

## COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

### CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA

El Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. convoca la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad para que se reúna en su domicilio social de Paseo de Santa María de la Cabeza nº 65, piso 1º C, en Madrid, en primera convocatoria el día 21 de junio de 2004, a las 12 horas de la mañana, y en segunda convocatoria a la misma hora del día 22 de junio de 2004, con sujeción al siguiente:

#### ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

- 1º.- Censura de la gestión social durante el ejercicio de 2003.
  - 2º.- Examen y aprobación, en su caso, de la Memoria, Informe de Gestión y Cuentas Anuales del ejercicio de 2003 de la Compañía, así como las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio de 2003 del Grupo de Empresas.
  - 3º.- Propuesta de acuerdo sobre la aplicación del resultado de 2003 y determinación de la fecha de pago del dividendo complementario.
  - 4º.- Informe a la Junta del Reglamento del Consejo de Administración aprobado por éste en su reunión del 3-mayo-2004.
  - 5º.- Propuesta de aprobación del Reglamento de la Junta General.
  - 6º.- Propuesta de aumento de capital, con cargo a la cuenta de "Reserva por prima de emisión".
  - 7º.- Propuesta de cancelación, por la parte no utilizada, de las vigentes autorizaciones a los Consejos de Administración de la Compañía y de sus Filiales, para la adquisición de acciones propias.
  - 8º.- Propuesta de autorización para la adquisición de acciones propias al Consejo de Administración de la Compañía y de sus Filiales, con expresa facultad para reducir el capital social por amortización de acciones propias en cartera.
  - 9º.- Propuesta de nombramiento de Auditores de Cuentas.
  - 10º.- Propuesta de nombramiento de un vocal del Consejo de Administración para ocupar la vacante que se producirá el 30-junio-2004.
-

11º.- Ruegos y preguntas.

12º.- Redacción, lectura o alternativamente nombramiento de interventores, para la aprobación del acta de la Junta, en la forma establecida por la Ley.

Los señores accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social y a pedir la entrega y envío gratuito de los documentos, informes y propuestas de acuerdos del Consejo de Administración que se someterán a la aprobación de la Junta.

Se recuerda a los señores accionistas que, para ejercitar su derecho de asistencia, a la Junta habrán de presentar las tarjetas de asistencia emitidas por las Entidades Depositarias Adheridas al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Se prevé que la Junta se celebre en segunda convocatoria; en el caso contrario, se informaría de ello a los señores accionistas mediante anuncio que se publicaría en el Diario "Expansión" de Madrid, en su edición del día 19 de junio próximo."

Madrid, 4 de mayo de 2004

El Presidente.

Fdo.- Manuel Vaqué Boix.



# **Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.**

Registro Mercantil de Madrid, hoja 14578, tomo 2338,  
libro 1679, sec. 3ª - CIF nº A-28-218.543

Propuesta de Acuerdos del Consejo de Administración en  
relación con los puntos del orden del día de la Junta General  
de Accionistas convocada para los próximos días 21 ó 22 de  
junio de 2.003, en 1ª ó 2ª convocatoria

**PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

CEVASA

- **CENSURA DE LA GESTIÓN SOCIAL DURANTE EL EJERCICIO DE 2003**

Se propone el siguiente acuerdo:

***"Aprobar la gestión social realizada por el Consejo de Administración de la Compañía, así como de las Sociedades de su Grupo de Empresas, durante el ejercicio de 2003."***

**PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

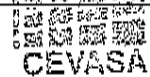
CEVASA

- **EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA MEMORIA, INFORME DE GESTIÓN Y CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO DE 2003 DE LA COMPAÑÍA, ASÍ COMO LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO DE 2003 DEL GRUPO DE EMPRESAS**

Se propone el siguiente acuerdo:

***"Aprobar la documentación presentada, conteniendo la Memoria, Informe de Gestión y Cuentas Anuales del ejercicio de 2003 de la Compañía, así como las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2003 del Grupo de Empresas".***

**PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**



• **PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE LA APLICACIÓN DEL RESULTADO DE 2003 Y DETERMINACIÓN DE LA FECHA DE PAGO DEL DIVIDENDO COMPLEMENTARIO.**

Se propone el siguiente acuerdo:

**"Beneficios del ejercicio de 2003, tras el Impuesto sobre Sociedades .....** **1.795.999,53**

**DISTRIBUCIÓN:**

- A dividendo del 15% a las 1.303.753 acciones ordinarias en circulación ..... 1.173.377,70
- Difer. atenciones estatutarias propuestas y provisionadas 37.310,20
- A reservas voluntarias ..... 585.311,63

Asimismo, se acuerda que la Junta General tome el acuerdo de satisfacer un total de 150.000 euros, en concepto de Atenciones Estatutarias a los miembros del Consejo de Administración. Este concepto ha sido debidamente provisionado y contabilizado como gastos del ejercicio, por importe de 112.689,80 €.

**Determinación de la fecha de pago del dividendo complementario a las acciones.**

El pago del dividendo acordado del ejercicio 2003, para las acciones, se realice a partir del día 8 de julio de 2004 en el domicilio social en Madrid, P<sup>o</sup> Sta. M<sup>a</sup> de la Cabeza n<sup>o</sup> 65 - 1<sup>o</sup>C, y en las oficinas de la Sociedad en Barcelona, Avd. Meridiana, 350 -3<sup>a</sup> planta.

De acuerdo con el artículo 79.1 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el dividendo que corresponda a las acciones que se encuentran en la autocartera de la Sociedad en la fecha en que se acuerde el pago del mismo, se atribuirá al resto de acciones en circulación.

**PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

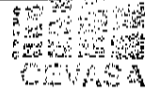
CEVASA

- **INFORME A LA JUNTA DEL "REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN", APROBADO POR ÉSTE EN SU REUNIÓN DE 3 DE MAYO DE 2004.**

Se propone el siguiente acuerdo:

***"Informar a todos los accionistas del Reglamento del Consejo de Administración, aprobado el 3 de mayo de 2004, ordenando a los servicios administrativos de la Compañía, su inclusión en la página web."***

**PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**



• **PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL**

Se propone el siguiente acuerdo:

***"Aprobar el Reglamento de la Junta General que ha sido propuesto por el Consejo de Administración en su reunión del 3 de mayo de 2004."***



**PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

• **PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A LA CUENTA DE "RESERVA POR PRIMA DE EMISIÓN"**

Se propone a la Junta General que tome el siguiente acuerdo :

**" Primero.-**

*Aumentar el capital social en DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS € (223.500 EUROS), mediante la emisión de 37.250 acciones nuevas, de valor nominal de seis euros cada una, representadas por anotaciones en cuenta, que se asignan gratuitamente a los accionistas de la Sociedad, en la proporción de una acción nueva por cada 35 (treinta y cinco) acciones actualmente en circulación. El tipo de emisión es a la par, es decir, 6 euros por acción. La emisión será totalmente liberada con cargo a reserva de libre disposición, concretamente a la cuenta de Reserva por primas de emisión de acciones.*

*Asimismo se acuerda que la sociedad solicitará la admisión a negociación oficial de las acciones objeto del presente aumento de capital en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.*

**Segundo.-**

*A fin de que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción de una (1) acción nueva por cada treinta y cinco (35) acciones actualmente en circulación, la sociedad renuncia a tres (3) derechos de asignación gratuita, cuyos derechos se derivan de otras tantas acciones de las que actualmente constituyen la autocartera de la sociedad.*

**Tercero.-**

*Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153, párrafo A, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, para fijar las condiciones de la ampliación en todo lo no previsto en los acuerdos de la Junta General y cumplimentar todas los requisitos legales para la emisión de nuevas acciones por las Sociedades con cotización, en especial la obligada verificación por la C.N.M.V. del Folleto informativo de la emisión*

*Deberá ejercer la facultad delegada antes del 31 de diciembre del presente año."*

**PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

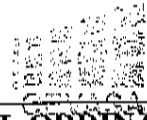
CEVASA

- **PROPUESTA DE CANCELACIÓN, POR LA PARTE NO UTILIZADA, DE LAS VIGENTES AUTORIZACIONES A LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y DE SUS FILIALES, PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS.**

Se propone a la Junta General que tome los siguientes acuerdos :

*"Cancelar por la parte que no ha sido utilizada la autorización que dio la Junta General Extraordinaria, en su reunión del pasado 26 de junio de 2003, para que el Consejo de Administración pudiese adquirir acciones de nuestra Compañía durante un plazo de dieciocho meses.*

*Cancelar, también por la parte no utilizada, la autorización dada por la Junta General extraordinaria el 26 de junio de 2003 a los Consejos de Administración de nuestras Sociedades filiales, "DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.", "INMOBILIARIA V.S., S.A.", "INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.", "DUBLIN CONTROL, S.A.", "BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.", "LIVING CATALONIA, S.L.", "CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.", "INVERSIONES DUBLIN SIMCAV, S.A.", para que pudiesen adquirir acciones de nuestra Compañía."*



**PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

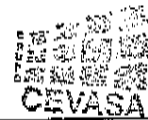
- **PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y DE SUS FILIALES, CON EXPRESA FACULTAD PARA REDUCIR EL CAPITAL SOCIAL POR AMORTIZACIÓN DE ACCIONES PROPIAS EN CARTERA**

Se propone a la Junta General que tome los siguientes acuerdos :

*“ Autorizar a la Compañía para que directamente o a través de sus sociedades filiales, “DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.”, “INMOBILIARIA V.S., S.A.”, “INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.”, “DUBLIN CONTROL, S.A.”, “BAM 350 PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.”, “LIVING CATALONIA, S.L.”, “CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.”, “INVERSIONES DUBLIN SIMCAV, S.A.”, para que, dentro del cauce previsto en el artículo 75 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, pueda adquirir en el Mercado Secundario de Valores acciones de la propia Compañía, hasta un número de 50.000 acciones, que no supera el 5% del capital social, al precio máximo del 10% por encima de su cotización en al fecha de adquisición y al precio mínimo del 10% por debajo de su cotización en la fecha de adquisición.*

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

*El plazo por el que se facultará al Consejo de Administración para adquirir las acciones propias tendrá una duración de dieciocho meses a partir del día de la celebración de la Junta.”*

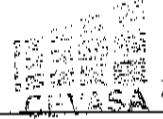


**PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

• **PROPUESTA DE NOMBRAMIENTO DE AUDITORES DE CUENTAS**

Se propone a la Junta que acuerde :

*“Por recomendación del Comité de Auditoría, el Consejo propone por unanimidad a la Junta General que designe auditor de cuentas de la Sociedad para el presente ejercicio y los dos siguientes a Deloitte & Touche España S.L. facultando al Consejo para hacerlo en las condiciones contractuales que juzgue convenientes.*”



**PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

- **PROPUESTA DE NOMBRAMIENTO DE UN VOCAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA OCUPAR LA VACANTE QUE SE PRODUCIRÁ EL 30 DE JUNIO DE 2004**

*“El comité de Nombramientos y Retribuciones celebrado el pasado 19 de Abril, aprobó recomendar al consejo de administración, la designación como consejero de CEVASA a la sociedad APLICA, S.L. con NIF B-08326969 en sustitución de D. Manuel Vaque Boix, a instancias del mismo, para ocupar la vacante que se producirá próximamente en el Consejo al finalizar su mandato como consejero.”*

**COMPañIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN A LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA, QUE SE SOMETERÁN A APROBACIÓN EN LA PRÓXIMA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, CONVOCADA PARA LOS PRÓXIMOS DÍAS 21 ó 22 DE JUNIO DE 2004, EN 1ª ó 2ª CONVOCATORIA, EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 144 Y 152 DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS**

---

**1.1) Propuesta**

Se realiza la siguiente propuesta de acuerdo a la Junta General :

**" Primero.-**

*Aumentar el capital social en 223.500 € (doscientos veintitrés mil quinientos euros), mediante la emisión de 37.250 acciones nuevas, de valor nominal de seis euros cada una, representadas por anotaciones en cuenta, que se asignan gratuitamente a los accionistas de la Sociedad, en la proporción de una acción nueva por cada 35 acciones actualmente en circulación. El tipo de emisión es a la par, es decir, 6 euros por acción. La emisión será totalmente liberada con cargo a reserva de libre disposición, concretamente a la cuenta de Reserva por primas de emisión de acciones.*

*Asimismo, se acuerda que la sociedad solicitará la admisión a negociación oficial de las acciones objeto del presente aumento de capital en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.*

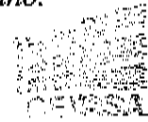
**" Segundo.-**

*A fin de que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción de una (1) acción nueva por cada treinta y cinco (35) acciones actualmente en circulación, la sociedad renuncia a 3 derechos de asignación gratuita, cuyos derechos se derivan de otras tantas sociedades de las que actualmente constituyen la autocartera de la sociedad.*

**" Tercero.-**

*Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153, párrafo A, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, para fijar las condiciones de la ampliación en todo lo no previsto en los acuerdos de la Junta General y cumplimentar todos los requisitos legales para la emisión de nuevas acciones por las Sociedades con cotización, en especial la obligada verificación por la C.N.M.V. del Folleto Informativo de la emisión.*

*Deberá ejercer la facultad delegada antes del 31 de diciembre del presente año."*



## 1.2) Informe

El Consejo de Administración cree conveniente continuar con la política iniciada por la Compañía años atrás de realizar un aumento de capital liberado en cada ejercicio. Con estos aumentos se buscan dos objetivos :

- Dar mayor profundidad a la liquidez en el mercado de las acciones de la Compañía, mediante una operación que se traduce en que gran parte de los derechos de asignación deban ser negociados en Bolsa, posibilitando que un mayor número de personas puedan acceder a ser accionistas de la Compañía, personas que en ocasiones no encuentran la necesaria liquidez en el día a día de la negociación de las acciones CEVASA, por cuanto el carácter de inversión a largo plazo de nuestras acciones, por parte de nuestros accionistas más fieles, no favorece la liquidez de las mismas.
- Complementar la retribución al accionista, por cuanto, de permitirlo la evolución de la Compañía, es intención del Consejo mantener el nivel del dividendo y, la posible venta de los derechos, supone un mejor tratamiento fiscal de las rentas que se generan.

Con estos objetivos, el Consejo de Administración propone llevar a cabo en este ejercicio 2004 un aumento de capital liberado de una acción nueva por cada treinta y cinco.

Madrid, a 3 de mayo de 2.004.