.124.316	148.042.003	156.166.319
Alcalá Industrial, S.A.	16.962.836	9.252.456	26.215.292
Feliu Boet, S.A.	8.544.294	4.660.524	13.204.818
Cointra, S.A.	1.085.285.683		1.085.285.683
TOTAL	1.610.683.083	763.008.815	2.373.691.898

MEMORIA

Además de lo ya reseñado en COINTRA, S.A., la cantidad más significativa es el importe pendiente a largo plazo de los créditos que suscribió PUZOL INDUSTRIAL, S.A. para la reconversión industrial con el Instituto de Crédito Oficial.

El desglose por sociedades de "Deudas con entidades de crédito", por pólizas de crédito y descuento comercial concedidas al GRUPO es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	Pólizas de Crédito		Pólizas de Descuento	
	Nominal	Dispuesto	Nominal	Dispuesto
Comercial Cointra, S.A.	30.000.000	19.960.000	1.095.000.000	800.647.546
Puzol Industrial, S.A.	30.000.000	7.648.516	235.000.000	177.847.068
Tecno Envases, S.A.			39.000.000	22.962.749
Alcalá Industrial, S.A.	93.000.000	73.713.598	460.000.000	263.848.314
Feliu Boet, S.A.	53.007.671	53.007.671	402.000.000	160.283.786
TOTAL	206.007.671	154.329.785	2.231.000.000	1.425.589.463

Deudas con empresas del grupo.

La composición de estas deudas, ocasionada por préstamos a corto plazo y deudas por operaciones de tráfico, en los dos últimos ejercicios, se detallan a continuación:

COINTRA, S.A.	1.996	1.995
Comercial Cointra, S.A.	30.891.477	4.224.036
Puzol Industrial, S.A.	16.907.534	
Tecno Envases, S.A.	2.474.986	
Feliu Boet, S.A.	14.502.423	
Cointra Lusitana, LDA.	1.646.546	1.640.576
TOTAL	66.422.966	5.884.612

Otros acreedores a largo plazo.

El desglose por sociedades y por conceptos, de "Otros acreedores", del GRUPO CONSOLIDADO, es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	FOGASA	Aplazamientos Adm. Pùblicas	CDTI y SODICAMAN	Depósitos fianzas y otros	TOTAL
Comercial Cointra, S.A.				2.709.977	2.709.977
Puzol Industrial, S.A.		160.182.103			160.182.103
Tecno Envases, S.A.			55.949.979		55.949.979
Alcalá Industrial, S.A.	22.634.824				22.634.824
Feliu Boet, S.A.	51.304.984	124.456.519			175.761.503
Cointra, S.A.				600.000.000	600.000.000
TOTAL	73.939.808	284.638.622	55.949.979	602.709.977	1.017.238.386

16. SITUACION FISCAL.

El resultado del ejercicio, antes de impuestos, es de 3.419.675 pesetas. COINTRA, S.A. tributa en régimen de declaración consolidada estando el grupo fiscal formado por las sociedades relacionadas en el punto 1. Por tanto, la base imponible y la cuota a pagar atribuida a la Sociedad es la resultante de aplicar al resultado contable las normas de carácter fiscal propias del citado régimen de declaración.

Las diferencias entre el resultado contable y el fiscal en COINTRA, S.A. han sido las siguientes:

COINTRA, S.A.	Aumento	Disminución	Importes
Resultado Contable			2.222.789
Impuesto sobre Sociedades			1.196.886
Base Imponible (Resultado Fiscal)			3.419.675

MEMORIA

Esta base imponible se ha incluido en la compensación con las bases imponibles de las restantes sociedades del GRUPO FISCAL, compensación que origina unos créditos y débitos por efecto impositivo que tienen el mismo tratamiento que lo acordado entre las sociedades del grupo para el resto de sus deudas no comerciales.

No se han aplicado, en el ejercicio, deducciones por inversiones en concepto de incentivos fiscales. Los saldos pendientes de los derechos a deducir por inversiones no aplicados, clasificados por los períodos en los que se originó el derecho son los siguientes:

1.991	4.248.643
1.992	321.301
1.993	41.429
1.994	30.380
1.995	6.368

La composición de la cuenta de Administraciones Públicas, saldos acreedores, en los ejercicios 1996 y 1995, es la siguiente:

	1.996	1.995
Hacienda Pública, acreedores	37.120.312	48.951.572
Seguridad Social	2.811.343	2.646.879
TOTAL	39.931.655	51.598.451

El resultado del ejercicio, antes de impuestos, del GRUPO CONSOLIDADO es de 464.612.705 pesetas de pérdidas. Las diferencias entre el resultado contable consolidado y la base imponible consolidada han sido las siguientes:

GRUPO CONSOLIDADO	Aumento	Disminución	Importes
Resultado Contable Consolidado			(308.536.619)
Impuesto sobre Sociedades			(156.076.086)
Diferencias permanentes:			
de las Sociedades individuales	18.483.276		18.483.276
de los ajustes de consolidación	4.764.248		4.764.248
Diferencias temporales:			
de las sociedades individuales		1.603.425	(1.603.425)
Base Imponible (Resultado Fiscal)			(442.968.606)

Todas las sociedades que forman parte del GRUPO CONSOLIDADO tributan en régimen de declaración consolidada fiscal desde el ejercicio de 1989, menos TECNO ENVASES, S.A. y FELIU BOET, S.A. que se incorporaron al GRUPO FISCAL a partir del ejercicio de 1992, por lo que el Grupo aplica, para determinar la base imponible consolidada y la cuota a ingresar, las normas de carácter fiscal que rigen el citado régimen de declaración.

La base imponible consolidada negativa del ejercicio, podrá ser compensada con las rentas positivas generadas por el Grupo en los períodos impositivos de los siete años inmediatos y sucesivos, hasta el año 2003. El detalle de estas bases imponibles negativas pendientes de compensar, y su variación durante el ejercicio, se expone a continuación:

GRUPO CONSOLIDADO	Saldo	Movimientos 1.996			Saldo
	al 31.12.95	Dotación Aumento	Aplicación Disminución	al 31.12.96	
1.990 FELIU BOET, S.A.	60.220.536			60.220.536	
1.991 FELIU BOET, S.A.	113.394.931			113.394.931	
1.993 GRUPO FISCAL	13.900.620			13.900.620	
1.996 GRUPO FISCAL		442.968.606		442.968.606	

Para determinar el gasto por Impuesto de Sociedades y los créditos y débitos por efecto impositivo que se producen por la compensación de las bases imponibles de las sociedades se siguen las normas dictadas para el caso en la Resolución de 30 de abril de 1992 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. El detalle de los créditos por pérdidas a compensar recogidos en las contabilidades de las sociedades del GRUPO CONSOLIDADO es el siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	1.991	1.993	1.996	TOTAL
Comercial Cointra, S.A.			22.342.517	22.342.517
Puzol Industrial, S.A.		4.865.219	70.621.322	75.486.541
Tecno Envases, S.A.			10.337.805	10.337.805
Feliu Boet, S.A.	39.688.227		51.737.368	91.425.595
TOTAL	39.688.227	4.865.219	155.039.012	199.592.458

MEMORIA

No se han aplicado, en el ejercicio, deducciones por inversiones en concepto de incentivos fiscales. Los saldos pendientes de los derechos a deducir por inversiones no aplicados, clasificados por los períodos en los que se originó el derecho son los siguientes:

Ejercicio 1.991	14.574.416
Ejercicio 1.992	36.708.628
Ejercicio 1.993	15.941.429
Ejercicio 1.994	12.613.379
Ejercicio 1.995	15.661.431

17. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS.

COINTRA, S.A. es avalista solidario de una serie de operaciones crediticias concertadas entre algunas de sus filiales y diversas entidades bancarias, que a continuación enumeramos:

Empresa avalada	Importe	Vencimiento
Puzol Industrial, S.A.	25.000.000	1.997
Tecno Envases, S.A.	60.000.000	1.997
Feliu Boet, S.A.	40.000.000	1.997
TOTAL	125.000.000	

18. INGRESOS Y GASTOS.

Importe neto de la cifra de negocios.

El "Importe neto de la cifra de negocios" de COINTRA, S.A. ha sido de 97.161.402 pesetas. El epígrafe "Otros ingresos de explotación" ha alcanzado 352.261.175 pesetas, de los que 293.671.710 corresponden a cesión de propiedad industrial.

La cifra de negocio del GRUPO CONSOLIDADO ha sido de 11.976.697.444 pesetas cuya distribución por actividades es la siguiente:

	1.996	1.995
Agua Caliente y Calefacción	4.705	4.822
Automoción	5.405	4.672
Grifería	1.081	1.307
Extintores y Recipientes a Presión	704	386
Otras Actividades	82	459
TOTAL	11.977	11.646

Personal empleado por la sociedad.

La composición de la plantilla de COINTRA, S.A., en los ejercicios 1996 y 1995, se detalla a continuación:

COINTRA, S.A.	1.996	1.995
Titulados Superiores	11	11
Titulados Medios	1	1
Oficiales de 1 ^a	5	5
Oficiales de 2 ^a	6	6
Auxiliares y Subalternos	3	3
TOTAL	26	26

El desglose de la partida "Gastos de personal", en 1996 y 1995, es el siguiente:

COINTRA, S.A.	1.996	1.995
Sueldos y Salarios	181.199.179	140.804.063
Seguros Sociales	27.196.344	27.342.294
Otros Conceptos	4.481.955	4.381.883
TOTAL	212.877.478	172.528.240

MEMORIA

El número de personas empleadas durante el ejercicio en las sociedades del GRUPO sin incluir a COINTRA LUSITANA, LDA., es de 799 personas, y su distribución por categorías es la siguiente:

GRUPO CONSOLIDADO	Empleados	Operarios
Titulados Superiores	44	
Titulados Medios	55	
Jefes de 2 ^a	33	
Encargados	15	1
Vendedores	21	
Oficiales de 1 ^a	47	77
Oficiales de 2 ^a	24	60
Oficiales de 3 ^a	3	107
Auxiliares y Subalternos	10	
Especialistas		225
Peones		77
TOTAL	252	547

Resultados extraordinarios.

En gastos extraordinarios, las sociedades del GRUPO clasifican el saneamiento correspondiente al ejercicio, de los gastos por indemnizaciones reflejados en gastos a distribuir, por importe de 142.893.490 pesetas.

19. OTRAS INFORMACIONES.

Remuneraciones al Consejo de Administración.

En su calidad de Consejeros, los miembros del Consejo de Administración, no han tenido ninguna retribución.

Asimismo, no hay asumida ninguna obligación con los mismos, derivada de Planes y Fondos de pensiones, o por cualquier otro concepto.

20. INFORMACIONES POSTERIORES AL CIERRE.

El Consejo de Administración de COINTRA, S.A. propondrá a la Junta Extraordinaria de Accionistas de COINTRA, S.A., a celebrar el 18 abril de 1997, y someterá a su aprobación, una propuesta de ampliación de su capital social de 600 millones de pesetas, con el fin de realizar nuevas inversiones en las sociedades del Grupo.

21. CUADROS DE FINANCIACION.

Los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios de 1996 y 1995 se presentan en las siguientes páginas.

CUADROS DE FINANCIACIÓN (COINTRA, S.A.)

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

APLICACIONES	1996	1995
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	2.092.320	11.615.640
Adquisición de Inmovilizado:		
Inmovilizaciones Materiales	127.362	
Inmovilizaciones Financieras:		
De Empresas del Grupo	514.625.800	153.561.261
Cancelación o Traspaso a Corto Plazo de Deuda a Largo:		
Empréstitos y otros Pasivos Análogos	620.240.000	
TOTAL APLICACIONES	516.718.120	785.544.263
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE)	307.495.423	

ORIGENES	1996	1995
Recursos Procedentes de las Operaciones	46.117.417	2.273.387
Deudas a Largo Plazo:		
Empréstitos y otros Pasivos Análogos	600.000.000	620.240.000
Enajenación de Inmovilizado:		
Inmovilizaciones Materiales	18.600.000	5.000.000
Cancelación anticipada o traspaso a C.P. de inmovilizado financiero		
De empresas del grupo	159.496.126	
TOTAL ORIGENES	824.213.543	627.513.387
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DE CAPITAL CIRCULANTE)	158.030.876	

VARIACIÓN DE CAPITAL CIRCULANTE (COINTRA, S.A.)
 CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

	1996	1995
	Aumentos	Disminuciones
1. Clientes por ventas		4.841.985
2. Empresas del Grupo, Deudores		121.263.719
3. Otros Deudores	1.090.192	7.421.287
4. Acreedores Bancarios	33.943.933	163.665.167
5. Empresas del Grupo, Acreedores		16.727.524
6. Acreedores Comerciales	399.271	3.354.696
7. Otros Acreedores	11.821.894	23.832.578
8. Inversiones Financieras Temporales		247.435.746
9. Tesorería	397.729.617	22.124.538
TOTAL	444.984.907	226.349.807
VARIACION DE CAPITAL CIRCULANTE	307.495.423	158.030.876
	(AUMENTO)	(DISMINUCION)

AJUSTES AL RESULTADO CONTABLE (COINTRA, S.A.)

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

	1996	1.995
RESULTADO CONTABLE DEL EJERCICIO	2.222.789	35.533.356
MAS		
Dotaciones a las Amortizaciones	4.913.198	3.908.875
Amortización Gastos a Distribuir	5.195.326	5.195.326
Amortización de Gastos Formalización de Deudas	310.289	181.002
Diferencias de Cambio Negativas	49.330.000	
MENOS		
Beneficios en la Enajenación del Inmovilizado	2.659.185	4.090.172
Diferencias de Cambio Positivas	13.195.000	38.455.000
RESULTADOS GENERADOS POR LAS OPERACIONES	46.117.417	2.273.387

CUADROS DE FINANCIACIÓN (GRUPO CONSOLIDADO)

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

APLICACIONES

	1.996	1.995
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	69.173.467	100.074.198
Adquisición de Inmovilizado:		
Inmovilizaciones Inmateriales	40.983.087	88.207.266
Inmovilizaciones Materiales	136.564.752	314.100.294
Inmovilizaciones Financieras:		
Empresas del Grupo	215.000	
Otras Inversiones Financieras	2.040.000	8.332.431
CANCELACIONES O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDA A LARGO:		
Empréstitos y Otros Pasivos Análogos	226.503.137	916.942.756
Con Empresas del Grupo		11.277.299
TOTAL APLICACIONES	475.264.443	1.439.149.244
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE)	711.309.034	

ORIGENES

	1.996	1.995
Recursos Procedentes de las Operaciones:		
Atribuidos a la Sociedad Dominante	230.409.517	269.486.806
Atribuidos a Socios Externos	212.117.621	244.028.573
Deudas a Largo Plazo:		
Empréstitos y Otros Pasivos Análogos	18.291.896	25.458.233
Enajenación de Inmovilizado:		
Inmovilizaciones Materiales	933.171.915	816.521.424
Inmovilizaciones Financieras		
TOTAL ORIGENES	1.186.573.477	1.163.072.395
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DE CAPITAL CIRCULANTE)	276.076.849	

VARIACIÓN DE CAPITAL CIRCULANTE (GRUPO CONSOLIDADO)
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

	1.996 Aumentos	1.996 Disminuciones	1.995 Aumentos	1.995 Disminuciones
1. Existencias	187.463.068			87.608.803
2. Clientes por Ventas	519.676.392	64.842.025		
3. Otros Deudores	157.018.709			31.337.125
4. Acreedores Bancarios	529.779.981			89.627.128
5. Acreedores Comerciales	230.616.455		351.740.168	
6. Otros Acreedores	44.749.719			265.369.032
7. Inversiones Financieras Temporales		7.237.925		249.843.562
8. Tesorería	477.800.165		35.585.114	
9. Ajustes por Periodificación		14.278.610		4.458.508
TOTAL	1.439.965.029	728.655.995	452.167.307	728.244.156
VARIACION CAPITAL CIRCULANTE	711.309.034	<b">276.076.849</b">		
	(AUMENTO)	(DISMINUCION)		

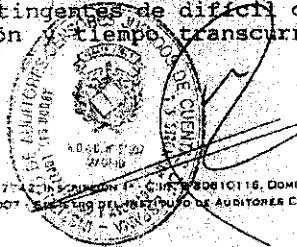
AJUSTES AL RESULTADO CONTABLE (GRUPO CONSOLIDADO)
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

	1.996	1.995
RESULTADO CONTABLE DEL EJERCICIO	(308.536.619)	57.707.078
MAS		
Dotaciones a las Amortizaciones	339.273.946	317.884.751
Gastos Derivados de Intereses Diferidos	7.993.495	8.783.741
Amortización Gastos a Distribuir	173.370.461	168.162.296
Pérdidas en la Enajenación de Inmovilizado	100.129	40.667.031
Diferencias de Cambio Negativas	49.330.000	
Amortización del Fondo de Comercio de Consolidación	4.764.248	
MENOS		
Beneficios en la Enajenación de Inmovilizado	2.784.893	16.668.024
Subvenciones de Capital Traspasadas al Resultado	19.906.250	21.781.935
Ingresos Extraordinarios		246.813.132
Diferencias de Cambio Positivas	13.195.000	38.455.000
RESULTADOS GENERADOS POR LAS OPERACIONES	230.409.517	269.486.806

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de COINTRAS, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de COINTRAS, S.A., y las cuentas anuales consolidadas del GRUPO COINTRAS, formado por COINTRAS, S.A. y Sociedades Dependientes, que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1996, las cuentas 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 18 de Mayo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión con salvedades sobre los puntos a los que se hace referencia en los apartados 3 y 4 de este informe.
3. Las "Participaciones en Empresas del Grupo", figuradas dentro de las "Inmovilizaciones Financieras" del balance de COINTRAS, S.A." nota 9 de la Memoria, figuran valoradas por su valor de adquisición, coincidente con su valor nominal. La comparación de dicho valor con el teórico contable deducido de los balances de dichas entidades, arroja una plusvalía de unos 228 millones de pesetas y una minusvalía de unos 472 millones de pesetas. Estas últimas, según nuestro ordenamiento contable, deben ser provisionadas por la Sociedad.
4. Dentro del pasivo a largo plazo de la matriz COINTRAS, S.A., en la rúbrica "Deudas con Entidades de Crédito", figuraron contabilizados 429 millones de pesetas en concepto de créditos de una entidad bancaria, vencidos en su mayor parte en 1986. Como se ha indicado en nuestros informes de auditoría de ejercicios anteriores, sus intereses no han sido contabilizados desde aquella fecha, pudiendo surgir en este epígrafe del balance, pasivos contingentes de difícil cuantificación, dada su especial situación y tiempo transcurridos, que no están provisionados.



REGISTRO MERCANTIL: TOMO 8548, FOLIO 152, SECCIÓN B*, HOJA 137. ACTA DE APROBACIÓN: C.I.N. 5008101116, DOMICILIO SOCIAL: C/ CANILLAS, 37, 28002 MADRID
REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) N.º 51.007. ESCRITORIO DEL ESTADO. OFICIO DE AUDITORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS N.º 474

Los Administradores de COINTRA, S.A. manifiestan que dichos intereses no han sido contabilizados por considerarlos lucro cesante no exigible.

5. La inspección de Hacienda a través de los servicios de la Agencia Tributaria, inició en el mes de febrero de 1996 la actuación inspectora en relación con los impuestos que le son de aplicación, a Cointra, S.A. y al resto de las Sociedades del Grupo Consolidado, para el ejercicio de 1990 y sucesivos, desconociéndose hasta el momento los resultados de la misma y de los efectos que pudieran tener sobre las cuentas del ejercicio 1996.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo tres, de los ajustes que pudieran ser necesarios si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad del párrafo cuatro y, de la incertidumbre del párrafo cinco, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de COINTRA, S.A. y del GRUPO COINTRA (consolidado), al 31 de diciembre de 1996, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de COINTRA, S.A. y del GRUPO COINTRA, 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 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables auditados de las sociedades que forman el Grupo.

Madrid, 12 de Mayo de 1997.

ABDON BAS, LOPEZ LUENGO Y ASOCIADOS AUDTORES, S.L.



José Luis López Luengo

Fdo.: José Luis López Luengo
Socio Gerente

Abdon Bas, López Luengo	
Audit. Audit. I.I.	
MÉTODO EIGCIENTE U.E.	
INSTITUTO DE AUDTORES	
CENSORES JURADOS	
DE CUENTAS DE ESPAÑA	
1997	A1-02140
10.000 Pts	Reporte Coligal

REGISTRO MERCANTIL TOMO 8548, FOLIO 152, SECCIÓN B, HOJA 137742, INSCRIPCIÓN 17-CIF B 80610116. DOMICILIO SOCIAL: C/ CANELAS, 37. 28002 MADRID.
REGISTRO OFICIAL DE AUDTORES DE CUENTAS (ROAC) N.º 51.007 - REGISTRO DEL INSTITUTO DE AUDTORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS N.º 474.