

**Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.****Comunicación de hecho relevante****GRUPO CEVASA****VALORACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO Y NET ASSET VALUE (NAV) A  
31.12.2007****1. Bases de valoración**

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración - International Valuation Standards (IVS)-, metodología aceptada internacionalmente y reconocida por el IASB (International Accounting Standards Board), según información de AMERICAN APPRAISAL, sociedad encargada de realizar el estudio de valoración de los activos inmobiliarios del grupo CEVASA a 31.12.2007.

El criterio de valoración es el de "Valor Razonable de Mercado", el cual se define como la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado con conocimiento, prudentemente y sin presiones.

Se incluyen en la tasación aquellos inmuebles que no son propiedad de CEVASA y sus "sociedades dependientes", dominadas todas ellas directamente en un 100 %. Por el contrario, no se incluyen en la tasación aquellos inmuebles propiedad de sociedades asociadas o aquellas sobre las que CEVASA tiene capacidad para ejercer una influencia significativa, pero no tiene control ni control conjunto.

Se excluyen de la tasación todos aquellos inmuebles en los que las sociedades del grupo no tienen la plena propiedad, tales como compras de solares e inmuebles futuros, aunque se hayan realizado pagos a cuenta, cuando existen cláusulas rescisorias a favor de las sociedades del grupo, que pudieran dar lugar a que las operaciones no se perfeccionasen, aún sin perjuicios ni penalizaciones importantes.

**2. Valoración del Patrimonio Inmobiliario**

El patrimonio inmobiliario de las empresas del Grupo CEVASA, participadas directa o indirectamente en un 100%, alcanza un valor a 31.12.07 de 416 millones de €, según valoración realizada, lo que supone un aumento del GAV del 6,2 % respecto al valor al cierre del ejercicio 2.006.

El desglose por tipos de activos es el siguiente :



### Valoración Patrimonio Inmobiliario

<b>Valoración Activos Inmobiliarios Grupo CEVASA (miles de €)</b>	<b>2007</b>	<b>Peso %</b>	<b>2006</b>	<b>Peso %</b>	<b>Aumento %</b>
Inmuebles en Alquiler	283.813	68,23%	267.324	68,24%	6,17%
Hoteles	18.549	4,46%	20.230	5,16%	-8,31%
Suelo y proyectos en curso para patrimonio	12.153	2,92%	12.153	3,10%	0,00%
<b>Total inversión patrimonial</b>	<b>314.515</b>	<b>75,61%</b>	<b>299.707</b>	<b>76,51%</b>	<b>4,94%</b>
Promociones acabadas y edificios en venta	78	0,02%	267	0,07%	-70,79%
Promociones en construcción	40.398	9,71%	0,00%	0,00%	100,00%
Suelo sin destino fijado y proy.en curso venta	60.978	14,66%	91.764	23,42%	-33,55%
<b>Total inversión para venta</b>	<b>101.454</b>	<b>24,39%</b>	<b>92.031</b>	<b>23,49%</b>	<b>10,24%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>415.969</b>	<b>100,00%</b>	<b>391.738</b>	<b>100,00%</b>	<b>6,19%</b>

### 2.A Valoración de la inversión patrimonial

El valor de los inmuebles asociados a los negocios de alquiler y hotelero asciende a 314,5 millones de €, y se desglosa como sigue :

#### Valoración de la inversión patrimonial

<b>Valoración de Activos en alquiler y explotación hotelera (miles de €)</b>	<b>2007</b>	<b>Peso %</b>	<b>2006</b>	<b>Peso %</b>	<b>Aumento %</b>
Viviendas y plazas de parking					
- Barcelona	154.988	49,28%	144.322	48,15%	7,39%
- Madrid	49.205	15,64%	48.473	16,17%	1,51%
Locales comerciales	26.116	8,30%	24.195	8,07%	7,94%
Edificios industriales	13.671	4,35%	12.840	4,28%	6,47%
Oficinas	39.833	12,66%	37.494	12,51%	6,24%
<b>Total superficies en lloguer</b>	<b>283.813</b>	<b>90,24%</b>	<b>267.324</b>	<b>89,20%</b>	<b>6,17%</b>
<b>Hoteles</b>	<b>18.549</b>	<b>5,90%</b>	<b>20.230</b>	<b>6,75%</b>	<b>-8,31%</b>
<b>Suelo y constr. En curso con destino patrimonio</b>	<b>12.153</b>	<b>3,86%</b>	<b>12.153</b>	<b>4,05%</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL INVERSIÓN PATRIMONIAL</b>	<b>314.515</b>	<b>100,00%</b>	<b>299.707</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,94%</b>

### 2.B Valoración de los activos en asociados al negocio de promociones

Los activos asociados al negocio de promociones del Grupo CEVASA a 31.12.07 han sido valorados en 101,5 millones de €. El desglose de tal valoración se presenta a continuación :



**Valoración de la inversión en activos para promociones destinadas a la venta**

<b>Valoración Activos Asociados al negocio de Promociones (miles de €)</b>	<b>2007</b>	<b>Peso %</b>	<b>2006</b>	<b>Peso %</b>	<b>Aumento %</b>
Producto acabado	78	0,08%	267	0,29%	-70,79%
Promociones en curso	40.398	39,82%		0,00%	100,00%
	40.476	39,90%	267	0,29%	15059,55%
Suelo sin destino fijo y proyectos en curso venta	60.978	60,10%	91.764	99,71%	-33,55%
<b>TOTAL NEGOCIO PROMOCIONES</b>	<b>101.454</b>	<b>100,00%</b>	<b>92.031</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,24%</b>

**3. Valor liquidativo de los activos o Net Asset Value (NAV)**

El Valor Neto de los Activos o NAV (Net Asset Value) se define como el valor de la empresa sobre la base del valor de mercado de sus activos, netos de la deuda financiera y del impuesto generado por la plusvalía en los activos. No considera, por tanto, la capacidad financiera para generar operaciones futuras ni la potencialidad de aumento del valor añadido mediante mejora de la estructura financiera o reorganización de carteras inmobiliarias.

A excepción de las plusvalías asociadas a los activos afectos a los negocios de alquiler y de promociones, el NAV no considera otras plusvalías latentes no contabilizadas al cierre del ejercicio.

Para el cálculo del NAV después de impuestos, se ha aplicado el criterio de empresa en funcionamiento. Debido a la aplicación de este criterio, las tasas impositivas efectivas son menores a las tasas que se aplicarían bajo el supuesto de liquidación, por cuanto la legislación tributaria en vigor contempla mecanismos de reinversión que reducen las tasas impositivas aplicables. Se supone la reinversión de los importes obtenidos en hipotéticas ventas de activos del inmovilizado, con los requisitos fiscales de aplicación.

El valor liquidativo de los Activos del Grupo CEVASA antes de impuestos (NAV) a 31.12.07 asciende a 443,5 millones de € y se desglosa de la siguiente manera:

**Valor Liquidativo de los Activos**

<b>en milers de €</b>		
<b>Valor liquidativo dels Actius (NAV) Grup CEVASA</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Total Recursos Propios consolidados s/ NIIF	112.315	108.936
Plusvalías Activos en Alquiler		
+ Plusvalías brutas	263.825	246.907
- Impuesto sobre Plusvalías	-45.296	-35.897
Plusvalías de los Activos para promociones		
+ Plusvalías brutas	67.323	62.649
- Impuesto sobre Plusvalías	-20.197	-21.927
NAV (antes de Impuestos s/plusvalías)	443.463	418.492
NAV (después de Impuestos s/plusvalías)	377.970	360.668
<b>NAV (a.i.) por acción (€)</b>	<b>333,51</b>	<b>314,73</b>
<b>NAV (d.i.) por acción (€)</b>	<b>284,25</b>	<b>271,24</b>



Como puede apreciarse en el siguiente cuadro, las plusvalías latentes al cierre del año 2.007, antes de impuestos, son de 331,1 millones de euros, un 7 % superiores a las del año 2.006.

	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>Aumento %</b>
<b>Plusvalías brutas</b>	331.148	309.556	7,0%
<b>Plusvalías netas de IS</b>	265.655	251.731	5,5%

Se informa, finalmente, que el NAV por acción antes de impuestos sobre plusvalías es, en el año 2.007, de 333,51 €/acción (284,25 € tras el impuesto sobre plusvalías). Ello supone un aumento respecto del año 2.006 del 5,96 % o del 4,8 %, según se trate del primero o del segundo.

Barcelona, a 28 de marzo de 2.008  
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION  
D. FRANCESC LLOVERAS CASTILLO