

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 8.1 b DEL REAL DECRETO 1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY 24/1988, DE 28 DE JULIO DEL MERCADO DE VALORES.

El Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (C.E.V.A.S.A), en su reunión celebrada el día 24 de febrero de 2.010, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, el Informe Financiero Semestral consolidado e individual correspondiente al segundo semestre de 2.009 así como las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2.009 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de C.E.V.A.S.A., correspondientes al ejercicio 2.009 y de las empresas de su grupo tomadas en su conjunto, y que el Informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de C.E.V.A.S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar la firma de la Declaración de Responsabilidad anterior por parte de Consejo de Administración de forma unánime, del Informe Financiero Semestral correspondiente al segundo semestre de 2.009 y de las Cuentas Anuales del ejercicio 2.009, formuladas por el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el día 24 de febrero de 2.010, a los efectos establecidos en el art. 11.3 del RD.1362/2007, de 19 de octubre.


De todo doy fe.

 El Secretario,
Arnau Grabulosa Areny

Barcelona a 7 de mayo de 2.010

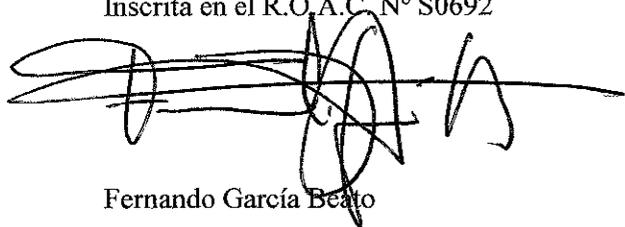
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo 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 normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 27 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad, como cabecera de grupo, está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas consolidadas, preparadas de acuerdo con normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría con esta misma fecha. De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a NIIF-UE, el patrimonio neto consolidado asciende a 91,7 millones de euros, el resultado consolidado del ejercicio asciende a 3,9 millones de euros y el volumen total de activos y de ventas consolidadas ascienden a 144,9 y 16,9 millones de euros, respectivamente.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al 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 en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 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 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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



Fernando García Beato

26 de marzo de 2010

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2010 N.º 20/10/07226
CÒPIA GRATUÏTA

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



Compañía Española de
Viviendas en Alquiler

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Registro Mercantil de Barcelona, tomo 38973, folio 44, hoja B 339504,
inscripción 231.
CIF nº A28218543

Informe de Gestión y Cuentas Anuales del ejercicio 2009

Formulados en fecha 24 de febrero de 2010

*Nota: 1) Toda la información contenida en estos documentos está en **miles de euros**, salvo que se indique lo contrario.
2) Los estados financieros de este informe se han calculado originariamente en euros. Posteriormente, con el fin de presentarlos en miles de euros, se han redondeado todas sus cifras al millar más próximo, tanto las cifras base como los totales y subtotales originales en euros. Es por ello, por lo que, algunos totales pueden no coincidir con la suma de las cifras sumadas expresadas en miles de euros, sin que ello suponga error alguno.*

INFORME DE GESTIÓN

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA

INFORME DE GESTIÓN 2009

1 .Contexto general, situación macroeconómica y evolución de los mercados.

Tras el estallido de la crisis financiera en el año 2008, la economía española entró en una profunda recesión, con crecimiento negativo del PIB en todos los trimestres del año y de manera especialmente acentuada entre mediados del año 2008 y mediados del 2009, hasta acumular una disminución del 3,6 % para todo el año 2009. Sin embargo, la situación de la economía española no se ha diferenciado sustancialmente de la observada en el resto de países de la UE y está teniendo un comportamiento similar a la media de los países de la UE, con un trimestre de retraso.

No obstante, la economía española se caracteriza por necesitar, mucho más que economías más consolidadas, de elevadas tasa de crecimiento para generar empleo y por destruir empleo de manera acelerada en cuanto disminuye su actividad. Ello es así porque su estructura productiva y de servicios es fuertemente dependiente de sectores que necesitan de fases expansivas para su buena marcha (sector turístico, sector inmobiliario, etc.) y que son los primeros en sufrir en tiempos en que toca abrocharse el cinturón. Esto tiene como consecuencia que, ante las mismas tasas de disminución del PIB, la economía española haya destruido casi el doble de empleo que las de su entorno.

La rápida destrucción del tejido empresarial y el aumento del desempleo, que alcanza tasas cercanas al 20 %, obligó al gobierno a emplearse a fondo de forma más o menos coordinada, con medidas como el Plan E, aumento de las coberturas a los desempleados, ciertos estímulos fiscales y especialmente con un paquete de medidas de apoyo al sistema financiero que evitara el que pudiera entrar en insolvencia. Todos estos estímulos públicos consiguieron frenar el ritmo de contracción a mediados del 2009. Sin embargo, la finalización del grueso de proyectos del Plan E en el cuatro trimestre del año 2009 y primero del 2010 requiere de nuevas actuaciones, más estructurales que transitorias, tales como concluir la restructuración del sector financiero, liberar a los mercados de sus rigideces, entre ellos el laboral, e implementar medidas que tengan como objetivo volver a la estabilidad presupuestaria.

Como en otras ocasiones, se repite el patrón pre-recuperación y desde mediados del año 2009 la economía española inició una senda de menor deterioro, gracias a la demanda externa y a la recuperación de las exportaciones y del sector industrial, Estos denominados “brotes verdes” sólo podrán seguir creciendo si se consiguen corregir los desequilibrios acumulados en la fase expansiva, así como los incurridos en la recesión: el fuerte apalancamiento de las familias españolas, corregir el rápido deterioro de las cuentas públicas volviendo a una estabilidad presupuestaria, y, muy especialmente, conseguir que el sistema financiero funcione con normalidad y que los créditos lleguen a las empresas, principal factor destructor, a nuestro juicio, del tejido empresarial y del empleo.

Las necesidades de financiación de la economía española y su dependencia de los mercados de capitales externos hacen que se muestre urgente avanzar en la resolución de las incertidumbres que sobre la economía española preocupan a los inversores extranjeros. Deben

despejarse las dudas sobre nuestro sistema financiero, que se avance en la línea actual de concentración de entidades y de corregir la sobredimensión de este sector frente al resto de la economía. Deben despejarse las incógnitas sobre las concretas medidas que van a tomarse para corregir los actuales desequilibrios y para hacer que la economía española vuelva a crecer, mejor sustentada que hasta ahora en ventajas competitivas y mejoras de productividad

1.1 Evolución general del sector inmobiliario español

Por lo que se refiere al sector inmobiliario, los últimos años previos a la crisis se había caracterizado por una elevada actividad promotora, alimentada por una mantenida demanda favorecida por un creciente proceso de apalancamiento de familias y empresas, alimentada por bajos tipos de interés y largos plazos de amortización. La espiral inflacionista que ello alimentaba ha atrapado finalmente, no sólo a empresas y familias, si no también y especialmente el sector financiero, que había crecido en los últimos años apoyado en el crédito al sector, hasta alcanzar niveles tan alarmantes que finalmente han puesto en peligro al conjunto de la economía.

Durante el año 2009 el sector ha quedado completamente paralizado. Ante las crecientes dificultades de cada vez un mayor número de empresas y familias y la imposibilidad de devolver sus créditos, las entidades financieras han optado por refinanciar a estos deudores (principalmente ampliando carencias de principal) y limitar las ejecuciones hipotecarias, esperando que las primeras consigan vender sus promociones en unos años y las segundas recuperen en unos años estabilidad económica. Al no recuperar los fondos previstos y al no contra con aquella liquidez, ha sido imposible financiar proyectos nuevos.

Parece lógico que desde el gobierno se haya apoyado que los precios del producto acabado no cayeran bruscamente, puesto que la riqueza de las familias está muy condicionada a la evolución del componente inmobiliario y las caídas de aquellos precios imposibilitarían que el balance de los hogares pueda recomponerse, y sin esto es muy difícil que se recuperen consumo y el ahorro.

Quizás todo esto haya sido bueno para el sector, que, ante la disminución de la actividad promotora, está viendo como están poco a poco reduciéndose el elevado stock de vivienda sin vender. Sin embargo, si bien aquellas medidas han impedido que los precios del producto acabado corrigieran a la baja de forma más acentuada, han hundido el precio del suelo sin edificar, ante la escasa o nula actividad promotora.

Un efecto de lo anterior está siendo que aquellas empresas que habían estado acumulando suelo apoyadas en un asequible apalancamiento sean las primeras que no puedan hacer frente a sus préstamos y como cabe esperar que estos activos sean los últimos en venderse, de rebote, la banca se niegue a refinanciar. Esto está convirtiendo al sector financiero en el principal propietario de suelo del país.

En definitiva, se requieren medidas que posibiliten una salida conjunta de los dos sectores (financiero e inmobiliario) o no habrá solución, pudiendo entrar en una espiral deflacionaria o cuando menos de estancamiento de precios que dure varios años. En cualquier caso, la

recuperación del sector será lenta y prevemos para este año 2010 y siguiente nuevas caídas de precios y atonía en el sector.

1.2 Evolución general de los mercados financieros.

Durante el año 2009, los mercados financieros han recuperado parcialmente la liquidez que tuvieron antes del estallido de la crisis en el año 2008. Sin embargo, las condiciones financieras sólo se han normalizado parcialmente y no se ha recuperado el tono anterior al comienzo de la crisis.

Las extraordinarias inyecciones de liquidez de las autoridades monetarias y la disminución acelerada de los tipos de interés oficiales entre 200 y 300 puntos básicos, dejándolos entre el 0 y el 1% normalizó los mercados financieros pero los dejó dependientes de estas medidas. Sin embargo, gracias a ellas, se evitó el que pudiera entrar en una espiral de insolvencias minorarse, al menos a corto plazo, la carga y presión de la deuda sobre las endeudadas economías domésticas y las empresas.

Ante estas medidas, los mercados de renta variable reaccionaron positivamente y durante los tres últimos trimestres del año 2009 recuperaron gran parte de lo perdido en los años 2007 y 2008, aunque en lo que llevamos de año 2010 han perdido gran parte de lo recuperado.

1. Evolución de los negocios durante el año 2009

1.1. CEVASA

1.1.1. Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding que presta servicios a sus filiales y en la que, mayoritariamente, sus ingresos provienen, bien de dividendos de las mismas, bien de la prestación de servicios a las mismas. Otra parte de sus ingresos proviene del alquiler de un edificio industrial de su propiedad.

El resultado antes de impuestos de CEVASA del ejercicio 2009 ha sido de 5.694 miles de euros, frente a los 9.118,4 miles de euros del ejercicio 2008. Esta disminución del resultado se explica principalmente por:

- La menor percepción de dividendos (6.536,6 miles de euros en el año 2009 frente a los 9.246 miles de euros en el año 2008).
- La minoración de importe facturado a las filiales el concepto de servicios (1.286,9 miles de euros en el año 2009 frente a los 1.767,4 miles de euros en el año 2008), que se explica por haber regularizado en el año un exceso de facturación de ejercicios anteriores.
- El haber dotado 798 miles de euros en concepto de provisiones por impago e insolvencia del arrendatario del edificio industrial de propiedad de la Compañía.

1.2. Grupo CEVASA

1.2.1. Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios

En el año 2009, el grupo CEVASA ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 3.931,00 miles de euros, frente a los 1.163,88 miles de euros en el año anterior.

La distribución del resultado antes de impuestos por líneas de negocio es la siguiente:

| | Resultado antes de impuestos (en miles de euros) | | | |
|--|---|-----------------|-------------------|----------------------------|
| | Año 2009 | Año 2008 | Diferencia | % variación result. |
| Patrimonio en Alquiler | 5.453,75 | 5.721,54 | -267,80 | -4,7% |
| Promociones Inmobiliarias | -833,54 | -1.455,06 | 621,52 | 42,7% |
| Hoteles | -256,59 | -269,81 | 13,23 | 4,9% |
| Patrimonio Financiero | 379,14 | -4.286,17 | 4.665,31 | -108,8% |
| Servicios de gestión inmobiliaria | 29,78 | -5,99 | 35,76 | 597,4% |
| Otros | 28,08 | -5,16 | 33,25 | 644,0% |
| Totales | 4.800,63 | -300,65 | 5.101,28 | 1696,7% |

Si bien el grupo ha aumentado sus resultados respecto al ejercicio 2.008, no podemos calificar el ejercicio como bueno cuando alguna de las líneas de negocio del grupo ha empeorado su resultado y otras se mantienen con un resultado negativo. Sin embargo, consideramos positivos los resultados obtenidos, en el marco de una profunda crisis económica e inmobiliaria.

1.2.1.1. Negocio patrimonial (alquiler)

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.369,29 miles de euros, frente a los 10.748,66 miles del año 2008, lo que supone un aumento del 5,8 % Por tipología de activo, los aumentos han sido los siguientes:

| | Rentas netas de repercusiones de gastos | | | |
|---|--|-----------------|-------------------|----------------------------|
| | Año 2009 | Año 2008 | Diferencia | % variación result. |
| RESIDENCIAL | 7.275,62 | 6.425,31 | 850,31 | 13,2% |
| Viviendas Meridiano Cero Barcelona | 5.420,75 | 5.109,31 | 311,44 | 6,1% |
| Viviendas Santa Mª de la Cabeza en Madrid | 1.335,77 | 1.315,99 | 19,78 | 1,5% |
| Viviendas La Sagrera en Barcelona | 519,09 | 0,00 | 519,09 | 100,0% |
| COMERCIAL | 1.507,91 | 1.654,39 | -146,49 | -8,9% |
| Locales en Barcelona | 1.103,56 | 1.238,77 | -135,21 | -10,9% |
| Locales y otros Santa Mª de la Cabeza en Madrid | 404,35 | 415,62 | -11,28 | -2,7% |
| Locales La Sagrera en Barcelona | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0% |
| OFICINAS | | | | |
| Oficinas Meridiano Cero Barcelona | 1.694,23 | 1.793,62 | -99,39 | -5,5% |
| EDIFICIOS INDUSTRIALES | 891,53 | 875,33 | 16,20 | 1,9% |

A pesar de la contención de los gastos corrientes, el resultado antes de impuestos de este negocio ha descendido en cerca de 267,79 miles de euros, pasando de 5.721,54 miles de euros en año 2008 a 5.453,75 miles de euros en el año 2009. La causa de esta disminución se explica principalmente por:

- 1) El aumento en 983,62 miles de euros por impagados definitivos y posibles impagados, y especialmente a que durante el año se ha evidenciado la insolvencia del principal arrendatario del grupo, en número de metros ocupados, concretamente del único edificio industrial en alquiler.
- 2) El aumento en 642,83 miles de euros en gastos de mantenimiento, renovación y mejora de los edificios en alquiler, que tiene parte de su explicación en el aumento de la rotación de contratos, que nos ha obligado a realizar un importante esfuerzo en la renovación de las viviendas y otras superficies vacías, con el fin de facilitar una rápida ocupación.
- 3) Una de las nuevas promociones del grupo en Barcelona, inicialmente destinada a la venta, se ha destinado finalmente al alquiler. Aunque ello ha hecho aumentar la cifra de negocio de esta actividad, su aportación al resultado de la misma ha sido negativa en 373,68 euros, debido a que la carga financiera de su financiación, ha sido superior a su aportación al margen corriente.

La disminución de rentas en los activos comerciales y de oficinas y los aumentos mencionados en los gastos se ha compensado parcialmente por los beneficios que se han obtenido en la venta de 4 viviendas de nuestra promoción en Madrid, de 1.142 de euros, aunque ello no ha conseguido evitar el descenso del resultado de este negocio.

Las ventas anteriores se enmarcan en una política de rotación de activos, iniciada en el segundo semestre del año, cuya primera actuación ha sido el poner a la venta los edificios de viviendas en alquiler que el grupo tiene en Madrid (295 viviendas), la

mayor parte de ellas de renta antigua y con una escasa aportación a la cuenta de resultados. En cualquier caso, creemos que la venta de estas viviendas, ofrecidas a sus actuales inquilinos, será un proceso lento que se alargará durante algunos años.

Esta nueva política tiene como objetivo la venta de los activos de menor interés cuando alcanzan una determinada antigüedad, reinvertiendo la tesorería en producción de viviendas nuevas o en edificios de oficinas bien situados, con mayor potencialidad de resultados y de generación de caja, todo ello en un entorno en el que pueden aparecer buenas oportunidades de negocio en el sector inmobiliario.

Variaciones de los precios y de las plusvalías inmobiliarias

La escasa demanda como consecuencia de la crisis económica, y especialmente de la crisis financiera, viene provocando una continua caída de los precios inmobiliarios. El grupo CEVASA no ha sido inmune a esto y el valor de tasación de la cartera de inmuebles destinada al negocio patrimonial ha perdido, en fecha 31.12.2009, un 6,70 % respecto a su valor a 31.12.2008.

Nuevas inversiones, nuevos edificios en alquiler y rotación de activos

Además de las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación, que han alcanzado la cifra de 2.145,5 miles de euros en el año 2.009, el grupo ha continuado ejecutando la construcción de un edificio destinado a viviendas de protección oficial en el municipio barcelonés de Santa Coloma de Gramanet. El edificio tendrá 100 viviendas, 2 locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros. La inversión en este edificio durante el año 2009 ha alcanzado la cifra de 1.884,92 miles de euros.

A mediados del año 2009 se han incorporado al negocio patrimonial los dos edificios de una promoción en Barcelona, inicialmente destinada a la venta, que totalizan 116 viviendas, 152 plazas de aparcamiento, 85 trasteros y dos locales comerciales en planta baja. El coste total de esta promoción ha sido de 33,4 millones de euros, aunque se encuentra pendiente la liquidación definitiva de la obra con la constructora.

Adicionalmente, a través de su filial SBD Lloguer Social, S.A., que se consolida por el método de participación, durante el año 2009 el grupo ha continuado con sus inversiones en el desarrollo de promociones de vivienda protegida en alquiler. Las obras en marcha son por un total de 387 viviendas en el municipio de Sabadell (Barcelona), en tres unidades de actuación (92, 72 y 223 viviendas, respectivamente). El total de inversiones realizadas por esta filial en año 2009 alcanza la cifra de los 9,2 millones de euros.

Además, durante el año 2009 el grupo ha sido adjudicatario de un solar en Vic (Barcelona), donde también desarrollará vivienda protegida en alquiler. La promoción se realizará conjuntamente con el grupo TEYCO y comprenderá una inversión de más de 10,5 millones de euros a realizar en los próximos ejercicios. También se le ha

adjudicado en concesión un proyecto de construcción de 25 viviendas de protección pública en Sant Joan de les Abadesses (Girona).

Colonia Espona

Promoción en la que se contempla la ejecución de la rehabilitación de un edificio de viviendas conocido como Colonia Espona, para ubicar 25 viviendas dotacionales.

En el transcurso del último trimestre del 2009 se ha realizado la licitación de la obra.

El plazo de ejecución previsto será de 15 meses, y la entrega del edificio se producirá en el transcurso del primer semestre del 2011.



Jaume Munmany

La promoción contempla la construcción de 84 viviendas protegidas, 8 locales comerciales en planta baja, 100 plazas de parking y 39 trasteros distribuidos en dos sótanos.

Se prevé comenzar la obra a lo largo del primer trimestre del 2010, y la duración estimada de la misma es de 18 meses.



En resumen, CEVASA, directamente o a través de sociedades controladas y filiales:

- Está construyendo 100 viviendas HPO alquiler 10 años en Santa Coloma, que entrarán en explotación en el tercer o cuarto trimestre de este año 2010.
- En este año 2010 va a iniciar la construcción de 25 viviendas HPO en alquiler, en San Joan de les Abadesses y en concesión administrativa, con una inversión total de unos 2,1 millones de euros.
- Como ya se ha informado, a través de una sociedad que ha constituido con TEYCO, va a iniciar la construcción de 84 viviendas HPO alquiler en Vic, en propiedad, con una inversión total de 10,5 millones de euros.
- Recientemente ha concluido 40 viviendas en Igualada (8 de ellas HPO), que va a poner en alquiler.

A través de las sociedades SBD Lloguer Social, S.A. y su filial PROCOSOSA, participadas en un 40 % por CEVASA (todas las inversiones en Sabadell):

- Está acabando la construcción de 92 viviendas HPO alquiler 25 años (Promoción La Falla 2).
- Está construyendo 72 viviendas HPO alquiler 25 años (Promoción La Serra 4).
- Está construyendo 223 viviendas HPO alquiler 25 años (Promoción Can Llong 5).

d) Recientemente ha iniciado la construcción de 70 viviendas HPO alquiler 25 años (Can Llong 6).

Alquiler de viviendas.

En el año 2009, el mercado se ha caracterizado por una mayor oferta de producto como consecuencia de la comercialización en alquiler de promociones en un principio destinadas a la venta y, también, por una mayor rotación en los contratos consecuencia de la crisis económica.

Tras los años del boom inmobiliario que trajeron una mayor dinamización del mercado de viviendas en alquiler, que se encontraba muy estancado, con crecimiento del sector, entrada de inversores privados, institucionales y sociedades patrimonialistas, a finales del 2.007 ya empezamos a notar que se estaba produciendo un desequilibrio en el mercado, con una oferta creciente y unos demandantes cada vez con menor poder adquisitivo. Esto ha derivado en la situación actual de sobreoferta, donde la demanda busca mejores precios y es la que impone las condiciones. Los periodos de comercialización se han dilatado y los precios del alquiler se han ido reduciendo, aunque en las grandes ciudades esto no se ha producido con tanta intensidad pues la demanda es más sólida y no tan ligada a los estratos sociales más desfavorecidos. Todo ello se ha traducido en un proceso de desocupación de viviendas ya arrendadas y en la reducción de las garantías que se exigían anteriormente.

En el caso del parque de viviendas en alquiler del grupo CEVASA, las bajas de contratos, por imposibilidad de pagar el alquiler, por desahucios o por abandono de la vivienda, se han duplicado en el 2.009 respecto al 2.008 y ello ha provocado que el gasto destinado a la reforma de los pisos haya aumentado un 53,4%.

La situación económica actual ha provocado un descenso medio de los precios del alquiler alrededor del 16% y en las grandes ciudades como Barcelona y, quizás menos en Madrid, ha sido del 11%. Ante esta caída de los precios, se han aplicado políticas orientadas al mantenimiento de la ocupación, antes que mantener el precio. Ello ha supuesto que durante el año hayamos tenido que renegociar a la baja muchos contratos que estaban a precios de los años del "boom económico" para evitar el descenso de la tasa de ocupación..

Contrariamente a lo que cabría esperar y con respecto al año 2008, las rentas por alquiler de viviendas han aumentado un 6,10% en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona y un 1,5 % en el complejo Sta. M^a de la Cabeza en Madrid, aunque las viviendas de este último se pusieron a la venta durante el año 2009 y las que quedan vacías no vuelven a alquilarse para facilitar la comercialización en venta.

El aumento en el primero de los complejos tiene las siguientes explicaciones:

1.- Rotación de contratos.

a) De contratos de renta libre o rotación ordinaria.

En el año 2009 han vencido 54 contratos de renta libre, con una renta media mensual de 624 euros, que han sido renovados o alquilados a nuevos arrendatarios a rentas superiores, de una media de 750 euros/mes, todo ello sin repercusión de gastos por servicios y otros. Mediante este efecto rotación, se viene a recoger en el ejercicio parte del aumento de los precios de mercado.

b) De contratos de renta antigua o rotación extraordinaria

En Barcelona, en el año 2005 intensificamos con nuevas actuaciones la política de persecución del fraude en los contratos de renta antigua, y lo mismo se hizo en Madrid en el año 2007. En el año 2009 se ha manteniendo la intensidad en estas actuaciones, que tan buenos resultados nos ha dado en estos últimos años.

Desde que iniciamos la intensificación de las actuaciones en el año 2005, se han resuelto 73 contratos y 8 están todavía en procedimiento judicial.

Considerando que el diferencial entre las nuevas rentas y las antiguas es de unos 700 euros/mes por vivienda, el hecho de que durante el año 2009 21 contratos hayan pasado de renta antigua a renta libre (y 23 en el año 2008), explica parte del aumento en las rentas..

2.- Reducción del plazo de comercialización al mínimo imprescindible.

Con el fin de mantener las tasas de ocupación y ante las expectativas de posible disminución futura de los alquileres de mercado, hemos acelerado en lo posible la comercialización de las viviendas que iban quedando vacías. Esto ha sido posible gracias a:

a) Apoyos externos para la readecuación de los pisos disponibles, reajuste de precios y pronta recolocación de los pisos en el mercado.

Durante el año se han ido produciendo más bajas de las que nuestro equipo de mantenimiento era capaz de absorber. Con el fin de limitar el stock disponible hemos contratado ayudas externas para realizar los repastos o reformas de los pisos que quedaban vacíos. Sin estas ayudas el stock de pisos disponibles a final del año hubiera sido insalvable. Aunque ello ha aumentado el gasto por renovaciones respecto al año anterior, nos ha permitido mantener la ocupación en tasas elevadas. En los primeros meses del año 2010 teníamos una tasa de ocupación del 97,9%.

b) Intensificación de los soportes comerciales.

- Los medios utilizados en estos últimos años resultan insuficientes para la captación de producto ante una mayor oferta y homogenización de precios. Esto nos ha llevado a intensificar nuestra presencia en distintos portales inmobiliarios y contar con apoyos externos para la comercialización de nuestro producto. En seguro que ello continuará siendo así en los próximos años.
- Ante un mayor nº de pisos disponibles ha sido necesaria la colaboración con varios intermediarios del sector especializados en el alquiler.

3.- Evitar desocupación mediante renegociación contratos.

En cuanto a las renovaciones de contratos mantenemos siempre la política de ofertar un descuento entre el 5% y 10% sobre el precio de mercado. Esto, nos permite asegurar niveles de ocupación muy altos y tener un trato de favor con nuestros clientes. En el 2.009 hemos mantenido esta política.

4.- Mejorar de la calidad.

Hemos hecho pequeñas mejoras en nuestro producto vivienda, básicamente en cocinas y baños.

De las encuestas realizadas a nuestros clientes la respuesta, en un 98%, es que el trato dispensado por nuestra compañía y el estado en que se entregan los pisos es mejor con respecto a la competencia y que los precios son similares, que lo una vez más avala el buen hacer del personal, en el marco de los procedimientos ISO 9001/2000 en gestión de patrimonio en alquiler.

Respecto al complejo de viviendas en alquiler que el grupo tiene en Madrid (Paseo Sta. M^a de la Cabeza) se han seguido las mismas políticas que en Barcelona. Respecto a la persecución del fraude, todavía quedan demandas por interponer y situaciones que se están investigando. En la actualidad hay 34 demandas interpuestas que siguen su curso normal y 6 contratos están ya resueltos y creemos que en el año 2010 se resolverán muchas de las demandas interpuestas.

Inmersos en esta dinámica judicial observamos que los procedimientos judiciales en Madrid van más lentos que en Barcelona. La venta de las viviendas en Madrid y la decisión de no alquilarlas mientras se comercialicen en venta no permite anticipar un acuerdo sobre una nueva renta de mercado y habrá que esperar a la resolución judicial del contrato.

Morosidad

No hemos sido ajenos a la situación actual en lo que se refiere a la morosidad. Nuestro perfil de cliente es el más vulnerable a situaciones de crisis económica y como consecuencia de ello la morosidad ha sufrido un aumento considerable.

Como ejemplo, las demandas de desahucio por falta de pago interpuestas este año han sido el triple respecto a las interpuestas en el año 2008, si bien es verdad que no todas ellas terminan con deuda ya que el arrendatario en ocasiones paga antes del juicio. Ello, inevitablemente, ha tenido sus consecuencias en la cuenta de explotación así como se han visto aumentados los gastos de contenciosos. A pesar de tener avales y garantías para evitar un mayor perjuicio estos no han sido suficientes para

compensar el efecto de una mayor morosidad, que con respecto a los deudores de dudoso de cobro y los deudores corrientes, en conjunto, se han casi duplicado (93%).

En su conjunto, el saldo neto de dotación y cancelación de provisiones por morosidad en el alquiler de viviendas fue en el año 2009 de 204,6 miles de euros, frente a 53,8 del año 2008.

Alquiler de oficinas

La crisis actual y el descenso en las cifras de negocios ha llevado a muchas empresas a aplicar políticas de contención de gastos, Además, las restricciones de crédito dificultan la creación de nuevas empresas y provoca la desaparición de otras. Es evidente que todo ello tiene sus efectos en el mercado de oficinas.

El aumento de la oferta estos últimos años ha sido el resultado de la proliferación de mega-proyectos en las ciudades y periferias de Madrid y Barcelona, tiene su origen en políticas de inversión basadas fundamentalmente en los esperados aumento progresivo de las rentas primero e incremento de valor de los edificios después, con la guinda de un precio del dinero barato. Basta hacer un recorrido por Barcelona o Madrid para constatar la actual situación de sobreoferta de este producto.

Respecto al mercado en Barcelona, la contratación ha descendido un 50% y los precios un 20% aproximadamente en el centro y entre un 10-15% en el resto de la ciudad.

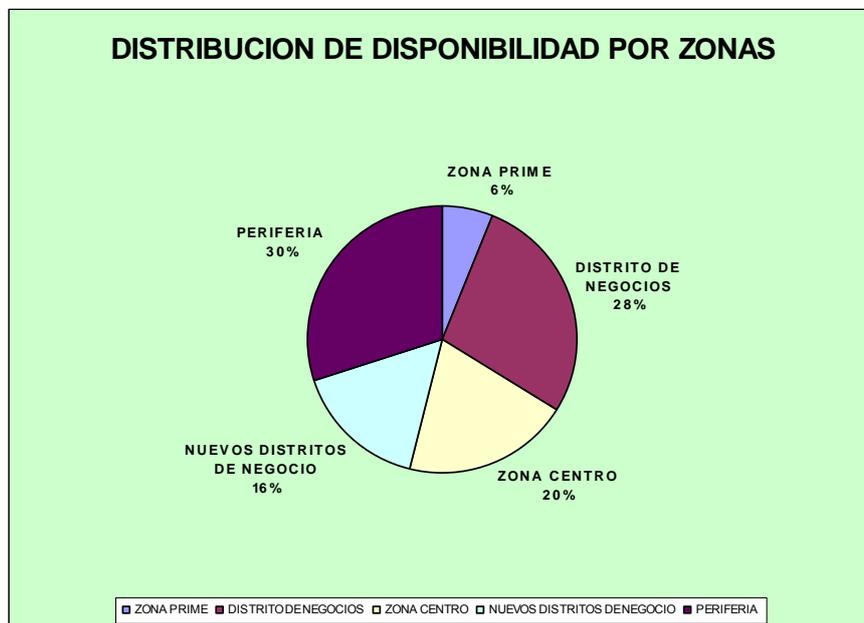
La demanda de pequeñas superficies sigue caracterizando el mercado de Barcelona, especialmente en el contexto actual, y lo demuestra que el 70% de las operaciones firmadas son de oficinas inferiores a 500m². Aún así, las escasas grandes operaciones por encima de los 3.000m² que han supuesto el 40% de las contrataciones en el año 2009. Del orden de un 60% de las mismas se han realizado en las nuevas áreas de negocios con un parque de oficinas moderno, a un precio que supone un ahorro de más del 15% con respecto a zona *prime*.

Estas nuevas zonas que incluirían también la Prefería, Sant Cugat, Cornellà, etc. gozan de un amplio parque de oficinas de ultima generación pero son también las que tienen tasas de disponibilidad más altas llegando al 34%. En determinadas zonas, denominadas *prime* de la ciudad la desocupación ha sido del 25,87%, situándose la media de la ciudad en el 12%.

Los niveles de absorción han descendido y hoy en día no es de extrañar hablar de ocupaciones del 60% en la periferia y del 80% en zonas no prime de la ciudad. En determinados edificios la marcha de un cliente importante en m² significa un perjuicio muy importante pues los plazos de contratación media se han dilatado en muchos meses (en algunos casos a más de 12 meses).

La renta *prime* se sitúa en la actualidad en 21€ que supone un descenso del 20% con respecto al punto más alto del ciclo, lo que supone que, en términos nominales, volver a la década de los años 90. En el resto, los descensos no han sido tan altos y los podríamos situar alrededor del 10-15%.

Han entrado nuevos proyectos en el 22@, Diagonal 199 y Diagonal sol, en la Zona Franca en lo que se denomina Distrito 38 así como se han entregado varios edificios y para finales de año se espera la entrega de las torres Realia (29.000m2), Zenit y Inbisa de la Plaza Europa, en Hospitalet del Llobregat, lo que supone una oferta muy abundante que obligará a bajar precios y que será difícilmente absorbible en estas zonas.



El parque de oficinas de CEVASA también está siendo afectado por la coyuntura actual del sector y ha descendido la ocupación media a niveles del 85%. No se han podido absorber en el año las desocupaciones que se han producido y la contratación se ha limitado básicamente a renovaciones y renegociaciones de contratos. Hemos descendido precios en un 12%. Sin embargo, el problema más allá del precio y los ajustes necesarios es que no han habido prácticamente nueva contratación.

En los próximos años se mantendrán los precios en esta línea y es difícil que volvamos a ocupaciones del 95% en el conjunto del parque existente en la ciudad. Los demandantes impondrán sus condiciones y se acabará pagando menos por un producto mejor.

No obstante, somos optimistas y creemos que el mercado volverá a recuperarse, aunque sea solo por los cambios de estrategia de las propias empresas en cuanto a ubicaciones y selección del producto, todo ello en cuanto se despejen las incertidumbres del momento actual.

Durante el año 2009 el mercado de compraventa de edificios ha estado parado ante la incertidumbre, pero, poco a poco los grandes inversores van tomando posiciones y van

invirtiendo de manera pausada en el mercado español. Los edificios se han puesto “a precio” y seguramente habrá buenas oportunidades. En la actualidad se pueden obtener rentabilidades (yields) del orden del 6,5% en zona prime y del 7 al 8% en otras zonas.

| | PRECIO MEDIO €/m2 | PRECIO MAXIMO | VALORES MEDIOS | | RENTABILIDAD | |
|-----------------------------|----------------------|------------------|----------------|------------|--------------|-------|
| ZONA PRIME | 18 | 22 | 5.500,00 € | 6.000,00 € | 3,93% | 4,40% |
| DISTRITO DE NEGOCIOS | 14 | 18 | 4.800,00 € | 5.300,00 € | 3,50% | 4,08% |
| ZONA CENTRO | 12 | 16 | 3.000,00 € | 3.500,00 € | 4,80% | 5,49% |
| NUEVOS DISTRITOS DE NEGOCIO | 11 | 15 | 3.600,00 € | 4.200,00 € | 3,67% | 4,29% |
| PERIFERIA | 9 | 13 | 2.400,00 € | 2.900,00 € | 4,50% | 5,38% |
| CEVASA | 11,26 | 12,3 | 2.200,00 € | | 6,14% | |

* Precio sin gastos comunidad

Fuente: Estudio Semestral 2009, Fincas Forcadell

Nuestros edificios están en una buena posición para afrontar estos nuevos retos, por su ubicación, dimensión y modulabilidad de las oficinas y por precio. Sin embargo, ante la amplia oferta de oficinas y de calidad, deberemos invertir en su mejora y actualización, con el fin de mantenernos en mercado y ser competitivos. En este sentido, en el año 2010 realizaremos la renovación de todos los vestíbulos.

Por lo que se refiere a la morosidad, en nuestro caso ha sido prácticamente nula. Se han resuelto contratos pero, contrariamente a lo que se podía prever, el volumen de impagados no ha aumentado con respecto al año 2008. Las empresas, antes de no poder pagar el alquiler, han tomado la decisión del cierre o cambiar de ubicación. Esto ha ocasionado una mayor desocupación y unos menores ingresos, que han sido un 5,5 % menores a los del ejercicio 2008.

Alquiler de locales

Como en las oficinas, durante el ejercicio 2009 disminuyó notablemente el volumen de transacciones de locales comerciales, que está en cifras del año 2004. Esta información revela que el mercado está fuertemente resentido por la crisis económica. Y si no ha caído todavía más el volumen de transacciones es porque la falta de crédito ha llevado a que muchas empresas hayan optado por operaciones de lease-back como fuente de financiación.

Respecto a las operaciones de lease-back, los locales a pie de calle son los que se muestran más atractivos, debido al tamaño de las operaciones y la seguridad en los ingresos. Estas operaciones están experimentado un incremento especialmente en locales destinados a la alimentación tanto por las necesidades de capital de los distribuidores como por el interés de los inversores en fuentes de ingresos fijos y a largo plazo.

Contrariamente, el segmento de medianas superficies se ha visto seriamente afectado, con un volumen de operaciones menor en un 30% respecto al pasado ejercicio. Una de las razones de este descenso hay que buscarlo también en las dificultades de

financiación con la que se encuentran los habituales inversores, en un mercado de fuertes restricciones crediticias.

La tasa de disponibilidad ha seguido en aumento y en consecuencia los precios de las transacciones han descendido alrededor de un 10% en las zonas *prime* y en mayor medida en locales ubicados en calles no tan comerciales, con descensos próximos al 20%. Los alquileres han seguido la misma tónica en estas zonas y han descendido entre un 15 y un 20%.

El grupo dispone, en Barcelona y Madrid, de una cartera de 98 locales comerciales. El comportamiento en ambas ciudades ha sido distinto. Si en Barcelona la ocupación ha descendido al 80% en Madrid hemos mantenido una tasa del 100%. La razón de ello hay que buscarla en que los locales en Barcelona se encuentran en pasillos interiores con menor valor comercial, que son los primeros en sufrir las consecuencias de la crisis, y al tamaño de los locales que han quedado desocupados.

En ambas ciudades el comportamiento de los precios ha sido el mismo y hemos debido disminuir algunos alquileres de manera importante.

Para el año 2.010 pensamos que la situación no mejorará. La economía española no se recupera y la tasa de paro va en aumento. Ello tiene una consecuencia directa en el consumo y afecta de forma directa a los comercios. La incertidumbre económica no anima a emprender determinadas actividades y es por lo que el mercado en zonas secundarias de la ciudad está totalmente estancado. Hay que buscar formas imaginativas en los contratos para que converjan los intereses de ambas partes pues hoy en día la demanda, ante las tasas de desocupación existentes, en ocasiones quiere imponer condiciones y precios alejados de lo que sería razonable en la situación actual y para los intereses del propietario a medio y largo plazo.

Legislación en materia de viviendas en alquiler.

No podemos abandonar este capítulo sin hacer referencia a los cambios normativos que afectan a la gestión del alquiler y en este aspecto citamos la bienvenida Ley 19/2009 de agilización procesal del alquiler que entró en vigor el 24 de diciembre de 2009 y que supone básicamente una mejora con respecto a los procedimientos de desahucio y muy concretamente en el terreno de las notificaciones.

- Se vuelve al sistema antiguo en cuanto a los emplazamientos a los demandados y notificaciones de Sentencia que a partir de ahora se notificarán en la vivienda y si el demandado está ausente, se hará la notificación directamente en el tablón de anuncios del Juzgado. Se han terminado por tanto las diligencias de averiguación sobre el paradero desconocido del demandado y las notificaciones de sentencia a través del D.O.G. o del B.O.P., que suponían un retraso innecesario y un encarecimiento del procedimiento. El que conoce de estos temas se dará cuenta de la importancia de esta medida normativa.

- Si el demandado se persona en juicio se le dirá allí mismo el día que tiene que ir a recoger la sentencia (al sexto día de celebrado el juicio). Ya no se dependerá de las notificaciones a través del Servicio de Actos y Comunicaciones del Juzgado (S.A.C.). Si no compareciese se publicará la sentencia en el tablón de anuncios del juzgado.
- El lanzamiento se deberá realizar en menos de 30 días desde el juicio. Hasta la fecha se señalaba entre 30 y 45 días y a veces hasta 60. Esto supone una agilización importante del procedimiento.
- En la demanda de desahucio se podrá reclamar las rentas impagadas y se podrá accionar también contra el avalista. Antes no se podía en el procedimiento de desahucio accionar contra los dos y para la reclamación de las rentas debía irse por el procedimiento ordinario.
- La justicia gratuita, en ocasiones estrategias para dilatar el proceso solo se podrá pedir a los 3 días de recibir la demanda.

Como se puede observar la Ley recoge muchas de las modificaciones que se pedían hace años e incluso alguna va más allá de lo que cabría esperar.

1.2.1.2. Gestión inmobiliaria y mantenimiento de edificios

El grupo CEVASA es especialista en gestión de edificios de viviendas en alquiler y tenemos como objetivo rentabilizar este know-how. De hecho, ya trabajamos prestando estos servicios a un par de sociedades municipales del área de Barcelona con patrimonio en alquiler.

No obstante, esta actividad no tiene todavía un volumen suficiente y por ello, en estos primeros años su aportación a la cuenta de resultados del grupo puede considerarse todavía de marginal.

1.2.1.3. Promoción inmobiliaria y de suelo

Nuestra actividad promotora para la venta está actualmente detenida a la espera de mejores tiempos y se reavivará en cuanto el mercado lo permita.

El hecho de que el grupo tenga como política contable el no activar como mayor coste de las promociones en construcción los gastos directos del departamento de promoción de suelo y edificaciones ni los indirectos relacionados con este negocio, ocasiona un resultado negativo en periodos en que no se produce venta. Como se aprecia en la cuenta de resultados segmentada que se acompaña, el grupo ha reducido los gastos de este departamento en un periodo de estancamiento de las ventas y de reducción de estas actividades.

Durante el año 2009 no se han producido compras ni ventas de suelo, ni se han producido avances significativos en los proyectos en marcha, de los que ya informamos en el pasado informe de gestión del ejercicio 2008 (Sant Joan Despí, Bon Pastor, La Seu d'Urgell, El Vendrell, Terrassa y Montgat).

| Actuación | Localización | Edificabilidad | | | | Situación Urbanística | Inversión 2009 (miles de euros) | Estimación años para finalización |
|--|----------------------------|----------------|-------------------|-----------------------|---------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| | | Total | Residencial Libre | Residencial Protegido | Terciario | | | |
| PAU Les Madrigueres | El Vendrell (Tarragona) | 67.340 | 62.173 | | 5.167 | Planeamiento aprobado definitivamente. Pendiente licitación de las obras de urbanización. | 8,0 | Sin determinar |
| PMU Ciutadella de Castellciutat | La Seu d'Urgell (Lleida) | 18.500 | 14.800 | 3.700 | | PMU aprobado inicialmente | 20,0 | Sin determinar |
| PP Can Colomer Parcela 6 | Terrassa (Barcelona) | 8.193 | | 8.193 | | Planeamiento aprobado definitivamente. Obras de urbanización en ejecución | 105,5 | 3 |
| MPPGM Isla calles Pare Claret, Marina, Joaquim Costa y pasaje Pare Claret. | Montgat (Barcelona) | 3.060 | 1.862 | 465 | 733 | MPPGM Aprobado Definitivamente. Pendiente compra del 39,71% restante. | 0,0 | 4 |
| MPGM Verneda Industrial - Torrent de l'Estadella PMU nº 7 | Bon Pastor, Barcelona | 20.548 | 8.270 | 6.113 | 6.165 | MPGM aprobado inicialmente. | 0,0 | Sin determinar |
| ARE Can Creixells | St. Joan Despí (Barcelona) | | | | | ARE aprobado definitivamente | 0,4 | Sin determinar |
| Totales | | 117.641 | 87.105 | 18.471 | 12.065 | | 134 | |

Tampoco en el año 2.009, el grupo ha iniciado nuevas promociones inmobiliarias adicionales a las que tenía comenzadas al cierre del año 2008 (Montgat, barrio de La Sagrera en Barcelona e Igualada). Las dos primeras promociones mencionadas se acabaron dentro del año 2009.

Ante la situación del mercado inmobiliario, se decidió interrumpir la comercialización de esas promociones en venta y destinarlas al alquiler. Tras un esfuerzo comercial, dentro del tercer trimestre del año se alquilaron la mayor parte de las viviendas de la mayor de las promociones (en el barrio de La Sagrera en Barcelona). Sin embargo, en la fecha de redacción de este informe sigue sin alquilarse las 11 viviendas de la promoción en la población de Montgat (Barcelona). Por lo que se refiere a la de Igualada (40 viviendas),

tras obtener hace escasos días la licencia de ocupación, estamos intensificando las acciones comerciales para su alquiler.

En el cuadro siguiente se resumen las informaciones principales relativas a las promociones que han estado en construcción a lo largo del año 2009.

| Actuación | Localización | Destino | Edificabilidad | | Unidades | | | | Inversión 2009 (en miles de |
|---------------------|--------------------------------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| | | | Residencial | Terciario | Residencial | Terciario | Parkings | Trasteros | |
| Edificio Sant Jordi | Montgat (Barcelona) | Venta | 1.138 | | 11 | | 11 | | 328,2 |
| Residencial Gaudí | Igualada (Barcelona) | Alquiler | 3.820 | | 40 | | 40 | | 3.207,7 |
| Sagrera Centre | Barcelona | Alquiler | 10.545 | 970 | 116 | 3 | 152 | 85 | 1.846,6 |
| Edificio Cubics | Santa Coloma de Gramanet (Barcelona) | Alquiler VPO | 7.732 | 350 | 100 | | 183 | 90 | 1.964,2 |
| Totales | | | <u>23.235</u> | <u>1.320</u> | <u>267</u> | <u>3</u> | <u>386</u> | <u>175</u> | <u>7.346,7</u> |

Vista edificio Sant Jordi (Montgat-Barcelona)



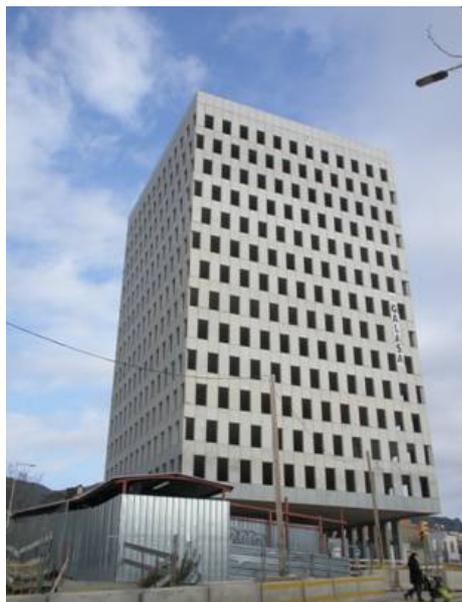
Vista Res. Gaudí (Igualada-Barcelona)



Vistas Sagrera Centre (Barcelona)



Vista Edificio HPP Cúbics (Santa Coloma-Barcelona)



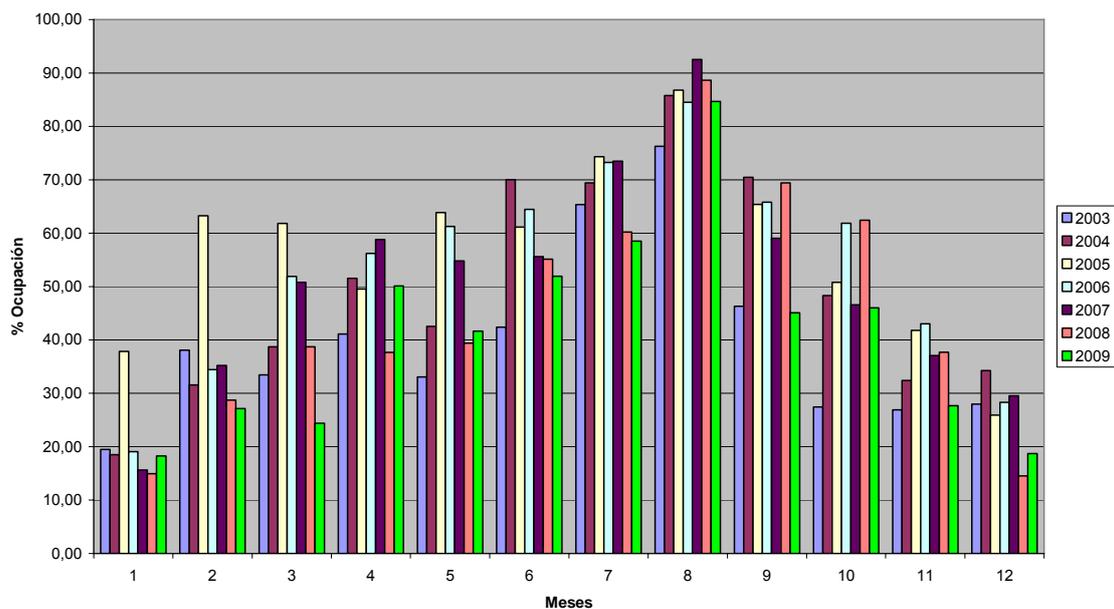
Variaciones de los precios y de las plusvalías inmobiliarias

La caída de los precios de los activos inmobiliarios ha afectado al valor de realización de los activos del grupo asignados a la actividad de promoción inmobiliaria y de suelo. A 31.12.2009 el valor de tasación de los activos de este negocio era un 16,49 % menor que el mismo a 31.12.2008.

1.2.1.4. Negocio hotelero

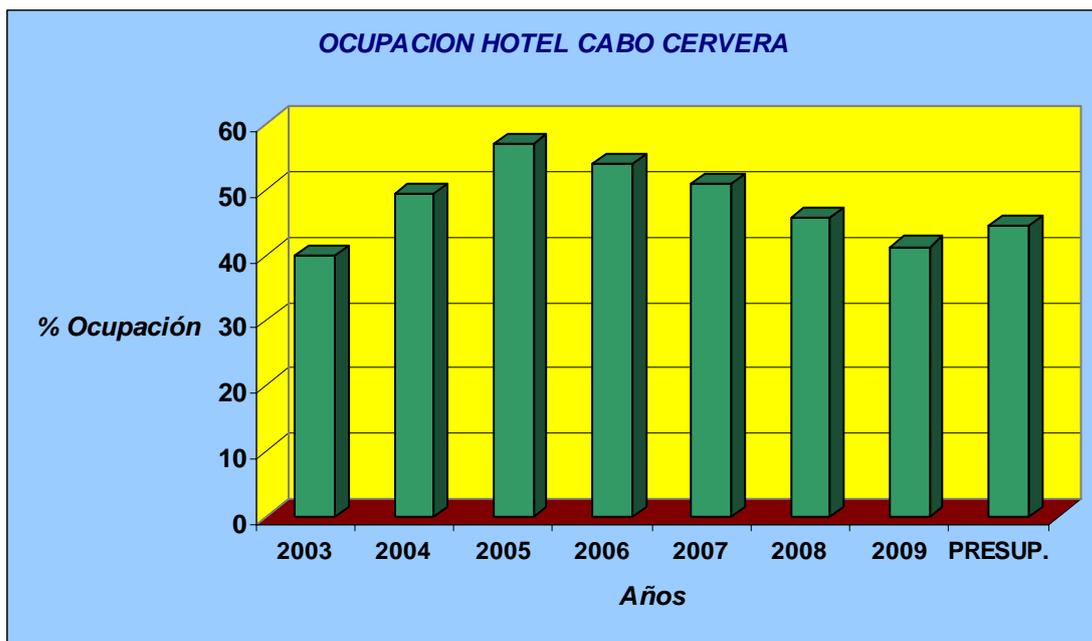
El negocio hotelero ha tenido en el año 2009 una tónica parecida a la del año 2008: descensos de ocupación en temporada media y baja, manteniéndose la línea descendente tanto en grupos y clientes particulares de ocio, como en clientes de actividad comercial. El hecho de que se estos descensos no se hayan producido de manera tan acusada en la temporada alta y a la mayor ocupación de personas por habitación (con un ingreso medio más elevado por habitación), ha permitido mantener los ingresos en niveles similares a años de ocupación más alta. También hemos constatado una mayor fidelización del cliente directo, sobre todo en lo referente a familias.

EVOLUCION MENSUAL DE LA OCUPACION



Lo que más nos ha perjudicado durante la temporada baja, especialmente desde septiembre a noviembre, ha sido la intensificación de la competencia en la zona, liderada por la ciudad de Benidorm. La caída del mercado inglés, en más de un 50 %, que es uno de los grandes proveedores de la zona, ha derivado en una disminución de los precios para grupos, a unos precios que si bien han podido compensar los costes marginales que tienen los grandes hoteles de aquella zona, no compensaban los de nuestro hotel.

Con todo ello, la ocupación media en el hotel el año 2009 ha disminuido en un 9,86 % respecto a la del año 2008 y los ingresos han sido menores también en un 6,38%. Aunque los gastos han disminuido también, en términos absolutos, en un 2,61 %, han aumentado en términos relativos por habitación ocupada, con el consiguiente perjuicio para el margen corriente.



Según parece, el cliente extranjero está volviendo al área de Benidorm, vuelve a iniciar la recuperación y esto nos beneficiará en el crecimiento del mercado de grupos nacionales, que volverán a dispersarse al subir el precio de este destino.

Por los datos que van apareciendo y por la evolución de las contrataciones, estimamos que la progresión decreciente de la ocupación ha tocado fondo en el 2009 y podría recuperarse en los próximos años, si bien de manera muy lenta.

A medio plazo, la puesta en marcha de la ciudad deportiva de Torre Vieja y del nuevo palacio de música, supondrán un aumento de los eventos en esta ciudad, y efectos beneficiosos en el sector hotelero de la misma. Creemos que la consolidación de Torre Vieja como una gran ciudad, la labor comercial emprendida y la estabilización de la actual crisis, traerán una mejora de la ocupación en el futuro.

Vistas de la futura ciudad deportiva de Torrevieja



1.2.1.5. Gestión del patrimonio financiero

Durante el año 2009, la ejecución de las inversiones inmobiliarias comprometidas, unido al estancamiento en las ventas de promociones inmobiliarias y al esfuerzo de la Compañía por mantener sus políticas de dividendo y de dar contrapartida a los accionistas en un mercado muy estrecho, han ocasionado una gradual disminución de los excedentes de liquidez que el grupo había acumulado a lo largo de los años, todo ello en un entorno de restricción crediticia.

Ante la profundización de la crisis económica, el acusado descenso de los precios de los activos financieros y la disminución del circulante financiero del grupo, se ha reducido la inversión neta disponible para su inversión en productos financieros y se ha adoptado, si cabe, una política más prudente en cuanto a exposición a los riesgos financieros.

No obstante lo anterior, los ingresos, plusvalías y minusvalías procedentes de las inversiones financieras han sido en el año 2.009 de 763,55 miles de euros, frente a una cifra negativa de 3.793,43 miles de euros en el año 2.008, que se caracterizó por el crac bursátil que precedió a la crisis económica actual.

2. **Acontecimientos ocurridos después del cierre el ejercicio**

2.1. **CEVASA y grupo CEVASA**

No se han producido acontecimientos de importancia que afecten significativamente a la evolución de los negocios ni al patrimonio de CEVASA y sus filiales.

3. **Evolución previsible**

3.1. **Factores que determinan la rentabilidad con base en los negocios inmobiliarios y potencialidades y recursos del grupo cuyo valor no está reflejado en el balance.**

La evolución de los resultados de CEVASA y su grupo está correlacionada con la evolución de los precios y rentas del mercado inmobiliario, especialmente del segmento residencial.

La rentabilidad que ofrece la inversión en inmuebles en alquiler depende de:

- Las rentas y márgenes que resultan del alquiler de los inmuebles.
- Las variaciones del valor o de los precios de los inmuebles en alquiler.

En lo que a las rentas se refiere, cerca del 59 % de las viviendas que el grupo tiene en alquiler ofrecen rentas mucho menores que las de mercado, por estar sujetas a contratos indefinidos de renta antigua, sin posibilidad de actualización (salvo IPC) hasta después de que hayan transcurrido al menos 15 años.

Por lo que se refiere al resto de inmuebles en alquiler sin limitación legal en sus rentas, estamos asistiendo a un proceso continuo de disminución de las rentas de mercado y de aumento de la desocupación, ocasionados por la grave crisis económica que estamos atravesando. Creemos que los precios y las rentas van a seguir bajando en los próximos años hasta absorber la mayor parte de las subidas que se dieron en los cinco años años previos al comienzo de la crisis.

Por lo que se refiere a la variación de los precios de los activos en renta, durante el año 2009 ha continuado el descenso de los mismos, en grado mayor que en el año 2008. Así, el valor de los inmuebles en alquiler del grupo ha descendido un 6,70 % respecto al mismo valor al cierre del ejercicio 2008, lo que, si bien es un dato negativo, la cifra es mucho menor que la media del mercado, debido a la tipología de los activos de CEVASA.

Respecto al resto de activos inmobiliarios del grupo, asignados al negocio de promoción inmobiliaria y de suelo, la mayor o menor rentabilidad de estas inversiones dependerá de:

- La mayor o menor eficiencia en la gestión de estos proyectos en tiempo y costes de desarrollo y su adecuada comercialización y venta.

- La evolución de los precios de estos activos, del suelo y de las promociones acabadas.

Creemos que la vuelta a la normalidad del mercado inmobiliario, una vez se establezcan los precios y se encuentren oferta y demanda, se caracterizará por unos precios menores que los actuales, lo que, unido a la dilatación del plazo de maduración de los proyectos que está ocasionando esta crisis, supondrá que las rentabilidades que se obtengan de estos proyectos sean mucho menores de las inicialmente esperadas, sino nulas o negativas.

El grupo tiene como uno de sus puntos fuertes su capacidad para gestionar eficazmente grandes patrimonios en alquiler, especialmente residenciales.

3.2. Plan estratégico del grupo

Objetivos, líneas de actuación y medios y recursos disponibles

El grupo está centrando sus esfuerzos en el desarrollo del negocio principal (patrimonio en alquiler, especialmente vivienda protegida), en línea con lo previsto en el plan estratégico que tenemos en marcha.

La coyuntura económica actual y la del sector en particular aconsejan incrementar las medidas de prudencia, por lo que la Compañía ha optado por moderar los planes de crecimiento previstos en el plan estratégico, ajustándolos a criterios más conservadores.

CEVASA, no obstante, en la línea marcada de incrementar su patrimonio en alquiler, trabaja activamente para la adquisición de solares aptos para desarrollar nuevas viviendas protegidas en alquiler, por calificación y ubicación. Esto hace que seamos claramente demandantes de suelo para HPO en alquiler. También estamos interesados en adquirir edificios acabados o en construcción con ese destino.

No obstante, tenemos decidido que cualquier nueva actuación que se acuerde, se lleve a cabo sólo cuando se asegure previamente su financiación, acorde con el proyecto a financiar.

El grupo dispone de recursos materiales y profesionales óptimos y suficientes para conseguir sus objetivos. También estamos abiertos a llegar a acuerdos institucionales con otras empresas y entidades con objetivos afines con los nuestros.

Nueva legislación sobre Sociedades de Inversión en el Mercado inmobiliario (SOCIMI)

CEVASA ha participado activamente en la fase de gestación de la actual ley de SOCIMI,s, y valora positivamente la ley en su definitiva redacción y creemos que la creación de SOCIMI,s puede ser un buen instrumento para dinamizar el mercado

inmobiliario y favorece el aumento de la oferta de producto en alquiler, al propiciar liquidez y rentas a los inversores..

Aunque estamos abiertos a cualquier planteamiento y ver las cosas desde cualquier otra óptica, actualmente nuestra posición en este tema es la siguiente:

- CEVASA cumple en la actualidad casi todos los requerimientos para acogerse al régimen SOCIMI. Únicamente deberíamos llevar a cabo algunas operaciones de redistribución de los activos de nuestras filiales. Sin embargo, desde hace años estamos acogidos al régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas y, proyectando nuestras utilidades futuras con uno u otro régimen, el de SOCIMI no se muestra claramente superior al actual. Por otro lado, creemos que para el desarrollo del plan estratégico que tenemos aprobado no es necesaria financiación adicional en forma de capital (siendo conscientes que si fuera lo contrario, el régimen SOCIMI facilitaría la misma). Por otro lado, el accionariado actual de CEVASA no se ha manifestado en la línea de abrir la compañía a terceros.

Para acometer nuestro plan estratégico, sólo precisamos aumentar, dentro de unos límites muy conservadores, nuestro ratio de apalancamiento con financiación a largo plazo.

- CEVASA está abierta a aumentar su actividad, adicionalmente y al margen de los proyectos que ya se contemplan en su plan estratégico. Creemos que esto debería hacerse conjuntamente con otras compañías y socios, con intereses y planteamientos comunes a los nuestros. Un ejemplo de este tipo de actuaciones es nuestra reciente alianza con TEYCO para desarrollar vivienda protegida en alquiler. Por otro lado, estamos abiertos a participar en la creación de SOCIMI,s que encajen con nuestros objetivos y con nuestra filosofía de inversión..

- CEVASA es especialista en gestión de activos en alquiler, especialmente vivienda y de protección, que requiere mucha más dedicación y esfuerzo que otro tipo de activos. Llevamos más de 40 años haciéndolo. Una de nuestras líneas de negocio es la rentabilización de este know-how. En este sentido, podemos ser de utilidad a SOCIMI,s, con independencia de que lleguemos a participar en las mismas o no lo hagamos.

4. Actividades de Investigación y Desarrollo (I+D).

Aunque el grupo, por la tipología de sus negocios, no realiza actividades de investigación y desarrollo en sentido estricto, aplica en sus edificios, siempre que le es posible, todos aquellos avances relevantes en materia de eficiencia energética y de sostenibilidad, especialmente en sus inversiones inmobiliarias y, particularmente, en los edificios residenciales con protección pública.

5. Adquisiciones de acciones propias y autocartera.

5.1. CEVASA

Durante el año 2009, CEVASA ha adquirido 29.641 acciones propias (un 2,33% de su capital), por un total de 4.737,74 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 159,84 €.

En la Junta general de accionistas celebrada el 25 de junio pasado, se acordó reducir el capital social en la cifra de 195.000 euros, mediante la amortización de 32.500 acciones propias que se encontraban en la autocartera.

En la fecha de formulación de este Informe Anual, se tienen en autocartera un total de 6.643 acciones propias, con un coste de 1.052.983,70 euros, lo que representa un 0,53 % del capital social.

5.2. Grupo CEVASA

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni han realizado operación alguna durante el ejercicio 2009 y en lo que llevamos del 2010.

6. Política general de gestión de riesgos.

Los riesgos a los que se enfrenta el grupo CEVASA son los siguientes:

- a) Riesgos asociados a procesos internos
 1. Riesgos operativos: Tienen su origen en la actividad diaria de la empresa y entre ellos se encuentran error en la gestión de proyectos, en los tiempos de ejecución, en la correcta contabilización y registro, en el diseño de procesos, en los sistemas de protección a la intimidad, en los sistemas de seguridad y prevención de riesgos de las personas, en los sistemas de control que persigan evitar el fraude interno, etc.
 2. Riesgos tecnológicos de los sistemas de información: Entre éstos podemos citar el diseño, selección e integración de aplicaciones, en el aseguramiento de la integridad, seguridad, gestión de infraestructura, continuidad y gestión de registros de actividad, etc.
- b) Riesgos asociados al entorno en el que se desarrollan las actividades el grupo: Competencia, cumplimiento normativas, imagen y reputación, disponibilidad de capital, pérdidas catastróficas, riesgos legales, variaciones de precios de los

activos y pasivos, etc.. Entre éstos se encuentran también riesgos financieros como:

- Riesgos de precio: tipos de interés y tipo de cambio.
- Riesgo de crédito: riesgos de insolvencia.
- Riesgos de liquidez y de flujo de caja propio y de mercado.

- c) Riesgos asociados a la información disponible para la toma de decisiones.
1. Información operativa: Información de gestión/ indicadores, información para la fijación de precios, etc.
 2. Información Financiera: Información contable, presupuestación y planificación, la necesaria para la toma de decisiones sobre inversiones financieras, análisis fiscal y legal, etc.
 3. Información Estratégica: Planificación e indicadores de gestión estratégica y de riesgos de entorno, estrategia comercial, estructura organizativa, gestión de la cartera de negocios (de activos y pasivos), asignación de recursos, etc.

El grupo CEVASA tiene identificados los procesos de negocio críticos y los riesgos principales que pueden tener una elevada incidencia en la cuenta de resultados y en el patrimonio del grupo y aplica medidas encaminadas a atenuar tales riesgos, aunque no se ha concretado una política general de gestión de riesgos ni existe tampoco ninguna comisión u órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar los dispositivos de control de riesgos, por estimarse innecesario.

Las medidas que tiene implantadas el grupo son el fin de atenuar los riesgos a los que se ve sometido son:

1) Riesgos operativos asociados a los procesos internos: Respecto a los riesgos de tipo operativo, los sistemas de gestión de la Compañía y su grupo están enfocados hacia los procesos que se realizan, en función de los objetivos que se pretenden, y se fundamenta en una clara asignación de responsabilidades y tareas a cada una de las personas de la organización. Todo ello ayuda a que este tipo de riesgos se materialicen en escasa medida.

Además, el grupo tiene establecidos procedimientos periódicos de seguimiento y de “controlling” que tiene por objetivo detectar posible riesgos de incumplimiento en los presupuestos y plannings de cada uno de los proyectos y negocios en marcha.

2) Riesgos asociados al entorno: Los principales riesgos externos no financieros relacionados con los activos del grupo CEVASA y su tratamiento son:

1. Pérdidas catastróficas por siniestralidad:

Todos los edificios propiedad de CEVASA o de las empresas de su Grupo están debidamente asegurados contra este tipo de riesgos en compañías de primer orden.

En las promociones inmobiliarias que se llevan a cabo por las filiales de CEVASA, se aseguran convenientemente los riesgos probables que corren los edificios en construcción y las responsabilidades en que incurrimos y que se citan en la Ley de Ordenación de la Edificación.

2. Pérdidas ocasionadas por malfunciones y ataques externos a los sistemas de información:

Las medidas que CEVASA tiene adoptadas para atenuar estos riesgos son

- a) La securización de entornos (hosts, servidores, elementos activos de red) mediante herramientas informáticas y “firewalls”, como medida de defensa ante posibles intrusiones y ataques de virus informáticos.
 - b) La securización de aplicaciones mediante control de accesos por grupos de usuarios y autorizaciones personalizadas mediante contraseña.
 - c) La continuidad de nuestros sistemas está asegurada por sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI.s). Además, sistemáticos backups y sistemas de doble grabación aseguran la integridad de los datos y la continuidad de los procesos operativos.
3. Pérdidas ocasionadas por el incumplimientos de disposiciones legales que estamos obligados a cumplir con diligencia, como pueden ser la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) o la Ley de Protección del Blanqueo de Capitales:

La Sociedad cumple con todas las exigencias legales en estas y otras materias y tiene implantados procedimientos y medidas de seguridad con el fin de evitar incumplimientos de las mismas.

Además de las anteriores, la Sociedad y las filiales de su grupo están sometidas a regulaciones de todo tipo: civil, mercantil, financiera, fiscal, laboral, urbanística, etc. y cumplen estrictamente con todas ellas, siendo imposible en este informe describir todas y cada una de las disposiciones que nos afectan y de que manera la Sociedad y su Grupo cumplen con las mismas.

También se dispone de procedimientos y sistemas para asegurar, no sólo que el personal del grupo tenga puntual conocimiento de las novedades legislativas que van apareciendo y que afectan a las actividades que se realizan, si no que se implementen, en lo necesario, las medidas oportunas que hayan de servir para adaptar la empresa a tales disposiciones.

Hasta la fecha, cuando se ha materializado algún riesgo de los mencionados en los puntos anteriores, lo ha sido en pequeña escala y, en tal circunstancia, han funcionado

correctamente los sistemas de control establecidos y han respondido perfectamente los seguros contratados.

7. Riesgos financieros y uso de instrumentos financieros.

7.1. Riesgo de precio: tipo de interés, tipo de cambio y precios de los activos de renta variable.

a) Riesgos Financieros en productos de activos:

La mayor parte de las sociedades del grupo tienen actividades no financieras e invierten sus excedentes de liquidez en depósitos bancarios u otros productos sin riesgo de precio.

Únicamente la sociedad CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU, invierte en los mercados de capitales y de renta variable, aunque en el año 2009 lo ha hecho en escasa medida. Por ello, en su actividad ordinaria, esta sociedad realiza inversiones financieras con riesgo de contraparte y riesgo de precio (tipos de interés, precio de los activos).

Estos riesgos son evaluados de forma sistemática por el personal encargado de la gestión de estos activos, y de forma periódica por el equipo de inversiones financieras y por los órganos de administración del grupo.

Al cierre del ejercicio 2009, el grupo CEVASA tenía entre sus activos una inversión total de 1.097 miles de euros en activos con riesgo de precio. Una posición similar se mantiene en la actualidad (1.514 miles de euros).

b) Riesgos Financieros en productos de pasivo

En la fecha de redacción de este informe, el grupo tenía las siguientes posiciones con riesgo de tipo de interés:

- Dos préstamos promotor por un total disponible de 29 millones de euros amortizables en los próximos 40 años, de los que había dispuesto en su totalidad al cierre del ejercicio 2009. Estos préstamos son a tipo de interés variable revisable anualmente y calculado aplicando un diferencial sobre el euribor a un año, con un túnel con tipo mínimo y máximo.
- Un préstamo destinado a financiar una promoción de viviendas protegidas, por un total disponible de 10,7 millones de euros, amortizable en 10 años, de los que se habían dispuesto 5,7 millones al cierre del ejercicio 2009 (idem en la actualidad). Este préstamo es a tipo de interés revisable anualmente en función del IRPH ponderado por 0,9175.

Adicionalmente y como cobertura de los flujos de efectivo del préstamo anterior, se tiene contratado un swap de intercambio de tipo variable contra tipo fijo, a un plazo de 8 años y por el importe de 5,8 millones de euros, que cubre algo más del 50 %

de la operación anterior durante la vida de aquel préstamo u 2/3 de toda la operación durante los 8 años de cobertura.

- La sociedad asociada SBD Lloguer Social, SA, participada en un 40 %, financia las promociones de viviendas de protección oficial para alquiler que está desarrollando, con préstamos regulados en los distintos planes de vivienda. En la actualidad tiene contratados cinco préstamos hipotecarios, amortizables en 25 años, por un total disponible de 40,7 millones de euros, de los que había dispuesto en la fecha de redacción de este informe 25,3 millones. Estos préstamos son a tipos de interés variables y revisables anualmente.

Salvo el indicado, ni para los productos de activo, ni para los de pasivo, se tienen contratados instrumentos financieros, estructuras o derivados, que cubran las variaciones de los tipos de interés.

7.2. Riesgo de crédito.

Debido a la naturaleza de sus negocios, el grupo no tiene un riesgo de crédito significativo en sus operaciones corrientes.

Respecto a las inversiones financieras, se realizan con entidades de elevada solvencia y rating.

7.3. Riesgo de liquidez y de flujo de caja propio y de mercado.

Los activos circulantes del grupo y la ordinaria generación de caja de sus negocios corrientes cubren sobradamente sus pasivos circulantes y las obligaciones de pago que se tienen comprometidas, por lo que no existe riesgo alguno de insolvencia, y ello sin que se tenga necesidad de utilizar las líneas de crédito a su disposición.

Además, es política del grupo la limitación de riesgos financieros y la no superación de un ratio de enredamiento definido, que evita que se entre en dificultades financieras aún en el peor de los escenarios de evolución de las inversiones y negocios.

Por otro lado, como respuesta al momento actual de gran restricción crediticia, se ha decidido no acometer ningún nuevo proyecto de inversión si no se cuenta previamente con garantías de financiación acordes con el mismo y que encajen en las previsiones de tesorería en su supuesto pesimista.

8. Información medioambiental.

Ni CEVASA ni las empresas de sus grupo tienen, en sus registros contables, partida alguna que se relacione con temas medioambientales, según lo previsto en la O.M. de 08/10/20021 del Ministerio de Economía.

9. Rentabilidad de las acciones de CEVASA y política de dividendos.

La Junta General de accionistas celebrada el 25 de junio de 2009 acordó un dividendo con cargo a los beneficios del año 2008, equivalente a 4 euros brutos por acción.

Los dividendos pagados durante el año 2009 fueron los siguientes:

| | <u>Fecha de pago</u> | <u>Importe bruto</u> | <u>Retención fiscal</u> | <u>Importe neto</u> |
|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|
| A cuenta 2008 | 15/01/2009 | 1 | 0,18 | 0,82 |
| Complementario 2008 | 06/07/2009 | 3,08709441 | 0,555676994 | 2,53141742 |
| A cuenta 2009 | 22/12/2009 | 1 | 0,18 | 0,82 |
| | | <u>5,08709441</u> | <u>0,915676994</u> | <u>4,17141742</u> |

Respecto a la evolución del precio de la acción en los mercados, éste bajó desde los cerca de 195 € a comienzos del año 2009 hasta los 156,91 euros a mitad del mes de marzo y cerró el ejercicio en 155,90 €, sin que haya variado la cotización desde entonces.

El Consejo de Administración de CEVASA tiene previsto proponer a la próxima Junta General de accionistas el pagar un dividendo bruto por acción, contra el resultado del ejercicio 2009, de 3,15 euros.

10. Responsabilidad social y patrocinio.

Desde hace años CEVASA destina el 0,7% de los beneficios líquidos consolidados a obras de carácter social. También apoya y patrocina actividades culturales y deportivas en los municipios en los que desarrolla sus negocios.

11. Información legal del artículo 116 bis de la ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 289 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. está representado por 1.242.190 acciones al portador de 6 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y que confieren los mismos derechos y obligaciones, sin ser necesaria la tenencia de un número mínimo de acciones para asistir a las Juntas Generales.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirecta

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de CEVASA, tanto directas como indirectas, superiores al 3 % del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores al 31 de diciembre de 2009, son los siguientes:

| Denominación del partícipe | % participación directa | % participación indirecta | % Total |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Maria Boix Gacia | 11,494% | 0,530% | 12,024% |
| Empar Vaqué Boix (1) | | 17,981% | 17,981% |
| Taller de Turisme i Medi Ambient, SL | 17,981% | | 17,981% |
| Eulalia Vaqué Boix | 16,804% | 0,383% | 17,187% |
| Maria Vaqué Boix | 8,613% | 0,008% | 8,621% |
| Jose Xavier Solano Madariaga (2) | | 21,510% | 21,510% |
| Restaura, SL | 21,431% | | 21,431% |

(1) Participación indirecta a través de Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.
(1) Participación indirecta a través de restaura, S.L y otra sociedad.

d) Cualquier restricción al derecho de voto;

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales;

No existen pactos parasociales en Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A:

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad;

Procedimiento de nombramiento, reelección y remoción de Consejeros

El nombramiento, selección y cese de los Consejeros y Administradores de la sociedad es competencia de la Junta General de accionistas.

El Comité de Nombramientos y Retribuciones, formado por tres de los seis miembros del Consejo de Administración, tiene, entre otras, la competencia de seleccionar y recomendar al Consejo de Administración, las personas que deberían proponerse a la Junta General para ocupar puestos en los órganos de administración. Tal propuesta debe hacerla el Consejo de Administración a la Junta General.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de designación de consejeros por cooptación, que prevé el artículo 138 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Supuestos de cese u obligación de dimisión de los Consejeros

Los Estatutos Sociales no contemplan ningún supuesto en el que estén obligados a dimitir los consejeros. Sin embargo, el vigente reglamento del Consejo de Administración aprobado el 03/05/2004, en el punto III, indica que los Consejeros deberán dimitir, siguiendo la recomendación 12 del Informe Olivenza, si su conducta puede afectar negativamente al Consejo de Administración o al crédito y reputación de la Sociedad.

En caso de no presentar voluntariamente la dimisión por los motivos anteriores, el Consejo de Administración puede proponer a la Junta General la destitución de tales Consejeros.

Modificación de Estatutos

La modificación de los Estatutos Sociales es competencia de la Junta General. Para que las Juntas puedan acordar cualquier modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir en primera convocatoria, accionistas presentes o representados que posean al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

Cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de accionistas celebrada el pasado 25 de junio de 2009, para adquirir acciones propias, hasta un 5% del capital social, al precio máximo del 15% por encima de su cotización en la fecha de adquisición y al precio mínimo del 15% 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 filiales, no exceda del límite legal para la autocartera, vigente en el momento de la compra.

El plazo por el que se facultó al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tiene una duración de 18 meses contados a partir del día 25 de junio de 2009.

La Junta General no ha conferido ninguna autorización al Consejo de Administración para emitir acciones de la Sociedad ni lo ha autorizado a llevar a cabo ningún programa de recompra de acciones.

h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información

No existe ningún acuerdo de los que deba informarse en este punto.

i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

No existe ningún acuerdo de los que deba informarse en este punto.

BALANCE DE SITUACIÓN

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| BALANCE GENERAL | | | |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO | | | |
| CUENTAS | Notas | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | 79.438,05 | 100.552,46 |
| I. Inmovilizado intangible | 7 | 32,66 | 53,68 |
| 5. Aplicaciones informáticas | | 32,66 | 53,68 |
| II. Inmovilizado material | 5 | 363,39 | 300,39 |
| 2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado | | 363,39 | 300,39 |
| III. Inversiones inmobiliarias | 6 | 9.876,42 | 10.224,69 |
| 1. Terrenos | | 4.784,57 | 4.784,57 |
| 2. Construcciones | | 5.091,84 | 5.440,11 |
| IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P | 9.13 | 68.684,39 | 89.739,89 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | | 68.684,39 | 89.739,89 |
| V. Inmovilizaciones financieras a L/P | 9.1 | 139,06 | 139,03 |
| 5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.) | | 139,06 | 139,03 |
| VI. Activos por impuesto diferido | 12.4 | 342,13 | 94,77 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 31.307,07 | 19.686,54 |
| I. Activos no corrientes mantenidos para la venta | | 0,00 | 0,00 |
| II. Existencias | 10 | 198,82 | 198,44 |
| 2.A. Terrenos y solares | | 198,82 | 198,44 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 968,74 | 884,04 |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 136,11 | 8,41 |
| 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas | | 509,04 | 416,99 |
| 3. Deudores varios | | 138,43 | 7,36 |
| 4. Personal | | 0,50 | 3,20 |
| 5. Activos por impuesto corriente | | 184,65 | 448,08 |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P | | 22.028,15 | 17.205,11 |
| 2. Créditos a empresas | 9.1 | 22.028,15 | 17.205,11 |
| V. Inversiones financieras a C/P | 9.1 | 8.051,28 | 6,01 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | | 6,01 | 6,01 |
| 5. Otros activos financieros | | 8.045,27 | 0,00 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 60,09 | 1.392,94 |
| 1. Tesorería | | 60,09 | 1.392,94 |
| TOTAL ACTIVO | | 110.745,11 | 120.239,00 |

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| BALANCE GENERAL | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| PASIVO | | | |
| CUENTAS | Notas | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| A) PATRIMONIO NETO | | 82.406,26 | 90.369,91 |
| A-1) Fondos propios | | 82.406,26 | 90.369,91 |
| I. Capital | | 9.17 | 7.453,14 |
| 1. Capital escriturado | | 7.453,14 | 7.648,14 |
| II. Prima de emisión | | 543,77 | 543,77 |
| III. Reservas | | 9.21 | 70.384,34 |
| 1. Reserva legal y estatutarias | | 1.657,74 | 1.657,74 |
| 2. Otras reservas | | 68.726,59 | 72.718,54 |
| IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias | | 9.2 / 9.21 | -678,41 |
| VII. Resultado del ejercicio | | 12.1 | 5.941,37 |
| Pérdidas y Ganancias del ejercicio | | 5.941,37 | 9.233,27 |
| VIII. Dividendo a cuenta | | 3.2 | -1.237,95 |
| | | | 0,00 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 481,37 | 1.087,45 |
| I. Provisiones a largo plazo | | 14 | 123,17 |
| 4. Otras provisiones | | 123,17 | 676,61 |
| II. Deudas a largo plazo | | 9.1 | 132,35 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 132,35 | 132,35 |
| IV. Pasivos por impuesto diferido | | 12.3 | 225,84 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 27.857,48 | 28.781,64 |
| II. Provisiones a corto plazo | | 175,00 | 85,00 |
| III. Deudas a corto plazo | | 9.1 | 8.600,03 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | 8.567,66 | 0,00 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 32,37 | 0,00 |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | 9.1 | 18.462,39 |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 548,82 | 730,34 |
| 1. Proveedores | | 18,50 | 19,99 |
| 2. Proveedores empresas del grupo y asociadas | | 5,59 | 246,02 |
| 3. Acreedores varios | | 23,84 | 86,34 |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago) | | 30,37 | 31,50 |
| 5. Pasivos por impuesto corriente | | 53,84 | 58,57 |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 416,68 | 287,92 |
| VII. Ajustes por periodificación | | 71,25 | 72,69 |
| TOTAL PASIVO | | 110.745,11 | 120.239,00 |

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | Notas | 2009 | 2008 |
|--|-----------|-------|------------------|------------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 26.1 | | 8.768,67 | 11.921,96 |
| b) Prestaciones de servicios | | | 8.768,67 | 11.921,96 |
| 4. Aprovisionamientos | 13.1 | | -0,96 | -1,13 |
| b.II) Consumo de otros aprovisionamientos | | | -0,96 | -1,13 |
| 5. Otros ingresos de explotación | | | 6,94 | 21,83 |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | | 6,94 | 21,83 |
| 6. Gastos de Personal | 13.2 | | -1.433,64 | -1.406,66 |
| a) Sueldos, Salarios y Asimilados | | | -1.265,86 | -1.247,09 |
| b) Cargas Sociales | | | -167,78 | -159,57 |
| 7. Otros gastos de explotación | 13.4 | | -1.488,45 | -684,94 |
| a) Servicios exteriores | | | -621,27 | -612,94 |
| b) Tributos | | | -69,14 | -91,03 |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | | -798,04 | 19,11 |
| d) Otros gastos de gestión corriente | | | 0,00 | -0,08 |
| 8. Amortización del inmovilizado | 5 / 6 / 7 | | -416,61 | -396,44 |
| 11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y otros | | | 569,59 | -0,56 |
| b) Resultado por enajenaciones y otras | | | 569,59 | -0,56 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11) | | | 6.005,55 | 9.454,06 |
| 12. Ingresos financieros | | | 987,34 | 269,98 |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros | | | 987,34 | 269,98 |
| b.I) En empresas del grupo y asociadas | | | 906,97 | 259,92 |
| b.II) En terceros | | | 80,37 | 10,06 |
| 13. Gastos Financieros | 9.14 | | -1.297,30 | -727,53 |
| a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas | | | -1.246,36 | -551,95 |
| b) Por deudas con terceros | | | -50,94 | -175,58 |
| 16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | | -1,58 | 121,89 |
| a) Deterioros y pérdidas | | | 0,00 | 134,34 |
| b) Resultados por enajenaciones y otras | | | -1,58 | -12,45 |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16) | | | -311,55 | -335,66 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2) | | | 5.694,01 | 9.118,40 |
| 17. Impuestos sobre beneficios | 12.1 | | 247,36 | 114,87 |
| A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17) | | | 5.941,37 | 9.233,27 |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | | | | |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18) | | | 5.941,37 | 9.233,27 |

Número medio ponderado de acciones en circulación

1.252.672,50

1.292.884,50

BENEFICIO BASICO POR ACCION (€)

4,74

7,14

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2009 Y 2008

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

| | 2009 | 2.008 |
|--|-----------------|-----------------|
| A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | 5.941,37 | 9.233,27 |
| <u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u> | | |
| I. Por valoración instrumentos financieros | 0,00 | 0,00 |
| 1. Activos financieros disponibles para la venta | 0,00 | 0,00 |
| 2. Otros ingresos/gastos | 0,00 | 0,00 |
| II. Por cobertura de flujos de efectivo. | 0,00 | 0,00 |
| III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 0,00 | 0,00 |
| IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes | 0,00 | 0,00 |
| V. Efecto impositivo | 0,00 | 0,00 |
| B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V) | 0,00 | 0,00 |
| <u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u> | | |
| VI. Por valoración instrumentos financieros | 0,00 | 0,00 |
| 1. Activos financieros disponibles para la venta | 0,00 | 0,00 |
| 2. Otros ingresos/gastos | 0,00 | 0,00 |
| VII. Por cobertura de flujos de efectivo | 0,00 | 0,00 |
| VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 0,00 | 0,00 |
| IX. Efecto impositivo | 0,00 | 0,00 |
| C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX) | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C) | 5.941,37 | 9.233,27 |

COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (AÑOS 2008 Y 2009)

| | Notas | Capital | | Prima de emisión | Reservas | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | Resultados del ejercicio | (Dividendo a cuenta) | TOTAL |
|---|------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|--|--------------------------|----------------------|-------------------|
| | | Escriturado | Total | | | | | | |
| SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008 | 9.C | 7.978,14 | 7.978,14 | 543,77 | 92.310,34 | -2.279,77 | 5.920,43 | 0,00 | 104.472,92 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.233,27 | 0,00 | 9.233,27 |
| II. Operaciones con socios o propietarios. | | -330,00 | -330,00 | 0,00 | -10.593,17 | 848,21 | -5.318,76 | 0,00 | -15.393,72 |
| 1. Aumentos de capital. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. (-) Reducciones de capital. | | -330,00 | -330,00 | 0,00 | -10.593,17 | 10.923,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas). | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -5.318,76 | 0,00 | -5.318,76 |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas). | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -10.074,96 | 0,00 | 0,00 | -10.074,96 |
| 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -7.340,89 | 0,00 | -601,67 | 0,00 | -7.942,56 |
| SALDO FINAL DEL AÑO 2008 | 9.C | 7.648,14 | 7.648,14 | 543,77 | 74.376,28 | -1.431,56 | 9.233,27 | 0,00 | 90.369,91 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.941,37 | 0,00 | 5.941,37 |
| II. Operaciones con socios o propietarios. | | -195,00 | -195,00 | 0,00 | -5.263,96 | 753,16 | -5.098,76 | -1.237,95 | -11.042,51 |
| 1. Aumentos de capital. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. (-) Reducciones de capital. | | -195,00 | -195,00 | 0,00 | -5.263,96 | 5.458,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas). | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -5.098,76 | -1.237,95 | -6.336,71 |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas). | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -4.705,80 | 0,00 | 0,00 | -4.705,80 |
| 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.272,01 | 0,00 | -4.134,51 | 0,00 | -2.862,50 |
| SALDO FINAL DEL AÑO 2009 | 9.C | 7.453,14 | 7.453,14 | 543,77 | 70.384,34 | -678,41 | 5.941,37 | -1.237,95 | 82.406,26 |

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIOS 2009 Y 2008 | | | |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| | Notas | 2.009 | 2.008 |
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 5.694,01 | 9.118,40 |
| 2. Ajustes del resultado | | -152,98 | 262,10 |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | 5/ 6/ 7 | 416,61 | 396,44 |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | | 0,00 | -134,34 |
| k) Otros ingresos y gastos (-/+) | 13.4 | -569,59 | 0,00 |
| 3. Cambios en el capital corriente | | -6.778,12 | -7.448,61 |
| a) Existencias (+/-) | | -0,37 | 0,00 |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | -84,70 | 988,18 |
| c) Otros activos corrientes (+/-) | | 0,00 | 1,14 |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | -181,52 | 330,08 |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-) | | -6.511,53 | -8.768,01 |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | 26.1 | 6.783,95 | 8.775,08 |
| b) Cobros de dividendos (+) | | 6.536,59 | 9.246,04 |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | | 247,36 | -470,96 |
| 5. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4) | | 5.546,86 | 10.706,97 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| 6. Pagos por inversiones (-) | 9.1 | -13.306,00 | -295,88 |
| a) Empresas del grupo y asociadas | | -4.903,04 | -1,28 |
| b) Inmovilizado intangible | | -1,36 | -275,32 |
| c) Inmovilizado material | | -92,15 | 0,00 |
| d) Inversiones inmobiliarias | | -16,80 | -0,39 |
| e) Otros activos financieros | | -8.045,30 | 0,00 |
| f) Activos no corrientes mantenidos para venta | | 0,00 | -18,89 |
| g) Otros activos | | -247,36 | 0,00 |
| 7. Cobros por desinversiones (+) | 9.1 | 18.300,00 | 2,78 |
| a) Empresas del grupo y asociadas | | 18.300,00 | 2,78 |
| 8. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6) | | 4.994,00 | -293,10 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | 9.2 | -4.705,80 | -10.074,96 |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | | 0,00 | 0,00 |
| b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-) | | -195,00 | 0,00 |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-) | | -4.478,86 | -10.074,96 |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+) | | -31,94 | 0,00 |
| e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+) | | 0,00 | 0,00 |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | 9.1 | -831,19 | 6.061,41 |
| a) Emisión | | 8.600,03 | 27.504,01 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+) | | 8.600,03 | 0,00 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) | | 0,00 | 27.504,01 |
| b) Devolución y amortización de | | -9.431,22 | -21.442,60 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-) | | | -4.321,22 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) | | -9.431,22 | -17.029,19 |
| 4. Otras deudas (-) | | | -92,19 |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | | -6.336,71 | -5.318,76 |
| a) Dividendos (-) | | -6.336,71 | -5.318,76 |
| 12. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10-11) | | -11.873,70 | -9.332,31 |
| D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio | | 0,00 | 0,00 |
| E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D) | | -1.332,84 | 1.081,56 |
| TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO | | 1.392,94 | 311,38 |
| TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO | | 60,09 | 1.392,94 |

MEMORIA

MEMORIA

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

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

1.1 Domicilio y forma legal:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en adelante CEVASA) se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo indefinido, el 22 de noviembre de 1968. El domicilio social de CEVASA está ubicado en Avda. Meridiana, 350, 6ª planta en la localidad de Barcelona

1.2 Objeto social y principales actividades:

El objeto social viene definido en el artículo dos de los Estatutos Sociales de la Compañía, que se detalla a continuación:

“La Sociedad tiene por objeto:

- a) La administración, dirección y control de las sociedades participadas, así como la prestación de servicios a las mismas de asesoramiento y apoyo, asistencia técnica e informática, de ingeniería, promoción y publicidad, trabajos y estudios de “consulting”, asesoramiento jurídico - mercantil, fiscal, contable, económico, administrativo, laboral y financiero, administración de sus bienes muebles e inmuebles, y gestión económico – administrativa de los mismos, todo ello por cuenta propia y través de profesionales en plantilla, contratados o asociados.
- b) La adquisición, tenencia, disfrute, administración, cesión y enajenación de inmuebles, valores mobiliarios, derechos, títulos, pertenencias de propiedad industrial e intelectual y otros semejantes, con exclusión de las actividades propias de las instituciones financieras, de las actividades propias de las sociedades y agencia de valores reguladas por la Ley del Mercado de Valores, así como de las actividades propias de las instituciones de inversión colectiva.
- c) La promoción o fomento de empresas mediante la participación temporal o permanente en su capital, así como la suscripción de acciones o participaciones de sociedades de carácter empresarial, todo ello por cuenta propia.
- d) La construcción y promoción de Viviendas de Protección Pública para su explotación en régimen de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación reguladora de dicha clase de viviendas. La Sociedad podrá extender el ámbito de sus actividades inmobiliarias a cualquier clase de bienes inmuebles, incluidas edificaciones de promoción privada, camping e instalaciones deportivas y de recreo; adquirir y enajenar inmuebles por sistema normal de pago o por sistema de arrendamiento financiero.
- e) Ejercer ampliamente cualquier tipo de actividades turísticas, incluida la explotación de establecimientos hoteleros.
- f) El desarrollo de toda clase de operaciones de crédito e inversión, salvo las que expresamente queden reservadas por la Ley a sociedades especiales y, en particular, a las entidades de inversión, depósito y financiación sometidas a la vigilancia y regulación por organismos administrativos, tales como el Banco de España o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

El objeto social podrá ser desarrollado también por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo al de esta Sociedad, o mediante la participación en Uniones y Agrupaciones Temporales de Empresas”.

En la actualidad, CEVASA, es la Sociedad matriz y holding de un grupo de empresas con actividades inmobiliarias, hoteleras y de inversión, y su principal actividad es la prestación de servicios a las mismas.

1.3 Sociedad dominante de un grupo de sociedades:

De acuerdo con la legislación vigente, CEVASA, como cabecera de grupo de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, está obligada, a cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas consolidadas, preparadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a NIIF-UE, el volumen total de reservas consolidadas asciende a 85.358,44 miles de euros, el resultado consolidado después de impuestos del ejercicio 2009 asciende a 3.931 miles de euros y el volumen total de activos y de ventas/prestación de servicios ascienden a 144.885,20 y 16.055,64 miles de euros, respectivamente. Las cuentas consolidadas del Grupo Cevasa se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona, las últimas cuentas anuales del Grupo Cevasa corresponden a las del ejercicio cerrado a 31.12.2008 y fueron formuladas y aprobadas por el Consejo de Administración el 26 de marzo de 2009.

1.4 Moneda funcional:

La moneda funcional en que se elaboran las cuentas anuales de CEVASA y su grupo es el euro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

2.1.1 Declaración explícita:

Las cuentas anuales de CEVASA muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en el ejercicio finalizado en esa fecha.

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, y se han confeccionado a partir de los registros contables de la misma y se presentan de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (BOE de 20 de noviembre).

2.1.2 Razones excepcionales:

Se han seguido con rigor todas las disposiciones legales en materia contable de aplicación, sin que debiera excluirse ninguna de ellas para que los estados contables mostrarán la imagen fiel de la situación y resultados económicos – financieros de la Compañía.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados.

La Sociedad no ha aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Además de los señalado en cada nota específica, para la elaboración de los estados financieros no se han considerado otros supuestos clave acerca del futuro, ni datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre al cierre del ejercicio, que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios.

El carácter patrimonialista de la sociedad holding Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., hace que el valor de la Sociedad esté directamente relacionado con el valor de sus filiales. La evolución de estas participaciones y de sus resultados está correlacionada con la evolución del sector inmobiliario y de sus activos, en especial los de carácter residencial. La rentabilidad de los inmuebles en alquiler tienen su base en:

- Las rentas y los márgenes operativos del alquiler de los inmuebles.
- La evolución de los precios de los activos patrimoniales y la generación de plusvalías o minusvalías de los mismos por variación del valor de realización de los inmuebles.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

Por lo que respecta a las actividades de promoción inmobiliaria para la venta y de promoción de suelo, la mayor o menor rentabilidad de estas inversiones depende de la eficiente gestión de estos proyectos en tiempo de los costes de desarrollo y de la adecuada comercialización y venta de los mismos a precios superiores a los de coste.

Por tanto, el valor de las principales filiales de CEVASA tiene una correlación directa con el valor de sus activos inmobiliarios, que depende en gran medida del nivel de precios en el mercado y de la demanda inmobiliaria.

Los importes de estas participaciones y su comparación con sus valores según el patrimonio de tales sociedades a 31.12.09 se muestran en la nota específica de esta memoria.

2.3.1 Supuestos clave acerca del futuro: Para la realización de las cuentas cerradas a 31.12.09 no se han considerado supuestos acerca del futuro.

Para la realización de las cuentas cerradas a 31.12.09 no se han producido cambios significativos en las estimaciones contables que afecten a los activos de la Sociedad.

2.4 Comparación de la información

2.4.1 Razones excepcionales que justifiquen modificaciones en la estructura del balance: Tanto del ejercicio 2009 como el de 2008 se presentan conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (BOE de 20 de noviembre) y son plenamente comparables.

De acuerdo a una reciente interpretación del ICAC (Instituto de Censores y Auditores de Cuentas), los dividendos percibidos por CEVASA de sus filiales, como sociedad holding y cabecera del grupo, se han considerado dentro del concepto "prestación de servicios", integrante de la cifra de negocios. Con el fin de hacer comparables las cuentas del ejercicio 2009 con las del ejercicio anterior se han modificado las cuentas aprobadas del ejercicio 2008 siguiendo el mismo criterio.

2.5 Agrupación de partidas

2.5.1 Información del desglose de las partidas objeto de agrupación en el balance:

Las cuentas y grupos contables se han agrupado para su presentación en el balance, cuenta de resultados y resto de estados financieros de acuerdo a lo establecido en los modelos publicados en el RD 1517/2007 para las cuentas normales. Su desagregación figura en otros apartados de esta memoria.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

2.6.1 Identificación de los elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance:

Ni en el año 2008 ni el 2009 existen registrados elementos patrimoniales en varias partidas.

2.7 Cambios en criterios contables

No se han practicado correcciones en las partidas que integran las cuentas anuales y las cuentas presentadas son plenamente comparables.

2.8 Corrección de errores

No se ha detectado error alguno en las cuentas cerradas con anterioridad al ejercicio 2009 y por ello no se ha practicado corrección alguna.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 Información sobre la propuesta de resultado:

El Consejo de Administración propondrá a los accionistas de la Sociedad en la próxima Junta General que convoque para el estudio y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales del año, la siguiente propuesta de distribución de beneficios:

Base de reparto:

Beneficios del ejercicio de 2009 tras el Impuesto sobre Sociedades 5.941,37

Distribución:

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| - A dividendo acciones en circulación | 3.912,90 | |
| - A reservas voluntarias | 2.028,47 | 5.941,37 |

3.2 Distribución de dividendos a cuenta, importe de los mismos y estado contable provisional:

El Consejo de Administración acordó, en su reunión del pasado 10 de diciembre de 2009 delegar en el Presidente y el Secretario de la Sociedad, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pudieran decidir el pago de un dividendo a cuenta del beneficio del 2009 de hasta un euro bruto por acción. Dicho dividendo a cuenta se pagó en fecha 22 de diciembre del 2009.

Como base para el pago del citado dividendo a cuenta se elaboró el siguiente estado contable que abarcaba desde el primer día del ejercicio hasta el 31 de octubre de 2009.

ESTADO CONTABLE CERRADO A 31 DE OCTUBRE DE 2009:

Presentación

Ante la propuesta de satisfacer una cantidad a cuenta del dividendo sobre el resultado del ejercicio de 2009, el Consejo de Administración ha elaborado el presente estado contable, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Propuesta de dividendo:

Examinada la situación patrimonial y de liquidez de nuestra Compañía, expresadas en el balance y cuenta de resultados que siguen, el Consejo de Administración de la Sociedad se plantea el pago de una cantidad a cuenta del dividendo a distribuir sobre los beneficios del ejercicio de 2009, de un máximo de 1 euro por cada una de las 1.242.190 acciones ordinarias en circulación. De este dividendo a cuenta se exceptuarán las acciones integrantes de la autocartera de la Sociedad en la fecha de pago del dividendo.

Balance y Cuenta de Resultados, a 31 de octubre de 2009

(cifras en euros)

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. cerrado a 31 de octubre de 2.009

| BALANCE GENERAL | |
|---|-----------------------|
| ACTIVO | |
| CUENTAS | 2009 |
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | 80.373.450,41 |
| I. Inmovilizado intangible | 36.065,87 |
| 5. Aplicaciones informáticas | 36.065,87 |
| II. Inmovilizado material | 110.652,69 |
| 2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado | 110.652,69 |
| III. Inversiones inmobiliarias | 10.194.722,85 |
| 1. Terrenos | 4.784.573,52 |
| 2. Construcciones | 5.410.149,33 |
| IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P | 69.155.053,53 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | 69.155.053,53 |
| V. Inmovilizaciones financieras a L/P | 139.064,16 |
| 5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.) | 139.064,16 |
| VI. Activos por impuesto diferido | 737.891,31 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 29.700.874,47 |
| I. Activos no corrientes mantenidos para la venta | 0,00 |
| II. Existencias | 198.815,20 |
| 2.A. Terrenos y solares | 198.815,20 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.000.829,29 |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 126.884,68 |
| 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas | 346.691,79 |
| 3. Deudores varios | 60.749,25 |
| 4. Personal | 2.200,00 |
| 5. Activos por impuesto corriente | 448.080,14 |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas | 16.223,43 |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P | 20.443.963,11 |
| 2. Créditos a empresas | 20.443.963,11 |
| V. Inversiones financieras a C/P | 8.006.010,12 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | 6.010,12 |
| 5. Otros activos financieros | 8.000.000,00 |
| VI. Periodificaciones a C/P | 0,00 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 51.256,75 |
| 1. Tesorería | 51.256,75 |
| TOTAL ACTIVO | 110.074.324,88 |

(cifras en euros)

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.
cerrado a 31 de octubre de 2.009

| BALANCE GENERAL | |
|---|-----------------------|
| PASIVO | |
| CUENTAS | 2009 |
| A) PATRIMONIO NETO | 81.590.134,85 |
| A-1) Fondos propios | 81.590.134,85 |
| I. Capital | 7.453.140,00 |
| 1. Capital escriturado | 7.453.140,00 |
| II. Prima de emisión | 543.774,68 |
| III. Reservas | 70.854.999,17 |
| 1. Reserva legal y estatutarias | 1.657.742,84 |
| 2. Otras reservas | 69.197.256,33 |
| IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias | -406.097,83 |
| V. Resultados de ejercicios anteriores | 0,00 |
| VI. Otras aportaciones de socios | 0,00 |
| VII. Resultado del ejercicio | 3.144.318,83 |
| Pérdidas y Ganancias del ejercicio | 3.144.318,83 |
| VIII. Dividendo a cuenta | 0,00 |
| IX. Otros instrumentos de patrimonio neto | 0,00 |
| A-2) Ajustes por cambios de valor | 0,00 |
| I. Activos financieros disponibles para la venta. | 0,00 |
| II. Operaciones de cobertura | 0,00 |
| III. Otros | 0,00 |
| A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 0,00 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | 1.057.018,10 |
| I. Provisiones a largo plazo | 703.557,35 |
| 4. Otras provisiones | 703.557,35 |
| II. Deudas a largo plazo | 132.352,00 |
| 5. Otros pasivos financieros | 132.352,00 |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 0,00 |
| IV. Pasivos por impuesto diferido | 221.108,75 |
| V. Periodificaciones a largo plazo | 0,00 |
| C) PASIVO CORRIENTE | 27.427.171,93 |
| I. Pasivos vinculad.con activos no corrientes mantenidos p/venta | 0,00 |
| II. Provisiones a corto plazo | 145.835,00 |
| III. Deudas a corto plazo | 7.196.693,16 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | 7.194.438,17 |
| 5. Otros pasivos financieros | 2.254,99 |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 19.705.167,95 |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 342.495,77 |
| 1. Proveedores | 20.533,92 |
| 2. Proveedores empresas del grupo y asociadas | 5.855,09 |
| 3. Acreedores varios | 10.213,95 |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 58.369,25 |
| 5. Pasivos por impuesto corriente | 153.619,97 |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas | 93.903,59 |
| VII. Ajustes por periodificación | 36.980,05 |
| TOTAL PASIVO | 110.074.324,88 |

(cifras en euros)

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.
De 1 de enero de 2.009 a 31 de octubre de 2.009

| ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | |
|---|----------------------|
| | 2009 |
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 1.560.347,84 |
| b) Prestaciones de servicios | 1.560.347,84 |
| 2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | 0,00 |
| 3. Trabajos realizados por la empresa para su activo. | 0,00 |
| 4. Aprovisionamientos | -741,62 |
| b.II) Consumo de otros aprovisionamientos | -741,62 |
| 5. Otros ingresos de explotación | 6.943,70 |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 6.943,70 |
| 6. Gastos de Personal | -1.198.464,28 |
| a) Sueldos, Salarios y Asimilados | -1.059.147,29 |
| b) Cargas Sociales | -139.316,99 |
| 7. Otros gastos de explotación | -1.187.135,40 |
| a) Servicios exteriores | -533.036,38 |
| b) Tributos | -58.673,96 |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | -595.425,06 |
| 8. Amortización del inmovilizado | -347.624,70 |
| 9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | 0,00 |
| 10. Excesos de provisiones | 0,00 |
| 11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | 280,00 |
| b) Resultado por enajenaciones y otras | 280,00 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11) | -1.166.394,46 |
| 12. Ingresos financieros | 5.571.775,04 |
| a) De participaciones en instrumentos de patrimonio | 4.406.589,79 |
| a.I) En empresas del grupo y asociadas | 4.406.589,79 |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros | 1.165.185,25 |
| b.I) En empresas del grupo y asociadas | 1.141.254,74 |
| b.II) En terceros | 23.930,51 |
| 13. Gastos Financieros | -1.865.999,48 |
| a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas | -1.828.371,46 |
| b) Por deudas con terceros | -37.628,02 |
| 14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros | 0,00 |
| 15. Diferencias de cambio | 0,00 |
| 16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 19.195,84 |
| b) Resultados por enajenaciones y otras | 19.195,84 |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16) | 3.724.971,40 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2) | 2.558.576,94 |
| 17. Impuestos sobre beneficios | 585.741,89 |
| A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17) | 3.144.318,83 |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | |
| 18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos | 0,00 |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18) | 3.144.318,83 |

Suficiencia del resultado

Puesto que la reserva legal supera el mínimo establecido por la ley, no es obligatorio para la Sociedad aumentar su cuantía. Tampoco existe mandato estatutario alguno que exija la dotación de otras reservas. Por tanto:

| | |
|--|--------------------|
| BENEFICIO CONTABLE TRAS IMPUESTO .S/SOCIEDADES | 3.144.318,83 euros |
| IMPORTE DE LIBRE DISPOSICIÓN..... | 3.144.318,83 euros |

La cantidad a cuenta del dividendo que se propone sea un adelanto del pagadero sobre los resultados del ejercicio 2009, de un importe máximo de 1 euro bruto por acción, supone, como máximo, un total de 1.242.190 euros, y es menor, tanto al resultado acumulado a 31 de octubre como al que se prevé sea de libre disposición para el ejercicio completo de 2009, 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 exista liquidez suficiente para su distribución.

Si bien hasta el pasado día 3 de diciembre la sociedad tenía pasivos circulantes mayores que los activos circulantes (situación que se muestra en el balance cerrado a 31.10.2009), la situación era la inversa a nivel de cuentas consolidadas, con un elevado fondo de maniobra y una liquidez inmediata más que suficiente para hacer frente al dividendo que se propone satisfacer a cuenta, puesto que los activos financieros de realización inmediata superan ampliamente la suma del importe a cuenta del dividendo más todo el pasivo exigible a corto plazo del grupo consolidado.

El pasado día 3 de diciembre, la Sociedad percibió de sus filiales, en concepto de dividendos, un total de 2.130.000 euros adicionales a los que había percibido al cierre del mes de octubre, que le permiten hacer frente al dividendo que se propone. Además, se prevé una equilibrada evolución a corto y medio plazo de las magnitudes financieras de la sociedad y su grupo, tal y como muestran las proyecciones financieras y de tesorería que acompañan al presupuesto del ejercicio 2010 aprobado en el día de hoy, que contemplan el pago del dividendo que se propone aprobar a cuenta.

3.3 Limitaciones para la distribución de dividendos:

Según disponen las Leyes en vigor y los Estatutos Sociales, los resultados positivos de la Sociedad se distribuirán siguiendo el siguiente orden:

- 1) Dotaciones precisas a la reserva legal.
- 2) Dotaciones precisas a la reserva estatutaria, si existiera y se decidiera su creación.
- 3) Dividendo mínimo del 4% a las acciones en circulación, sobre su valor nominal.
- 4) Atenciones Estatutarias que se acuerden hasta su importe máximo determinado en los estatutos.
- 5) El remanente de los anterior, a dividendos y/o reservas, según acuerde la Junta General y por los importes acordados.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1 Inmovilizado intangible

4.1.1 Criterios utilizados de capitalización/activación, amortización y correcciones por deterioro:

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, todo ello siguiendo el tratamiento de referencia del PGC.

Cuando existan costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos intangibles cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añadirán al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos.

No se reconocen como activos intangibles, si no como gastos del periodo en que se incurren, las marcas, las cabeceras de periódicos o revistas, los sellos o denominaciones editoriales, las listas de clientes u otras partidas similares generadas internamente.

La entidad reconoce contablemente en el estado de resultados cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos, como consecuencia del deterioro de los activos intangibles.

Cuando una aplicación informática no amortizada en su totalidad se considera obsoleta y deja de utilizarse en la gestión del negocio de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., se da de baja de los registros por el valor contable.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Las aplicaciones informáticas pueden estar contenidas en un activo material o tener sustancia física, incorporando por tanto elementos tangibles e intangibles. Estos activos se reconocen como inmovilizado material cuando forman parte integral de dicho bien vinculado siendo indispensables para su funcionamiento.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un período de cuatro años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los activos intangibles pueden ser de "vida útil indefinida"- cuando, sobre la base de los análisis realizados de todos los factores relevantes, se concluye que no existe un límite previsible del período durante el cual se espera que generarán flujos de efectivo netos a favor de la Sociedad - o de "vida útil definida ", en los restantes casos. En el caso de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. todos los activos intangibles son de vida definida estimada como promedio de los diferentes elementos, y se amortizan en función de la misma.

4.2 Inmovilizado material

4.2.1 Criterios de amortización, correcciones valorativas por deterioro, capitalización de gastos financieros, costes de ampliación, modernización y mejoras, costes de desmantelamiento y costes de rehabilitación:

El inmovilizado material se valora a valor de coste. Dicho valor está compuesto por el precio de adquisición actualizado por aplicación de aquellos coeficientes autorizados en las diferentes leyes de actualización de balances que han aparecido desde que se formalizó su adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. no ha adquirido activos en régimen de arrendamiento financiero. En caso de adquirirlos los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registrarían en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose a lo largo de sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad, o, si no existiera razonable certeza de que obtendrá la propiedad al finalizar el arrendamiento, se amortizarían en el período más corto entre su vida útil o el plazo por el que se hubiera pactado el arrendamiento.

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones, obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados, se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen como resultados en el período en que se incurren.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. no tiene la obligación de desmantelar activos fijos tangibles al final de su vida útil.

Las amortizaciones del "Inmovilizado material" se calculan, aplicando el método lineal, sobre el valor de coste de los activos menos su valor residual.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, y los porcentajes de amortización se detallan en el apartado 5.3 del presente informe.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Las sustituciones o renovaciones de elementos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con la consiguiente baja contable de los elementos sustituidos o renovados.

Aquellos componentes importantes del inmovilizado material, y que necesitan ser reemplazados en intervalos regulares, contablemente son tratados como activos diferentes al elemento principal, puesto que tienen una vida útil diferente al elemento principal. Dichos componentes se miden también al valor de coste, y se amortizan de forma lineal.

Por el contrario, todos aquellos costes destinados al mantenimiento y reparaciones de las instalaciones de tipo ordinario, se contabilizan como gasto del período.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

4.3 Inversiones inmobiliarias

4.3.1 Criterio para calificar los terrenos y construcciones como inversiones inmobiliarias:

Como inversiones inmobiliarias se califican aquellos edificios propiedad de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., que no están ocupados por la misma, y que se tienen para generar rentas o plusvalías. Estos edificios son explotados en régimen de alquiler. También se incluyen en este apartado aquellos solares destinados a promociones con este fin.

La valoración de las "Inversiones inmobiliarias", se realiza por el método de coste (precio de adquisición o de construcción).

Las sustituciones o renovaciones de elementos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe de la inversión inmobiliaria, con la consiguiente baja contable de los elementos sustituidos o renovados.

Las amortizaciones de las inversiones inmobiliarias se calculan aplicando el método lineal, sobre el valor de coste de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, y básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos. Los mencionados porcentajes de detallan en el apartado 6.4 del presente informe.

Con el fin de detectar posibles deterioros de valor, se llevan a cabo anualmente tasaciones inmobiliarias independientes. Si el valor de tasación es menor que el de coste se registra una pérdida por deterioro. Se reflejan aumentos de valor solo hasta cubrir las pérdidas por deterioro sufridas en períodos anteriores, de forma que el valor registrado no supere nunca el valor de coste. Al 31 de diciembre de 2009, el balance de situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

En el ejercicio 2009 la metodología utilizada por los tasadores externos para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. fué fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada final del período proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un período de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores al 2009.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada período y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Los valores razonables de las propiedades de inversión de CEVASA al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo CEVASA, ascienden a 13.001 y 12.840 miles de euros, respectivamente.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

4.4 Arrendamientos

4.4.1 Arrendamientos y criterios de contabilización de contratos de arrendamiento financiero o similares:

Los únicos arrendamientos que realiza Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. son arrendamientos operativos de sus inmuebles en alquiler. En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando la entidad actúa como arrendadora, presenta el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias. Estos activos se amortizan de acuerdo con lo señalado en el punto 4.3 anterior y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las rentas procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos en el estado de resultados, de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

4.5 Permutas

Ni durante el ejercicio 2009 ni durante el 2008 se han realizado permutas.

4.6 Instrumentos financieros

4.6.1 Criterios de calificación y valoración de los activos y pasivos financieros, así como el reconocimiento de cambios en el valor razonable:

a) Los Activos financieros de la Compañía, distintos a las participaciones en empresas del grupo y asociadas, son:

“Participaciones en otras empresas”. Se consideran como tales los instrumentos de patrimonio emitidos por otras Sociedades y de propiedad de CEVASA. Se valoran por el valor razonable de la participación.

“Depósitos bancarios de efectivo a corto plazo”. Son las imposiciones de efectivo que la sociedad ha realizado en entidades bancarias más los intereses devengados de las mismas a 31.12.2009. Se registran por el importe nominal depositado más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

“Depósitos a largo plazo”. Son los depósitos que la Sociedad tiene constituidos ante diferentes Administraciones Públicas. Se valoran por el importe nominal efectivo depositado.

“Préstamos a empresas del grupo y asociada”. Entre la matriz, sus filiales y asociadas se mantienen cuentas de préstamos, registrándose por los importes nominales que se acreditan a las filiales y asociadas de la Compañía.

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

b) Pasivos financieros:

“Fianzas recibidas”. Se trata de la fianza recibida por el arrendatario de un edificio industrial, y se registra por el importe nominal recibido.

“Deudas con empresas del grupo y asociadas”: Entre las empresas del grupo y las filiales se mantienen cuenta de préstamos, registrándose por los importes nominales que se adeuden a las filiales.

“Deudas con entidades de crédito”: Se trata del importe dispuesto de las líneas de crédito que Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. tiene abiertas con diversas entidades financieras, registrándose por el importe efectivo dispuesto.

“Otros pasivos financieros”. Principalmente se trata de dividendos pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad a 31.12.2009. Se registran por el importe nominal adeudado.

4.6.2 Naturaleza de los activos y pasivos financieros designados inicialmente como a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

La Sociedad no ha tenido, ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008, activos y pasivos financieros valorados a valor razonable y que sus diferencias de valor repercutieran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6.3 Criterios para la determinación de la existencia de evidencia objetiva de deterioro, así como el registro de la corrección de valor y su reversión y la baja definitiva de activos financieros deteriorados:

Los principales activos financieros de la Sociedad son los importes que ésta acredita a su filial Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. Considerando la naturaleza de estos créditos y el prestatario, la Sociedad considera que estos saldos son plenamente recuperables y no existe evidencia alguna de deterioro de los mismos.

Los importes de las imposiciones realizadas ante entidades bancarias, son plenamente recuperables y no presentan deterioro alguno.

4.6.4 Criterios para el registro de la baja de activos y pasivos financieros:

En las bajas de activos y pasivos financieros se siguen los criterios del apartado 9º Instrumentos Financieros, punto 2.9 y 3.5 del nuevo Plan General de Contabilidad publicado por R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre.

4.6.5 Contratos de garantías financieras, criterios de valoración seguidos:

Ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008 la Sociedad ha sido titular de instrumentos financieros híbridos, instrumentos financieros compuestos o contratos de garantías financieras.

4.6.6 Inversiones en empresas del grupo y asociadas, criterios de valoración y registro de las correcciones valorativas:

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas se valoran inicialmente al coste de adquisición. Posteriormente se valoran al coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre de cada ejercicio se realizan las correcciones valorativas necesarias, que equivalen a las diferencias entre los valores en Libros de las participaciones y los importes recuperables de las mismas. Como mejor evidencia del importe recuperable de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por plusvalías tácitas netas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro, y, en su caso, su reversión se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando previamente se hayan realizado ajustes valorativos por aumento de valor que se hubiera imputado al patrimonio neto. En tal caso, las correcciones valorativas por deterioro minorará el patrimonio neto al límite previamente ajustado en estas partidas, por tales conceptos.

4.6.7 Criterios para la determinación de los ingresos procedentes de las diferentes categorías de instrumentos financieros, intereses, primas o descuentos, dividendos, etc.:

El reconocimiento de un ingreso financiero tiene lugar como consecuencia de un incremento de los recursos de la Sociedad y conlleva el reconocimiento simultáneo o el incremento de un activo, o la depreciación o disminución de un pasivo.

El reconocimiento de un gasto financiero tiene lugar como consecuencia de una disminución de los recursos de la Sociedad y conlleva el reconocimiento simultáneo o el incremento de un pasivo, o la depreciación o disminución de un activo.

En el reconocimiento de ingresos y gastos financieros se siguen los principios de devengo y correlación de ingresos y gastos.

4.6.8 Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa, criterios de valoración seguidos:

Las acciones propias en autocartera se califican como instrumentos de patrimonio propios, aunque se adquieren para dar contrapartida al accionista y sin una intención clara y manifiesta de mantenerlas en autocartera indefinidamente y por tanto con el propósito de venderlas en caso de demanda de acciones sin contraprestación en el mercado. No son reconocidas como activos financieros, ni a consecuencia de su tenencia o enajenación, se registra resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias. Solo se reconocen como resultado del ejercicio los derivados de transacciones no formalizadas.

4.7 Coberturas contables

4.7.1 Criterios de valoración en las operaciones de cobertura:

Ni en el 2009 ni en el 2008 se han realizado operaciones financieras calificadas de cobertura.

4.8 Existencias

4.8.1 Criterios de valoración, correcciones valorativas por deterioro y capitalización de gastos financieros:

Las existencias de CEVASA corresponden a "Terrenos y solares", y recoge el importe desembolsado a lo largo del desarrollo urbanístico de terrenos, que, sin ser propiedad de la Sociedad, ésta actúa como promotora y tiene derecho a parte de su aprovechamiento futuro.

En este epígrafe se registran los importes desembolsados por el planeamiento y su tramitación, a arquitectos, abogados y otros profesionales que intervienen por encargo de la Sociedad.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor razonable de tasación a 31 de diciembre de 2009 es menor al coste contabilizado. Se considera como valor razonable el valor expresado en los informes de tasación de las propiedades inmobiliarias del grupo, realizada por tasadores independientes.

Ni durante el ejercicio 2009 ni en el 2008 se han activado gastos financieros.

4.9 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de CEVASA es el euro y lo ha sido a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008. Ni en uno ni en otro ejercicio se han realizado transacciones en moneda extranjera.

4.10 Impuesto sobre beneficios

4.10.1 Criterios de registro y valoración de activos y pasivos por impuesto diferido:

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación de los tipos de gravamen sobre las bases imponibles del ejercicio de la Sociedad y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de algún fondo de comercio, de fondos de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

4.11 Ingresos y gastos

4.11.1 Criterios generales aplicados, en caso de prestación de servicios método empleado para determinar el porcentaje de realización en la prestación de los servicios:

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

La Sociedad contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

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

Ingresos de explotación: Se contabilizan por el importe total devengado durante el ejercicio, neto de los impuestos que gravan la prestación de servicios de la Sociedad, los ingresos de explotación de la Compañía provienen:

- a) De las rentas por servicios prestados como de aquellas repercusiones legales de gastos al arrendatario de un edificio industrial propiedad de la Sociedad, que es el directo beneficiario de los servicios repercutibles.
- b) De la prestación de servicios de administración, dirección y control de CEVASA a sus empresas filiales y asociadas.
- c) Dividendos recibidos de las sociedades asociadas.

Gastos de explotación:

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

"Gastos de personal": Coste efectivo del personal empleado en la Sociedad por conceptos tales como sueldos y salarios, primas, indemnizaciones y seguridad social a cargo de la empresa. Se incluyen también en este epígrafe, tanto las dietas percibidas por los miembros del Consejo de Administración en concepto de asistencia a las reuniones del Consejo y Comités del mismo, como una estimación del importe a satisfacer en concepto de Atenciones Estatutarias.

"Amortización del inmovilizado":

Es la suma de las amortizaciones del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias en función de los coeficientes máximos fijados en las tablas de amortización aprobadas por el RD 537/97 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Estos coeficientes se aplican sobre el valor de coste contabilizado.

"Otros gastos de explotación":

El importe total recogido bajo el epígrafe "Servicios exteriores" corresponde al importe efectivo, excluyendo el IVA soportado y deducible, al cual asciende el total de servicios recibidos de terceros por conceptos tales como los de reparaciones y conservación, suministros, asesorías diversas y asistencia en contenciosos con los deudores de la Sociedad, publicidad, seguros y otros. También se incluyen aquí los gastos de la oficina administrativa, tales como material de oficina, comunicaciones, servicios de mantenimiento, etc.

"Tributos": Recoge el importe total de los impuestos devengados en el ejercicio, siendo la mayor parte de ellos de carácter local. Los principales tributos incluidos en este epígrafe son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y los Recursos de las Cámaras de Comercio, tanto sobre la cuota del Impuesto sobre Sociedades como sobre las del IAE.

"Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales": Saldo resultante de la suma de las nuevas dotaciones a la provisión por insolvencias, de minoraciones de esta provisión cuando ciertos créditos dudosos vuelven a considerarse corrientes y de las bajas contables de aquellos créditos considerados totalmente incobrables y sin ninguna provisión dotada.

4.12 Provisiones y contingencias

4.12.1 Criterios de valoración, método de estimación y cálculo de cada uno de los riesgos:

Al tiempo de formular las cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad diferencian entre provisiones y pasivos contingentes:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los administradores no tienen conocimiento de que existan pasivos contingentes ni posibles contingencias fiscales que pudieran derivarse de posibles inspecciones fiscales.

Las provisiones que se tienen registradas son de tipo fiscal y se corresponden con impuestos devengados pero no liquidados por las Administraciones, como aquellos impuestos que han sido reclamados a la Sociedad y que se han recurrido por disconformidad. Se contabiliza una estimación de esas posibles deudas al ser indeterminado la fecha y el importe exacto de su pago.

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

En la Sociedad no existen elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4.14 Prestaciones a los empleados

Los gastos de personal se registran por el coste efectivo del personal empleado en la Sociedad por conceptos tales como sueldos y salarios devengados en el ejercicio, primas, indemnizaciones y seguridad social a cargo de la empresa. Se incluyen también en este epígrafe, tanto las dietas percibidas por los miembros del Consejo de Administración en concepto de asistencia a las reuniones del Consejo y Comités del mismo, como una estimación del importe a satisfacer en concepto de Atenciones Estatutarias.

La Sociedad no tiene compromisos para pensiones.

4.15 Pagos basados en acciones

En la Compañía no se producen pagos basados en acciones.

4.16 Subvenciones, donaciones y legados

Ni en el año 2008 ni en el 2009 se han percibido ni subvenciones, donaciones y legados.

4.17 Combinaciones de negocios

Ni en el 2008 ni en el 2009 CEVASA ha llevado a cabo combinaciones de negocio.

4.18 Negocios conjuntos

Ni en el año 2008 ni en el 2009 la Compañía ha realizado negocios conjuntos con otras entidades.

4.19 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Durante los ejercicios 2009 y 2008 CEVASA ha realizado con partes vinculadas las siguientes operaciones:

- 1) Prestación de servicios: CEVASA, en su función de Sociedad holding, centraliza la administración a nivel de grupo mediante la prestación a sus filiales de determinados servicios, que son:
 - Servicios de apoyo a la dirección y gestión de negocios.
 - Asistencia financiera legal.
 - Servicios de gestión administrativa y contable.
 - Control de cumplimiento de los estándares de calidad.
 - Servicios de gestión del personal.
 - Servicios de asesoría legal.
 - Servicios informáticos.
- 2) Gestión patrimonial y administrativa de activos: CEVASA presta a su filial asociada SBD Lloguer Social, S.A. determinados servicios de gestión patrimonial y administrativa de sus activos y pasivos, relacionados con su parque de viviendas en alquiler.
- 3) Prestación de garantías: CEVASA y sus filiales participadas al 100% se prestan entre ellas garantías de cobertura de riesgo en relación a la realización de determinadas operaciones financieras.
- 4) Servicios de mantenimiento: La filial de CEVASA, CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. presta servicios de mantenimiento de inmuebles e instalaciones a las siguientes Sociedades del grupo:
 - CEVASA, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.
 - Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
 - CEVASA, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
- 5) Servicios de arrendamiento operativo: La filial de CEVASA, CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. alquila dos plantas de oficinas de su propiedad a las siguientes Sociedades del Grupo:
 - Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
 - CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.
 - CEVASA, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
 - CEVASA, Inversiones Mobiliarias, S.L.U.
- 6) Cuenta corriente de préstamo y préstamos intragrupo, individuales y otros derivados de la existencia de líneas de crédito multiempresa: Las Sociedades del grupo CEVASA integradas por consolidación global (filiales al 100% de CEVASA) realizan préstamos entre ellas con el fin de optimizar el rendimiento financiero en activos y pasivos.
- 7) Retribuciones a los órganos de Administración: Los miembros de administración de CEVASA perciben de la misma retribuciones fijas, dietas, atenciones estatutarias y otros.
- 8) Alquiler de inmuebles a partes vinculadas: CEVASA tiene alquilada una inversión inmobiliaria a una sociedad industrial que había estado controlada, durante el primer trimestre del año 2009 y ejercicios anteriores, por algunos de sus consejeros y accionistas de referencia.
- 9) Dividendos: CEVASA percibe dividendos de sus filiales.

Todas estas operaciones están debidamente documentadas según los criterios establecidos en el art. 16 del RD Leg. 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades (modificado por la ley 36/2006, de 29 de

noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal) y el reciente Real Decreto 1793/2008, de 3 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el RD 1.777/2004, de 30 de julio.

El principio regulador de todas estas operaciones es su realización a precio o valor normal de mercado.

4.20 Activos no comerciales mantenidos para la venta

CEVASA no tiene ni ha tenido en los ejercicios 2009 y 2008 activos no corrientes calificados como "mantenidos para la venta".

4.21 Operaciones interrumpidas

Ni en el 2009 ni en el 2008 se han realizado operaciones interrumpidas.

4.22. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

5.1 Análisis del movimiento de partidas, amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro:

El detalle del inmovilizado material en el 2009 se detalla a continuación:

| | COSTE BRUTO | ACTUALIZ. RDL 7/1996 | IMPORTE BRUTO | AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2009 | IMPORTE NETO A 31/12/2009 |
|--|----------------|-------------------------|------------------|------------------------------------|------------------------------|
| MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA | 542,00 | | 542,00 | 219,95 | 322,05 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACION | 246,72 | 0,49 | 247,21 | 205,87 | 41,34 |
| Totales | 788,72 | 0,49 | 789,21 | 425,82 | 363,39 |

El movimiento del inmovilizado material durante los ejercicios 2008 y 2009 se detalla a continuación:

| | MOVIMIENTOS AÑO 2008 | | | | AMORTIZACIÓN | | |
|---|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | A 01.01.2008 | Inversiones | Bajas/Traspos | A 31.12.2008 | A 01.01.2008 | Amortización | A 31.12.2008 |
| MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION | 198,87 | 235,68 | | 434,55 | 174,81 | 7,30 | 182,11 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACION | 196,10 | 39,64 | | 235,74 | 168,28 | 19,51 | 187,79 |
| OTRO INMOVILIZADO | 9,00 | | -9,00 | | 2,77 | -2,77 | |
| Total | 403,97 | 275,32 | -9,00 | 670,29 | 345,86 | 24,04 | 369,90 |

| | MOVIMIENTOS AÑO 2009 | | | | AMORTIZACIÓN | | | |
|---|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------|---------------|
| | A 01.01.2009 | Inversiones | Bajas/Traspos | A 31.12.2009 | A 01.01.2009 | Amortización | Traspos | A 31.12.2009 |
| MOBILIARIO, EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION | 434,55 | 96,15 | 11,30 | 542,00 | 182,11 | 36,88 | 0,96 | 219,95 |
| EQUIPOS PROCESO INFORMACION | 235,74 | 12,80 | -1,33 | 247,21 | 187,79 | 18,08 | | 205,87 |
| Total | 670,29 | 108,95 | 9,97 | 789,21 | 369,90 | 54,96 | 0,96 | 425,82 |

5.2 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación:

Ni durante el 2009 y el 2008 han habido ni se estiman costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor coste de los activos inmovilizados de la Compañía.

5.3 Vidas útiles o coeficientes de amortización utilizados:

El método de amortización utilizado es el lineal, y los coeficientes de amortización son los siguientes:

| Grupos de elementos | Coeficientes de amortización (%) |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Mobiliario | 10%-15% |
| Equipos de proceso de información | 25% |

5.4 Cambios de carácter significativo que afecten en la estimación de valores residuales, o los costes de desmantelamiento, vidas útiles y métodos de amortización:

No se han producido cambios en la estimación de los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de los activos inmovilizados de la Compañía.

5.5 Características de las inversiones en inmovilizado material adquirido a empresas del grupo y asociadas:

No se han llevado a cabo inversiones en el inmovilizado material, adquiridos a empresas del grupo y asociadas.

5.6 Características del inmovilizado material situado en el extranjero:

Todas las inversiones llevadas a cabo en el inmovilizado material se han efectuado en territorio español.

5.7 Gastos financieros capitalizados en el ejercicio:

No se han capitalizado gastos financieros en los elementos del inmovilizado material de la Compañía ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008.

5.8 En caso de corrección valorativa por deterioro indicar la naturaleza del inmovilizado, importe, circunstancias y sucesos que han conducido al deterioro y criterio empleado para determinar el valor razonable menos los costes de venta:

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se han producido correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado material de la Compañía.

5.9 Principales clases de inmovilizados afectados por las pérdidas por deterioro:

Ni durante el ejercicio 2009 ni durante el 2008 se han producido pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

5.10 Importe de las compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por inmovilizados cuyo valor se hubiera deteriorado:

No ha habido compensación alguna

5.11 Información de la pérdida por deterioro del inmovilizado material incluido en las UGE,s:

Ningún inmovilizado incluido en las UGE,s de la Sociedad ha sufrido deterioro alguno, ni durante el año 2009 ni en el 2008.

5.12 Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación:

Todo el inmovilizado de la Compañía está afecto directamente a la actividad de la misma.

5.13 Importe y características del inmovilizado completamente amortizado en uso:

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 el detalle de los bienes totalmente amortizados que se encuentran en uso es el siguiente:

- Mobiliario de oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 97,82 miles de euros.
- Equipos oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 43,83 miles de euros.
- Equipos proceso información: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 172,03 miles de euros.

5.14 Bienes afectos a garantías y reversión, así como la existencia y los importes de restricciones a la titularidad:

El inmovilizado material de Compañía no está afecto a garantías ni a posibilidad de reversión. Asimismo no existe ningún tipo de restricción a la titularidad.

5.15 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado:

CEVASA no ha recibido subvenciones, donaciones y legados relacionados con elementos del inmovilizado material.

5.16 Compromisos firmes de compra y venta y fuentes previsibles de financiación:

No existen compromisos firmes de venta de inmovilizado material.

5.17 Otras circunstancias relacionadas con el inmovilizado: arrendamientos, seguros, litigios, embargos y situaciones análogas:

Además de informado en los puntos anteriores no se dan otras circunstancias de carácter sustantivo que afecten al inmovilizado.

5.18 Arrendamientos financieros y similares sobre inmovilizados:

CEVASA no tiene formalizados arrendamientos financieros o similares sobre su inmovilizado material.

5.19 En el caso de inmuebles separación del valor del suelo y la construcción:
CEVASA no tiene contabilizados inmuebles entre su inmovilizado material.

5.20 Resultado del ejercicio por enajenación del inmovilizado:
Ni en el año 2008 ni en el 2009 se ha enajenado inmovilizado material.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Tipos de inversiones inmobiliarias y destino que se da a las mismas:

Las inversiones inmobiliarias de la Compañía son las siguientes:

1) Solar no edificado en Barcelona, situado en el barrio de Bon Pastor.

La Compañía es propietaria de un solar de 7.289 m², con un techo edificable de 13.505 m². Dicho solar se halla contabilizado dentro de las inversiones inmobiliarias, por un importe de 2.918,26 miles de euros.

El mencionado solar no genera ingresos para la Compañía.

No existe ningún tipo de restricción ni en la titularidad ni sobre la posible enajenación.

2) Edificio Industrial en Barcelona, situado en el barrio de Bon Pastor.

Este edificio de 10.944,14 m² se halla contabilizado por un total de 8.844,15 miles de euros, de los cuales, 1.866,3 miles de euros corresponden al coste del solar, 4.959,85 miles de euros al edificio construido, y 1.693,09 miles de euros corresponden a las instalaciones.

El edificio anterior se encuentra arrendado por un plazo de 10 años (de los que restan 4 años y tres meses al cierre del ejercicio 2009) y a precios de mercado, a una empresa que había estado vinculada a accionistas de la Sociedad durante el primer trimestre del año 2009 y en los ejercicios anteriores.

6.2 Análisis del movimiento de partidas, amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro:

El detalle de las inversiones inmobiliarias en el 2009 se detalla a continuación:

| | COSTE BRUTO | ACTUALIZ. RDL 7/1996 | IMPORTE BRUTO | AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2008 | IMPORTE NETO A 31/12/2009 |
|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 2.918,26 | | 2.918,26 | | 2.918,26 |
| Edificios explotación: | | | | | |
| -Solares | 1.866,31 | | 1.866,31 | | 1.866,31 |
| -Construcciones | 4.959,85 | | 4.959,85 | 691,29 | 4.268,56 |
| OTRAS INSTALACIONES | 1.688,67 | 4,42 | 1.693,09 | 869,80 | 823,29 |
| Totales | 11.433,09 | 4,42 | 11.437,51 | 1.561,09 | 9.876,42 |

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2008 y 2009 se detalla a continuación:

| | MOVIMIENTOS AÑO 2008 | | AMORTIZACIÓN | | |
|----------------------------------|----------------------|------------------|---------------|---------------|-----------------|
| | A 01.01.2008 | A 31.12.2008 | A 01.01.2008 | Amortización | A 31.12.2008 |
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 2.918,26 | 2.918,26 | | | |
| Edificios: | | | | | |
| -Solares | 1.866,31 | 1.866,31 | | | |
| -Construcciones | 4.959,85 | 4.959,85 | 389,91 | 150,69 | 540,60 |
| OTRAS INSTALACIONES | 1.704,39 | 1.704,39 | 495,51 | 188,01 | 683,52 |
| Totales: | 11.448,81 | 11.448,81 | 885,42 | 338,70 | 1.224,12 |

| | MOVIMIENTOS AÑO 2009 | | | AMORTIZACIÓN | | | |
|----------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|
| | A 01.01.2009 | Bajas/Traspasos | A 31.12.2009 | A 01.01.2009 | Amortización | Traspasos | A 31.12.2009 |
| TERRENOS Y CONSTRUCCIONES | | | | | | | |
| Terrenos y solares no edificados | 2.918,26 | | 2.918,26 | | | | |
| Edificios: | | | | | | | |
| -Solares | 1.866,31 | | 1.866,31 | | | | |
| -Construcciones | 4.959,85 | | 4.959,85 | 540,60 | 150,69 | | 691,29 |
| OTRAS INSTALACIONES | 1.704,39 | -11,30 | 1.693,09 | 683,52 | 187,24 | -0,96 | 869,80 |
| Totales: | 11.448,81 | -11,30 | 11.437,51 | 1.224,12 | 337,93 | -0,96 | 1.561,09 |

6.3 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación: Ni durante el 2009 y el 2008 han habido ni se estiman costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor coste de las inversiones inmobiliarias de la Compañía.

6.4 Vidas útiles o coeficientes de amortización utilizados: El método de amortización utilizado es el lineal y los coeficientes de amortización se detallan a continuación:

| Grupos de elementos | Coeficientes de amortización (%) |
|---------------------|----------------------------------|
| Construcciones | 3% |
| Instalaciones | 10-12% |

6.5 Cambios de carácter significativo que afecten en la estimación de valores residuales, o los costes de desmantelamiento, vidas útiles y métodos de amortización:

No se han producido cambios en la estimación de los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias de la Compañía.

6.6 Características de las inversiones en inversiones inmobiliarias adquiridas a empresas del grupo y asociadas:

No se han llevado a cabo adquisiciones de inversiones inmobiliarias a empresas del grupo y asociadas.

6.7 Características de las inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero:

Todas las inversiones llevadas a cabo en las inversiones inmobiliarias se han efectuado en territorio español.

6.8 Gastos financieros capitalizados en el ejercicio:

No se han capitalizado gastos financieros en las inversiones inmobiliarias de la Compañía ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008.

6.9 En caso de corrección valorativa por deterioro indicar la naturaleza de la inversión inmobiliaria, importe, circunstancias y sucesos que han conducido al deterioro y criterio empleado para determinar el valor razonable menos los costes de venta:

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias de la Compañía, que, a fecha de cierre de esos ejercicios, han sido valorados por un tasador experto independiente.

6.10 Principales clases de inversiones inmobiliarias afectadas por las pérdidas por deterioro:

Ni durante el ejercicio 2009 ni durante el 2008 se han producido pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

6.11 Importe de las compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por inmovilizados cuyo valor se hubiera deteriorado:

No ha habido compensación alguna.

6.12 Información de la pérdida por deterioro de inversiones inmobiliarias incluidas en las UGE,s:

Ninguna inversión inmobiliaria incluida en las UGE,s de la Sociedad ha sufrido deterioro alguna ni durante el 2009 ni en el 2008.

6.13 Características de las inversiones inmobiliarias no afectas directamente a la explotación:

La totalidad de las inversiones inmobiliarias de la Compañía están afectas directamente a la actividad de la misma.

6.14 Importe y características de las inversiones inmobiliarias completamente amortizadas en uso:

Ni al cierre del 2009 ni del 2008 había inversiones inmobiliarias en uso que estuvieran completamente amortizadas.

6.15 Bienes afectos a garantías y reversión, así como la existencia y los importes de restricciones a la titularidad:

Las inversiones inmobiliarias de Compañía no están afectas a garantías ni a posibilidad de reversión. Asimismo no tienen ningún tipo de restricción a la titularidad aunque éstas inversiones están arrendadas a terceros bajo contratos de arrendamiento.

6.16 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con las inversiones inmobiliarias:

CEVASA no ha recibido subvenciones, donaciones y legados para la adquisición de inversiones inmobiliarias.

6.17 Compromisos firmes de compra y venta y fuentes previsibles de financiación:

No existen compromisos firmes de venta ni de compra de inversiones inmobiliarias.

6.18 Otras circunstancias relacionadas con las inversiones inmobiliarias; arrendamientos, seguros, litigios, embargos y situaciones análogas:

Desde el mes de marzo inclusive de 2009, la Sociedad ha dejado de recibir las rentas por arrendamiento del edificio industrial que forma parte de sus inversiones inmobiliarias, por impago del arrendatario del edificio, que con posterioridad ha presentado concurso de acreedores. Oportunamente se interpusieron las demandas pertinentes y la Sociedad se presentó en el concurso como parte interesada y en defensa de sus intereses. Todos estos litigios están pendientes de una definitiva resolución.

6.19 Arrendamientos financieros y similares sobre inversiones inmobiliarias:

CEVASA no tiene formalizados arrendamientos financieros sobre sus inversiones inmobiliarias.

6.20 En el caso de inmuebles separación del valor del suelo y la construcción:

El detalle entre el valor del suelo y de la construcción de las inversiones inmobiliarias figura en el apartado 6.1 del presente informe.

6.21 Resultado del ejercicio por enajenación de las inversiones inmobiliarias:

Ni en el año 2008 ni en el 2009 se han enajenado inversiones inmobiliarias.

6.22 Ingresos provenientes de las inversiones y gastos para su explotación:

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento del único edificio que forma parte de las inversiones inmobiliarias fueron de 945,22 miles de euros en el 2009 y de 925,48 miles de euros en el 2008. Los gastos de explotación del mismo en el 2009 y 2008 fueron de 65,65 miles de euros y de 61,94 miles de euros respectivamente.

Además se ha provisionado como gasto del ejercicio el 100% de las deudas pendientes de cobro, en concepto de deterioro de estos saldos.

6.23 Existencia e importe de las restricciones a la realización de inversiones inmobiliarias:

La Compañía no tiene restricciones a la realización de inversiones inmobiliarias.

6.24 Obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias:

CEVASA no tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

7.1 Análisis del movimiento durante el ejercicio de cada partida del balance:

Los movimientos del inmovilizado intangible de la Compañía durante los ejercicios 2008 y 2009, son los siguientes:

| | <u>Saldo a 01.01.2008</u> | <u>Adiciones/Dotaciones</u> | <u>Deterioro</u> | <u>Saldo a 31.12.2008</u> |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------|
| Aplicaciones Informáticas | | | | |
| Inversión | 339,00 | 18,90 | | 357,90 |
| Amort.Acum. | -273,36 | -30,86 | | -304,22 |
| Importe neto total: | 65,64 | -11,96 | | 53,68 |
| | | | | |
| | <u>Saldo a 01.01.2009</u> | <u>Adiciones/Dotaciones</u> | <u>Deterioro</u> | <u>Saldo a 31.12.2009</u> |
| Aplicaciones Informáticas | | | | |
| Inversión | 357,90 | 1,35 | | 359,25 |
| Amort.Acum. | -304,22 | -22,37 | | -326,59 |
| Importe neto total: | 53,68 | -21,02 | | 32,66 |

7.2 Activos afectos a garantías y reversión, así como la existencia y los importes de restricciones a la titularidad:

El inmovilizado intangible de CEVASA no está afecto ni a garantías ni a reversión. Asimismo no existe restricción alguna en su titularidad.

7.3 Vidas útiles o coeficientes de amortización, método de amortización empleado:

El coeficiente de amortización del inmovilizado intangible de la Compañía es del 25%, y el método de amortización es el lineal.

7.4 Cambios significativos que afecten a la estimación del valor residual, vidas útiles y amortización:

No ha habido cambios en las estimaciones relativas al inmovilizado intangible que tengan incidencia en las vidas útiles, valores residuales y métodos de amortización de los mismos.

7.5 Características de las inversiones en inmovilizado intangible adquirido a empresas del grupo y asociadas:

El inmovilizado intangible de CEVASA no ha sido adquirido a empresas del grupo ni a empresas asociadas.

7.6 Características de las inversiones en inmovilizado intangible cuyos derechos pudieran ejercitarse fuera de territorio español:

Todas las inversiones en el inmovilizado intangible se han efectuado en territorio español.

7.7 Importe de los gastos financieros capitalizados en el ejercicio:

No se han capitalizado gastos financieros en los elementos del inmovilizado intangible de CEVASA, ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008.

7.8 En caso de corrección valorativa por deterioro; naturaleza del inmovilizado, importe, sucesos que han ocasionado el deterioro y criterio empleado para determinar el valor razonable menos los costes de ventas:

Durante los ejercicios 2009 y 2009 no se han producido correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado intangible de CEVASA.

7.9 En caso de pérdidas por deterioro agregadas y no indicados en el apartado anterior, detalle de las principales clases de inmovilizado afectado por la pérdida por deterioro:

No se han producido tales pérdidas.

7.10 Información de la pérdida por deterioro de activos intangibles incluidas en las UGE,s:

Ningún activo intangible incluido en las UGE,s de la Sociedad ha sufrido deterioro alguno, ni durante el 2009 ni en el 2008.

7.11 Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación:

Todo el inmovilizado intangible de CEVASA está afecto directamente a la actividad de la misma.

7.12 Importe y características del inmovilizado completamente amortizado en uso:

A cierre de diciembre de 2009, los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso ascienden a 264,23 miles de euros de valor contabilizado bruto.

7.13 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado:

CEVASA no ha recibido subvenciones, donaciones y legados para la adquisición de inmovilizado intangible.

7.14 Compromisos firmes de compra y venta y fuentes previsibles de financiación:

No existen compromisos firmes de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

7.15 Resultado del ejercicio por enajenación del inmovilizado:

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no ha habido enajenaciones del inmovilizado intangible de la Compañía.

7.16 Importe agregado de los desembolsos por investigación más desarrollo reconocidos como gastos durante el ejercicio:

Ni en el 2009 ni en el 2008 se han llevado a cabo desembolsos para investigación y desarrollo.

7.17 Identificación del inmovilizado con vida útil indefinida distintos al fondo de comercio:

La Compañía no tiene elementos del inmovilizado intangible de vida útil indefinida.

7.18 Otras circunstancias relacionadas con el inmovilizado; arrendamientos, seguros, litigios, embargos y situaciones análogas:

Además de lo informado en los puntos anteriores, no se dan circunstancias de carácter sustantivo que afecten al inmovilizado intangible.

7.19 Fondo de comercio:

La Sociedad no tiene registrado fondo de comercio alguno.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros

CEVASA no tiene formalizados contratos de arrendamiento financiero, ni como arrendador ni como arrendatario.

Arrendamientos operativos

A) La Compañía, como arrendadora, informa de lo siguiente:

8.1 Descripción general de los bienes y de los acuerdos significativos de arrendamiento:

La Compañía tiene arrendado un edificio industrial en Barcelona con una superficie construida de 10.944m², situado en el barrio de Bon Pastor. El edificio anterior se encuentra arrendado por un plazo de 10 años (de los que restan 4 años y tres meses al cierre del ejercicio 2008) y a precios de mercado, a una empresa vinculada a accionistas de la Sociedad durante el primer trimestre del año 2009 y en los años anteriores.

8.2 Importe total de los cobros futuros mínimos del arrendamiento operativo:

| | Cobros hasta el 2010 | Cobros del 2011 al 2016 | Cobros del 2016 en adelante |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Edificios en Barcelona | | | |
| Nave Industrial "Bon Pastor" | 1013,52 | 3.293,94 | |

El anterior cuadro ha sido elaborado considerando que el arrendatario de la nave industrial cumpliera puntualmente con sus obligaciones de pago hasta la fecha de finalización del contrato.

No obstante desde marzo de 2009 la sociedad arrendataria no paga alquiler de la mencionada nave. Por ello se ha dotado la pertinente provisión por insolvencias por un importe de 798,04 miles de euros.

Teniendo en cuenta el impago de las rentas y el hecho de que el arrendatario ha entrado en concurso de acreedores, es difícil prever qué importes se cobrarán efectivamente en el futuro del mencionado arrendamiento operativo.

8.3 El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio:

Ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008 se ha reconocido como ingresos cuotas contingentes.

B) La Compañía como arrendataria:

8.4 Descripción general:

CEVASA es arrendataria de la oficina donde ésta ejerce su actividad. Está ubicada en la localidad de Barcelona, en la Avda. Meridiana, 350, 6ª planta. La Sociedad arrendadora de la mencionada oficina es una compañía perteneciente al grupo CEVASA. Asimismo la Compañía es arrendataria de vehículos de gerencia, arrendados por cuatro años.

8.5 Importe total de los pagos futuros mínimos del arrendamiento correspondientes a los arrendamientos operativos:

| | Pagos en el 2010 | Pagos del 2011 al 2016 | Pagos del 2016 en adelante |
|------------------------------|------------------|------------------------|----------------------------|
| Oficina en Barcelona | | | |
| Oficina Avda. Meridiana, 350 | 32,50 | 162,50 | |
| Vehículos de Gerencia | | | |
| Vehículo en Barcelona | 9,78 | 8,47 | |

8.6 El importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendamientos operativos no cancelables:

CEVASA no tiene subarrendados bienes sobre los que es titular de un contrato de arrendamiento.

8.7 Las cuotas de arrendamientos y subarrendamientos operativos reconocidas como gastos e ingresos del ejercicio:

Durante el 2009 CEVASA ha satisfecho un importe de 39,40 miles de euros en concepto de gastos por alquileres, y de 47,29 miles de euros en el 2008.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A) Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y resultados de la empresa.

9.1 Categorías de activos financieros y pasivos financieros:

- 1) *Los activos financieros de la Compañía diferentes a las participaciones en empresas del grupo y asociadas son los que se detallan a continuación:*

| | INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO | | | | INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO | | | | Total | | | | | |
|---|--|------------------------------------|--|--|--|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| | Instrumentos de patrimonio 2009 | Instrumentos de patrimonio 2008 | Valores representativos de deuda 2009 | Valores representativos de deuda 2008 | Créditos/Derivados/Otros 2009 | Créditos/Derivados/Otros 2008 | Instrumentos de patrimonio 2009 | Instrumentos de patrimonio 2008 | Valores representativos de deuda 2009 | Valores representativos de deuda 2008 | Créditos/Derivados/Otros 2009 | Créditos/Derivados/Otros 2008 | 2009 | 2008 |
| Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: Mantenidos para negociar Otros | | | | | | | | | | | | | | |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | | | | | | | 6,01 | 6,01 | | | 8.045,27 | | 8.051,28 | 6,01 |
| Préstamos y partidas a cobrar | | | | | 139,06 | 139,03 | | | | | 22.028,15 | 17.205,11 | 22.167,21 | 17.344,14 |
| Activos disponibles para la venta: Valorados a valor razonable Valorados a coste | | | | | | | | | | | | | | |
| Total: | | | | | 139,06 | 139,03 | 6,01 | 6,01 | | | 30.073,42 | 17.205,11 | 30.218,49 | 17.350,15 |

a) En la categoría Inversiones mantenidas hasta el vencimiento clasificado como "Instrumento de patrimonio a corto plazo", se recoge una pequeña participación en la sociedad Live in Spain, S.A.

b) En la misma categoría anterior y clasificado como "Créditos a corto plazo", se recoge:

"Depósitos bancarios de efectivo": El movimiento y detalle de estos depósitos se detallan a continuación:

| | Saldo a 01.01.2009 | Inversiones | Desinversiones | Saldo a 31.12.2009 |
|---------------------|--------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| Depósitos bancarios | | 15.000,00 | 7.000,00 | 8.000,00 |
| Intereses corridos | | 45,27 | | 45,27 |
| Total: | | 15.045,27 | 7.000,00 | 8.045,27 |

c) En la categoría Préstamos y partidas a cobrar clasificado como "Otros a largo plazo", se recoge varios depósitos a largo plazo constituidos, principalmente ante las Administraciones Públicas.

"Depósitos a largo plazo": El movimiento y detalle de los depósitos durante los ejercicios 2008 y el 2009 se detallan a continuación:

| | ANO 2008 | | | ANO 2009 | |
|--|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| | Saldo a 01.01.2008 | Aplicaciones o mayor depósito | Saldo a 31.12.2008 | Aplicaciones o mayor depósito | Saldo a 31.12.2009 |
| Depósitos constituidos | 5,93 | | 5,93 | | 5,93 |
| Depósitos varios | 0,36 | 0,39 | 0,75 | 0,03 | 0,78 |
| Depósitos formalizados ante la Generalitat | 132,35 | | 132,35 | | 132,35 |
| Total: | 138,64 | 0,39 | 139,03 | 0,03 | 139,06 |

d) En la misma categoría que la anterior y clasificado como "Créditos a corto plazo", se recoge:

"Préstamos a empresas del grupo y asociadas": El movimiento y detalle de los préstamos que CEVASA ha otorgado a sus filiales y asociadas durante los ejercicios 2008 y 2009 se detallan a continuación:

| | Saldo a | Movimientos | | Saldo a |
|--|---------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 01.01.2008 | Aplicaciones | Cancelaciones | 31.12.2008 |
| Empresas del grupo: | | | | |
| Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. | | 19.040,67 | 1.835,56 | 17.205,11 |
| Cevasa Hoteles, S.L.U. | 97,75 | 7,19 | 104,94 | |
| Empresas asociadas: | | | | |
| Riddick Center, S.L. | 78,17 | 5,73 | 83,9 | |
| Total: | 175,92 | 19.053,59 | 2.024,40 | 17.205,11 |

| | Saldo a | Movimientos | | Saldo a |
|--|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 01.01.2009 | Aplicaciones | Cancelaciones | 31.12.2009 |
| Empresas del grupo: | | | | |
| Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. | 17.205,11 | 10.100,24 | 8.920,00 | 18.385,35 |
| Cevasa - Teyco, S.L. | | 622,80 | | 622,80 |
| Empresas asociadas: | | | | |
| SBD Lloguer Social, S.A. | | 3.289,03 | 269,03 | 3.020,00 |
| Total: | 17.205,11 | 14.012,07 | 9.189,03 | 22.028,15 |

2) Los Pasivos financieros de la Sociedad durante los ejercicios 2009 y 2008 son los que se detallan a continuación:

| | INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO | | | | | | INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO | | | | | | Total | |
|--|--|------|--|---------------|-----------------|-----------------|--|------|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Deudas con entidades de crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Derivados/Otros | | Deudas con entidades de crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Derivados/Otros | | 2009 | 2008 |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | | |
| Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: | | | | | | | | | | | | | | |
| Mantenidos para negociar | | | | | | | | | | | | | | |
| Otros | | | | | | | | | | | | | | |
| Préstamos y otras partidas a pagar | | | | 132,35 | 132,35 | 8.567,66 | | | | | 18.462,39 | 27.893,61 | 27.162,40 | 28.025,96 |
| Derivados de cobertura | | | | | | | | | | | | | | |
| Total: | | | | 132,35 | 132,35 | 8.567,66 | | | | | 18.462,39 | 27.893,61 | 27.162,40 | 28.025,96 |

a) En la categoría Préstamos y otras partidas a pagar y clasificado como "Otros a largo plazo", se recoge el importe recibido en concepto de fianza del arrendatario del edificio industrial. El importe contabilizado por este concepto en los años 2009 y 2008 es de 132,35 miles de euros.

b) En la misma categoría que la anterior pero clasificado como "Otros a corto plazo" se recoge principalmente:

"Dividendos pendientes de pago": Al cierre del ejercicio 2009 la Sociedad tenía una deuda de 29,89 miles de euros, por dividendos pendientes de pago.

"Préstamos a empresas del grupo y asociadas": El detalle de los préstamos recibidos por CEVASA de sus filiales durante los años 2008 y 2009, se muestra a continuación:

| | Saldo a | Movimientos | | Saldo a |
|---|--------------|------------------|---------------|------------------|
| | 01.01.2008 | Aplicaciones | Cancelaciones | 31.12.2008 |
| Empresas del grupo: | | | | |
| Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. | 146,66 | 11.894,38 | 429,94 | 11.611,10 |
| Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. | 28,56 | 1.733,65 | 82,94 | 1.679,27 |
| Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. | 207,04 | | 207,04 | |
| Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U. | 7,34 | 14.241,22 | | 14.248,56 |
| Cevasa Hoteles, S.L.U. | | 452,43 | 97,75 | 354,68 |
| Total: | 389,6 | 28.321,68 | 817,67 | 27.893,61 |

| | Saldo a | Movimientos | | Saldo a |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 01.01.2009 | Aplicaciones | Cancelaciones | 31.12.2009 |
| Empresas del grupo: | | | | |
| Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. | 11.611,10 | 4.181,89 | 300,00 | 15.492,99 |
| Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. | 1.679,27 | 364,44 | 135,00 | 1.908,71 |
| Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U. | 14.248,56 | 9.542,74 | 23.791,30 | |
| Cevasa Hoteles, S.L.U. | 354,68 | 706,01 | | 1.060,69 |
| Total: | 27.893,61 | 14.795,08 | 24.226,30 | 18.462,39 |

Los préstamos anteriores se liquidan al interés legal vigente en el momento de entrega de los préstamos.

c) En la misma categoría de pasivos que los dos anteriores y clasificado como "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" se recogen 8.567,66 miles de euros correspondiente al importe dispuesto, a 31.12.2009, de las pólizas bancarias a disposición de CEVASA, de un total disponible de 22,5 millones de euros.

El coste medio de las disposiciones anteriores es del 1,90 % anual,

9.2 Autocartera: Las acciones propias registradas al cierre del año 2009 ascendían a 678,41 miles de euros, y a 1.431,56 miles de euros en el cierre del 2008.

La variación del epígrafe "Acciones y participaciones en patrimonio propias" durante el año 2009 es el siguiente:

| Saldo a 01.01.2009 | Adquisiciones | Ventas | Amortización de acciones propias por reducción de capital | Saldo a 31.12.2009 |
|--------------------|-----------------|---------------|---|--------------------|
| 1.431,56 | 4.737,74 | -31,93 | -5.458,96 | 678,41 |

9.3 Activos financieros y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008 la Sociedad disponía de activos/pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

9.4 Reclasificaciones:

CEVASA no ha llevado a cabo reclasificaciones de sus activos y pasivos financieros.

9.5 Clasificación por vencimientos:

El detalle de los activos y pasivos que vencen en los próximos cinco años es el siguiente:

| | Vencimiento 2010 | Vencimiento 2011-2016 | Vencimiento 2017 en adelante |
|---|------------------|-----------------------|------------------------------|
| <u>Activos financieros</u> | | | |
| <i>Préstamos a empresas del grupo</i> | 22.028,15 | | |
| <i>Depósitos formalizados</i> | 0,78 | 138,28 | |
| <i>Depósitos en efectivo en entidades bancarias</i> | 8.045,27 | | |
| <u>Pasivos financieros</u> | | | |
| <i>Créditos de empresas del grupo</i> | 18.462,39 | | |
| <i>Fianzas recibidas de arrendatarios</i> | | 132,35 | |
| <i>Deudas con entidades de crédito</i> | 8.567,66 | | |
| <i>Otros pasivos financieros</i> | 32,37 | | |

9.6 Transferencias de activos financieros:

Ni en el 2009 ni en el 2008 la Compañía ha llevado a cabo transferencias de activos financieros.

9.7 Activos cedidos y aceptados en garantía:

La Compañía no ha cedido ni aceptado activos financieros en garantía.

9.8 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito:

Ni en el 2009 ni en el 2008 CEVASA ha realizado correcciones por deterioro originados por riesgo de crédito por no haber sido necesarias.

9.9 Impago e incumplimiento de condiciones contractuales:

No se han dado impagos ni incumplimientos de condiciones contractuales en los activos y pasivos financieros de la Compañía.

9.10 Deudas con características especiales:

CEVASA no tiene deudas con características especiales.

9.11 Contabilidad de coberturas:

No se han llevado a cabo coberturas ni durante el ejercicio 2008 ni durante el 2009.

9.12 Valor razonable:

El valor razonable de los instrumentos financieros registrados en las cuentas de la Sociedad, tanto en el ejercicio 2009 como en el 2008, coincide con los importes contabilizados, puesto que en el caso de los préstamos a/de empresas del grupo y asociadas y los depósitos de fianzas, coincide con su valor en libros.

Respecto a las participaciones en empresas del grupo y asociadas, están valoradas en libros por el menor entre su coste de adquisición y el importe recuperable de esas participaciones, considerando este último, a falta de mejor evidencia, como el resultante del patrimonio neto de la entidad participada.

9.13 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Se facilitan a continuación, diferentes informaciones sobre estas participaciones:

INFORMACIÓN SOBRE LAS SOCIEDADES INTEGRANTES DEL GRUPO CEVASA

| Denominación y forma jurídica | Domicilio | Actividades | Capital social | % de participación | Patrimonio neto a 31.12.2009 | Valor en libros | Patrimonio neto a 31.12.2008 | Valor en libros | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| | | | | | | de la participación a 31.12.2009 | | de la participación a 31.12.2008 | |
| Sociedades dependientes: | | | | | | | | | |
| Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. | Avda. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 2.000,00 | 100% | 44.638,31 | 33.098,72 | 41.516,12 | 33.098,72 | |
| Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. | Avda. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 1.000,00 | 100% | 5.066,02 | 4.819,08 | 5.709,94 | 4.819,08 | |
| Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. | Avda. Meridiana, 350 (Barcelona) | Promoción inmobiliaria | 1.000,00 | 100% | 18.004,36 | 19.334,31 | 18.783,31 | 19.334,31 | |
| Cevasa Hoteles, S.L.U. | Avda. Meridiana, 350 (Barcelona) | Gestión hotelera | 1.000,00 | 100% | 3.406,78 | 4.016,25 | 3.781,61 | 4.016,25 | |
| Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U. | Avda. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión mobiliaria | 1.000,00 | 100% | 5.416,03 | 5.416,03 | 26.551,54 | 26.551,53 | |
| Cevasa - Teyco, S.L. | Avda. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 100,00 | 80% | 98,65 | 80,00 | | | |
| Sociedades asociadas: | | | | | | | | | |
| SBD Lloquer Social, S.A. | C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell) | Promoción vdas.(VPO) para alquiler | 4.800,00 | 40% | 7.082,07 | 1.920,00 | 6.576,22 | 1.920,00 | |
| Total: | | | | | 10.900,00 | 83.712,22 | 68.684,39 | 102.918,74 | 89.739,89 |

| Identificación de la Sociedad | Disoluciones/extinciones | | Compraventas durante los ejercicios 2009 y 2008 | | | | Correcciones valorativas | | | | | | Resultado enajenaciones | | Dividendos repartidos | | | |
|---|--------------------------|--------------|---|-----------------|--------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------|-------|-----------------|-------------------------|-------|-----------------------|------|-----------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | | 2008 | | 2009 | | | 2008 | | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | | |
| | Contra P y G | Contra P y G | % Particip. | Valor en libros | Fecha comunicación art. 86 LSA | % Particip. | Valor en libros | Fecha comunicación art. 86 LSA | Contra P y G | En Patrimonio neto | Total | Contra P y G | En Patrimonio neto | Total | | | | |
| Sociedades dependientes: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. | | | | | | | | | | | | | | | | | 1.920,23 | 682,78 |
| Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. | | | | | | | | | | | | | | | | | 1.410,45 | 658,76 |
| Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. | | | | | | | | | | | | | | | | | | 16,10 |
| Cevasa Hoteles, S.L.U. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U. | | | | | | | | | 2.835,50 | 2.835,50 | | 7.944,97 | 7.944,97 | | | | 3.205,91 | 7.888,40 |
| Cevasa - Teyco, S.L. | | | 80% | 80,00 | 20.07.2009 | | | | | | | | | | | | | |
| Sociedades asociadas: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SBD Lloquer Social, S.A. | | 14,63 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Riddick Center 21, S.L. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total: | | 14,63 | | 80,00 | | | | | 2.835,50 | 2.835,50 | | 7.944,97 | 7.944,97 | | | | 6.536,59 | 9.246,04 |

De las sociedades indicadas en los cuadros anteriores, Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD, Lloguer Social, S.A. realizan auditorias externas de sus cuentas anuales.

Ninguna de las sociedades anteriores cotiza en Bolsa.

9.14 Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto:

A) Respecto los movimientos del Patrimonio Neto relacionados con Instrumentos Financieros:

- 1- En el ejercicio 2009 se amortizaron 32.500 acciones de autocartera y 55.000 acciones en el 2008, que ocasionaron unas pérdidas de 5.263,96 miles de euros en el 2009 y 10.593,17 miles de euros en el 2008. Estas pérdidas por la diferencia de valor entre el importe de adquisición de las acciones amortizadas y su valor nominal se registra directamente contra las cuentas de reservas disponibles de la Sociedad.
- 2- La participación en la Sociedad CEVASA, Inversiones Mobiliarias, S.L.U. se valoró a fecha de creación de esta Sociedad (29.09.2006) en 34.496,51 miles de euros, con efecto de las cuentas individuales de CEVASA que servían de base para la elaboración de las cuentas consolidadas según criterio NIIF – UE. Posteriormente aquel fue el valor por el que se registró esa participación en las cuentas de CEVASA resultante de la aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad español (aplicación de la DT 69). La contrapartida entre aquel valor y el valor original de acuerdo a la anterior normativa contable (23.145,02 miles de euros) fue una partida del Patrimonio Neto. En aplicación de la norma 2.5.3 del nuevo PGC, los deterioros de valor sufridos por aquella participación en los ejercicios 2008 (7.944,97 miles de euros) y 2009 (2.835,50 miles de euros) han minorado aquella partida del Patrimonio Neto.

B) Respecto a los movimientos de la cuenta de Pérdidas y Ganancias relacionados con Instrumentos Financieros:

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------|----------------------------|-----------------|--------------------|---------------|--------------------------|------|----------------------------|------|
| | Ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo | | Otros ingresos financieros | | Gastos financieros | | Correcciones valorativas | | Otras partidas y ganancias | |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Participaciones en empresas del grupo | | | 6.536,59 | 9.246,07 | 1.246,36 | 551,95 | | | | |
| Préstamos a/de empresas del grupo | 896,18 | 259,92 | | | | | | | | |
| Préstamos a/de empresas asociadas | 10,79 | 6,99 | | | | | | | | |
| Depósitos y fianzas | | | | | | | | | | |
| Intereses bancarios/bonificaciones bancarias | 78,51 | | 1,86 | 3,07 | 50,94 | 175,58 | | | | |
| Total: | 985,48 | 266,91 | 6.538,45 | 9.249,14 | 1.297,30 | 727,53 | | | | |

9.15 Otro tipo de información:

Ni al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 existían ni CEVASA ha formalizado durante esos ejercicios compromisos firmes de compra de activos financieros ni compromisos firmes de venta ni contratos de compra o venta de activos no financieros, que de acuerdo con el apartado 5.4 de la norma de registro y valoración relativa a instrumentos financieros, se reconozcan y valoren según lo dispuesto en dicha norma. Además de lo informado en los puntos anteriores, no se dan circunstancias de carácter sustantivo que afecten a los activos financieros.

B) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

9.16 Información cualitativa y cuantitativa sobre el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (riesgo de tipo de cambio, de tipo de interés y otros riesgos de precio):

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.
- Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9.1.
- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio): La Sociedad no tiene instrumentos financieros con riesgos derivados de variaciones en los tipos de cambio o en los precios de mercado. Respecto a los derivados de variaciones en los tipos de interés, éstos eran poco relevantes a 31.12.2009 (y lo siguen siendo en la actualidad), puesto que existe una alta correlación entre las posiciones de activo y de pasivo y el coste y rendimiento de tales instrumentos financieros.

Adicionalmente en el informe de gestión de la Compañía de los ejercicios 2009 y 2008 se facilitan detalladamente todas estas informaciones.

C) Fondos propios

9.17 Número de acciones o participaciones en el capital y valor nominal de cada una de ellas, distinguiendo por clases, así como los derechos otorgados a las mismas y las restricciones que puedan tener. También, en su caso, se indicará para cada clase los desembolsos pendientes, así como la fecha de exigibilidad. Esta misma información se requerirá respecto a otros instrumentos de patrimonio distintos del capital:

El capital social de la Compañía a 31 de diciembre de 2009, íntegramente desembolsado, asciende a 7.453,14 miles euros, compuesto por 1.242.190 acciones ordinarias. La totalidad de las acciones están representadas por anotaciones en cuenta y tienen un valor nominal de 6 euros cada una.

9.18 Ampliaciones y reducciones de capital, ampliación de capital en curso indicando el número de acciones o participaciones a suscribir, su valor nominal, la prima de emisión, el desembolso inicial, los derechos que incorporarán y restricciones que tendrán; así como la existencia o no de derechos preferentes de suscripción a favor de socios, accionistas u obligacionistas; y el plazo concedido para la suscripción:

Ni en el ejercicio 2008 ni en el 2009 se han llevado a cabo ampliaciones de capital en la Sociedad.

En la Junta General de accionistas de CEVASA celebrada el pasado 25 de junio de 2009 se acordó por unanimidad reducir el capital social de la misma en la cuantía de 195 miles de euros. La reducción se efectuó mediante la amortización y anulación de 32.500 acciones, ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 6 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas.

9.19 Importe del capital autorizado por la junta de accionistas para que los administradores lo pongan en circulación, indicando el periodo al que se extiende la autorización:

El Consejo de Administración de CEVASA no tiene autorización alguna de la Junta General para realizar aumentos en el capital inicial y poner nuevas acciones en autocartera.

9.20 Derechos incorporados a las partes de fundador, bonos de disfrute, obligaciones convertibles e instrumentos financieros similares, con indicación de su número y de la extensión de los derechos que confiere:

No existen derechos de tal clase.

9.21 Circunstancias específicas que restringen la disponibilidad de las reservas:

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

Reserva legal: Salvo lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 1.657,74 miles de euros, el total indisponible es de 1.490,63 miles de euros.

. Reserva para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme se adquieren acciones propias y es indisponible en tanto se mantienen dichas acciones en la autocartera de la Sociedad. El importe de esta reserva suma 678,41 miles de euros.

. Reserva por capital amortizado: Recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo acogiéndonos a lo que disponían los artículos 47 y 101 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17.07.51, hoy derogada. Como en estas reducciones, y de acuerdo con la citada Ley, no se requería el cumplimiento de los requisitos del art. 98 de la misma, era obligatorio crear una reserva indisponible en los términos de la reserva legal, por el importe nominal de las reducciones de capital. El importe acumulado en esta reserva asciende a 2.070,12 miles de euros.

. Reserva art. 167, 3º Ley Sociedades Anónimas: La disposición de estas reservas debe cumplir ciertos requisitos y recoge el importe de las reducciones de capital realizados con cargo a reservas libres, vía amortización de acciones de la autocartera, a partir de la entrada en vigor de la actual Ley de Sociedades Anónimas. En estos casos, el importe del valor nominal de las acciones amortizadas debe destinarse a esta reserva, de que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social. El saldo contabilizado en esta cuenta asciende a 1.262,02 miles de euros.

9.22 Número, valor nominal y precio medio de adquisición de las acciones o participaciones propias en poder de la Sociedad o de un tercero que obre por cuenta de ésta, especificando su destino final previsto e importe de la reserva por adquisición de acciones de la Sociedad dominante:

En la fecha de redacción de este informe la Sociedad es titular de 6.643 acciones propias, adquiridas por un total de 1.052,98 miles de euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 158,51 euros/acción y un porcentaje del 0,53% sobre el capital social de la Sociedad.

Durante el año 2009, la Sociedad adquirió 29.641 acciones propias, por un total de 4.737,74 miles de euros (159,84 euros de precio medio ponderado).

A cierre del ejercicio 2009 la Sociedad era titular de 4.243 acciones propias (valor nominal 6 euros).

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de accionistas celebrada el pasado 25 de junio de 2009, para adquirir acciones propias, hasta un 5% del capital social, al precio máximo del 15% por encima de su cotización en la fecha de adquisición y al precio mínimo del 15% por debajo de su cotización en la fecha de adquisición. El plazo por el que se facultó al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tiene una duración de 18 meses contados a partir del día 25 de junio de 2009.

9.23 La parte de capital que, en su caso, es poseído por otra empresa, directamente o por medio de sus filiales, cuando sea igual o superior al 10%:

El 31 de diciembre de 2009, las personas y sociedades con un porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad superior al 10%, directo o indirecto, se detallan en el siguiente cuadro:

| Denominación del Partícipe | (%) Participación Directa | (%) Participación Indirecta | (%) Total |
|--|---------------------------|-----------------------------|-----------|
| Boix Gacia, María | 11,494% | 0,530% | 12,024% |
| Vaqué Boix, Empar (1) | | 17,821% | 17,821% |
| Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L. | 17,821% | | 17,821% |
| Vaqué Boix, Eulalia | 16,804% | 0,383% | 17,187% |
| Solano Madariaga, Josep Xavier (2) | | 21,510% | 21,510% |
| Restaura, S.L. | 21,431% | | 21,431% |

(1) Participación indirecta a través de Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.

(2) Participación indirecta a través de Restaura, S.L. y otra sociedad.

9.24 Acciones de la Sociedad admitidas a cotización:

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

9.25 Opciones emitidas u otros contratos por la Sociedad sobre sus propias acciones, que deban calificarse como fondos propios, describiendo sus condiciones e importes correspondientes:

CEVASA no tiene formalizados contratos ni ha emitido opciones sobre sus acciones que pudieran calificarse como fondos propios.

9.26 Circunstancias específicas relativas a subvenciones, donaciones y legados otorgados por socios o propietarios:

Ni en los ejercicios 2009 ni 2008 y tampoco en los anteriores la Sociedad ha recibido ninguna subvención, donación o legado de sus socios.

10. EXISTENCIAS

Se contabilizan en este apartado las inversiones en el desarrollo de terrenos y solares.

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2009 es el siguiente:

| | A 01/01/2009 | Aumento de existencias | Disminución existencias | Saldo a 31/12/2009 |
|---|--------------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| * Inversiones en desarrollo de terrenos y solares | 198,44 | 0,38 | | 198,82 |
| | 198,44 | 0,38 | | 198,82 |

Los importes anteriores corresponden a los costes soportados por CEVASA, y por servicios externos, en el desarrollo urbanístico de unos terrenos propiedad de terceros, en los que la Sociedad actúa como representante de los propietarios a cambio de una remuneración del 10% del aprovechamiento, una vez el planeamiento concluya de la forma acordada.

10.1 Correcciones valorativas por deterioro de las existencias y, en su caso, la reversión de dichas correcciones, reconocidas en el ejercicio, así como su importe:

De acuerdo a las tasaciones realizadas por expertos independientes, los valores de mercado de la participación de CEVASA en tal proyecto eran mayores a los importes registrados en libros, tanto al cierre del ejercicio 2009 como del 2008. Por ello no ha sido necesario realizar ninguna corrección valorativa.

10.2 El importe de los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio en las existencias de ciclo de producción superior a un año, así como los criterios seguidos para su determinación:
Durante los años 2009 y 2008 no se han capitalizado gastos financieros en el epígrafe "existencias".

10.3 Compromisos firmes de compra y venta, así como información sobre contratos de futuro o de opciones relativos a existencias:

No existen compromisos ni de compra ni de venta de existencias. Tampoco se han firmado contratos de futuro o de opciones relativas a existencias.

10.4 Limitaciones en la disponibilidad de las existencias por garantías, pignoraciones, fianzas y otras razones análogas, indicando las partidas a que afectan, su importe y proyección temporal:

La remuneración a obtener tras el desarrollo satisfactorio del proyecto mencionado en los puntos anteriores de este apartado de "Existencias" está ligada a que sea CEVASA o alguna de sus filiales la que impulse el proyecto y no otra persona o entidad. La transmisión o cesión de los derechos o del aprovechamiento futuro a que puede lograr este proyecto quedaría limitado por lo anterior.

10.5 Cualquiera otra circunstancia de carácter sustantivo que afecte a la titularidad, disponibilidad o valoración de las existencias, tal como: litigios, seguros, embargos, etc:

Además de lo informado en los puntos anteriores no se dan circunstancias de carácter sustantivo que afecten a la valoración de las existencias.

11. MONEDA EXTRANJERA

Ni al cierre del ejercicio 2009 ni al cierre del 2008 existían saldos en moneda extranjera ni se habían realizado transacciones en monedas distintas al euro en ninguno de los años citados.

12. SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

- El saldo deudor corresponde a un importe de 184,65 miles de euros pendiente de pago por la Hacienda Pública en concepto del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2009.

- Los saldos acreedores corresponden a los siguientes conceptos:

| | |
|--|------------------------------|
| Hacienda Pública acreedora por I.V.A. | 18,52 miles de euros |
| Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F. | 382,25 miles de euros |
| Hacienda Pública acreedora por Imp. Socied. | 53,84 miles de euros |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | <u>15,91</u> miles de euros |
| Total: | 454,61 miles de euros |

A) Impuesto sobre Beneficios

12.1 Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre beneficios:

| | Cuenta de Pérdidas y Ganancias | Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto |
|--|---------------------------------------|--|
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio: | 5.941,37 | |
| Impuesto sobre beneficios del ejercicio: | -253,49 | |
| Diferencias permanentes | 7,71 | |
| Diferencias temporarias: con origen en el ejercicio: con origen en ejercicios anteriores: | | |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores: | | |
| Base imponible (resultado fiscal): | 5.695,59 | |

A continuación se detalla el cálculo de la cuota a ingresar/devolver en concepto de Impuesto sobre beneficios del ejercicio 2009:

| | |
|--|---------------|
| Base imponible del ejercicio 2009 | 5.695,59 |
| Cuota íntegra 30% s/base imponible | 1.708,68 |
| (-) Deducción por doble imposición de dividendos | 1.960,98 |
| (-) Cuotas pendientes de deducir de ejercicios anteriores | 88,64 |
| (-) Deducción innovación tecnológica | 0,11 |
| (-) Deducción formación profesional | 1,08 |
| (+) Retenciones y pagos a cuenta | 184,65 |
| (-) Impuesto diferido venta inmovilizado a liquidar en el IS 2009 | 52,64 |
| IMPORTE A DEVOLVER POR LA AGENCIA TRIBUTARIA: | 132,01 |

12.2 Desglose del gasto o ingreso por impuestos sobre beneficios:

Todos los resultados obtenidos por la Sociedad corresponden a operaciones continuadas. En el ejercicio 2009 no ha habido variación de impuestos diferidos, que se imputen al resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias, ni al patrimonio neto.

12.3 Detalle de los impuestos diferidos, distinguiendo entre activos (diferencias temporarias, créditos por bases imponibles negativas y otros créditos) y pasivos (diferencias temporarias):

Las partidas de mayor relevancia contabilizadas como impuestos diferidos son:

A) Pasivos

1) 219,24 miles de euros en concepto de Deuda con la Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades diferido a largo plazo. Este impuesto diferido tiene su origen en una venta de parte del inmovilizado, realizada en el 2002 por CEVASA. Esta Sociedad se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios.

- a) El importe de la renta acogida al diferimiento es de 2.344,6 miles de euros, que supuso en principio una tributación diferida de 820,6 miles de euros. La aparición de la ley 35/2006 de 28 de noviembre, de reformas fiscales en el I.R.P.F. y en el I.S., supuso un cambio en el tipo de gravamen en el impuesto sobre sociedades disminuyendo del 35% anterior al 32,5% para el ejercicio 2007 y al 30% para los ejercicios 2008 y siguientes. Este hecho ha originado un cambio en el importe de la tributación diferida.
- b) La Sociedad optó por diferir la tributación anterior a lo largo de la vida útil de los elementos del inmovilizado material a los que se ha materializó la reinversión.
- c) La obligación de reinversión alcanzó la cifra de 3.411,9 miles de euros y se materializó en elementos del inmovilizado material, completándose en enero del 2003. La liquidación del impuesto pendiente se realizará a lo largo de la vida útil de dichos elementos.

En la próxima liquidación del I.S. del año 2009, se ingresará un importe de 52,64 miles de euros, y tras la misma quedará pendiente de liquidar un total de 219,24 miles de euros.

Después de que se liquide el I.S. del ejercicio 2009, el importe de las rentas positivas que quedaran pendientes de incorporar a la base imponible alcanza un total de 731 miles de euros.

2) Se registran 6,61 miles de euros que son el resultado del efecto fiscal en las cuentas del ajuste del valor contable de ciertos activos respecto a su valor fiscal. Estos ajustes de valor (revaluaciones en su mayor parte) tienen su origen en las diferencias existentes entre los criterios contables del nuevo Plan General Contable (RD 1514/2007), aplicable en las cuentas de la Sociedad en el ejercicio cerrado a 31.12.2008 y en el anterior Plan General de Contabilidad (RD 1643/1990) aplicable en las cuentas individuales.

12.4 El importe y plazo de aplicación de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas y otros créditos fiscales, cuando no se haya registrado en el balance el correspondiente activo por impuesto diferido:

CEVASA tiene pendiente de compensar créditos fiscales de ejercicios anteriores por importe de 88,64 miles de euros. Tras la liquidación del Impuesto sobre beneficios del ejercicio 2009 tendrá pendiente de compensar créditos fiscales correspondiente al ejercicio 2009 por importe 342,13 miles de euros. El período máximo para poder compensar las mencionadas bases negativas y créditos fiscales es de 15 años.

12.5 El importe de las diferencias temporarias imponibles por inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos cuando no se haya registrado en balance el correspondiente pasivo por impuesto diferido, en los términos señalados en la norma de registro y valoración:

En el balance no se han originado diferencias temporarias imponibles procedentes de inversiones en sociedades dependientes, asociadas ni en negocios conjuntos.

12.6 El importe de los activos por impuesto diferido, indicando la naturaleza de la evidencia utilizada para su reconocimiento, incluida, en su caso, la planificación fiscal, cuando la realización del activo depende de ganancias futuras superiores a las que corresponden a la reversión de las diferencias temporarias imponibles, o cuando la empresa haya experimentado una pérdida, ya sea en el presente ejercicio o en el anterior, en el país con el que se relaciona el activo por impuesto diferido:

En el ejercicio 2009 no ha habido activos por impuesto diferido como ya se ha detallado en el apartado 12.2 del presente informe.

Los activos por impuesto diferido de la Compañía no generarán ganancias futuras superiores a las que corresponden a la reversión de las diferencias temporarias imponibles.

12.7 Naturaleza, importe y compromisos adquiridos en relación con los incentivos fiscales aplicados durante el ejercicio:

La Compañía no tiene adquiridos compromisos en relación con incentivos fiscales.

12.8 Impuesto a pagar en las distintas jurisdicciones fiscales:

La Compañía paga el impuesto sobre beneficios en una única jurisdicción fiscal, el territorio español.

12.9 Diferencias permanentes señalando su importe y naturaleza:

En el impuesto sobre beneficios del ejercicio 2009 se han producido dos diferencias permanentes una de 1,58 miles de euros y otra de 6,13 miles de euros. La primera viene originada por el tratamiento fiscal de los resultados con acciones propias. Dichos resultados no han de figurar en la base imponible del impuesto. La segunda corresponde al ajuste en el tipo impositivo de los créditos fiscales pendientes de compensar del ejercicio 2007.

12.10 Cambios en los tipos impositivos aplicables respecto a los del ejercicio anterior y sus efecto en los impuestos diferidos registrados en ejercicios anteriores:

Para los ejercicios cerrados a 31.12.2008 y 31.12.2009 el tipo impositivo ha sido del 30%.

12.11 Información relativa a las provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios así como sobre las contingencias de carácter fiscal y sobre acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de la normativa fiscal que afecta a los activos y pasivos fiscales registrados. Ejercicios pendientes de comprobación:

Los administradores consideran que en el futuro no se materializarán contingencias de tipo fiscal al entender que se ha cumplido escrupulosamente con la legislación fiscal.

Desde el cierre del ejercicio no ha habido cambios en la normativa que afecte al importe provisionado como Impuesto sobre beneficios devengado.

12.12 Cualquier otra circunstancia de carácter sustantivo en relación con la situación fiscal:

Además de lo informado en los puntos anteriores, no se dan otras circunstancias de carácter sustantivo que afecten a la situación fiscal.

B) Otros tributos

12.13 Otras circunstancias de carácter significativo en relación con otros tributos; en particular cualquier contingencia de carácter fiscal, así como los ejercicios pendientes de comprobación: CEVASA tiene pendientes de inspección los ejercicios 2004 a 2009 para todos los impuestos que le son aplicables. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de eventuales inspecciones.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Desglose de las partidas 4.a) y 4.b) de la cuenta de pérdidas y ganancias "Consumo de mercaderías" y "Consumo de materias primas y otras materias consumibles", distinguiendo entre compras y variación de existencias:

"Consumo de mercaderías": Ni durante el ejercicio 2008 ni durante el 2009 se han realizado consumos de mercaderías ni de materias primas.

"Consumo de materias consumibles": En este epígrafe se recoge el consumo de consumibles informáticos previamente adquiridos.

La Sociedad no tiene stock alguno de existencias comerciales.

Todas las compras llevadas a cabo por la Sociedad se han efectuado en territorio español.

13.2 Gastos de personal y desglose de la partida 6.b) de la cuenta de pérdidas y ganancias "Cargas sociales", distinguiendo entre aportaciones y dotaciones para pensiones y otras cargas sociales:

La distribución del coste de personal de los ejercicios 2009 y 2008, por conceptos son los siguientes:

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Sueldos y salarios | 915,66 | 948,85 |
| Seguridad social | 158,63 | 149,21 |
| Dietas y Atenciones Estatutarias | 350,20 | 298,23 |
| Otros gastos sociales | 9,15 | 10,36 |
| | <u>1.433,64</u> | <u>1.406,65</u> |

Como se aprecia, el importe registrado como "cargas sociales" corresponde en su integridad a las aportaciones de la empresa a la Seguridad Social.

13.3 Importe de la venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes y no monetarios y servicios:

Todas las contraprestaciones relacionadas con los servicios prestados por la Compañía han sido monetarias.

13.4 Información acerca de otros gastos de explotación”:

“Otros resultados de explotación”: Se desglosan de la siguiente forma:

| | 2009 | 2008 |
|--|-----------------|---------------|
| Servicios exteriores | | |
| Conservación de edificios. | 5,89 | 4,78 |
| Mantenimiento equipos informáticos | 50,74 | 44,92 |
| Suministros: Agua, electricidad. y otros. | 15,69 | 15,30 |
| Seguros | 34,60 | 32,98 |
| Publicidad y propaganda | 29,30 | 4,95 |
| Servicios de profesionales independientes | 193,36 | 248,75 |
| Alquileres (rentings) | 39,40 | 47,29 |
| Servicios financieros | 41,82 | 22,81 |
| Otros gastos y servicios | 210,47 | 191,16 |
| | 621,27 | 612,94 |
| Tributos varios | 69,14 | 91,03 |
| (+/-) Pérdidas deterioro y variac.provisiones por operac.comerciales | 798,04 | -19,11 |
| (+/-) Otros gastos de gestión corriente | | 0,08 |
| Total: | 1.488,45 | 684,94 |

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A) Provisiones

14.1 Análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio:

| | A 01.01.2009 | Dotaciones o Aplicaciones | Cancelaciones | A 31.12.2009 |
|------------------------------|---------------|---------------------------|----------------|---------------|
| Ayuntamiento de Barcelona | 482,06 | -5,77 | -466,51 | 9,78 |
| Cámara de Comercio Barcelona | 6,50 | -0,54 | | 5,96 |
| Cámara de Comercio Madrid | 2,77 | | | 2,77 |
| Cámara de Comercio Alicante | 1,18 | | -0,38 | 0,80 |
| Agencia Tributaria | 168,88 | 12,40 | -88,6 | 92,68 |
| Generalitat de Catalunya | 11,18 | | | 11,18 |
| Otros | 4,04 | | -4,04 | 0,00 |
| Total: | 676,61 | 6,09 | -559,53 | 123,17 |

La cancelaciones de provisiones detalladas en el cuadro anterior corresponden a impuestos prescritos previamente provisionados, mayoritariamente corresponden a liquidaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de ejercicios anteriores.

Las cancelaciones se registran como un ingreso más dentro del epígrafe 16.b) de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

14.2 Información acerca del aumento, durante el ejercicio, en los saldos actualizados al tipo de descuento por causa del paso del tiempo, así como el efecto que haya podido tener cualquier cambio en el tipo de descuento:

Ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008 se produjeron variaciones en los importes provisionados derivados del simple transcurso del tiempo o por modificaciones en las tasas de descuento.

14.3 Una descripción de la naturaleza de la obligación asumida:

Las provisiones que se tienen registradas en este epígrafe del balance son de tipo fiscal y se corresponden con impuestos que han sido reclamados a CEVASA y que esta ha recurrido por disconformidad, o con impuestos devengados pendientes de liquidar por las Administraciones Públicas.

14.4 Una descripción de las estimaciones y procedimientos de cálculo aplicados para la valoración de los correspondientes importes, así como de las incertidumbres que pudieran aparecer en dichas estimaciones. En su caso, se justificarán los ajustes que haya procedido realizar:

Como ya se ha informado en el apartado anterior, los importes provisionados corresponden a impuestos reclamados a la Sociedad y recurridos por disconformidad o impuestos devengados pendientes de liquidar por las Administraciones Públicas, todos ellos registrados por los importes nominales o que la Sociedad hubiera pagado de no haberlos recurrido o haberse liquidado el impuesto devengado. Pudiera pasar:

- que los importes reclamados se acabaran liquidando con intereses legales.
- que los tribunales dieran la razón a CEVASA y entonces, liquidaran solo parte de los importes registrados con intereses legales y las Administraciones debieran abonar a la Sociedad los costes de los avales interpuestos, registrados en años anteriores como gasto del ejercicio.
- que prescribieran determinados impuestos, tanto los reclamados como, especialmente, los devengados y no liquidados.

Ante la dificultad de realizar estimaciones en uno u otro sentido, y según nuestra experiencia, creemos que los mayores importes por intereses legales que debieran pagarse (caso primero y segundo) quedarían sobradamente compensados con los importes minorados por resolución o sentencia y prescritos y, por tanto, que no deberían pagarse.

14.5 Indicación de los importes de cualquier derecho de reembolso, señalando las cantidades que, en su caso, se hayan reconocido en el activo de balance por estos derechos:

Ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008 se han registrado importes por reembolso de impuestos satisfechos. Sin embargo, CEVASA tiene interpuestos diversos contenciosos de pequeños importe solicitando la devolución de impuestos satisfechos e ingresados indebidamente. Aplicando el principio de prudencia valorativa no se han reconocido como activo.

B) Contingencias

Se trata de las obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales de CEVASA.

Los Administradores no tienen conocimiento de que existan contingencias en la Sociedad.

15. NOTA SOBRE EL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de Flujos de Efectivo informa sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, clasificando los movimientos por actividades e indicando la variación neta de dicha magnitud en el ejercicio.

Se entiende por efectivo y otros activos líquidos equivalentes, los que como tales figuran el epígrafe B.VII del activo del balance.

El Estado de Flujos de efectivo se ha elaborado de acuerdo a los criterios señalados en las normas en vigor de elaboración de las cuentas anuales.

16. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

En la contabilidad de la Sociedad no existe ninguna partida relacionada con temas medioambientales, según lo previsto en la O.M. del Ministerio de Economía de 8 de octubre de 2001.

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

17. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

La Sociedad no otorga retribuciones a largo plazo a su personal, y, por tanto, no existen ni activos ni pasivos en el balance de la Sociedad que se relacionen con este concepto.

18. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

CEVASA no ha realizado, ni en el año 2009 ni en el 2008, transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio ni tiene compromiso alguno por este concepto.

19. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Ni durante los ejercicios 2008 y 2008 ni en fechas anteriores la Sociedad ha recibido subvenciones, ni donaciones ni legados.

20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se llevó a cabo ninguna combinación de negocios con sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

21. NEGOCIOS CONJUNTOS (INFORMACIÓN SOBRE NEGOCIOS CONJUNTOS CON SOCIEDADES EN LAS QUE LA CEVASA NO TUVIERA PARTICIPACIÓN (UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS –UTE-, AGRUPACIONES DE INTERÉS ECONÓMICO -AIE- ETC.)

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se llevó a cabo ningún negocio conjuntamente con sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

22. ACTIVOS NO MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

No ha habido operaciones interrumpidas durante los ejercicios 2009 y 2008, considerando como operación interrumpida o en discontinuidad una línea de negocio que se ha decidido abandonar y/o enajenar cuyos activos, pasivos y resultados pueden ser distinguidos físicamente, operativamente y a efectos de información financiera.

La Sociedad no tenía, al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 ningún activo calificado como mantenido para la venta.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no se ha producido ningún suceso que las afecte de manera significativa.

24. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1) *REALIZADAS EN LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008:*

A) *Con base contractual:*

Los contratos operativos que CEVASA tiene formalizados con partes vinculadas son los siguientes:

- Contrato marco de prestación de servicios firmado el 01.01.2007 entre todas las empresas del grupo CEVASA a excepción de las asociadas. Regula la prestación de los siguientes servicios de CEVASA a sus sociedades filiales:
 - Servicios de apoyo a la dirección y gestión de negocios.
 - Asistencia financiera legal.
 - Servicios de gestión administrativa y contable.
 - Control de cumplimiento de los estándares de calidad.
 - Servicios de gestión del personal.
 - Servicios de asesoría legal.
 - Servicios informáticos.
- Contrato de gestión patrimonial de activos y pasivos, firmado el 09.02.2005, entre CEVASA y la sociedad asociada SBD Lloguer Social, S.A.. Regula la prestación de servicios a la asociada, relacionadas con su parque de viviendas en alquiler.
- Contrato marco de prestación de garantías, firmado el 01.01.07 entre todas las empresas del Grupo CEVASA a excepción de las asociadas. Regula la prestación de garantías entre las sociedades del grupo y su remuneración.

- Contrato marco de financiación y contrato marco de liquidación, firmado el 01.01.07 entre todas las empresas del grupo CEVASA a excepción de las asociadas. Regula las condiciones de realización de préstamos entre las empresas del grupo y su remuneración.
- Contrato de alquiler de oficina, firmado el 01.10.2006 entre CEVASA y CEVASA, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U., arrendataria la primera de dos plantas de oficinas propiedad de la segunda.
- Contrato de arrendamiento de edificio industrial. Dicho contrato se formalizó el 17.03.2007 entre CEVASA (arrendadora) e Inoxcrom, S.A., arrendataria y sociedad propiedad de accionistas significativos de la Sociedad hasta el segundo semestre del 2009.

Todas estas operaciones están debidamente documentadas según los criterios establecidos en el art. 16 del RD Leg. 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades (modificado por la ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal) y el reciente Real Decreto 1793/2008, de 3 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el RD 1.777/2004, de 30 de julio.

El principio regulador de todas estas operaciones es su realización a precio o valor normal de mercado.

Con base a aquellos contratos se han realizado las siguientes operaciones durante los ejercicios 2009 y 2008:

| <i>Tipo de operación</i> | 2009 | | | 2008 | | |
|--|----------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | <i>Contrapartida</i> | <i>Ingreso del ejercicio</i> | <i>Gasto del ejercicio</i> | <i>Ingreso del ejercicio</i> | <i>Gasto del ejercicio</i> | <i>Importes activados</i> |
| <i>Prestación de servicios</i> | P | 498,77 | 18,51 | 556,39 | 16,11 | 227,33 |
| | P2 | 95,08 | | 309,83 | | |
| | CP | 15,70 | | 655,45 | | |
| | CH | 389,51 | | 85,84 | | |
| | CI | 242,69 | | 132,34 | | |
| <i>Gestión patrimonial y administración de activos</i> | SBD | 35,81 | | 29,60 | | |
| <i>Cuenta corriente dineraria</i> | RD | | | 6,99 | | |
| <i>Prestación de garantías y préstamos intragrupo</i> | P | | 766,84 | | 201,80 | |
| | P2 | | 107,66 | | 44,16 | |
| | CP | 893,38 | | 258,89 | 0,71 | |
| | CH | | 25,23 | | 1,00 | |
| | CI | | 346,63 | 1,03 | 304,28 | |
| | CT | 2,80 | | | | |
| | SBD | 10,79 | | | | |
| <i>Alquiler oficina administrativa</i> | P2 | | 32,43 | | 31,41 | |
| <i>Alquileres de inmuebles</i> | IN | 945,22 | 798,40 | 925,48 | | |
| Total: | | 3.129,75 | 2.095,70 | 2.961,84 | 599,47 | 227,33 |

B) Dividendos:

Los dividendos recibidos por CEVASA de sus filiales, en los ejercicios 2009 y 2008, son los siguientes:

| Filial | 2009 | | 2008 | |
|--|-------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | Tipo | Importe | Tipo | Importe |
| CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U. | Complementario resultado 2008 | 2.714,61 | Complementario 2007 | 488,40 |
| | Reparto Reservas Voluntarias | 491,30 | A cuenta 2008 | 7.400,00 |
| CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.U. | | | Complementario 2007 | 16,10 |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U. | Resultado 2008 | 970,53 | Complementario 2007 | 682,78 |
| | A cuenta 2009 | 949,70 | | |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U. | Resultado 2008 | 721,45 | Complementario 2007 | 658,76 |
| | A cuenta 2009 | 689,00 | | |
| | Total: | 6.536,59 | | 9.246,04 |

C) Remuneraciones a la alta dirección y al Consejo de Administración:

Asimismo tienen la consideración de operaciones vinculadas, las remuneraciones del personal de alta dirección y los miembros del consejo de administración. A continuación se adjunta cuadros con los importes percibidos por dichas personas:

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------|-----------------|
| <i>Remuneración Consejo de Administración:</i> | | |
| Retribución fija | 75,00 | 86,10 |
| Dietas | 175,20 | 213,23 |
| Atenciones estatutarias | 112,00 | 175,00 |
| Otros | | |
| <i>Remuneración equipo directivo:</i> | | |
| | 560,97 | 552,20 |
| Total: | 923,17 | 1.026,53 |

Durante los años 2009 y 2008 CEVASA no ha satisfecho importe alguno ni en concepto de anticipos ni en concepto de préstamos a la alta dirección y a los miembros del Consejo de Administración.

2) SALDOS CON PARTES VINCULADAS EN LAS FECHAS DE CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008:

Son los siguientes:

| | 2009 | | 2008 | |
|---|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Saldos deudores | Saldos acreedores | Saldos deudores | Saldos acreedores |
| Cientes empresas grupo | 509,04 | | 416,99 | |
| Proveedores empresas grupo | | 5,59 | | 246,02 |
| Préstamos a empresas grupo y asociadas | 22.028,15 | | 17.205,11 | |
| Préstamos de empresas grupo y asociadas | | 18.462,39 | | 27.893,61 |
| | 22.537,19 | 18.467,98 | 17.622,10 | 28.139,63 |

INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 2009, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Salvo Restaura, S.L., sociedad consejero de esta Sociedad y que desarrolla sus actividades en el sector inmobiliario, los restantes miembros del Consejo de Administración no tienen participaciones, ni ostentan cargos o desarrollan funciones en empresas cuyo objeto social es el mismo, análogo o complementario al de la Sociedad. No existen conflictos de interés en el contexto de la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto 1567/1989, de 22 de diciembre.

A continuación se informa de las participaciones de Restaura, S.L. en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social al de la Sociedad.

SOCIEDADES PARTICIPADAS POR RESTAURA, S.L. CON EL MISMO, ANÁLOGO O COMPLEMENTARIO OBJETO SOCIAL AL DE CEVASA

Sociedades del grupo:

Promoción inmobiliaria v/o compraventa de inmuebles

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|-----------------------------------|-------------------------|---|--------------------------|----------|
| 4 Quessant SARL | Paris | 100,00 | Ameland Investments SARL | 100,00 |
| Ameland Investments SARL | Paris | 100,00 | Restaura Europe BV | 0,05 |
| | | | Restaura Immoland, S.L. | 99,95 |
| Anaceram, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Fincatop, S.A. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Gadea Restaura GMBH | Berlin | 50,10 | Restaura, S.L. | 50,00 |
| | | | Restaura GMBH | 0,10 |
| Gadea Restaura, S.L. | A Coruña | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| KI Invest Sarl | Paris | 100,00 | Restaura Immoland, S.L. | 100,00 |
| Ligoria, S.A. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 84,86 |
| | | | Profincusa, S.L. | 15,14 |
| Materiales e Inversiones, S.L. | Madrid | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Promefic, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 93,04 |
| | | | Profincusa, S.L. | 6,96 |
| Proyecto Inmobiliario Icaro, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Berlin Homes GMBH | Berlin | 51,00 | Restaura Europe BV | 51,00 |
| Restaura Berlin Homes II GMBH | Berlin | 75,00 | Restaura GMBH | 75,00 |
| Restaura Berlin Homes III GMBH | Berlin | 51,00 | Restaura GMBH | 51,00 |
| Restaura Berlin Two GMBH | Berlin | 51,00 | Restaura GMBH | 51,00 |
| Restaura Germany One GMBH | Berlin | 51,00 | Restaura GMBH | 51,00 |
| Restaura Gorskiego S.P.Z.O.O. | Varsovia | 100,00 | Gadea Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Domus, S.L. | Barcelona | 75,00 | Restaura, S.L. | 75,00 |
| Restaura France 77, SARL | Paris | 100,00 | Restaura France SARL | 99,00 |
| | | | Ameland Investments SARL | 1,00 |
| Restaura GMBH | Berlin | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Immoland, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| SCI Europeens JM | Paris | 100,00 | Ameland Investments SARL | 100,00 |
| Restaura Valencia, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura, S.P.Z.O.O. | Varsovia | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Samif, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Terradets, S.L. | Barcelona | 70,00 | Restaura, S.L. | 70,00 |
| Vlieland Investments Sarl | Paris | 60,00 | Restaura Immoland, S.L. | 60,00 |
| Zurbana, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Lisboa- | Lisboa | 98,00 | Restaura, S.L. | 98,00 |
| Actividades imobiliárias, LDA | | | | |

Coordinación e intermediación en obras

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|--|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| Restaura Proyectos de Arquitectura, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |

Gestión administrativo-comercial

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|------------------------|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| Admafincas, S.L. | Madrid | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Alma gestión SARL | Paris | 99,68 | Restaura, S.L. | 99,68 |
| Restaura France SARL | Paris | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Gestión, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |

Alquiler de inmuebles

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% Participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|---------------------|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| R-SIIC | Paris | 53,52 | Restaura, S.L. | 53,52 |
| SCI siete Paradis | Paris | 53,52 | R-SIIC | 100,00 |
| SCI Uno Bis Paradis | Paris | 53,52 | R-SIIC | 100,00 |
| SCI Seis Paradis | Paris | 53,52 | R-SIIC | 100,00 |
| SCI Rivoli Roule | Paris | 53,52 | R-SIIC | 99,90 |
| | | | Immobilière Haffner SAS | 0,01 |

Explotación de instalaciones de ocio

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|---|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| Espai Natural Sant Miquel del Fai, S.L. | Barcelona | 77,99 | Restaura, S.L. | 1,28 |
| | | | Promefic, S.L. | 76,71 |

Sociedad de cartera

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|--------------------------|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| Restaura Europe B.V. (6) | Amsterdam | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |

Sociedades inactivas

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|-----------------------------|-------------------------|---|--|-------------------------|----------|
| | | | | | |
| Albany Construmany, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Avestruces de Aragón, S.L. | Paracuellos de Jiloca | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Fidestaura, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Immobilie Haffner SAS | Paris | 53,52 | | R-SIIC | 100,00 |
| Pactetres, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Profincusa, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Productos del Jiloca, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Berlin Three GMBH | Berlin | 100,00 | | Restaura GMBH | 100,00 |
| Restaura Deutschland GMBH | Berlin | 100,00 | | Restaura GMBH | 100,00 |
| Restaura Futuro, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura V, S.P.Z.O.O | Varsovia | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura VII, S.P.Z.O.O | Varsovia | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura, VIII, S.P.Z.O.O | Varsovia | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura IX, S.P.Z.O.O | Varsovia | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Germany Two GMBH | Berlin | 65,00 | | Restaura, S.L. | 65,00 |
| Restaura Germany Three GMBH | Berlin | 51,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| | | | | Restaura GMBH | 1,00 |
| SCI 231 Saint Honore | Paris | 53,52 | | R-SIIC | 99,99 |
| | | | | Immobilie Haffner SAS | 0,01 |
| Uxmal Construmat, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |

b) Sociedades asociadas

Promoción inmobiliaria v/o compraventa de inmuebles v/o alquiler de inmuebles

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|---|-------------------------|---|--|-------------------------|----------|
| | | | | | |
| Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA) | Barcelona | 20,33 | | Restaura, S.L. | 20,33 |
| Iniciativas B-40, S.L. | Barcelona | 39,06 | | Xamontmar, S.L. | 80,00 |
| Proyecto Inmobiliario Valiant, S.L. | Barcelona | 49,00 | | Renlovi, S.L. | 100,00 |
| Proyecto inmobiliario Villaverde, S.L. | Barcelona | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Renlovi, S.L. | Barcelona | 49,00 | | Restaura Inmoland, S.L. | 49,00 |
| Restaura Inversions, S.L. | Barcelona | 40,00 | | Restaura, S.L. | 40,00 |
| Restaura FI, S.A.R.L | Paris | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Restaura Polwiesjska, S.P.Z.O.O. | Varsovia | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Restaura VI, S.P.Z.O.O | Varsovia | 55,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| RPI France | Paris | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Restaura Mickiewiczza, S.P.Z.O.O | Varsovia | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Restaura Nowogrodzka, S.P.Z.O.O | Varsovia | 49,00 | | Renlovi, S.L. | 100,00 |
| Restaura Wislana, S.P.Z.O.O | Varsovia | 25,00 | | Restaura, S.L. | 25,00 |
| Restaura Hoza, S.P.Z.O.O | Varsovia | 55,00 | | Restaura S.P.Z.O.O. | 0,37 |
| | | | | Restaura, S.L. | 49,63 |
| Xamontmar, S.L. | Barcelona | 48,83 | | Promefic, S.L. | 48,83 |

25. OTRA INFORMACIÓN

NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMLEADAS POR LA COMPAÑÍA

La distribución por sexos y categorías al término de los ejercicios 2009 y 2008 del personal de la Sociedad es la siguiente:

AÑO 2009

| | Hombres | Mujeres | Total |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Personal directivo | 5 | | 5 |
| Personal técnico, administrativo y otros | 6 | 6 | 12 |
| Consejo de Administración | 5 | 1 | 6 |
| Total: | 16 | 7 | 23 |

AÑO 2008

| | Hombres | Mujeres | Total |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Personal directivo | 6 | | 6 |
| Personal técnico y administrativo | 6 | 6 | 12 |
| Consejo de Administración | 5 | 1 | 6 |
| Total: | 17 | 7 | 24 |

El número medio de personas empleadas coincide con el número de empleados a final del ejercicio, tanto en el 2008 como en el 2009.

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

Durante el ejercicio 2009, el importe satisfecho a la firma DELOITTE, S.L., en concepto de auditoría de las Cuentas Anuales del año 2008 de CEVASA y el Grupo CEVASA ha sido de 29,42 miles de euros. Los honorarios totales de DELOITTE, S.L., por la auditoría de las cuentas anuales de CEVASA y Grupo CEVASA del ejercicio 2009, ascienden a 48,44 miles euros, de los cuales la Sociedad en la actualidad ha satisfecho 19,37 miles de euros.

La firma anterior prestó en el primer trimestre del 2009 servicios de asesoramiento y revisión de la aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad por importe de 2 miles de euros, a excepción del servicio mencionado anteriormente DELOITTE, S.L. no ha prestado a esta Compañía ni a sus filiales servicios distintos a los de la Auditoría de sus Cuentas Anuales.

26. INFORMACIÓN SEGMENTADA

26.1 Información sobre segmentos: Las dos únicas actividades de la Sociedad son la prestación de servicios y el alquiler de locales comerciales.

A continuación se detalla la distribución por segmentos del importe de la cifra de negocios de los ejercicios 2009 y 2008:

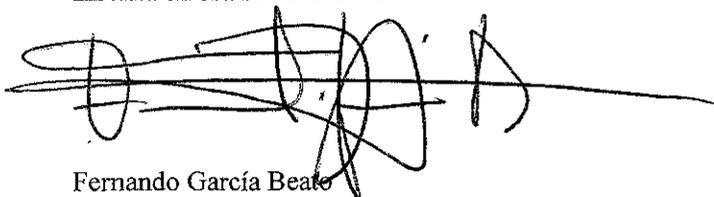
| | 2009 | 2008 |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| Dividendos pagados por las filiales | 6.536,59 | 9.246,04 |
| Prestación de servicios | 1.286,86 | 1.750,44 |
| Alquiler | 945,22 | 925,48 |
| Total: | 8.768,67 | 11.921,96 |

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. (la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas 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 normas de auditoría generalmente aceptadas en España, 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 de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de ingresos y gastos reconocido consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 27 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. y sociedades dependientes.

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



Fernando García Beato

26 de marzo de 2010

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:
DELOITTE, S.L.

Any 2010 Númer 20/10/0727
IMPORT COL·LÈGIAL: 88,00 EUR

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



Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas en Europa.

Sumario:

- 1) **INFORME DE GESTIÓN.**
 - 2) **ESTADOS FINANCIEROS GENERALES:**
 - Balance de Situación.
 - Estado de Resultados.
 - Estado de flujo de efectivo.
 - Estados de cambios en el patrimonio.
 - 3) **ESTADOS FINANCIEROS POR SEGMENTOS:**
 - Balance de Situación.
 - Estado de Resultados.
 - Estado de flujo de efectivo.
 - Nota a la información segmentada.
 - 4) **MEMORIA:**
 - 1.- Composición y actividades del Grupo.
 - 2.- Bases de presentación.
 - 3.- Notas a los estados financieros:
 - 1.- Explicaciones sobre los epígrafes del balance.
 - 2.- Explicaciones sobre los epígrafes del estado de resultados.
 - 3.- Explicaciones sobre los epígrafes del estado de cambios en el patrimonio.
 - 4.- Explicaciones sobre los epígrafes del estado de flujos de efectivo.
 - 4.- Otras informaciones sobre la situación financiera del Grupo CEVASA:
 - 1.- Deterioro del valor de los activos.
 - 2.- Incidencia en el Grupo de cambios en los precios.
 - 3.- Instrumentos financieros.
 - 4.- Transacciones en moneda extranjera.
 - 5.- Situación fiscal.
 - 6.- Garantías comprometidas con terceros.
 - 7.- Activos y pasivos contingentes. Riesgo de crédito.
 - 8.- Cambios en las estimaciones contables, errores fundamentales y cambios en las políticas contables.
 - 9.- Hechos ocurridos después del cierre de los estados financieros y antes de su aprobación.
 - 5.- Otras informaciones:
 - 1.- Información sobre negocios conjuntos.
 - 2.- Información sobre órganos de administración y alta dirección.
 - 3.- Operaciones con partes vinculadas.
 - 4.- Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante.
 - 6.- Distribución de resultados
- CUADROS ANEXOS**
NOTAS NUMERICAS
CUADROS ANEXOS DIN A3

Notas:

- 1) *Toda la información contenida en estos documentos está en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.*
- 2) *Los estados financieros de este informe se han calculado originariamente en euros. Posteriormente, con el fin de presentarlos en miles de euros, se han redondeado todas sus cifras al millar más próximo, tanto las cifras base como los totales y subtotales originales en euros. Es por ello, por lo que, algunos totales pueden no coincidir con la suma de las cifras sumadas expresadas en miles de euros, sin que ello suponga error alguno.*

INFORME DE GESTIÓN

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA

INFORME DE GESTIÓN 2009

1 .Contexto general, situación macroeconómica y evolución de los mercados.

Tras el estallido de la crisis financiera en el año 2008, la economía española entró en una profunda recesión, con crecimiento negativo del PIB en todos los trimestres del año y de manera especialmente acentuada entre mediados del año 2008 y mediados del 2009, hasta acumular una disminución del 3,6 % para todo el año 2009. Sin embargo, la situación de la economía española no se ha diferenciado sustancialmente de la observada en el resto de países de la UE y está teniendo un comportamiento similar a la media de los países de la UE, con un trimestre de retraso.

No obstante, la economía española se caracteriza por necesitar, mucho más que economías más consolidadas, de elevadas tasa de crecimiento para generar empleo y por destruir empleo de manera acelerada en cuanto disminuye su actividad. Ello es así porque su estructura productiva y de servicios es fuertemente dependiente de sectores que necesitan de fases expansivas para su buena marcha (sector turístico, sector inmobiliario, etc.) y que son los primeros en sufrir en tiempos en que toca abrocharse el cinturón. Esto tiene como consecuencia que, ante las mismas tasas de disminución del PIB, la economía española haya destruido casi el doble de empleo que las de su entorno.

La rápida destrucción del tejido empresarial y el aumento del desempleo, que alcanza tasas cercanas al 20 %, obligó al gobierno a emplearse a fondo de forma más o menos coordinada, con medidas como el Plan E, aumento de las coberturas a los desempleados, ciertos estímulos fiscales y especialmente con un paquete de medidas de apoyo al sistema financiero que evitara el que pudiera entrar en insolvencia. Todos estos estímulos públicos consiguieron frenar el ritmo de contracción a mediados del 2009. Sin embargo, la finalización del grueso de proyectos del Plan E en el cuatro trimestre del año 2009 y primero del 2010 requiere de nuevas actuaciones, más estructurales que transitorias, tales como concluir la reestructuración del sector financiero, liberar a los mercados de sus rigideces, entre ellos el laboral, e implementar medidas que tengan como objetivo volver a la estabilidad presupuestaria.

Como en otras ocasiones, se repite el patrón pre-recuperación y desde mediados del año 2009 la economía española inició una senda de menor deterioro, gracias a la demanda externa y a la recuperación de las exportaciones y del sector industrial, Estos denominados “brotes verdes” sólo podrán seguir creciendo si se consiguen corregir los desequilibrios acumulados en la fase expansiva, así como los incurridos en la recesión: el fuerte apalancamiento de las familias españolas, corregir el rápido deterioro de las cuentas públicas volviendo a una estabilidad presupuestaria, y, muy especialmente, conseguir que el sistema financiero funcione con normalidad y que los créditos lleguen a las empresas, principal factor destructor, a nuestro juicio, del tejido empresarial y del empleo.

Las necesidades de financiación de la economía española y su dependencia de los mercados de capitales externos hacen que se muestre urgente avanzar en la resolución de las incertidumbres que sobre la economía española preocupan a los inversores extranjeros. Deben

despejarse las dudas sobre nuestro sistema financiero, que se avance en la línea actual de concentración de entidades y de corregir la sobredimensión de este sector frente al resto de la economía. Deben despejarse las incógnitas sobre las concretas medidas que van a tomarse para corregir los actuales desequilibrios y para hacer que la economía española vuelva a crecer, mejor sustentada que hasta ahora en ventajas competitivas y mejoras de productividad

1.1 Evolución general del sector inmobiliario español

Por lo que se refiere al sector inmobiliario, los últimos años previos a la crisis se había caracterizado por una elevada actividad promotora, alimentada por una mantenida demanda favorecida por un creciente proceso de apalancamiento de familias y empresas, alimentada por bajos tipos de interés y largos plazos de amortización. La espiral inflacionista que ello alimentaba ha atrapado finalmente, no sólo a empresas y familias, si no también y especialmente el sector financiero, que había crecido en los últimos años apoyado en el crédito al sector, hasta alcanzar niveles tan alarmantes que finalmente han puesto en peligro al conjunto de la economía.

Durante el año 2009 el sector ha quedado completamente paralizado. Ante las crecientes dificultades de cada vez un mayor número de empresas y familias y la imposibilidad de devolver sus créditos, las entidades financieras han optado por refinanciar a estos deudores (principalmente ampliando carencias de principal) y limitar las ejecuciones hipotecarias, esperando que las primeras consigan vender sus promociones en unos años y las segundas recuperen en unos años estabilidad económica. Al no recuperar los fondos previstos y al no contra con aquella liquidez, ha sido imposible financiar proyectos nuevos.

Parece lógico que desde el gobierno se haya apoyado que los precios del producto acabado no cayeran bruscamente, puesto que la riqueza de las familias está muy condicionada a la evolución del componente inmobiliario y las caídas de aquellos precios imposibilitarían que el balance de los hogares pueda recomponerse, y sin esto es muy difícil que se recuperen consumo y el ahorro.

Quizás todo esto haya sido bueno para el sector, que, ante la disminución de la actividad promotora, está viendo como están poco a poco reduciéndose el elevado stock de vivienda sin vender. Sin embargo, si bien aquellas medidas han impedido que los precios del producto acabado corrigieran a la baja de forma más acentuada, han hundido el precio del suelo sin edificar, ante la escasa o nula actividad promotora.

Un efecto de lo anterior está siendo que aquellas empresas que habían estado acumulando suelo apoyadas en un asequible apalancamiento sean las primeras que no puedan hacer frente a sus préstamos y como cabe esperar que estos activos sean los últimos en venderse, de rebote, la banca se niegue a refinanciar. Esto está convirtiendo al sector financiero en el principal propietario de suelo del país.

En definitiva, se requieren medidas que posibiliten una salida conjunta de los dos sectores (financiero e inmobiliario) o no habrá solución, pudiendo entrar en una espiral deflacionaria o cuando menos de estancamiento de precios que dure varios años. En cualquier caso, la

recuperación del sector será lenta y prevemos para este año 2010 y siguiente nuevas caídas de precios y atonía en el sector.

1.2 Evolución general de los mercados financieros.

Durante el año 2009, los mercados financieros han recuperado parcialmente la liquidez que tuvieron antes del estallido de la crisis en el año 2008. Sin embargo, las condiciones financieras sólo se han normalizado parcialmente y no se ha recuperado el tono anterior al comienzo de la crisis.

Las extraordinarias inyecciones de liquidez de las autoridades monetarias y la disminución acelerada de los tipos de interés oficiales entre 200 y 300 puntos básicos, dejándolos entre el 0 y el 1% normalizó los mercados financieros pero los dejó dependientes de estas medidas. Sin embargo, gracias a ellas, se evitó el que pudiera entrar en una espiral de insolvencias minorarse, al menos a corto plazo, la carga y presión de la deuda sobre las endeudadas economías domésticas y las empresas.

Ante estas medidas, los mercados de renta variable reaccionaron positivamente y durante los tres últimos trimestres del año 2009 recuperaron gran parte de lo perdido en los años 2007 y 2008, aunque en lo que llevamos de año 2010 han perdido gran parte de lo recuperado.

1. Evolución de los negocios durante el año 2009

1.1. CEVASA

1.1.1. Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding que presta servicios a sus filiales y en la que, mayoritariamente, sus ingresos provienen, bien de dividendos de las mismas, bien de la prestación de servicios a las mismas. Otra parte de sus ingresos proviene del alquiler de un edificio industrial de su propiedad.

El resultado antes de impuestos de CEVASA del ejercicio 2009 ha sido de 5.694 miles de euros, frente a los 9.118,4 miles de euros del ejercicio 2008. Esta disminución del resultado se explica principalmente por:

- La menor percepción de dividendos (6.536,6 miles de euros en el año 2009 frente a los 9.246 miles de euros en el año 2008).
- La minoración de importe facturado a las filiales el concepto de servicios (1.286,9 miles de euros en el año 2009 frente a los 1.767,4 miles de euros en el año 2008), que se explica por haber regularizado en el año un exceso de facturación de ejercicios anteriores.
- El haber dotado 798 miles de euros en concepto de provisiones por impago e insolvencia del arrendatario del edificio industrial de propiedad de la Compañía.

1.2. Grupo CEVASA

1.2.1. Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios

En el año 2009, el grupo CEVASA ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 3.931,00 miles de euros, frente a los 1.163,88 miles de euros en el año anterior.

La distribución del resultado antes de impuestos por líneas de negocio es la siguiente:

| | Resultado antes de impuestos (en miles de euros) | | | |
|--|---|-----------------|-------------------|----------------------------|
| | Año 2009 | Año 2008 | Diferencia | % variación result. |
| Patrimonio en Alquiler | 5.453,75 | 5.721,54 | -267,80 | -4,7% |
| Promociones Inmobiliarias | -833,54 | -1.455,06 | 621,52 | 42,7% |
| Hoteles | -256,59 | -269,81 | 13,23 | 4,9% |
| Patrimonio Financiero | 379,14 | -4.286,17 | 4.665,31 | -108,8% |
| Servicios de gestión inmobiliaria | 29,78 | -5,99 | 35,76 | 597,4% |
| Otros | 28,08 | -5,16 | 33,25 | 644,0% |
| Totales | 4.800,63 | -300,65 | 5.101,28 | 1696,7% |

Si bien el grupo ha aumentado sus resultados respecto al ejercicio 2.008, no podemos calificar el ejercicio como bueno cuando alguna de las líneas de negocio del grupo ha empeorado su resultado y otras se mantienen con un resultado negativo. Sin embargo, consideramos positivos los resultados obtenidos, en el marco de una profunda crisis económica e inmobiliaria.

1.2.1.1. Negocio patrimonial (alquiler)

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.369,29 miles de euros, frente a los 10.748,66 miles del año 2008, lo que supone un aumento del 5,8 % Por tipología de activo, los aumentos han sido los siguientes:

| | Rentas netas de repercusiones de gastos | | | |
|---|--|-----------------|-------------------|---------------------------|
| | Año 2009 | Año 2008 | Diferencia | % variación result |
| RESIDENCIAL | 7.275,62 | 6.425,31 | 850,31 | 13,2% |
| Viviendas Meridiano Cero Barcelona | 5.420,75 | 5.109,31 | 311,44 | 6,1% |
| Viviendas Santa Mª de la Cabeza en Madrid | 1.335,77 | 1.315,99 | 19,78 | 1,5% |
| Viviendas La Sagrera en Barcelona | 519,09 | 0,00 | 519,09 | 100,0% |
| COMERCIAL | 1.507,91 | 1.654,39 | -146,49 | -8,9% |
| Locales en Barcelona | 1.103,56 | 1.238,77 | -135,21 | -10,9% |
| Locales y otros Santa Mª de la Cabeza en | 404,35 | 415,62 | -11,28 | -2,7% |
| Locales La Sagrera en Barcelona | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0% |
| OFICINAS | | | | |
| Oficinas Meridiano Cero Barcelona | 1.694,23 | 1.793,62 | -99,39 | -5,5% |
| EDIFICIOS INDUSTRIALES | 891,53 | 875,33 | 16,20 | 1,9% |

A pesar de la contención de los gastos corrientes, el resultado antes de impuestos de este negocio ha descendido en cerca de 267,79 miles de euros, pasando de 5.721,54 miles de euros en año 2008 a 5.453,75 miles de euros en el año 2009. La causa de esta disminución se explica principalmente por:

- 1) El aumento en 983,62 miles de euros por impagados definitivos y posibles impagados, y especialmente a que durante el año se ha evidenciado la insolvencia del principal arrendatario del grupo, en número de metros ocupados, concretamente del único edificio industrial en alquiler.
- 2) El aumento en 642,83 miles de euros en gastos de mantenimiento, renovación y mejora de los edificios en alquiler, que tiene parte de su explicación en el aumento de la rotación de contratos, que nos ha obligado a realizar un importante esfuerzo en la renovación de las viviendas y otras superficies vacías, con el fin de facilitar una rápida ocupación.
- 3) Una de las nuevas promociones del grupo en Barcelona, inicialmente destinada a la venta, se ha destinado finalmente al alquiler. Aunque ello ha hecho aumentar la cifra de negocio de esta actividad, su aportación al resultado de la misma ha sido negativa en 373,68 euros, debido a que la carga financiera de su financiación, ha sido superior a su aportación al margen corriente.

La disminución de rentas en los activos comerciales y de oficinas y los aumentos mencionados en los gastos se ha compensado parcialmente por los beneficios que se han obtenido en la venta de 4 viviendas de nuestra promoción en Madrid, de 1.142 de euros, aunque ello no ha conseguido evitar el descenso del resultado de este negocio.

Las ventas anteriores se enmarcan en una política de rotación de activos, iniciada en el segundo semestre del año, cuya primera actuación ha sido el poner a la venta los edificios de viviendas en alquiler que el grupo tiene en Madrid (295 viviendas), la

mayor parte de ellas de renta antigua y con una escasa aportación a la cuenta de resultados. En cualquier caso, creemos que la venta de estas viviendas, ofrecidas a sus actuales inquilinos, será un proceso lento que se alargará durante algunos años.

Esta nueva política tiene como objetivo la venta de los activos de menor interés cuando alcanzan una determinada antigüedad, reinvertiendo la tesorería en producción de viviendas nuevas o en edificios de oficinas bien situados, con mayor potencialidad de resultados y de generación de caja, todo ello en un entorno en el que pueden aparecer buenas oportunidades de negocio en el sector inmobiliario.

Variaciones de los precios y de las plusvalías inmobiliarias

La escasa demanda como consecuencia de la crisis económica, y especialmente de la crisis financiera, viene provocando una continua caída de los precios inmobiliarios. El grupo CEVASA no ha sido inmune a esto y el valor de tasación de la cartera de inmuebles destinada al negocio patrimonial ha perdido, en fecha 31.12.2009, un 6,70 % respecto a su valor a 31.12.2008.

Nuevas inversiones, nuevos edificios en alquiler y rotación de activos

Además de las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación, que han alcanzado la cifra de 2.145,5 miles de euros en el año 2.009, el grupo ha continuado ejecutando la construcción de un edificio destinado a viviendas de protección oficial en el municipio barcelonés de Santa Coloma de Gramanet. El edificio tendrá 100 viviendas, 2 locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros. La inversión en este edificio durante el año 2009 ha alcanzado la cifra de 1.884,92 miles de euros.

A mediados del año 2009 se han incorporado al negocio patrimonial los dos edificios de una promoción en Barcelona, inicialmente destinada a la venta, que totalizan 116 viviendas, 152 plazas de aparcamiento, 85 trasteros y dos locales comerciales en planta baja. El coste total de esta promoción ha sido de 33,4 millones de euros, aunque se encuentra pendiente la liquidación definitiva de la obra con la constructora.

Adicionalmente, a través de su filial SBD Lloguer Social, S.A., que se consolida por el método de participación, durante el año 2009 el grupo ha continuado con sus inversiones en el desarrollo de promociones de vivienda protegida en alquiler. Las obras en marcha son por un total de 387 viviendas en el municipio de Sabadell (Barcelona), en tres unidades de actuación (92, 72 y 223 viviendas, respectivamente). El total de inversiones realizadas por esta filial en año 2009 alcanza la cifra de los 9,2 millones de euros.

Además, durante el año 2009 el grupo ha sido adjudicatario de un solar en Vic (Barcelona), donde también desarrollará vivienda protegida en alquiler. La promoción se realizará conjuntamente con el grupo TEYCO y comprenderá una inversión de más de 10,5 millones de euros a realizar en los próximos ejercicios. También se le ha

adjudicado en concesión un proyecto de construcción de 25 viviendas de protección pública en Sant Joan de les Abadesses (Girona).

Colonia Espona

Promoción en la que se contempla la ejecución de la rehabilitación de un edificio de viviendas conocido como Colonia Espona, para ubicar 25 viviendas dotacionales.

En el transcurso del último trimestre del 2009 se ha realizado la licitación de la obra.

El plazo de ejecución previsto será de 15 meses, y la entrega del edificio se producirá en el transcurso del primer semestre del 2011.



Jaume Munmany

La promoción contempla la construcción de 84 viviendas protegidas, 8 locales comerciales en planta baja, 100 plazas de parking y 39 trasteros distribuidos en dos sótanos.

Se prevé comenzar la obra a lo largo del primer trimestre del 2010, y la duración estimada de la misma es de 18 meses.



En resumen, CEVASA, directamente o a través de sociedades controladas y filiales:

- Está construyendo 100 viviendas HPO alquiler 10 años en Santa Coloma, que entrarán en explotación en el tercer o cuarto trimestre de este año 2010.
- En este año 2010 va a iniciar la construcción de 25 viviendas HPO en alquiler, en San Joan de les Abadesses y en concesión administrativa, con una inversión total de unos 2,1 millones de euros.
- Como ya se ha informado, a través de una sociedad que ha constituido con TEYCO, va a iniciar la construcción de 84 viviendas HPO alquiler en Vic, en propiedad, con una inversión total de 10,5 millones de euros.
- Recientemente ha concluido 40 viviendas en Igualada (8 de ellas HPO), que va a poner en alquiler.

A través de las sociedades SBD Lloguer Social, S.A. y su filial PROCOSOSA, participadas en un 40 % por CEVASA (todas las inversiones en Sabadell):

- Está acabando la construcción de 92 viviendas HPO alquiler 25 años (Promoción La Falla 2).
- Está construyendo 72 viviendas HPO alquiler 25 años (Promoción La Serra 4).
- Está construyendo 223 viviendas HPO alquiler 25 años (Promoción Can Llong 5).

d) Recientemente ha iniciado la construcción de 70 viviendas HPO alquiler 25 años (Can Llong 6).

Alquiler de viviendas.

En el año 2009, el mercado se ha caracterizado por una mayor oferta de producto como consecuencia de la comercialización en alquiler de promociones en un principio destinadas a la venta y, también, por una mayor rotación en los contratos consecuencia de la crisis económica.

Tras los años del boom inmobiliario que trajeron una mayor dinamización del mercado de viviendas en alquiler, que se encontraba muy estancado, con crecimiento del sector, entrada de inversores privados, institucionales y sociedades patrimonialistas, a finales del 2.007 ya empezamos a notar que se estaba produciendo un desequilibrio en el mercado, con una oferta creciente y unos demandantes cada vez con menor poder adquisitivo. Esto ha derivado en la situación actual de sobreoferta, donde la demanda busca mejores precios y es la que impone las condiciones. Los periodos de comercialización se han dilatado y los precios del alquiler se han ido reduciendo, aunque en las grandes ciudades esto no se ha producido con tanta intensidad pues la demanda es más sólida y no tan ligada a los estratos sociales más desfavorecidos. Todo ello se ha traducido en un proceso de desocupación de viviendas ya arrendadas y en la reducción de las garantías que se exigían anteriormente.

En el caso del parque de viviendas en alquiler del grupo CEVASA, las bajas de contratos, por imposibilidad de pagar el alquiler, por desahucios o por abandono de la vivienda, se han duplicado en el 2.009 respecto al 2.008 y ello ha provocado que el gasto destinado a la reforma de los pisos haya aumentado un 53,4%.

La situación económica actual ha provocado un descenso medio de los precios del alquiler alrededor del 16% y en las grandes ciudades como Barcelona y, quizás menos en Madrid, ha sido del 11%. Ante esta caída de los precios, se han aplicado políticas orientadas al mantenimiento de la ocupación, antes que mantener el precio. Ello ha supuesto que durante el año hayamos tenido que renegociar a la baja muchos contratos que estaban a precios de los años del "boom económico" para evitar el descenso de la tasa de ocupación..

Contrariamente a lo que cabría esperar y con respecto al año 2008, las rentas por alquiler de viviendas han aumentado un 6,10% en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona y un 1,5 % en el complejo Sta. M^a de la Cabeza en Madrid, aunque las viviendas de este último se pusieron a la venta durante el año 2009 y las que quedan vacías no vuelven a alquilarse para facilitar la comercialización en venta.

El aumento en el primero de los complejos tiene las siguientes explicaciones:

1.- Rotación de contratos.

a) De contratos de renta libre o rotación ordinaria.

En el año 2009 han vencido 54 contratos de renta libre, con una renta media mensual de 624 euros, que han sido renovados o alquilados a nuevos arrendatarios a rentas superiores, de una media de 750 euros/mes, todo ello sin repercusión de gastos por servicios y otros. Mediante este efecto rotación, se viene a recoger en el ejercicio parte del aumento de los precios de mercado.

b) De contratos de renta antigua o rotación extraordinaria

En Barcelona, en el año 2005 intensificamos con nuevas actuaciones la política de persecución del fraude en los contratos de renta antigua, y lo mismo se hizo en Madrid en el año 2007. En el año 2009 se ha manteniendo la intensidad en estas actuaciones, que tan buenos resultados nos ha dado en estos últimos años.

Desde que iniciamos la intensificación de las actuaciones en el año 2005, se han resuelto 73 contratos y 8 están todavía en procedimiento judicial.

Considerando que el diferencial entre las nuevas rentas y las antiguas es de unos 700 euros/mes por vivienda, el hecho de que durante el año 2009 21 contratos hayan pasado de renta antigua a renta libre (y 23 en el año 2008), explica parte del aumento en las rentas..

2.- Reducción del plazo de comercialización al mínimo imprescindible.

Con el fin de mantener las tasas de ocupación y ante las expectativas de posible disminución futura de los alquileres de mercado, hemos acelerado en lo posible la comercialización de las viviendas que iban quedando vacías. Esto ha sido posible gracias a:

a) Apoyos externos para la readecuación de los pisos disponibles, reajuste de precios y pronta recolocación de los pisos en el mercado.

Durante el año se han ido produciendo más bajas de las que nuestro equipo de mantenimiento era capaz de absorber. Con el fin de limitar el stock disponible hemos contratado ayudas externas para realizar los repastos o reformas de los pisos que quedaban vacíos. Sin estas ayudas el stock de pisos disponibles a final del año hubiera sido insalvable. Aunque ello ha aumentado el gasto por renovaciones respecto al año anterior, nos ha permitido mantener la ocupación en tasas elevadas. En los primeros meses del año 2010 teníamos una tasa de ocupación del 97,9%.

b) Intensificación de los soportes comerciales.

- Los medios utilizados en estos últimos años resultan insuficientes para la captación de producto ante una mayor oferta y homogenización de precios. Esto nos ha llevado a intensificar nuestra presencia en distintos portales inmobiliarios y contar con apoyos externos para la comercialización de nuestro producto. En seguro que ello continuará siendo así en los próximos años.
- Ante un mayor nº de pisos disponibles ha sido necesaria la colaboración con varios intermediarios del sector especializados en el alquiler.

3.- Evitar desocupación mediante renegociación contratos.

En cuanto a las renovaciones de contratos mantenemos siempre la política de ofertar un descuento entre el 5% y 10% sobre el precio de mercado. Esto, nos permite asegurar niveles de ocupación muy altos y tener un trato de favor con nuestros clientes. En el 2.009 hemos mantenido esta política.

4.- Mejorar de la calidad.

Hemos hecho pequeñas mejoras en nuestro producto vivienda, básicamente en cocinas y baños.

De las encuestas realizadas a nuestros clientes la respuesta, en un 98%, es que el trato dispensado por nuestra compañía y el estado en que se entregan los pisos es mejor con respecto a la competencia y que los precios son similares, que lo una vez más avala el buen hacer del personal, en el marco de los procedimientos ISO 9001/2000 en gestión de patrimonio en alquiler.

Respecto al complejo de viviendas en alquiler que el grupo tiene en Madrid (Paseo Sta. M^a de la Cabeza) se han seguido las mismas políticas que en Barcelona. Respecto a la persecución del fraude, todavía quedan demandas por interponer y situaciones que se están investigando. En la actualidad hay 34 demandas interpuestas que siguen su curso normal y 6 contratos están ya resueltos y creemos que en el año 2010 se resolverán muchas de las demandas interpuestas.

Inmersos en esta dinámica judicial observamos que los procedimientos judiciales en Madrid van más lentos que en Barcelona. La venta de las viviendas en Madrid y la decisión de no alquilarlas mientras se comercialicen en venta no permite anticipar un acuerdo sobre una nueva renta de mercado y habrá que esperar a la resolución judicial del contrato.

Morosidad

No hemos sido ajenos a la situación actual en lo que se refiere a la morosidad. Nuestro perfil de cliente es el más vulnerable a situaciones de crisis económica y como consecuencia de ello la morosidad ha sufrido un aumento considerable.

Como ejemplo, las demandas de desahucio por falta de pago interpuestas este año han sido el triple respecto a las interpuestas en el año 2008, si bien es verdad que no todas ellas terminan con deuda ya que el arrendatario en ocasiones paga antes del juicio. Ello, inevitablemente, ha tenido sus consecuencias en la cuenta de explotación así como se han visto aumentados los gastos de contenciosos. A pesar de tener avales y garantías para evitar un mayor perjuicio estos no han sido suficientes para

compensar el efecto de una mayor morosidad, que con respecto a los deudores de dudoso de cobro y los deudores corrientes, en conjunto, se han casi duplicado (93%).

En su conjunto, el saldo neto de dotación y cancelación de provisiones por morosidad en el alquiler de viviendas fue en el año 2009 de 204,6 miles de euros, frente a 53,8 del año 2008.

Alquiler de oficinas

La crisis actual y el descenso en las cifras de negocios ha llevado a muchas empresas a aplicar políticas de contención de gastos, Además, las restricciones de crédito dificultan la creación de nuevas empresas y provoca la desaparición de otras. Es evidente que todo ello tiene sus efectos en el mercado de oficinas.

El aumento de la oferta estos últimos años ha sido el resultado de la proliferación de mega-proyectos en las ciudades y periferias de Madrid y Barcelona, tiene su origen en políticas de inversión basadas fundamentalmente en los esperados aumento progresivo de las rentas primero e incremento de valor de los edificios después, con la guinda de un precio del dinero barato. Basta hacer un recorrido por Barcelona o Madrid para constatar la actual situación de sobreoferta de este producto.

Respecto al mercado en Barcelona, la contratación ha descendido un 50% y los precios un 20% aproximadamente en el centro y entre un 10-15% en el resto de la ciudad.

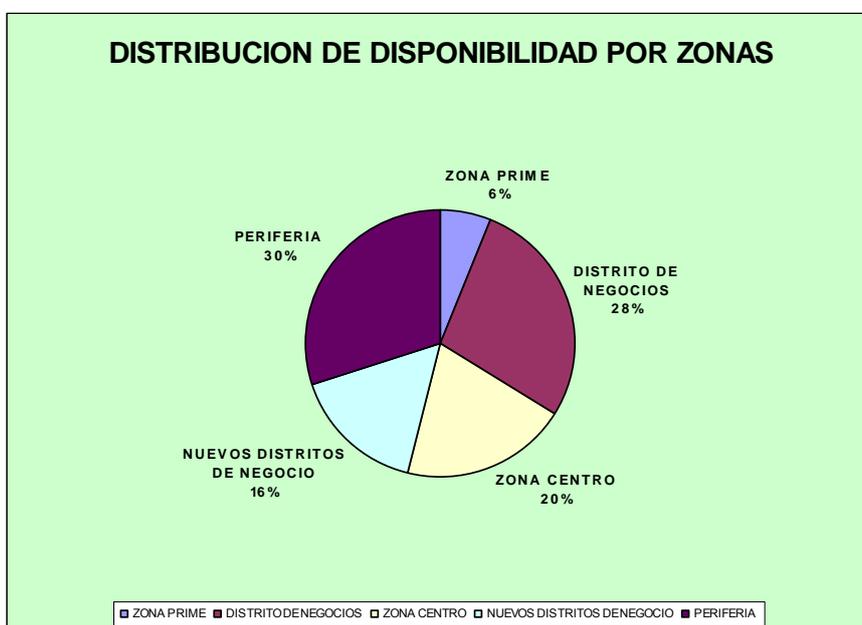
La demanda de pequeñas superficies sigue caracterizando el mercado de Barcelona, especialmente en el contexto actual, y lo demuestra que el 70% de las operaciones firmadas son de oficinas inferiores a 500m². Aún así, las escasas grandes operaciones por encima de los 3.000m² que han supuesto el 40% de las contrataciones en el año 2009. Del orden de un 60% de las mismas se han realizado en las nuevas áreas de negocios con un parque de oficinas moderno, a un precio que supone un ahorro de más del 15% con respecto a zona *prime*.

Estas nuevas zonas que incluirían también la Prefería, Sant Cugat, Cornellà, etc. gozan de un amplio parque de oficinas de ultima generación pero son también las que tienen tasas de disponibilidad más altas llegando al 34%. En determinadas zonas, denominadas *prime* de la ciudad la desocupación ha sido del 25,87%, situándose la media de la ciudad en el 12%.

Los niveles de absorción han descendido y hoy en día no es de extrañar hablar de ocupaciones del 60% en la periferia y del 80% en zonas no prime de la ciudad. En determinados edificios la marcha de un cliente importante en m² significa un perjuicio muy importante pues los plazos de contratación media se han dilatado en muchos meses (en algunos casos a más de 12 meses).

La renta *prime* se sitúa en la actualidad en 21€ que supone un descenso del 20% con respecto al punto más alto del ciclo, lo que supone que, en términos nominales, volver a la década de los años 90. En el resto, los descensos no han sido tan altos y los podríamos situar alrededor del 10-15%.

Han entrado nuevos proyectos en el 22@, Diagonal 199 y Diagonal sol, en la Zona Franca en lo que se denomina Distrito 38 así como se han entregado varios edificios y para finales de año se espera la entrega de las torres Realia (29.000m2), Zenit y Inbisa de la Plaza Europa, en Hospitalet del Llobregat, lo que supone una oferta muy abundante que obligará a bajar precios y que será difícilmente absorbible en estas zonas.



El parque de oficinas de CEVASA también está siendo afectado por la coyuntura actual del sector y ha descendido la ocupación media a niveles del 85%. No se han podido absorber en el año las desocupaciones que se han producido y la contratación se ha limitado básicamente a renovaciones y renegociaciones de contratos. Hemos descendido precios en un 12%. Sin embargo, el problema más allá del precio y los ajustes necesarios es que no han habido prácticamente nueva contratación.

En los próximos años se mantendrán los precios en esta línea y es difícil que volvamos a ocupaciones del 95% en el conjunto del parque existente en la ciudad. Los demandantes impondrán sus condiciones y se acabará pagando menos por un producto mejor.

No obstante, somos optimistas y creemos que el mercado volverá a recuperarse, aunque sea solo por los cambios de estrategia de las propias empresas en cuanto a ubicaciones y selección del producto, todo ello en cuanto se despejen las incertidumbres del momento actual.

Durante el año 2009 el mercado de compraventa de edificios ha estado parado ante la incertidumbre, pero, poco a poco los grandes inversores van tomando posiciones y van

invirtiendo de manera pausada en el mercado español. Los edificios se han puesto “a precio” y seguramente habrá buenas oportunidades. En la actualidad se pueden obtener rentabilidades (yields) del orden del 6,5% en zona prime y del 7 al 8% en otras zonas.

| | PRECIO MEDIO €/m2 | PRECIO MAXIMO | VALORES MEDIOS | | RENTABILIDAD | |
|-----------------------------|----------------------|------------------|----------------|------------|--------------|-------|
| ZONA PRIME | 18 | 22 | 5.500,00 € | 6.000,00 € | 3,93% | 4,40% |
| DISTRITO DE NEGOCIOS | 14 | 18 | 4.800,00 € | 5.300,00 € | 3,50% | 4,08% |
| ZONA CENTRO | 12 | 16 | 3.000,00 € | 3.500,00 € | 4,80% | 5,49% |
| NUEVOS DISTRITOS DE NEGOCIO | 11 | 15 | 3.600,00 € | 4.200,00 € | 3,67% | 4,29% |
| PERIFERIA | 9 | 13 | 2.400,00 € | 2.900,00 € | 4,50% | 5,38% |
| CEVASA | 11,26 | 12,3 | 2.200,00 € | | 6,14% | |

* Precio sin gastos comunidad

Fuente: Estudio Semestral 2009, Fincas Forcadell

Nuestros edificios están en una buena posición para afrontar estos nuevos retos, por su ubicación, dimensión y modulabilidad de las oficinas y por precio. Sin embargo, ante la amplia oferta de oficinas y de calidad, deberemos invertir en su mejora y actualización, con el fin de mantenernos en mercado y ser competitivos. En este sentido, en el año 2010 realizaremos la renovación de todos los vestíbulos.

Por lo que se refiere a la morosidad, en nuestro caso ha sido prácticamente nula. Se han resuelto contratos pero, contrariamente a lo que se podía prever, el volumen de impagados no ha aumentado con respecto al año 2008. Las empresas, antes de no poder pagar el alquiler, han tomado la decisión del cierre o cambiar de ubicación. Esto ha ocasionado una mayor desocupación y unos menores ingresos, que han sido un 5,5 % menores a los del ejercicio 2008.

Alquiler de locales

Como en las oficinas, durante el ejercicio 2009 disminuyó notablemente el volumen de transacciones de locales comerciales, que está en cifras del año 2004. Esta información revela que el mercado está fuertemente resentido por la crisis económica. Y si no ha caído todavía más el volumen de transacciones es porque la falta de crédito ha llevado a que muchas empresas hayan optado por operaciones de lease-back como fuente de financiación.

Respecto a las operaciones de lease-back, los locales a pie de calle son los que se muestran más atractivos, debido al tamaño de las operaciones y la seguridad en los ingresos. Estas operaciones están experimentado un incremento especialmente en locales destinados a la alimentación tanto por las necesidades de capital de los distribuidores como por el interés de los inversores en fuentes de ingresos fijos y a largo plazo.

Contrariamente, el segmento de medianas superficies se ha visto seriamente afectado, con un volumen de operaciones menor en un 30% respecto al pasado ejercicio. Una de las razones de este descenso hay que buscarlo también en las dificultades de

financiación con la que se encuentran los habituales inversores, en un mercado de fuertes restricciones crediticias.

La tasa de disponibilidad ha seguido en aumento y en consecuencia los precios de las transacciones han descendido alrededor de un 10% en las zonas *prime* y en mayor medida en locales ubicados en calles no tan comerciales, con descensos próximos al 20%. Los alquileres han seguido la misma tónica en estas zonas y han descendido entre un 15 y un 20%.

El grupo dispone, en Barcelona y Madrid, de una cartera de 98 locales comerciales. El comportamiento en ambas ciudades ha sido distinto. Si en Barcelona la ocupación ha descendido al 80% en Madrid hemos mantenido una tasa del 100%. La razón de ello hay que buscarla en que los locales en Barcelona se encuentran en pasillos interiores con menor valor comercial, que son los primeros en sufrir las consecuencias de la crisis, y al tamaño de los locales que han quedado desocupados.

En ambas ciudades el comportamiento de los precios ha sido el mismo y hemos debido disminuir algunos alquileres de manera importante.

Para el año 2.010 pensamos que la situación no mejorará. La economía española no se recupera y la tasa de paro va en aumento. Ello tiene una consecuencia directa en el consumo y afecta de forma directa a los comercios. La incertidumbre económica no anima a emprender determinadas actividades y es por lo que el mercado en zonas secundarias de la ciudad está totalmente estancado. Hay que buscar formas imaginativas en los contratos para que converjan los intereses de ambas partes pues hoy en día la demanda, ante las tasas de desocupación existentes, en ocasiones quiere imponer condiciones y precios alejados de lo que sería razonable en la situación actual y para los intereses del propietario a medio y largo plazo.

Legislación en materia de viviendas en alquiler.

No podemos abandonar este capítulo sin hacer referencia a los cambios normativos que afectan a la gestión del alquiler y en este aspecto citamos la bienvenida Ley 19/2009 de agilización procesal del alquiler que entró en vigor el 24 de diciembre de 2009 y que supone básicamente una mejora con respecto a los procedimientos de desahucio y muy concretamente en el terreno de las notificaciones.

- Se vuelve al sistema antiguo en cuanto a los emplazamientos a los demandados y notificaciones de Sentencia que a partir de ahora se notificarán en la vivienda y si el demandado está ausente, se hará la notificación directamente en el tablón de anuncios del Juzgado. Se han terminado por tanto las diligencias de averiguación sobre el paradero desconocido del demandado y las notificaciones de sentencia a través del D.O.G. o del B.O.P., que suponían un retraso innecesario y un encarecimiento del procedimiento. El que conoce de estos temas se dará cuenta de la importancia de esta medida normativa.

- Si el demandado se persona en juicio se le dirá allí mismo el día que tiene que ir a recoger la sentencia (al sexto día de celebrado el juicio). Ya no se dependerá de las notificaciones a través del Servicio de Actos y Comunicaciones del Juzgado (S.A.C.). Si no compareciese se publicará la sentencia en el tablón de anuncios del juzgado.
- El lanzamiento se deberá realizar en menos de 30 días desde el juicio. Hasta la fecha se señalaba entre 30 y 45 días y a veces hasta 60. Esto supone una agilización importante del procedimiento.
- En la demanda de desahucio se podrá reclamar las rentas impagadas y se podrá accionar también contra el avalista. Antes no se podía en el procedimiento de desahucio accionar contra los dos y para la reclamación de las rentas debía irse por el procedimiento ordinario.
- La justicia gratuita, en ocasiones estrategias para dilatar el proceso solo se podrá pedir a los 3 días de recibir la demanda.

Como se puede observar la Ley recoge muchas de las modificaciones que se pedían hace años e incluso alguna va más allá de lo que cabría esperar.

1.2.1.2. Gestión inmobiliaria y mantenimiento de edificios

El grupo CEVASA es especialista en gestión de edificios de viviendas en alquiler y tenemos como objetivo rentabilizar este know-how. De hecho, ya trabajamos prestando estos servicios a un par de sociedades municipales del área de Barcelona con patrimonio en alquiler.

No obstante, esta actividad no tiene todavía un volumen suficiente y por ello, en estos primeros años su aportación a la cuenta de resultados del grupo puede considerarse todavía de marginal.

1.2.1.3. Promoción inmobiliaria y de suelo

Nuestra actividad promotora para la venta está actualmente detenida a la espera de mejores tiempos y se reavivará en cuanto el mercado lo permita.

El hecho de que el grupo tenga como política contable el no activar como mayor coste de las promociones en construcción los gastos directos del departamento de promoción de suelo y edificaciones ni los indirectos relacionados con este negocio, ocasiona un resultado negativo en periodos en que no se produce venta. Como se aprecia en la cuenta de resultados segmentada que se acompaña, el grupo ha reducido los gastos de este departamento en un periodo de estancamiento de las ventas y de reducción de estas actividades.

Durante el año 2009 no se han producido compras ni ventas de suelo, ni se han producido avances significativos en los proyectos en marcha, de los que ya informamos en el pasado informe de gestión del ejercicio 2008 (Sant Joan Despí, Bon Pastor, La Seu d'Urgell, El Vendrell, Terrassa y Montgat).

| Actuación | Localización | Edificabilidad | | | | Situación Urbanística | Inversión 2009 (miles de euros) | Estimación años para finalización |
|--|----------------------------|----------------|-------------------|-----------------------|---------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| | | Total | Residencial Libre | Residencial Protegido | Terciario | | | |
| PAU Les Madrigueres | El Vendrell (Tarragona) | 67.340 | 62.173 | | 5.167 | Planeamiento aprobado definitivamente. Pendiente licitación de las obras de urbanización. | 8,0 | Sin determinar |
| PMU Ciutadella de Castellciutat | La Seu d'Urgell (Lleida) | 18.500 | 14.800 | 3.700 | | PMU aprobado inicialmente | 20,0 | Sin determinar |
| PP Can Colomer Parcela 6 | Terrassa (Barcelona) | 8.193 | | 8.193 | | Planeamiento aprobado definitivamente. Obras de urbanización en ejecución | 105,5 | 3 |
| MPPGM Isla calles Pare Claret, Marina, Joaquim Costa y pasaje Pare Claret. | Montgat (Barcelona) | 3.060 | 1.862 | 465 | 733 | MPPGM Aprobado Definitivamente. Pendiente compra del 39,71% restante. | 0,0 | 4 |
| MPPGM Verneda Industrial - Torrent de l'Estadella PMU nº 7 | Bon Pastor, Barcelona | 20.548 | 8.270 | 6.113 | 6.165 | MPPGM aprobado inicialmente. | 0,0 | Sin determinar |
| ARE Can Creixells | St. Joan Despí (Barcelona) | | | | | ARE aprobado definitivamente | 0,4 | Sin determinar |
| Totales | | 117.641 | 87.105 | 18.471 | 12.065 | | 134 | |

Tampoco en el año 2.009, el grupo ha iniciado nuevas promociones inmobiliarias adicionales a las que tenía comenzadas al cierre del año 2008 (Montgat, barrio de La Sagrera en Barcelona e Igualada). Las dos primeras promociones mencionadas se acabaron dentro del año 2009.

Ante la situación del mercado inmobiliario, se decidió interrumpir la comercialización de esas promociones en venta y destinarlas al alquiler. Tras un esfuerzo comercial, dentro del tercer trimestre del año se alquilaron la mayor parte de las viviendas de la mayor de las promociones (en el barrio de La Sagrera en Barcelona). Sin embargo, en la fecha de redacción de este informe sigue sin alquilarse las 11 viviendas de la promoción en la población de Montgat (Barcelona). Por lo que se refiere a la de Igualada (40 viviendas),

tras obtener hace escasos días la licencia de ocupación, estamos intensificando las acciones comerciales para su alquiler.

En el cuadro siguiente se resumen las informaciones principales relativas a las promociones que han estado en construcción a lo largo del año 2009.

| Actuación | Localización | Destino | Edificabilidad | | Unidades | | | | Inversión 2009 (en miles de |
|---------------------|--------------------------------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| | | | Residencial | Terciario | Residencial | Terciario | Parkings | Trasteros | |
| Edificio Sant Jordi | Montgat (Barcelona) | Venta | 1.138 | | 11 | | 11 | | 328,2 |
| Residencial Gaudí | Igualada (Barcelona) | Alquiler | 3.820 | | 40 | | 40 | | 3.207,7 |
| Sagrera Centre | Barcelona | Alquiler | 10.545 | 970 | 116 | 3 | 152 | 85 | 1.846,6 |
| Edificio Cubics | Santa Coloma de Gramanet (Barcelona) | Alquiler VPO | 7.732 | 350 | 100 | | 183 | 90 | 1.964,2 |
| Totales | | | <u>23.235</u> | <u>1.320</u> | <u>267</u> | <u>3</u> | <u>386</u> | <u>175</u> | <u>7.346,7</u> |

Vista edificio Sant Jordi (Montgat-Barcelona)



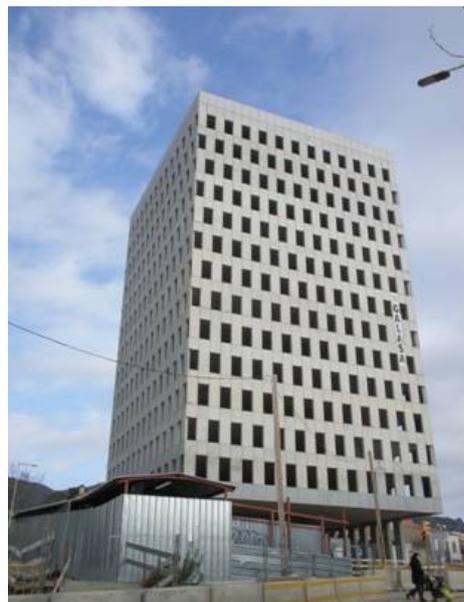
Vista Res. Gaudí (Igualada-Barcelona)



Vistas Sagrera Centre (Barcelona)



Vista Edificio HPP Cúbics (Santa Coloma-Barcelona)



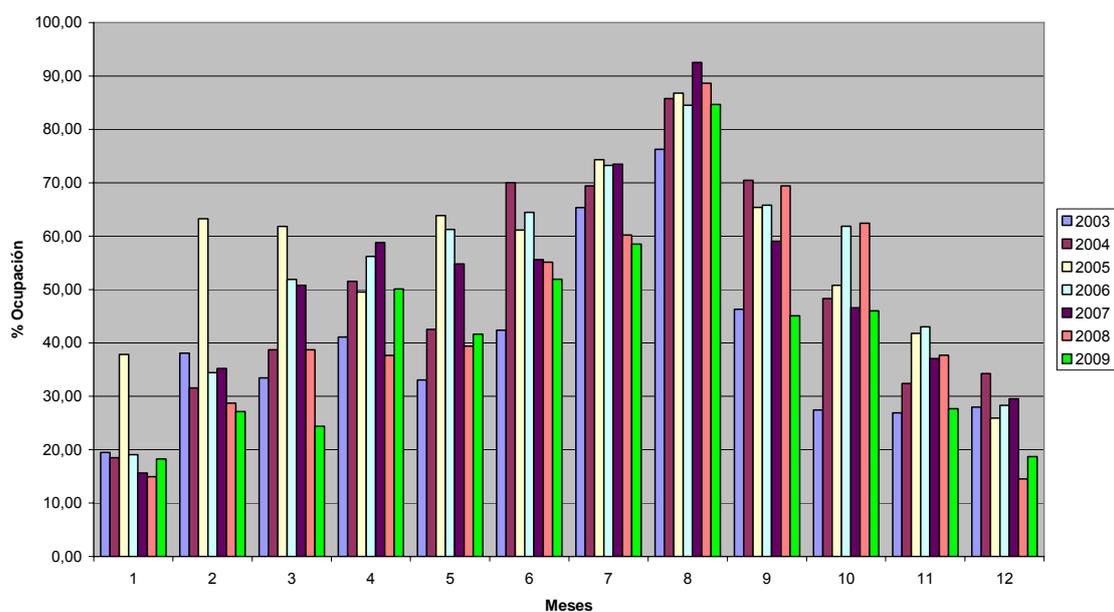
Variaciones de los precios y de las plusvalías inmobiliarias

La caída de los precios de los activos inmobiliarios ha afectado al valor de realización de los activos del grupo asignados a la actividad de promoción inmobiliaria y de suelo. A 31.12.2009 el valor de tasación de los activos de este negocio era un 16,49 % menor que el mismo a 31.12.2008.

1.2.1.4. Negocio hotelero

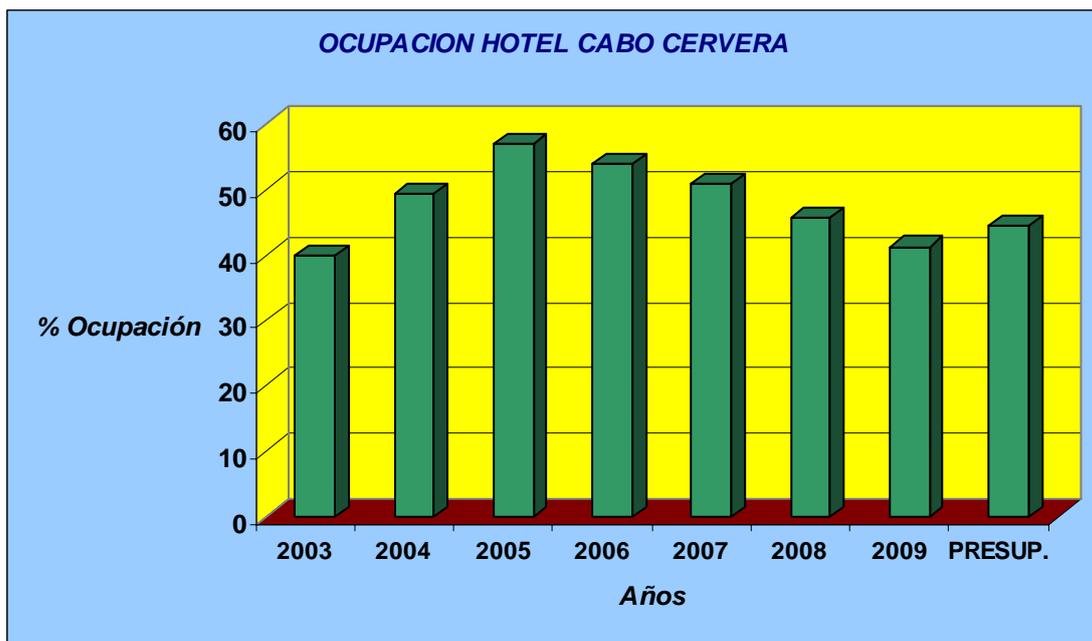
El negocio hotelero ha tenido en el año 2009 una tónica parecida a la del año 2008: descensos de ocupación en temporada media y baja, manteniéndose la línea descendente tanto en grupos y clientes particulares de ocio, como en clientes de actividad comercial. El hecho de que se estos descensos no se hayan producido de manera tan acusada en la temporada alta y a la mayor ocupación de personas por habitación (con un ingreso medio más elevado por habitación), ha permitido mantener los ingresos en niveles similares a años de ocupación más alta. También hemos constatado una mayor fidelización del cliente directo, sobre todo en lo referente a familias.

EVOLUCION MENSUAL DE LA OCUPACION



Lo que más nos ha perjudicado durante la temporada baja, especialmente desde septiembre a noviembre, ha sido la intensificación de la competencia en la zona, liderada por la ciudad de Benidorm. La caída del mercado inglés, en más de un 50 %, que es uno de los grandes proveedores de la zona, ha derivado en una disminución de los precios para grupos, a unos precios que si bien han podido compensar los costes marginales que tienen los grandes hoteles de aquella zona, no compensaban los de nuestro hotel.

Con todo ello, la ocupación media en el hotel el año 2009 ha disminuido en un 9,86 % respecto a la del año 2008 y los ingresos han sido menores también en un 6,38%. Aunque los gastos han disminuido también, en términos absolutos, en un 2,61 %, han aumentado en términos relativos por habitación ocupada, con el consiguiente perjuicio para el margen corriente.



Según parece, el cliente extranjero está volviendo al área de Benidorm, vuelve a iniciar la recuperación y esto nos beneficiará en el crecimiento del mercado de grupos nacionales, que volverán a dispersarse al subir el precio de este destino.

Por los datos que van apareciendo y por la evolución de las contrataciones, estimamos que la progresión decreciente de la ocupación ha tocado fondo en el 2009 y podría recuperarse en los próximos años, si bien de manera muy lenta.

A medio plazo, la puesta en marcha de la ciudad deportiva de Torre Vieja y del nuevo palacio de música, supondrán un aumento de los eventos en esta ciudad, y efectos beneficiosos en el sector hotelero de la misma. Creemos que la consolidación de Torre Vieja como una gran ciudad, la labor comercial emprendida y la estabilización de la actual crisis, traerán una mejora de la ocupación en el futuro.

Vistas de la futura ciudad deportiva de Torrevieja



1.2.1.5. Gestión del patrimonio financiero

Durante el año 2009, la ejecución de las inversiones inmobiliarias comprometidas, unido al estancamiento en las ventas de promociones inmobiliarias y al esfuerzo de la Compañía por mantener sus políticas de dividendo y de dar contrapartida a los accionistas en un mercado muy estrecho, han ocasionado una gradual disminución de los excedentes de liquidez que el grupo había acumulado a lo largo de los años, todo ello en un entorno de restricción crediticia.

Ante la profundización de la crisis económica, el acusado descenso de los precios de los activos financieros y la disminución del circulante financiero del grupo, se ha reducido la inversión neta disponible para su inversión en productos financieros y se ha adoptado, si cabe, una política más prudente en cuanto a exposición a los riesgos financieros.

No obstante lo anterior, los ingresos, plusvalías y minusvalías procedentes de las inversiones financieras han sido en el año 2.009 de 763,55 miles de euros, frente a una cifra negativa de 3.793,43 miles de euros en el año 2.008, que se caracterizó por el crac bursátil que precedió a la crisis económica actual.

2. **Acontecimientos ocurridos después del cierre el ejercicio**

2.1. **CEVASA y grupo CEVASA**

No se han producido acontecimientos de importancia que afecten significativamente a la evolución de los negocios ni al patrimonio de CEVASA y sus filiales.

3. **Evolución previsible**

3.1. **Factores que determinan la rentabilidad con base en los negocios inmobiliarios y potencialidades y recursos del grupo cuyo valor no está reflejado en el balance.**

La evolución de los resultados de CEVASA y su grupo está correlacionada con la evolución de los precios y rentas del mercado inmobiliario, especialmente del segmento residencial.

La rentabilidad que ofrece la inversión en inmuebles en alquiler depende de:

- Las rentas y márgenes que resultan del alquiler de los inmuebles.
- Las variaciones del valor o de los precios de los inmuebles en alquiler.

En lo que a las rentas se refiere, cerca del 59 % de las viviendas que el grupo tiene en alquiler ofrecen rentas mucho menores que las de mercado, por estar sujetas a contratos indefinidos de renta antigua, sin posibilidad de actualización (salvo IPC) hasta después de que hayan transcurrido al menos 15 años.

Por lo que se refiere al resto de inmuebles en alquiler sin limitación legal en sus rentas, estamos asistiendo a un proceso continuo de disminución de las rentas de mercado y de aumento de la desocupación, ocasionados por la grave crisis económica que estamos atravesando. Creemos que los precios y las rentas van a seguir bajando en los próximos años hasta absorber la mayor parte de las subidas que se dieron en los cinco años previos al comienzo de la crisis.

Por lo que se refiere a la variación de los precios de los activos en renta, durante el año 2009 ha continuado el descenso de los mismos, en grado mayor que en el año 2008. Así, el valor de los inmuebles en alquiler del grupo ha descendido un 6,70 % respecto al mismo valor al cierre del ejercicio 2008, lo que, si bien es un dato negativo, la cifra es mucho menor que la media del mercado, debido a la tipología de los activos de CEVASA.

Respecto al resto de activos inmobiliarios del grupo, asignados al negocio de promoción inmobiliaria y de suelo, la mayor o menor rentabilidad de estas inversiones dependerá de:

- La mayor o menor eficiencia en la gestión de estos proyectos en tiempo y costes de desarrollo y su adecuada comercialización y venta.

- La evolución de los precios de estos activos, del suelo y de las promociones acabadas.

Creemos que la vuelta a la normalidad del mercado inmobiliario, una vez se establezcan los precios y se encuentren oferta y demanda, se caracterizará por unos precios menores que los actuales, lo que, unido a la dilatación del plazo de maduración de los proyectos que está ocasionando esta crisis, supondrá que las rentabilidades que se obtengan de estos proyectos sean mucho menores de las inicialmente esperadas, sino nulas o negativas.

El grupo tiene como uno de sus puntos fuertes su capacidad para gestionar eficazmente grandes patrimonios en alquiler, especialmente residenciales.

3.2. Plan estratégico del grupo

Objetivos, líneas de actuación y medios y recursos disponibles

El grupo está centrando sus esfuerzos en el desarrollo del negocio principal (patrimonio en alquiler, especialmente vivienda protegida), en línea con lo previsto en el plan estratégico que tenemos en marcha.

La coyuntura económica actual y la del sector en particular aconsejan incrementar las medidas de prudencia, por lo que la Compañía ha optado por moderar los planes de crecimiento previstos en el plan estratégico, ajustándolos a criterios más conservadores.

CEVASA, no obstante, en la línea marcada de incrementar su patrimonio en alquiler, trabaja activamente para la adquisición de solares aptos para desarrollar nuevas viviendas protegidas en alquiler, por calificación y ubicación. Esto hace que seamos claramente demandantes de suelo para HPO en alquiler. También estamos interesados en adquirir edificios acabados o en construcción con ese destino.

No obstante, tenemos decidido que cualquier nueva actuación que se acuerde, se lleve a cabo sólo cuando se asegure previamente su financiación, acorde con el proyecto a financiar.

El grupo dispone de recursos materiales y profesionales óptimos y suficientes para conseguir sus objetivos. También estamos abiertos a llegar a acuerdos institucionales con otras empresas y entidades con objetivos afines con los nuestros.

Nueva legislación sobre Sociedades de Inversión en el Mercado inmobiliario (SOCIMI)

CEVASA ha participado activamente en la fase de gestación de la actual ley de SOCIMI,s, y valora positivamente la ley en su definitiva redacción y creemos que la creación de SOCIMI,s puede ser un buen instrumento para dinamizar el mercado

inmobiliario y favorece el aumento de la oferta de producto en alquiler, al propiciar liquidez y rentas a los inversores..

Aunque estamos abiertos a cualquier planteamiento y ver las cosas desde cualquier otra óptica, actualmente nuestra posición en este tema es la siguiente:

- CEVASA cumple en la actualidad casi todos los requerimientos para acogerse al régimen SOCIMI. Únicamente deberíamos llevar a cabo algunas operaciones de redistribución de los activos de nuestras filiales. Sin embargo, desde hace años estamos acogidos al régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas y, proyectando nuestras utilidades futuras con uno u otro régimen, el de SOCIMI no se muestra claramente superior al actual. Por otro lado, creemos que para el desarrollo del plan estratégico que tenemos aprobado no es necesaria financiación adicional en forma de capital (siendo conscientes que si fuera lo contrario, el régimen SOCIMI facilitaría la misma). Por otro lado, el accionariado actual de CEVASA no se ha manifestado en la línea de abrir la compañía a terceros.

Para acometer nuestro plan estratégico, sólo precisamos aumentar, dentro de unos límites muy conservadores, nuestro ratio de apalancamiento con financiación a largo plazo.

- CEVASA está abierta a aumentar su actividad, adicionalmente y al margen de los proyectos que ya se contemplan en su plan estratégico. Creemos que esto debería hacerse conjuntamente con otras compañías y socios, con intereses y planteamientos comunes a los nuestros. Un ejemplo de este tipo de actuaciones es nuestra reciente alianza con TEYCO para desarrollar vivienda protegida en alquiler. Por otro lado, estamos abiertos a participar en la creación de SOCIMI,s que encajen con nuestros objetivos y con nuestra filosofía de inversión..

- CEVASA es especialista en gestión de activos en alquiler, especialmente vivienda y de protección, que requiere mucha más dedicación y esfuerzo que otro tipo de activos. Llevamos más de 40 años haciéndolo. Una de nuestras líneas de negocio es la rentabilización de este know-how. En este sentido, podemos ser de utilidad a SOCIMI,s, con independencia de que lleguemos a participar en las mismas o no lo hagamos.

4. Actividades de Investigación y Desarrollo (I+D).

Aunque el grupo, por la tipología de sus negocios, no realiza actividades de investigación y desarrollo en sentido estricto, aplica en sus edificios, siempre que le es posible, todos aquellos avances relevantes en materia de eficiencia energética y de sostenibilidad, especialmente en sus inversiones inmobiliarias y, particularmente, en los edificios residenciales con protección pública.

5. Adquisiciones de acciones propias y autocartera.

5.1. CEVASA

Durante el año 2009, CEVASA ha adquirido 29.641 acciones propias (un 2,33% de su capital), por un total de 4.737,74 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 159,84 €.

En la Junta general de accionistas celebrada el 25 de junio pasado, se acordó reducir el capital social en la cifra de 195.000 euros, mediante la amortización de 32.500 acciones propias que se encontraban en la autocartera.

En la fecha de formulación de este Informe Anual, se tienen en autocartera un total de 6.643 acciones propias, con un coste de 1.052.983,70 euros, lo que representa un 0,53 % del capital social.

5.2. Grupo CEVASA

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni han realizado operación alguna durante el ejercicio 2009 y en lo que llevamos del 2010.

6. Política general de gestión de riesgos.

Los riesgos a los que se enfrenta el grupo CEVASA son los siguientes:

- a) Riesgos asociados a procesos internos
 1. Riesgos operativos: Tienen su origen en la actividad diaria de la empresa y entre ellos se encuentran error en la gestión de proyectos, en los tiempos de ejecución, en la correcta contabilización y registro, en el diseño de procesos, en los sistemas de protección a la intimidad, en los sistemas de seguridad y prevención de riesgos de las personas, en los sistemas de control que persigan evitar el fraude interno, etc.
 2. Riesgos tecnológicos de los sistemas de información: Entre éstos podemos citar el diseño, selección e integración de aplicaciones, en el aseguramiento de la integridad, seguridad, gestión de infraestructura, continuidad y gestión de registros de actividad, etc.
- b) Riesgos asociados al entorno en el que se desarrollan las actividades el grupo: Competencia, cumplimiento normativas, imagen y reputación, disponibilidad de capital, pérdidas catastróficas, riesgos legales, variaciones de precios de los

activos y pasivos, etc.. Entre éstos se encuentran también riesgos financieros como:

- Riesgos de precio: tipos de interés y tipo de cambio.
- Riesgo de crédito: riesgos de insolvencia.
- Riesgos de liquidez y de flujo de caja propio y de mercado.

- c) Riesgos asociados a la información disponible para la toma de decisiones.
1. Información operativa: Información de gestión/ indicadores, información para la fijación de precios, etc.
 2. Información Financiera: Información contable, presupuestación y planificación, la necesaria para la toma de decisiones sobre inversiones financieras, análisis fiscal y legal, etc.
 3. Información Estratégica: Planificación e indicadores de gestión estratégica y de riesgos de entorno, estrategia comercial, estructura organizativa, gestión de la cartera de negocios (de activos y pasivos), asignación de recursos, etc.

El grupo CEVASA tiene identificados los procesos de negocio críticos y los riesgos principales que pueden tener una elevada incidencia en la cuenta de resultados y en el patrimonio del grupo y aplica medidas encaminadas a atenuar tales riesgos, aunque no se ha concretado una política general de gestión de riesgos ni existe tampoco ninguna comisión u órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar los dispositivos de control de riesgos, por estimarse innecesario.

Las medidas que tiene implantadas el grupo son el fin de atenuar los riesgos a los que se ve sometido son:

1) Riesgos operativos asociados a los procesos internos: Respecto a los riesgos de tipo operativo, los sistemas de gestión de la Compañía y su grupo están enfocados hacia los procesos que se realizan, en función de los objetivos que se pretenden, y se fundamenta en una clara asignación de responsabilidades y tareas a cada una de las personas de la organización. Todo ello ayuda a que este tipo de riesgos se materialicen en escasa medida.

Además, el grupo tiene establecidos procedimientos periódicos de seguimiento y de “controlling” que tiene por objetivo detectar posible riesgos de incumplimiento en los presupuestos y plannings de cada uno de los proyectos y negocios en marcha.

2) Riesgos asociados al entorno: Los principales riesgos externos no financieros relacionados con los activos del grupo CEVASA y su tratamiento son:

1. Pérdidas catastróficas por siniestralidad:

Todos los edificios propiedad de CEVASA o de las empresas de su Grupo están debidamente asegurados contra este tipo de riesgos en compañías de primer orden.

En las promociones inmobiliarias que se llevan a cabo por las filiales de CEVASA, se aseguran convenientemente los riesgos probables que corren los edificios en construcción y las responsabilidades en que incurrimos y que se citan en la Ley de Ordenación de la Edificación.

2. Pérdidas ocasionadas por malfunciones y ataques externos a los sistemas de información:

Las medidas que CEVASA tiene adoptadas para atenuar estos riesgos son

- a) La securización de entornos (hosts, servidores, elementos activos de red) mediante herramientas informáticas y “firewalls”, como medida de defensa ante posibles intrusiones y ataques de virus informáticos.
 - b) La securización de aplicaciones mediante control de accesos por grupos de usuarios y autorizaciones personalizadas mediante contraseña.
 - c) La continuidad de nuestros sistemas está asegurada por sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI.s). Además, sistemáticos backups y sistemas de doble grabación aseguran la integridad de los datos y la continuidad de los procesos operativos.
3. Pérdidas ocasionadas por el incumplimientos de disposiciones legales que estamos obligados a cumplir con diligencia, como pueden ser la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) o la Ley de Protección del Blanqueo de Capitales:

La Sociedad cumple con todas las exigencias legales en estas y otras materias y tiene implantados procedimientos y medidas de seguridad con el fin de evitar incumplimientos de las mismas.

Además de las anteriores, la Sociedad y las filiales de su grupo están sometidas a regulaciones de todo tipo: civil, mercantil, financiera, fiscal, laboral, urbanística, etc. y cumplen estrictamente con todas ellas, siendo imposible en este informe describir todas y cada una de las disposiciones que nos afectan y de que manera la Sociedad y su Grupo cumplen con las mismas.

También se dispone de procedimientos y sistemas para asegurar, no sólo que el personal del grupo tenga puntual conocimiento de las novedades legislativas que van apareciendo y que afectan a las actividades que se realizan, si no que se implementen, en lo necesario, las medidas oportunas que hayan de servir para adaptar la empresa a tales disposiciones.

Hasta la fecha, cuando se ha materializado algún riesgo de los mencionados en los puntos anteriores, lo ha sido en pequeña escala y, en tal circunstancia, han funcionado

correctamente los sistemas de control establecidos y han respondido perfectamente los seguros contratados.

7. Riesgos financieros y uso de instrumentos financieros.

7.1. Riesgo de precio: tipo de interés, tipo de cambio y precios de los activos de renta variable.

a) Riesgos Financieros en productos de activos:

La mayor parte de las sociedades del grupo tienen actividades no financieras e invierten sus excedentes de liquidez en depósitos bancarios u otros productos sin riesgo de precio.

Únicamente la sociedad CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU, invierte en los mercados de capitales y de renta variable, aunque en el año 2009 lo ha hecho en escasa medida. Por ello, en su actividad ordinaria, esta sociedad realiza inversiones financieras con riesgo de contraparte y riesgo de precio (tipos de interés, precio de los activos).

Estos riesgos son evaluados de forma sistemática por el personal encargado de la gestión de estos activos, y de forma periódica por el equipo de inversiones financieras y por los órganos de administración del grupo.

Al cierre del ejercicio 2009, el grupo CEVASA tenía entre sus activos una inversión total de 1.097 miles de euros en activos con riesgo de precio. Una posición similar se mantiene en la actualidad (1.514 miles de euros).

b) Riesgos Financieros en productos de pasivo

En la fecha de redacción de este informe, el grupo tenía las siguientes posiciones con riesgo de tipo de interés:

- Dos préstamos promotor por un total disponible de 29 millones de euros amortizables en los próximos 40 años, de los que había dispuesto en su totalidad al cierre del ejercicio 2009. Estos préstamos son a tipo de interés variable revisable anualmente y calculado aplicando un diferencial sobre el euribor a un año, con un túnel con tipo mínimo y máximo.
- Un préstamo destinado a financiar una promoción de viviendas protegidas, por un total disponible de 10,7 millones de euros, amortizable en 10 años, de los que se habían dispuesto 5,7 millones al cierre del ejercicio 2009 (idem en la actualidad). Este préstamo es a tipo de interés revisable anualmente en función del IRPH ponderado por 0,9175.

Adicionalmente y como cobertura de los flujos de efectivo del préstamo anterior, se tiene contratado un swap de intercambio de tipo variable contra tipo fijo, a un plazo de 8 años y por el importe de 5,8 millones de euros, que cubre algo más del 50 %

de la operación anterior durante la vida de aquel préstamo u 2/3 de toda la operación durante los 8 años de cobertura.

- La sociedad asociada SBD Lloguer Social, SA, participada en un 40 %, financia las promociones de viviendas de protección oficial para alquiler que está desarrollando, con préstamos regulados en los distintos planes de vivienda. En la actualidad tiene contratados cinco préstamos hipotecarios, amortizables en 25 años, por un total disponible de 40,7 millones de euros, de los que había dispuesto en la fecha de redacción de este informe 25,3 millones. Estos préstamos son a tipos de interés variables y revisables anualmente.

Salvo el indicado, ni para los productos de activo, ni para los de pasivo, se tienen contratados instrumentos financieros, estructuras o derivados, que cubran las variaciones de los tipos de interés.

7.2. Riesgo de crédito.

Debido a la naturaleza de sus negocios, el grupo no tiene un riesgo de crédito significativo en sus operaciones corrientes.

Respecto a las inversiones financieras, se realizan con entidades de elevada solvencia y rating.

7.3. Riesgo de liquidez y de flujo de caja propio y de mercado.

Los activos circulantes del grupo y la ordinaria generación de caja de sus negocios corrientes cubren sobradamente sus pasivos circulantes y las obligaciones de pago que se tienen comprometidas, por lo que no existe riesgo alguno de insolvencia, y ello sin que se tenga necesidad de utilizar las líneas de crédito a su disposición.

Además, es política del grupo la limitación de riesgos financieros y la no superación de un ratio de enredamiento definido, que evita que se entre en dificultades financieras aún en el peor de los escenarios de evolución de las inversiones y negocios.

Por otro lado, como respuesta al momento actual de gran restricción crediticia, se ha decidido no acometer ningún nuevo proyecto de inversión si no se cuenta previamente con garantías de financiación acordes con el mismo y que encajen en las previsiones de tesorería en su supuesto pesimista.

8. Información medioambiental.

Ni CEVASA ni las empresas de sus grupo tienen, en sus registros contables, partida alguna que se relacione con temas medioambientales, según lo previsto en la O.M. de 08/10/20021 del Ministerio de Economía.

9. Rentabilidad de las acciones de CEVASA y política de dividendos.

La Junta General de accionistas celebrada el 25 de junio de 2009 acordó un dividendo con cargo a los beneficios del año 2008, equivalente a 4 euros brutos por acción.

Los dividendos pagados durante el año 2009 fueron los siguientes:

| | <u>Fecha de pago</u> | <u>Importe bruto</u> | <u>Retención fiscal</u> | <u>Importe neto</u> |
|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|
| A cuenta 2008 | 15/01/2009 | 1 | 0,18 | 0,82 |
| Complementario 2008 | 06/07/2009 | 3,08709441 | 0,555676994 | 2,53141742 |
| A cuenta 2009 | 22/12/2009 | 1 | 0,18 | 0,82 |
| | | <u>5,08709441</u> | <u>0,915676994</u> | <u>4,17141742</u> |

Respecto a la evolución del precio de la acción en los mercados, éste bajó desde los cerca de 195 € a comienzos del año 2009 hasta los 156,91 euros a mitad del mes de marzo y cerró el ejercicio en 155,90 €, sin que haya variado la cotización desde entonces.

El Consejo de Administración de CEVASA tiene previsto proponer a la próxima Junta General de accionistas el pagar un dividendo bruto por acción, contra el resultado del ejercicio 2009, de 3,15 euros.

10. Responsabilidad social y patrocinio.

Desde hace años CEVASA destina el 0,7% de los beneficios líquidos consolidados a obras de carácter social. También apoya y patrocina actividades culturales y deportivas en los municipios en los que desarrolla sus negocios.

11. Información legal del artículo 116 bis de la ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 289 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. está representado por 1.242.190 acciones al portador de 6 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y que confieren los mismos derechos y obligaciones, sin ser necesaria la tenencia de un número mínimo de acciones para asistir a las Juntas Generales.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirecta

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de CEVASA, tanto directas como indirectas, superiores al 3 % del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores al 31 de diciembre de 2009, son los siguientes:

| Denominación del partícipe | % participación directa | % participación indirecta | % Total |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Maria Boix Gacia | 11,494% | 0,530% | 12,024% |
| Empar Vaqué Boix (1) | | 17,981% | 17,981% |
| Taller de Turisme i Medi Ambient, SL | 17,981% | | 17,981% |
| Eulalia Vaqué Boix | 16,804% | 0,383% | 17,187% |
| Maria Vaqué Boix | 8,613% | 0,008% | 8,621% |
| Jose Xavier Solano Madariaga (2) | | 21,510% | 21,510% |
| Restaura, SL | 21,431% | | 21,431% |

(1) Participación indirecta a través de Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.
(1) Participación indirecta a través de restaura, S.L y otra sociedad.

d) Cualquier restricción al derecho de voto;

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales;

No existen pactos parasociales en Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A:

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad;

Procedimiento de nombramiento, reelección y remoción de Consejeros

El nombramiento, selección y cese de los Consejeros y Administradores de la sociedad es competencia de la Junta General de accionistas.

El Comité de Nombramientos y Retribuciones, formado por tres de los seis miembros del Consejo de Administración, tiene, entre otras, la competencia de seleccionar y recomendar al Consejo de Administración, las personas que deberían proponerse a la Junta General para ocupar puestos en los órganos de administración. Tal propuesta debe hacerla el Consejo de Administración a la Junta General.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de designación de consejeros por cooptación, que prevé el artículo 138 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Supuestos de cese u obligación de dimisión de los Consejeros

Los Estatutos Sociales no contemplan ningún supuesto en el que estén obligados a dimitir los consejeros. Sin embargo, el vigente reglamento del Consejo de Administración aprobado el 03/05/2004, en el punto III, indica que los Consejeros deberán dimitir, siguiendo la recomendación 12 del Informe Olivenza, si su conducta puede afectar negativamente al Consejo de Administración o al crédito y reputación de la Sociedad.

En caso de no presentar voluntariamente la dimisión por los motivos anteriores, el Consejo de Administración puede proponer a la Junta General la destitución de tales Consejeros.

Modificación de Estatutos

La modificación de los Estatutos Sociales es competencia de la Junta General. Para que las Juntas puedan acordar cualquier modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir en primera convocatoria, accionistas presentes o representados que posean al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

Cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de accionistas celebrada el pasado 25 de junio de 2009, para adquirir acciones propias, hasta un 5% del capital social, al precio máximo del 15% por encima de su cotización en la fecha de adquisición y al precio mínimo del 15% 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 filiales, no exceda del límite legal para la autocartera, vigente en el momento de la compra.

El plazo por el que se facultó al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tiene una duración de 18 meses contados a partir del día 25 de junio de 2009.

La Junta General no ha conferido ninguna autorización al Consejo de Administración para emitir acciones de la Sociedad ni lo ha autorizado a llevar a cabo ningún programa de recompra de acciones.

h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información

No existe ningún acuerdo de los que deba informarse en este punto.

i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

No existe ningún acuerdo de los que deba informarse en este punto.

12. Informe de gobierno corporativo

De acuerdo a lo prescrito en el vigente artículo 202.5 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, a continuación se acompaña, el Informe de Gobierno Corporativo de la sociedad matriz del grupo, correspondiente al ejercicio 2.009.

ESTADOS FINANCIEROS GENERALES

BALANCE DE SITUACIÓN

| GRUPO CEVASA | | | |
|--|--|------------------------|----------------------|
| BALANCE GENERAL - ACTIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08 | | Notas numéricas | TOTAL GENERAL |
| EPIGRAFES | | (Anexo 4) | |
| | | 31.12.09 | 31.12.08 |
| A) ACTIVOS NO CORRIENTES | | 100.410,76 | 65.980,89 |
| AI. Propiedades, planta y equipo | | 95.037,94 | 61.637,09 |
| 1. Inversiones inmobiliarias | | 4.3.1.1 | 97.507,48 |
| Terrenos | | | 29.113,54 |
| Construcciones | | | 68.393,94 |
| 2. Propiedades para uso propio | | 4.3.1.2 | 7.391,21 |
| Terrenos y construcciones | | | 346,60 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado | | | 7.044,61 |
| 3. Amortización acumulada Propiedades, planta y equipo | | 4.3.1.1 - 4.3.1.2 | -27.427,76 |
| 4. Propiedades en construcción o en stock con destino Propiedades, planta y equipo | | 4.3.1.3 | 17.567,02 |
| AIII. Activos intangibles | | 4.3.1.4 | 32,82 |
| 3. Aplicaciones informáticas | | | 359,94 |
| 4. Amortización acumulada de activos intangibles | | | -327,11 |
| AIV. Inversiones en empresas subsidiarias | | 4.3.1.5 | 2.827,49 |
| 1. Inversiones en empresas subsidiarias | | | 2.827,49 |
| AV. Otros activos financieros | | 4.3.1.14 | 1.027,95 |
| AVI. Créditos por pérdidas a compensar | | 4.3.1.13 | 1.454,72 |
| AVII. Impuestos anticipados | | | 29,84 |
| B) ACTIVOS CORRIENTES | | | 44.474,43 |
| BI. Terrenos y solares | | 4.3.1.7 | 10.590,30 |
| 2. Terrenos urbanizables | | | 198,82 |
| 3. Solares | | | 10.391,49 |
| BII. Edificios en construcción | | 4.3.1.8 | 7.504,21 |
| 1. Promociones en curso | | | 7.504,21 |
| BIII. Edificios acabados | | 4.3.1.9 | 3.217,93 |
| 1. Edificios acabados de viviendas | | | 3.217,93 |
| BIV. Existencias comerciales | | 4.3.1.6 | 35,06 |
| BV. Otros aprovisionamientos | | 4.3.1.6 | 211,60 |
| BVI. Deudores | | | 3.501,07 |
| 1. Clientes | | 4.3.1.10 | 458,69 |
| 2. Deudores | | 4.3.1.11 | 1.996,53 |
| 3. Personal | | 4.3.1.12 | 10,67 |
| 4. Administraciones públicas | | 4.3.1.13 | 1.035,18 |
| BVIII. Préstamos y deudores con intereses | | 4.3.1.15 | 3.019,23 |
| 1. Préstamos a c/p | | | 3.019,23 |
| BIX. Inversiones financieras | | 4.3.1.15 | 15.309,30 |
| 1. Inversiones financieras disponibles para su negociación | | | 15.309,30 |
| BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | | 4.3.1.16 | 1.085,73 |
| 1. Caja | | | 22,66 |
| 2. Bancos | | | 1.063,06 |
| TOTAL ACTIVO | | | 144.885,20 |
| | | | 139.199,64 |

| GRUPO CEVASA | | | | |
|---|--|----------------------------|----------------------|-------------------|
| BALANCE GENERAL - PASIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08 | | Notas (Anexo 4) | TOTAL GENERAL | |
| EPÍGRAFES | | | 31.12.09 | 31.12.08 |
| PATRIMONIO NETO TOTAL | | | 91.701,10 | 98.742,60 |
| B) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA | | 4.3.1.17 A) | 91.681,40 | 98.742,60 |
| BI. Capital emitido | | | 6.774,73 | 6.216,58 |
| 1. Capital suscrito | | | 7.453,14 | 7.648,14 |
| 2. Autocartera a valor de coste | | | -678,41 | -1.431,56 |
| BII. Reservas de sociedades integradas por integración global | | | 85.358,44 | 91.886,82 |
| 1. Reservas indisponibles | | | 6.637,71 | 7.115,70 |
| 2. Otras reservas | | | 69.695,60 | 78.513,11 |
| 3. Resultado del ejercicio | | | 3.931,00 | 1.163,88 |
| 4. Reservas 1ª aplicación IAS, disponibles y no disponibles | | | 5.094,13 | 5.094,13 |
| BIII. RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO EN SOCIEDADES ASOCIADAS | | | 855,80 | 639,20 |
| 2) Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación | | | 855,80 | 639,20 |
| BIV. Ajustes por cambios de valor | | | -69,63 | 0,00 |
| BV. Dividendos activos a cuenta | | | -1.237,95 | 0,00 |
| C. INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO | | 4.3.1.17 B) | 19,69 | 0,00 |
| D) PASIVOS NO CORRIENTES | | | 35.702,51 | 19.657,16 |
| DI. Préstamos y pasivos no corrientes con intereses | | 4.3.1.18 | 34.516,91 | 18.013,19 |
| DII. Impuestos diferidos | | 4.3.1.19 | 308,46 | 378,07 |
| DIII. Provisiones | | 4.3.1.20 | 815,67 | 1.211,28 |
| DIV. Ingresos diferidos | | 4.3.1.21 | 61,48 | 54,62 |
| E) PASIVOS CORRIENTES | | | 4.667,96 | 16.917,98 |
| EI. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos | | 4.3.1.22 | 1.477,06 | 6.023,26 |
| 1. Hacienda Pública | | | 1.417,23 | 5.970,14 |
| 2. Organismos Seguridad Social | | | 80,32 | 73,60 |
| 4. Fianzas recibidas | | | -20,49 | -20,49 |
| EII. Dividendos pasivos a pagar | | 4.3.1.23 | 29,60 | 0,00 |
| EIII. Fianzas y depósitos recibidos | | 4.3.1.24 | 1.390,00 | 1.085,26 |
| EIV. Acreedores comerciales | | 4.3.1.25 | 1.507,50 | 9.608,84 |
| 1. Proveedores | | | 643,16 | 3.893,40 |
| 2. Acreedores por prestación de servicios | | | 864,34 | 5.715,44 |
| EV. Otros acreedores corrientes | | | 263,80 | 200,62 |
| 1. Acreedores por operaciones de valores | | | 0,00 | 13,74 |
| 3. Remuneraciones pendientes de pago | | | 88,80 | 101,88 |
| 4. Atenciones Estatutarias | | | 175,00 | 85,00 |
| EVI. PORCION DE LOS PRESTAMOS A L/P CON VTO. A C/P Y OTROS PRESTAMOS A C/P | | | 12.813,63 | 3.881,89 |
| 1) De préstamos, líneas de crédito y arrendamientos financieros | | 4.3.1.26 | 12.813,63 | 3.881,89 |
| TOTAL PASIVO | | | 144.885,20 | 139.199,64 |

ESTADOS DE RESULTADOS

| GRUPO CEVASA ESTADOS DE RESULTADOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 | | TOTAL GENERAL | |
|--|-----------------|----------------------|-------------------|
| Notas | | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 |
| 1) INGRESOS | | 16.946,86 | 14.738,65 |
| 1A) Ingresos y ganancias de inversiones inmobiliarias | | 14.236,98 | 12.346,55 |
| a) Ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias | 4.3.2.1 | 13.094,87 | 12.347,11 |
| Rentas de terceros no grupo | | 11.369,29 | 10.748,66 |
| Ingresos por recuperación de gastos | | 1.725,58 | 1.598,45 |
| b) Total resultados por ventas | 4.3.2.1 | 1.142,11 | -0,56 |
| Ganancias realizadas por ventas y bajas de propiedades, planta y equipo | | 1.142,11 | 0,00 |
| 1B) Ingresos y ganancias por actividades de desarrollo | | 133,65 | -364,97 |
| a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados y certificaciones de obra | 4.3.2.2 | 381,55 | 0,00 |
| b) Coste de las ventas de los inmuebles vendidos y de la obra certificada | | -201,55 | -5,04 |
| c) Plusvalías y minusvalías no realizadas de terrenos, solares, edificios en construcción y edificios acabados | | -46,35 | -359,93 |
| 1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria | | 73,48 | 83,82 |
| a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria | | 45,12 | 27,52 |
| b) Ingresos por prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles | | 28,36 | 56,29 |
| 1D) Ingresos de otras actividades operativas | | 2.502,75 | 2.673,25 |
| a) Ingresos derivados de la explotación hotelera y complementarios | 4.3.2.3 | 2.502,75 | 2.673,25 |
| 2) GASTOS | | -13.025,62 | -11.247,20 |
| 2A) Gastos operativos | | -3.813,20 | -3.240,17 |
| a) Compras de mercaderías | 4.3.2.4 | -389,71 | -794,15 |
| b) Reparaciones y conservación edificios en propiedad | | -1.313,19 | -707,95 |
| c) Servicios de profesionales independientes | | -665,92 | -556,58 |
| d) Primas de seguros | | -130,85 | -115,45 |
| e) Servicios bancarios y similares | | -151,62 | -69,03 |
| f) Suministros | | -576,56 | -491,66 |
| g) Otros servicios | | -585,34 | -505,35 |
| 2B) Gastos de personal | | -4.445,15 | -4.549,25 |
| a) Sueldos, salarios e indemnizaciones | | -3.264,55 | -3.442,84 |
| b) Seguridad social a cargo de la empresa | | -810,10 | -785,97 |
| c) Otros gastos sociales | | -20,30 | -22,20 |
| d) Consejo de Administración y comités del mismo | | -350,20 | -298,23 |
| 2C) Otros gastos | | -1.430,80 | -1.213,52 |
| a) Arrendamientos y cánones | | -64,94 | -21,99 |
| b) Publicidad y comunicación | | -97,48 | -26,11 |
| c) Otros tributos | | -1.268,39 | -1.153,09 |
| d) Ajustes en la imposición directa o indirecta | | 0,00 | -12,33 |
| 2d) Depreciación de las propiedades, planta y equipo | | -2.240,21 | -2.151,20 |
| a) Dotación a la amortización de propiedades, planta y equipo | 4.3.1.1/4.3.1.2 | -2.240,21 | -2.151,20 |
| Dotación a la amortización de propiedades de inversiones inmobiliarias | | -1.630,95 | -1.426,06 |
| Dotación a la amortización de propiedades ocupadas por el dueño | | -609,26 | -725,14 |
| 2E) Depreciación del inmovilizado inmaterial | | -22,56 | -31,79 |
| a) Dotación a la amortización de activos intangibles | 4.3.1.4 | -22,56 | -31,79 |
| 2F) Impagados | | -1.073,70 | -61,27 |
| a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables | | -50,31 | -50,32 |
| b) Dotación a la provisión por incobrancias de tráfico | | -1.150,94 | -108,76 |
| c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico | | 127,55 | 105,81 |
| (3)=(1)+(2) Resultado de las operaciones | | 3.921,24 | 3.491,45 |
| 4) OTROS INGRESOS Y GASTOS | | 879,09 | -3.748,95 |
| 4A) Ingresos y gastos diversos | | 115,54 | 59,11 |
| Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio | | 18,05 | 17,66 |
| Subvenciones de explotación | | 2,49 | 0,00 |
| Ingresos por servicios diversos | | 95,01 | 41,45 |
| 4B) Ingresos, gastos y resultados procedentes de inversiones financieras | | 763,55 | -3.793,43 |
| Dividendos | 4.3.2.5 | 53,13 | 407,62 |
| Intereses | | 477,82 | 969,43 |
| Plusvalías y minusvalías no realizadas de la carteras de valores de renta variable y FI | | 187,81 | -504,42 |
| Beneficios en valores negociables | | 66,14 | 184,32 |
| Pérdidas en valores negociables | | -21,35 | -4.850,39 |
| (5)=(3)+(4) Pérdidas o ganancias de las operaciones ordinarias | | 4.800,33 | -257,50 |
| 6) GASTOS FINANCIEROS | | -650,67 | -179,23 |
| c) Por deudas con terceros y asimilados | 4.3.2.6 | -650,67 | -179,23 |
| 7) OTROS RESULTADOS DEL EJERCICIO | | 586,07 | 49,04 |
| a) Otros ingresos | | 586,07 | 49,22 |
| b) Otros gastos | | 0,00 | -0,18 |
| 8) PART. EN BENEFICIOS O PERDIDAS DE EMPRESAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | | 64,89 | 87,04 |
| (9)=(5)+(6)+(7)+(8) Ganancia o pérdida neta del periodo | | 4.800,63 | -300,65 |
| 10) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS E IMPUESTOS DIFERIDOS | | -869,53 | 1.464,53 |
| (11)=(9)+(10) Resultado Neto del Ejercicio | | 3.931,00 | 1.163,88 |
| 12) INTERESES DE MINORITARIOS | | | |
| (13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio atribuido a la sociedad dominante | | 3.931,00 | 1.163,88 |
| Número medio ponderado de acciones en circulación | | 1.252.672,50 | 1.292.884,50 |
| BENEFICIO BASICO POR ACCION (€) | | 3,14 | 0,90 |
| 4.3.2.8 | | | |

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2009 Y 2008 | Notas | TOTALES | |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2.009 | 2.008 |
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | |
| COBROS DE CLIENTES (IVA incluido) | | 16.850,19 | 16.083,82 |
| PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS | | -21.003,12 | -22.759,99 |
| Pagos a proveedores y otros cobros y pagos | 4.3.1.25 | -17.187,77 | -18.432,28 |
| Pagos al personal | | -3.664,07 | -3.742,72 |
| Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF | | -151,29 | -584,98 |
| Efectivo generado por las operaciones | | -4.152,93 | -6.676,16 |
| Intereses cobrados y bonificaciones | | 0,00 | 145,21 |
| Intereses pagados y no activados | | -650,67 | -879,12 |
| Impuestos sobre las ganancias pagados | 4.3.2.7 | -5.395,86 | -3.374,67 |
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | -10.199,46 | -10.784,75 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de operación | 4.3.4 | -10.199,46 | -10.784,75 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados) | 4.3.1.1 /4.3.1.2 /4.3 | -2.411,82 | -4.895,17 |
| Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios | 4.3.2.1 | 1.238,00 | 0,00 |
| Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio | | 0,00 | -1,28 |
| Desinversiones de subsidiarias y otras unidades de negocio | | 0,00 | 72,05 |
| Inversiones/desinversiones en Inversiones financieras temporales y préstamos a asociadas | 4.3.1.5 /4.3.1.15 | -3.691,78 | 22.373,30 |
| Intereses cobrados | | 392,87 | 649,73 |
| Dividendos cobrados | | 43,57 | 335,42 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión | 4.3.4 | -4.429,16 | 18.534,04 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION | | | |
| Cobros y pagos por emisión de capital | | 20,00 | 0,00 |
| Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera | 4.5.4 | -4.734,74 | -10.074,98 |
| Cobros de préstamos tomados a largo plazo y utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios) | 4.3.1.26 | 25.435,46 | 15.679,37 |
| Reembolso de fondos tomados en préstamo | | -1.377,12 | -9.000,00 |
| Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros | | 0,00 | 0,00 |
| Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales) | | -5.565,17 | -4.698,76 |
| Cobros/pagos por otras actividades de financiación | | 0,00 | 0,00 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación | 4.3.4 | 13.778,42 | -8.094,38 |
| A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO | | -850,20 | -345,09 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO | | 1.935,92 | 2.281,01 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | | 1.085,73 | 1.935,92 |

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

GRUPO CEVASA
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL O DE INGRESOS Y
GASTOS RECONOCIDOS
EN PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2009 Y 2008

| | 2009 | 2008 |
|---|----------|----------|
| A) Ganancia/(Perdida) por la revaluacion de propiedades | 0,00 | 0,00 |
| B) Inversiones disponibles para la venta | 0,00 | 0,00 |
| 1) Ganancias/(Perdidas) de valoración llevadas al patrimonio neto | 0,00 | 0,00 |
| 2) Transferidas a resultados por venta | 0,00 | 0,00 |
| C) Coberturas de flujo de efectivo: | -99,47 | 0,00 |
| 1) Ganancias/(Perdidas) de valoración llevadas al patrimonio neto | -99,47 | 0,00 |
| 2) Transferidas al resultado del periodo | 0,00 | 0,00 |
| 3) Transferidas al importe en libros inicial de las partidas cubiertas | 0,00 | 0,00 |
| D) Diferencias de cambio por conversión de negocios en el extranjero | 0,00 | 0,00 |
| E) Ganancias (Perdidas) actuariales por planes de beneficios definidos | 0,00 | 0,00 |
| F) Impuesto sobre las partidas llevadas directamente al patrimonio neto o transferidas directamente del patrimonio | 29,84 | 0,00 |
| F) Ganancia neta reconocida directamente en el patrimonio neto | -69,63 | 0,00 |
| GANANCIA DEL PERIODO | 3.931,00 | 1.163,88 |
| Ingreso y gasto total reconocido durante el periodo | 3.861,38 | 1.163,88 |

Atribuible a:

Tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la controladora
Intereses minoritarios

| | |
|----------|----------|
| 3.861,38 | 1.163,88 |
| 0,00 | 0,00 |
| 3.861,38 | 1.163,88 |

Efecto de cambios en la política contable

Tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la controladora
Intereses minoritarios

| |
|------|
| 0,00 |
| 0,00 |
| 0,00 |

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO TOTAL EJERCICIOS 2009 Y 2008

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLES A LA CONTROLADORA

| Notas | + Capital social | Acciones propias | + Reservas con disponibilidad limitada (Sociedad dominante) | | | | | + Reservas disponibles (Sociedad dominante) (*) | | | | | + Resultados pendientes de aplicación | + Reservas específicas AS Sociedad dominante | | | | | | | AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR | DIVIDENDO ACTIVO A CUENTA | TOTAL | INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO | TOTAL PATRIMONIO NETO | | | | |
|--|------------------|------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------|--|-------------------|------------------------------|------------------------------|--------|---------------------------------------|--|--|---|--|--|----------|--------|------------------------------|---------------------------|-----------|---|-----------------------|---|------------|-----------|------------|
| | | | Reserva legal | Reserva para acciones propias | Reserva por capital amortizado | Reserva indisponible art.167.º LSA | TOTAL | Reservas voluntarias y resultados pendientes de aplicación | Reserva de fusión | Reserva reintor. distribible | Prima de emisión de acciones | TOTAL | | Pérdidas y Ganancias | Reservas por plusvalías/mínimas a US, deudas de los ajustes por valor razonable y dentro de los activos (INC 37) | | | Reservas en sociedades filiales y diferencias de consolidación | | TOTAL | | | | | | Reservas en sociedades inscritas por puesta en equivalencia | TOTAL | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | Reservas por plusvalías/mínimas a US, deudas de los ajustes por valor razonable y dentro de los activos (INC 37) | Reservas por plusvalías/mínimas a US en Propiedades Planta y Equipo (INC 40, 16 y 36) | Reservas por plusvalías/mínimas a US en Activos y Pasivos Financieros (INC 39) | Por resultados provenientes de acc. propias | TOTAL | | | | | | | | | TOTAL | |
| Saldo a 31 de diciembre de 2007 | | 7.978,14 | -2.279,77 | 1.881,56 | 2.279,77 | 2.070,12 | 737,02 | 6.968,47 | 52.581,60 | 9.368,56 | 22.068,66 | 543,77 | 84.562,60 | 9.988,22 | -11,42 | 94,33 | 4.887,93 | 123,28 | 5.094,13 | 3,42 | 3,42 | | | 112.315,20 | | 112.315,20 | | | |
| +/- Por compra/venta de acciones propias | | -10.074,96 | | 10.074,96 | | | | -10.074,96 | | | | | -10.074,96 | | | | | | | | | | | | | | -10.074,96 | | -10.074,96 |
| +/- Distribución de beneficios, dotación a reservas | | | | 665,44 | | | | 4.009,88 | | | | | -4.669,46 | | | | | | | -5,86 | | | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| + Beneficios del grupo distribuidos como dividendos | | | | | | | | | | | | | -5.318,76 | | | | | | | | | | | -5.318,76 | | | -5.318,76 | | -5.318,76 |
| + Ganancias o pérdidas del periodo | | | | | | | | | | | | | 1.163,88 | | | | | | | | | | | 1.163,88 | | | 1.163,88 | | 1.163,88 |
| + Reducción de capital | | -330,00 | 10.923,17 | | -10.923,17 | 330,00 | | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| + Otros (Liquidación Riddick, otros) | | | 0,00 | | | | | 15,60 | | | | | | | | | | | | 641,65 | | | | 657,24 | | | 657,24 | | 657,24 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2008 | 4.3.1.17 | 7.648,14 | -1.431,56 | 2.547,00 | 1.431,56 | 2.070,12 | 1.067,02 | 7.115,70 | 46.532,11 | 9.368,56 | 22.068,66 | 543,77 | 78.513,11 | 1.163,88 | -11,42 | 94,33 | 4.887,93 | 123,28 | 5.094,13 | 639,20 | 639,20 | 0,00 | 0,00 | 98.742,60 | | 98.742,60 | | 98.742,60 | |
| +/- Por compra/venta de acciones propias | | -4.705,80 | | 4.705,80 | | | | -4.705,80 | | | | | -4.705,80 | | | | | | | | | | | -4.705,80 | | | -4.705,80 | | -4.705,80 |
| +/- Distribución de beneficios, dotación a reservas | | | | 80,16 | | | | -4.111,70 | | | | | 3.961,88 | | | | | | | 69,66 | | | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| + Beneficios del grupo distribuidos como dividendos y atenciones estatutarias no contabilizadas en el 2008 | | | | | | | | | | | | | -5.125,76 | | | | | | | | | | -1.237,95 | -6.363,71 | | | -6.363,71 | | -6.363,71 |
| + Ganancias o pérdidas del periodo | | | | | | | | | | | | | 3.931,00 | | | | | | | | | | | 3.931,00 | | | 3.931,00 | | 3.931,00 |
| + Reducción de capital | | -195,00 | 5.458,96 | | -5.458,96 | 195,00 | | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | | | | 0,00 | | 0,00 |
| + Ajustes por valoración instrumentos de cobertura de flujos de efectivo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | -69,63 | -69,63 | | | -69,63 | | -69,63 |
| + Otros (Aumento Patrimonio Neto SBD no registrado en cta. PyG) | | | | | | | | 0,00 | | | | | | | | | | | | 146,94 | | | 146,94 | | | 146,94 | | 146,94 | |
| + Intereses de minoritarios en el Balance Consolidado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 19,69 | | 19,69 | | 19,69 | |
| Saldo a 31 de diciembre de 2009 | 4.3.1.17 | 7.453,14 | -678,41 | 2.627,16 | 678,41 | 2.070,12 | 1.262,02 | 6.637,71 | 37.714,61 | 9.368,56 | 22.068,66 | 543,77 | 69.695,61 | 3.931,00 | -11,42 | 94,33 | 4.887,93 | 123,28 | 5.094,13 | 855,80 | 855,80 | -69,63 | -1.237,95 | 91.681,41 | 19,69 | 91.701,10 | | 91.701,10 | |

ESTADOS FINANCIEROS POR SEGMENTOS

BALANCE DE SITUACIÓN

GRUPO CEVASA

BALANCE GENERAL ACTIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08

| GRUPO CEVASA BALANCE GENERAL - ACTIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08 | TOTAL GENERAL | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | | Otros | |
|--|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|
| | 31.12.09 | 31.12.08 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 |
| EPIGRAFES | | | | | | | | | | | | | | |
| A) ACTIVOS NO CORRIENTES | 100.410,76 | 65.980,89 | 91.218,15 | 56.587,41 | 6.856,62 | 6.322,45 | 2.414,93 | 2.926,89 | -61,24 | -20,12 | -31,03 | 146,44 | 13,31 | 17,84 |
| Al. Propiedades, planta y equipo | 95.037,94 | 61.637,09 | 86.874,02 | 53.062,55 | 5.903,67 | 5.793,51 | 2.245,84 | 2.765,35 | 0,00 | 0,00 | 14,40 | 15,68 | -0,01 | -0,01 |
| 1. Inversiones inmobiliarias | 97.507,48 | 63.971,78 | 97.392,51 | 63.878,84 | 86,24 | 69,70 | 14,36 | 11,62 | 0,00 | 0,00 | 14,36 | 11,62 | 0,00 | 0,00 |
| Terrenos | 29.113,54 | 12.337,84 | 29.113,54 | 12.337,84 | | | | | | | | | | |
| Construcciones | 68.393,94 | 51.633,94 | 68.278,97 | 51.541,00 | 86,24 | 69,70 | 14,36 | 11,62 | 0,00 | 0,00 | 14,36 | 11,62 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Propiedades para uso propio | 7.391,21 | 7.325,66 | 293,11 | 289,63 | 122,80 | 116,84 | 6.951,71 | 6.895,46 | 0,00 | 0,00 | 23,59 | 23,73 | 0,00 | 0,00 |
| Terrenos y construcciones | 346,60 | 346,60 | | | | | 346,60 | 346,60 | | | | | | |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado | 7.044,61 | 6.979,06 | 293,11 | 289,63 | 122,80 | 116,84 | 6.605,11 | 6.548,86 | 0,00 | 0,00 | 23,59 | 23,73 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Amortización acumulada Propiedades, planta y equipo | -27.427,76 | -25.236,95 | -22.553,30 | -20.962,70 | -130,68 | -112,86 | -4.720,23 | -4.141,73 | 0,00 | 0,00 | -23,56 | -19,67 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Propiedades en construcción o en stock con destino Propiedades, planta y equipo | 17.567,02 | 15.576,60 | 11.741,70 | 9.856,78 | 5.825,31 | 5.719,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| AIII. Activos intangibles | 32,82 | 54,01 | 10,83 | 12,70 | 5,58 | 9,30 | 1,77 | 2,40 | 0,00 | 0,00 | 14,64 | 29,62 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Aplicaciones informáticas | 359,94 | 358,57 | 127,69 | 126,87 | 92,00 | 91,60 | 46,18 | 46,12 | 0,00 | 0,00 | 94,06 | 93,99 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Amortización acumulada de activos intangibles | -327,11 | -304,56 | -116,86 | -114,17 | -86,42 | -82,29 | -44,41 | -43,72 | 0,00 | 0,00 | -79,42 | -64,37 | 0,00 | 0,00 |
| AIV. Inversiones en empresas subsidiarias | 2.827,49 | 2.628,86 | 2.827,49 | 2.631,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2,78 |
| 1. Inversiones en empresas subsidiarias | 2.827,49 | 2.628,86 | 2.827,49 | 2.631,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2,78 |
| AV. Otros activos financieros | 1.027,95 | 884,07 | 995,86 | 860,99 | 9,72 | 0,66 | 3,88 | 3,91 | 0,00 | 0,00 | 0,61 | 0,64 | 17,88 | 17,88 |
| AVI. Créditos por pérdidas a compensar | 1.454,72 | 776,86 | 480,11 | 19,53 | 937,65 | 518,98 | 163,44 | 155,23 | -61,24 | -20,12 | -60,68 | 100,50 | -4,56 | 2,75 |
| AVII. Impuestos anticipados | 29,84 | 0,00 | 29,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B) ACTIVOS CORRIENTES | 44.474,43 | 73.218,74 | 45.897,96 | 23.495,31 | 10.918,12 | 24.248,55 | -3.215,13 | -4.964,62 | 217,71 | 179,71 | 2.286,79 | 30.228,59 | -11.631,01 | 31,20 |
| BI. Terrenos y solares | 10.590,30 | 10.695,30 | 0,00 | 0,00 | 10.590,30 | 10.695,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Terrenos urbanizables | 198,82 | 198,44 | 0,00 | 0,00 | 198,82 | 198,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Solares | 10.391,49 | 10.496,86 | 0,00 | 0,00 | 10.391,49 | 10.496,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BII. Edificios en construcción | 7.504,21 | 38.953,25 | 1,86 | 0,00 | 7.502,35 | 38.953,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Promociones en curso | 7.504,21 | 38.953,25 | 1,86 | 0,00 | 7.502,35 | 38.953,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BIII. Edificios acabados | 3.217,93 | 27,98 | 0,00 | 0,00 | 3.217,93 | 27,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Edificios acabados de viviendas | 3.217,93 | 27,98 | 0,00 | 0,00 | 3.217,93 | 27,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BIV. Existencias comerciales | 35,06 | 26,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35,06 | 26,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BV. Otros aprovisionamientos | 211,60 | 172,82 | 233,43 | 197,86 | -2,05 | -2,05 | 35,83 | 32,17 | -47,72 | -47,26 | -0,34 | -0,34 | -7,55 | -7,55 |
| BVI. Deudores | 3.501,07 | 6.769,92 | 2.547,22 | 4.043,16 | 535,39 | 2.012,26 | 213,42 | 557,53 | 14,12 | 30,22 | 193,68 | 127,36 | -2,96 | -0,62 |
| 1. Clientes | 458,69 | 554,90 | 629,55 | 385,41 | -355,10 | -393,23 | 171,28 | 536,92 | 14,08 | 26,84 | 0,82 | 0,82 | -1,95 | -1,95 |
| 2. Deudores | 1.996,53 | 2.194,41 | 1.754,92 | 1.535,99 | 238,53 | 658,19 | 2,81 | 0,11 | 0,00 | 0,27 | 0,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Personal | 10,67 | 17,06 | 9,35 | 11,72 | 2,05 | 0,96 | -0,75 | 4,22 | 0,00 | 0,03 | 0,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Administraciones públicas | 1.035,18 | 4.003,54 | 153,40 | 2.110,04 | 649,90 | 1.746,34 | 40,08 | 16,28 | 0,04 | 3,28 | 192,77 | 126,27 | -1,01 | 1,33 |
| BVIII. Préstamos y deudores con intereses | 3.019,23 | 0,00 | 3.020,00 | -279,37 | 0,00 | -139,69 | 0,00 | -23,28 | 2,42 | 0,00 | -0,77 | -22,61 | -2,42 | 464,95 |
| 1. Préstamos a cp | 3.019,23 | 0,00 | 3.020,00 | -279,37 | 0,00 | -139,69 | 0,00 | -23,28 | 2,42 | 0,00 | -0,77 | -22,61 | -2,42 | 464,95 |
| BIX. Inversiones financieras | 15.309,30 | 14.636,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.309,30 | 14.637,56 | 0,00 | -0,81 |
| 1. Inversiones financieras disponibles para su negociación | 15.309,30 | 14.636,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.309,30 | 14.637,56 | 0,00 | -0,81 |
| BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 1.085,73 | 1.935,92 | 40.095,45 | 19.533,66 | -10.925,80 | -27.298,50 | -3.499,44 | -5.557,84 | 248,89 | 196,75 | -13.215,28 | 15.486,62 | -11.618,08 | -424,77 |
| 1. Caja | 22,66 | 1.492,99 | 8.163,65 | 333,72 | 527,37 | 1.390,06 | 1.804,92 | 5.925,73 | 380,17 | 367,44 | -894,04 | 6.360,44 | -9.959,41 | -12.884,81 |
| 2. Bancos | 1.063,06 | 443,34 | 31.931,80 | 19.199,94 | -11.453,18 | -28.688,56 | -5.304,36 | -11.483,57 | -131,28 | -170,69 | -12.321,24 | 9.126,18 | -1.658,68 | 12.460,04 |
| TOTAL ACTIVO | 144.885,20 | 139.199,64 | 137.116,12 | 80.082,71 | 17.774,74 | 30.570,99 | -800,18 | -2.037,73 | 156,47 | 159,59 | 2.255,75 | 30.375,03 | -11.617,70 | 49,05 |

Nota: Para una mejor visualización se repite en DIN A3 en el Cuadro Anexo DIN A3 Estados Financieros Segmentados.

GRUPO CEVASA

BALANCE GENERAL PASIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08

| GRUPO CEVASA BALANCE GENERAL - PASIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08 | TOTAL GENERAL | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | | Otros | |
|---|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|
| | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 |
| EPIGRAFES | | | | | | | | | | | | | | |
| PATRIMONIO NETO TOTAL | 91.701,10 | 98.742,60 | 76.439,04 | 72.321,12 | 93,02 | 2.397,11 | -2.626,32 | -2.449,03 | 32,08 | 105,83 | 17.110,55 | 26.410,03 | 652,73 | -42,46 |
| B) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA | 91.681,40 | 98.742,60 | 76.419,35 | 72.321,12 | 93,02 | 2.397,11 | -2.626,32 | -2.449,03 | 32,08 | 105,83 | 17.110,55 | 26.410,03 | 652,73 | -42,46 |
| BI. Capital emitido | 6.774,73 | 6.216,58 | 7.385,50 | 7.578,93 | 6,11 | 6,25 | 0,02 | 0,02 | 0,00 | 0,00 | -617,29 | -1.369,04 | 0,40 | 0,41 |
| 1. Capital suscrito | 7.453,14 | 7.648,14 | 7.385,50 | 7.578,93 | 6,11 | 6,25 | 0,02 | 0,02 | 0,00 | 0,00 | 61,11 | 62,53 | 0,40 | 0,41 |
| 2. Autocartera a valor de coste | -678,41 | -1.431,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -678,41 | -1.431,56 | 0,00 | 0,00 |
| BIII. Reservas de sociedades integradas por integración global | 85.358,44 | 91.886,82 | 68.651,25 | 65.181,74 | 97,43 | 1.089,73 | -2.571,65 | -2.335,84 | 42,11 | 79,62 | 18.486,31 | 27.238,51 | 653,00 | 633,08 |
| 1. Reservas indisponibles | 6.637,71 | 7.115,70 | 7.982,86 | 4.476,59 | 314,28 | 308,04 | -118,39 | -26,96 | 16,27 | 8,40 | -1.361,33 | 2.593,13 | -195,98 | -244,19 |
| 2. Otras reservas | 69.695,60 | 79.513,11 | 56.022,36 | 55.651,64 | 483,66 | 1.767,45 | -2.251,28 | -2.137,37 | 35,17 | 100,65 | 14.576,53 | 22.246,94 | 829,15 | 883,81 |
| 3. Resultado del ejercicio | 3.931,00 | 1.163,88 | 4.531,27 | 4.838,75 | -684,54 | -969,79 | -210,73 | -180,85 | -9,33 | -29,53 | 294,51 | -2.588,16 | 19,83 | -6,54 |
| 4. Reservas 1ª aplicación IAS, disponibles y no disponibles | 5.094,13 | 5.094,13 | 114,76 | 114,76 | -15,97 | -15,97 | 8,74 | 8,74 | 0,00 | 0,00 | 4.986,60 | 4.986,60 | 0,00 | 0,00 |
| BIII. RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO EN SOCIEDADES ASOCIADAS | 855,80 | 639,20 | 855,80 | 639,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2) Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación | 855,80 | 639,20 | 855,80 | 639,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BIV. Ajustes por cambios de valor | -69,63 | 0,00 | -69,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BV. Dividendos activos a cuenta | -1.237,95 | 0,00 | -403,57 | -1.078,76 | -10,52 | 1.301,14 | -54,69 | -113,20 | -10,02 | 26,21 | -758,46 | 540,56 | -0,67 | -675,95 |
| C. INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO | 19,69 | 0,00 | 19,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D) PASIVOS NO CORRIENTES | 35.702,51 | 19.657,16 | 35.370,27 | 1.333,74 | 134,15 | 18.168,91 | 134,81 | 116,48 | 0,26 | -0,26 | 49,56 | 24,86 | 13,47 | 13,42 |
| DI. Préstamos y pasivos no corrientes con intereses | 34.516,91 | 18.013,19 | 34.552,97 | 0,00 | -44,68 | 18.000,00 | 8,62 | 13,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| DII. Impuestos diferidos | 308,46 | 378,07 | 205,54 | 258,18 | 56,34 | 76,25 | 26,36 | 23,42 | 0,00 | 0,00 | 6,62 | 6,62 | 13,60 | 13,60 |
| DIII. Provisiones | 815,67 | 1.211,28 | 611,76 | 1.075,56 | 122,48 | 92,66 | 38,35 | 25,25 | 0,26 | -0,26 | 42,94 | 18,24 | -0,13 | -0,18 |
| DIV. Ingresos diferidos | 61,48 | 54,62 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 61,48 | 54,62 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E) PASIVOS CORRIENTES | 4.667,96 | 16.917,98 | 2.288,37 | 3.832,09 | 1.409,10 | 8.741,09 | 183,09 | 280,54 | 41,26 | 54,01 | 640,97 | 3.932,16 | 105,17 | 78,10 |
| EI. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos | 1.477,06 | 6.023,26 | 765,52 | 1.949,21 | 36,03 | 13,94 | 59,38 | 131,28 | 22,97 | 17,92 | 554,04 | 3.868,07 | 39,13 | 42,84 |
| 1. Hacienda Pública | 1.417,23 | 5.970,14 | 719,57 | 1.908,72 | 48,43 | 27,42 | 36,61 | 108,88 | 22,10 | 16,93 | 551,38 | 3.865,35 | 39,13 | 42,84 |
| 2. Organismos Seguridad Social | 80,32 | 73,60 | 45,94 | 40,95 | 8,08 | 6,67 | 22,76 | 22,34 | 0,87 | 0,98 | 2,67 | 2,66 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Fianzas recibidas | -20,49 | -20,49 | 0,00 | -0,45 | -20,49 | -20,15 | 0,00 | 0,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,06 | 0,00 | 0,00 |
| EII. Dividendos pasivos a pagar | 29,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| EIII. Fianzas y depósitos recibidos | 1.390,00 | 1.085,26 | 1.362,55 | 1.042,44 | 0,00 | -0,64 | 27,45 | 43,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,11 | 0,00 | 0,00 |
| EIV. Acreedores comerciales | 1.507,50 | 9.608,84 | 11,94 | 723,43 | 1.308,12 | 8.685,78 | 70,25 | 78,87 | 9,30 | 27,43 | 39,24 | 50,73 | 68,66 | 42,59 |
| 1. Proveedores | 643,16 | 3.893,40 | -566,02 | 390,76 | 1.134,46 | 3.429,03 | 18,79 | 24,88 | 9,20 | 27,45 | 0,02 | 10,63 | 36,71 | 10,65 |
| 2. Acreedores por prestación de servicios | 864,34 | 5.715,44 | 567,96 | 332,67 | 173,66 | 5.256,75 | 51,46 | 53,99 | 0,10 | -0,01 | 39,22 | 40,11 | 31,94 | 31,94 |
| EV. Otros acreedores corrientes | 263,80 | 200,62 | 148,37 | 117,01 | 64,95 | 42,00 | 26,01 | 26,83 | 8,99 | 8,66 | 18,09 | 13,46 | -2,62 | -7,33 |
| 1. Acreedores por operaciones de valores | 0,00 | 13,74 | 0,00 | 13,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Remuneraciones pendientes de pago | 88,80 | 101,88 | 43,37 | 52,26 | 12,45 | 16,50 | 17,26 | 22,58 | 8,99 | 8,66 | 9,34 | 9,21 | -2,62 | -7,33 |
| 4. Atenciones Estatutarias | 175,00 | 85,00 | 105,00 | 51,00 | 52,50 | 25,50 | 8,75 | 4,25 | 0,00 | 0,00 | 8,75 | 4,25 | 0,00 | 0,00 |
| EVI. PORCION DE LOS PRESTAMOS A L/P CON VTO. A C/P Y OTROS PRESTAMOS A C/P | 12.813,63 | 3.881,89 | 23.018,44 | 2.595,77 | 16.138,48 | 1.263,87 | 1.508,24 | 14,27 | 82,86 | 0,00 | -15.545,32 | 7,98 | -12.389,07 | 0,00 |
| 1) De préstamos, líneas de crédito y arrendamientos financieros | 12.813,63 | 3.881,89 | 23.018,44 | 2.595,77 | 16.138,48 | 1.263,87 | 1.508,24 | 14,27 | 82,86 | 0,00 | -15.545,32 | 7,98 | -12.389,07 | 0,00 |
| TOTAL PASIVO | 144.885,20 | 139.199,64 | 137.116,12 | 80.082,71 | 17.774,74 | 30.570,99 | -800,18 | -2.037,73 | 156,47 | 159,59 | 2.255,75 | 30.375,03 | -11.617,70 | 49,05 |

Nota: Para una mejor visualización se repite en DIN A3 en el Cuadro Anexo DIN A3 Estados Financieros Segmentados.

ESTADOS DE RESULTADOS

GRUPO CEVASA ESTADOS DE RESULTADOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

| GRUPO CEVASA ESTADOS DE RESULTADOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 | TOTAL GENERAL | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | | Otros | |
|--|--------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|----------------|
| | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 |
| | 1) INGRESOS | 16.946,86 | 14.738,65 | 14.236,87 | 12.332,81 | 133,74 | -335,71 | 2.502,76 | 2.673,22 | 73,48 | 68,36 | 0,01 | -0,03 | 0,00 |
| 1A) Ingresos y ganancias de inversiones inmobiliarias | 14.236,98 | 12.346,55 | 14.236,87 | 12.317,63 | 0,00 | 29,28 | 0,01 | -0,03 | 0,00 | -0,28 | 0,01 | -0,03 | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias | 13.094,97 | 12.347,11 | 13.094,97 | 12.317,66 | 0,00 | 29,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,28 | 0,00 | -0,03 | 0,00 | 0,00 |
| Rentas de terceros no grupo | 11.369,29 | 10.748,66 | 11.369,29 | 10.748,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ingresos por recuperación de gastos | 1.725,68 | 1.598,45 | 1.725,68 | 1.598,31 | 0,00 | 29,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,28 | 0,00 | -0,03 | 0,00 | 0,00 |
| b) Total resultados por ventas | 1.142,11 | -0,56 | 1.142,00 | -0,34 | 0,08 | -0,17 | 0,01 | -0,03 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | -0,03 | 0,00 | 0,00 |
| Garancias realizadas por ventas y bajas de propiedades, planta y equipo | 1.142,11 | 0,00 | 1.142,00 | 0,00 | 0,08 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1B) Ingresos y ganancias por actividades de desarrollo | 133,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -364,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados y certificaciones de obra | 381,55 | -364,37 | 0,00 | 0,00 | 381,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Coste de las ventas de los inmuebles vendidos y de la obra certificada | -201,55 | -6,04 | 0,00 | 0,00 | -201,55 | -6,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Plusvalías y minusvalías no realizadas de terrenos, solares, edificios en construcción y edificios acabados | -46,35 | -359,93 | 0,00 | 0,00 | -46,35 | -359,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria | 73,48 | 83,82 | 0,00 | 15,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 73,48 | 68,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria | 45,12 | 27,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 45,12 | 27,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Ingresos por prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles | 28,36 | 56,29 | 0,00 | 15,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 28,36 | 41,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1D) Ingresos de otras actividades operativas | 2.502,75 | 2.673,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.502,75 | 2.673,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos derivados de la explotación hotelera y complementarios | 2.502,75 | 2.673,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.502,75 | 2.673,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2) GASTOS | -13.025,62 | -11.247,20 | -8.817,86 | -6.723,19 | -1.040,00 | -1.125,43 | -2.799,05 | -2.984,68 | -1.427,20 | -74,09 | -318,70 | -295,55 | -6,29 | -44,27 |
| 2A) Gastos operativos | -3.813,20 | -3.240,17 | -2.480,86 | -1.846,36 | -330,95 | -306,85 | -942,23 | -988,44 | -1,61 | -18,60 | -51,26 | -31,80 | -6,29 | -44,32 |
| a) Compras de mercaderías | -389,71 | -754,13 | -4,84 | -1.462,03 | -2,43 | -8,30 | -379,54 | -400,98 | -2,47 | -15,52 | -4,40 | -1,53 | -5,24 | -0,00 |
| c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad | -1.313,19 | -707,95 | -20,99 | -1.130,88 | -488,15 | -33,01 | -151,32 | -180,21 | -6,42 | -4,48 | -5,94 | -4,48 | 0,00 | 0,00 |
| d) Servicios de profesionales independientes | -665,92 | -556,58 | -495,35 | -337,69 | -123,65 | -161,57 | -34,80 | -43,50 | 8,03 | -1,30 | -20,15 | -12,52 | 0,00 | 0,00 |
| e) Pólizas de seguros | -130,80 | -115,45 | -94,99 | -83,86 | -18,29 | -13,91 | -14,91 | -15,24 | -1,55 | -0,93 | -1,63 | -1,42 | 0,00 | 0,00 |
| f) Servicios bancarios y similares | -151,62 | -69,03 | -76,52 | -19,23 | -45,62 | -8,96 | -11,97 | -7,29 | 0,00 | 0,00 | -11,20 | -11,01 | -6,30 | -22,55 |
| g) Suministros | -578,56 | -491,66 | -374,87 | -305,03 | -4,25 | -4,59 | -198,78 | -181,27 | 0,00 | 0,00 | -4,27 | -0,09 | 0,00 | 0,00 |
| h) Otros servicios | -585,94 | -505,35 | -303,28 | -257,72 | -115,73 | -77,51 | -152,98 | -154,96 | -0,59 | -0,20 | -12,79 | -1,57 | 0,00 | -16,53 |
| 2B) Gastos de personal | -4.445,15 | -4.549,25 | -2.448,02 | -2.344,72 | -595,35 | -690,65 | -1.143,62 | -1.220,02 | -40,04 | -54,29 | -218,11 | -239,57 | 0,00 | 0,00 |
| a) Sueldos, salarios e indemnizaciones | -3.264,55 | -3.442,84 | -1.777,89 | -1.741,84 | -403,99 | -515,05 | -879,01 | -946,64 | -30,87 | -43,12 | -172,69 | -196,20 | 0,00 | 0,00 |
| b) Seguridad social a cargo de la empresa | -810,10 | -785,97 | -445,58 | -409,78 | -82,16 | -80,19 | -246,64 | -257,95 | -9,17 | -11,12 | -26,54 | -26,93 | 0,00 | 0,00 |
| c) Otros gastos sociales | -20,30 | -22,23 | -14,33 | -14,16 | -8,14 | -5,94 | -4,46 | -4,52 | 0,00 | -0,06 | -1,37 | -1,53 | 0,00 | 0,00 |
| d) Consejo de Administración y comités del mismo | -350,20 | -298,23 | -80,00 | -78,94 | -105,06 | -89,47 | -17,51 | -14,91 | 0,00 | 0,00 | -17,51 | -14,91 | 0,00 | 0,00 |
| 2C) Otros gastos | -1.430,80 | -1.213,52 | -1.190,03 | -1.007,44 | -91,92 | -108,01 | -116,35 | -90,69 | -2,06 | -4,45 | -30,45 | -6,98 | 0,00 | 0,05 |
| a) Arrendamientos y cánones | -64,94 | -21,99 | -37,40 | -13,28 | -21,23 | -7,15 | -3,08 | -0,78 | 0,00 | 0,00 | -3,22 | -0,78 | 0,00 | 0,00 |
| b) Publicidad y comunicación | -97,48 | -97,48 | -48,74 | -48,74 | -48,74 | -48,74 | -48,74 | -48,74 | 0,00 | 0,00 | -1,47 | -1,47 | 0,00 | 0,00 |
| c) Otros tributos | -1.268,39 | -1.153,09 | -1.104,55 | -977,13 | -61,89 | -99,52 | -74,12 | -70,07 | -2,06 | -4,45 | -25,76 | -5,98 | 0,00 | 0,05 |
| d) Ajustes en la imposición directa o indirecta | 0,00 | -12,33 | 0,00 | -12,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2d) Depreciación de las propiedades, planta y equipo | -2.240,21 | -2.151,20 | -1.637,99 | -1.442,03 | -17,48 | -9,15 | -580,91 | -697,97 | 0,00 | 0,00 | -3,83 | -2,06 | 0,00 | 0,00 |
| a) Dotación a la amortización de propiedades, planta y equipo | -2.240,21 | -2.151,20 | -1.637,99 | -1.442,03 | -17,48 | -9,15 | -580,91 | -697,97 | 0,00 | 0,00 | -3,83 | -2,06 | 0,00 | 0,00 |
| b) Dotación a la amortización de propiedades de inversiones inmobiliarias | -1.630,95 | -1.426,09 | -1.019,96 | -819,96 | -8,19 | -4,19 | -428,11 | -514,44 | 0,00 | 0,00 | -1,37 | -0,05 | 0,00 | 0,00 |
| c) Dotación a la amortización de propiedades ocupadas por el dueño | -609,26 | -725,14 | -18,00 | -16,38 | -8,29 | -8,87 | -579,51 | -697,88 | 0,00 | 0,00 | -2,47 | -2,01 | 0,00 | 0,00 |
| 2E) Depreciación del inmovilizado inmaterial | -22,56 | -31,79 | -2,69 | -5,99 | -4,13 | -8,76 | -0,69 | -1,69 | 0,00 | 0,00 | -15,05 | -15,34 | 0,00 | 0,00 |
| a) Dotación a la amortización de activos intangibles | -22,56 | -31,79 | -2,69 | -5,99 | -4,13 | -8,76 | -0,69 | -1,69 | 0,00 | 0,00 | -15,05 | -15,34 | 0,00 | 0,00 |
| 2F) Impagados | -1.073,70 | -61,27 | -1.058,27 | -74,65 | -0,17 | 0,00 | -15,25 | 14,13 | 0,00 | -0,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables | -50,31 | -50,14 | -50,14 | -53,78 | -0,17 | 0,00 | 0,00 | -3,79 | 0,00 | -0,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Dotación a la provisión por incoveniencias de tráfico | -1.150,94 | -108,76 | -1.135,69 | -108,76 | 0,00 | 0,00 | -15,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c) Cancelación de la provisión por incoveniencias de tráfico | 127,55 | 105,81 | 127,55 | 87,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3) = (1)-(2) Resultado de las operaciones | 3.921,24 | 3.491,45 | 5.419,01 | 5.609,62 | -906,27 | -1.461,14 | -296,29 | -311,46 | 29,77 | -5,73 | -318,69 | -295,58 | -6,29 | -44,27 |
| 4) OTROS INGRESOS Y GASTOS | 879,09 | -3.748,95 | 9,64 | 24,71 | 73,79 | 5,26 | 40,60 | 41,85 | 0,01 | -0,25 | 755,06 | -3.812,94 | 0,01 | -7,58 |
| 4A) Ingresos y gastos diversos | 116,54 | 59,11 | 4,48 | 13,49 | 70,73 | 6,65 | 39,88 | 37,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio | 18,05 | 17,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 18,05 | 17,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Subvenciones de explotación | 2,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ingresos por servicios diversos | 95,01 | 41,45 | 4,48 | 13,49 | 69,65 | 6,65 | 19,44 | 20,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4B) Ingresos, gastos y resultados procedentes de inversiones financieras | 763,55 | -3.793,43 | 5,15 | 11,22 | 3,06 | -1,39 | 0,62 | 4,01 | 0,01 | -0,25 | 754,71 | -3.814,05 | 0,00 | 7,03 |
| Dividendos | 53,13 | 407,63 | 0,00 | 5,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,25 | 53,13 | 407,63 | 0,00 | 0,05 |
| Intereses | 477,82 | 969,43 | 5,15 | 5,36 | 3,06 | 3,78 | 0,62 | 4,69 | 0,01 | 0,00 | 468,98 | 948,63 | 0,00 | 6,98 |
| Plusvalías y minusvalías no realizadas de la cartera de valores de renta variable y FI | 187,81 | -504,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 187,81 | -504,42 | 0,00 | 0,00 |
| Beneficios en valores negociables | 66,14 | 184,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 66,14 | 184,32 | 0,00 | 0,00 |
| Pérdidas en valores negociables | -21,35 | -4.850,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -21,35 | -4.850,39 | 0,00 | 0,00 |
| 5) = (3)+(4) Pérdidas o ganancias de las operaciones ordinarias | 4.800,33 | -297,50 | 5.428,64 | 5.634,33 | -832,48 | -1.455,88 | -255,69 | -269,61 | 29,78 | -5,99 | 436,37 | -4.168,32 | -6,29 | -51,85 |
| 6) GASTOS FINANCIEROS | -650,67 | -179,23 | -587,05 | 0,00 | -5,10 | 0,00 | -1,28 | -1,57 | 0,00 | 0,00 | -57,23 | -177,67 | -0,01 | 0,00 |
| a) Por deudas con terceros y asimilados | -650,67 | -179,23 | -587,05 | 0,00 | -5,10 | 0,00 | -1,28 | -1,57 | 0,00 | 0,00 | -57,23 | -177,67 | -0,01 | 0,00 |
| 7) OTROS RESULTADOS DEL EJERCICIO | 586,07 | 49,04 | 547,27 | 0,17 | 4,04 | 0,82 | 0,38 | 1,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 34,38 | 46,68 |
| a) Otros ingresos | 586,07 | 49,22 | 547,27 | 0,16 | 4,04 | 0,82 | 0,38 | 1,44 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 34,38 | 46,78 | 0,00 |
| b) Otros gastos | 0,00 | -0,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,09 | 0,00 |
| 8) PART. EN BENEFICIOS O PERDIDAS DE EMPRESAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 64,89 | 87,04 | 64,89 | 87,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9) = (5)-(6)+(7)+(8) Ganancia o pérdida neta del periodo | 4.800,63 | < | | | | | | | | | | | | |

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2009 Y 2008 | TOTALES | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | | Otros | |
|---|--|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|
| | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 |
| | A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| COBROS DE CLIENTES (IVA incluido) | 16.850,19 | 16.083,82 | 13.365,58 | 12.952,92 | 376,56 | 234,26 | 3.003,97 | 2.816,12 | 112,41 | 80,22 | 0,27 | 5,65 | -8,60 | -5,35 |
| PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS | -21.003,12 | -22.759,99 | -5.254,76 | -6.130,05 | -10.766,36 | -10.585,02 | -2.429,46 | -2.663,12 | -70,59 | -19,24 | -2.593,63 | -2.853,19 | 111,67 | -509,38 |
| Pagos a proveedores y otros cobros y pagos | -17.187,77 | -18.432,28 | -2.143,07 | -2.850,55 | -12.065,05 | -10.936,58 | -1.099,39 | -1.393,61 | -8,60 | 9,49 | -1.982,28 | -2.785,59 | 110,62 | -475,43 |
| Pagos al personal | -3.664,07 | -3.742,72 | -2.005,67 | -1.952,10 | -435,44 | -514,91 | -1.029,68 | -1.084,10 | -34,15 | -30,58 | -159,12 | -161,02 | 0,00 | 0,00 |
| Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF | -151,29 | -584,98 | -1.106,02 | -1.327,40 | 1.734,13 | 866,47 | -300,38 | -185,40 | -27,84 | 1,86 | -452,23 | 93,43 | 1,05 | -33,94 |
| Efectivo generado por las operaciones | -4.152,93 | -6.676,16 | 8.110,82 | 6.822,87 | -10.389,79 | -10.350,76 | 574,51 | 153,00 | 41,82 | 60,98 | -2.593,36 | -2.847,53 | 103,08 | -514,73 |
| Intereses cobrados y bonificaciones | 0,00 | 145,21 | 0,00 | 2,30 | 0,00 | 1,11 | 0,00 | 4,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 137,45 | 0,00 | 0,02 |
| Intereses pagados y no activados | -650,67 | -879,12 | -587,13 | -77,69 | -5,03 | -801,43 | -1,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -57,23 | 0,00 | -0,01 | 0,00 |
| Impuestos sobre las ganancias pagados | -5.395,86 | -3.374,67 | -1.272,97 | -1.100,40 | -338,26 | -1.904,17 | -1,34 | 4,32 | -3,85 | 141,17 | -3.773,30 | -521,65 | -6,16 | 6,05 |
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | -10.199,46 | -10.784,75 | 6.250,72 | 5.647,08 | -10.733,08 | -13.055,25 | 571,89 | 161,65 | 37,97 | 202,15 | -6.423,88 | -3.231,73 | 96,91 | -508,66 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de operación | -10.199,46 | -10.784,75 | 6.250,72 | 5.647,08 | -10.733,08 | -13.055,25 | 571,89 | 161,65 | 37,97 | 202,15 | -6.423,88 | -3.231,73 | 96,91 | -508,66 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
| Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados) | -2.411,82 | -4.895,17 | -2.201,24 | -4.771,40 | -143,73 | -61,17 | -61,62 | -49,12 | 0,00 | 0,00 | -5,23 | -13,48 | 0,00 | 0,00 |
| Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios | 1.238,00 | 0,00 | -32.138,55 | 0,00 | 33.376,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio | 0,00 | -1,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,28 |
| Desinversiones de subsidiarias y otras unidades de negocio | 0,00 | 72,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72,05 |
| Inversiones/desinversiones en Inversiones financieras temporales y préstamos a asociadas | -3.691,78 | 22.373,30 | -3.299,35 | 0,05 | -139,67 | 0,03 | -23,28 | 0,00 | -2,42 | 0,00 | -693,62 | 22.373,22 | 466,56 | 0,00 |
| Intereses cobrados | 392,87 | 640,73 | 4,23 | 2,09 | 2,51 | 1,99 | 0,51 | -0,49 | 0,00 | 0,00 | 385,63 | 640,43 | 0,00 | 5,71 |
| Dividendos cobrados | 43,57 | 335,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 43,57 | 335,42 | 0,00 | 0,00 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión | -4.429,16 | 18.534,04 | -37.634,91 | -4.769,28 | 33.095,66 | -59,15 | -84,39 | -49,60 | -2,41 | 0,00 | -289,66 | 23.335,58 | 466,56 | 76,48 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
| Cobros y pagos por emisión de capital | 20,00 | 0,00 | 20,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera | -4.734,74 | -10.074,98 | -2.822,47 | -7.048,96 | -1,94 | -26,86 | 48,14 | 570,22 | -6,75 | -0,17 | -1.913,27 | -3.473,93 | -38,45 | -95,28 |
| Cobros de préstamos tomados a largo plazo y utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios) | 25.435,46 | 15.679,37 | 54.975,63 | 704,57 | -3.170,07 | 15.287,54 | 1.489,40 | -160,47 | 82,86 | 0,00 | -15.553,30 | -152,27 | -12.389,07 | 0,00 |
| Reembolso de fondos tomados en préstamo | -1.377,12 | -9.000,00 | -95,77 | 0,00 | -1.263,87 | -9.000,00 | -9,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -7,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales) | -5.565,17 | -4.698,76 | -131,42 | -855,51 | -1.554,00 | -2.909,76 | 42,86 | -42,82 | -59,53 | -35,07 | -4.533,81 | -854,75 | 670,72 | -0,86 |
| Cobros/pagos por otras actividades de financiación | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación | 13.778,42 | -8.094,38 | 51.945,98 | -7.199,90 | -5.989,88 | 3.350,91 | 1.570,89 | 366,93 | 16,59 | -35,25 | -22.008,37 | -4.480,94 | -11.756,79 | -86,14 |
| A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO | -850,20 | -345,09 | 20.561,79 | -6.322,08 | 16.372,70 | -9.763,49 | 2.058,40 | 478,98 | 52,14 | 166,91 | -28.701,91 | 15.622,91 | -11.193,32 | -528,32 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO | 1.935,92 | 2.281,01 | 19.533,66 | 25.855,74 | -27.298,50 | -17.535,01 | -5.557,84 | -6.036,82 | 196,75 | 29,84 | 15.486,62 | -136,29 | -424,77 | 103,54 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | 1.085,73 | 1.935,92 | 40.095,45 | 19.533,66 | -10.925,80 | -27.298,50 | -3.499,44 | -5.557,84 | 248,89 | 196,75 | -13.215,28 | 15.486,62 | -11.618,10 | -424,77 |

Nota: Para una mejor visualización se repite en DIN A3 en el Cuadro Anexo DIN A3 Estados Financieros Segmentados.

NOTAS A LA INFORMACIÓN SEGMENTADA

- Un segmento de negocio es un componente identificable de la empresa, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados, y que se caracterizan por estar sometidos a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro de la misma empresa.
- Los activos de un segmento son los correspondientes a la operación de la empresa, que el segmento emplea para llevar a cabo su actividad, incluyendo los directamente atribuibles al segmento en cuestión.
- Los pasivos de un segmento son los correspondientes a la operación de la empresa, que se derivan de actividades operativas del segmento y que le son directamente atribuibles.
- Los ingresos de un segmento están formados por aquellos directamente atribuibles al mismo.
- El gasto de un segmento está formado por los gastos derivados de las actividades de operación del mismo, que le son directamente atribuibles.

Se presenta información segmentada para los ejercicios 2009 y 2008, para:

- Los balances de situación.
- Los estados de resultados.
- Los estados de flujo de efectivo.

La información se presenta para los siguientes segmentos de negocio principales.

- Patrimonio en alquiler.
- Promociones y proyectos inmobiliarios.
- Hoteles.
- Servicios de gestión inmobiliaria.
- Patrimonio financiero.

Los activos, pasivo, ingresos y gastos directamente atribuibles a los segmentos se han atribuido a los mismos.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos asociados a los servicios centrales y otros servicios relacionados con el funcionamiento de la empresa como un todo no se consideran directamente atribuibles a ninguna de las actividades o segmentos de operación en concreto, aunque se han imputado a éstos en función del consumo de estos servicios por los mismos.

Aquellos ingresos y gastos, activos o pasivos que han surgido de partidas u operaciones que nada tienen que ver con los anteriores segmentos de negocio se presentan separadamente en los Estados Financieros en el apartado "Otros".

Con el fin de ofrecer una información lo más fiable posible respecto a los rendimientos de cada segmento, se ha optado por imputar el gasto por el impuesto sobre las ganancias a los diferentes segmentos del Grupo, calculado en función del importe que de sus ganancias o pérdidas se deriva, considerando las bonificaciones y deducciones fiscales que le son directamente imputables.

Bajo el criterio anterior, entre los activos y pasivos derivados de los segmentos, además de los derivados de las operaciones del mismo, se incluyen la deuda o crédito por el Impuesto sobre Sociedades, corriente y diferido o anticipado, directamente asociado al segmento.

Guía para la interpretación de la información segmentada.

Además de a los segmentos operativos, se han impugnado activos y pasivos a los:

- Servicios centrales /gastos generales.
- Otras operaciones.

Porque:

- 1) Servicios centrales/ actividades generales: existen activos y pasivos que no se relacionan directamente con un segmento concreto de negocio sino con las empresas consideradas como un conjunto.
- 2) Otras operaciones: existen activos y pasivos que se han derivado de otro tipo de operaciones ajenas a los segmentos operativos identificados.

Los primeros están distribuidos entre los segmentos operativos y los segundos se encuentran separadamente en los Estados Financieros.

Los fondos propios de las sociedades del Grupo se han imputado a cada uno de los segmentos tras analizar la procedencia de los mismos desde el comienzo de las operaciones del grupo, con base a la información segmentada de la que desde siempre se ha contado:

- Se ha analizado el origen, por segmentos, de los resultados anuales del grupo consolidado.
- De aquí se ha extrapolado qué parte de las reservas dotadas y de los dividendos distribuidos en cada ejercicio procedía de los resultados de cada segmento, considerando que aquellos segmentos con resultados negativos no participan en la dotación a las reservas ni en los dividendos satisfechos.
- Las operaciones de aumento y reducción de capital han originado movimientos en cada uno de los epígrafes de los fondos propios (capital y diferentes reservas) distribuibiles proporcionalmente a los diferentes segmentos en función de los saldos previos imputables a los mismos.

- Las reservas que han tenido su origen en revalorizaciones legales de elementos de activos (leyes de regularización y actualización de balances) se ha distribuido entre los diferentes segmentos en función de la atribución a los mismos de los activos actualizados o revalorizados.

La distribución de los saldos de tesorería entre los diferentes segmentos se ha realizado como un complemento residual de la imputación del resto de activos y pasivos y de los fondos propios de las sociedades del Grupo, llevada a cabo bajo los criterios anteriores.

Los saldos de tesorería positivos o negativos por segmentos deben interpretarse como:

- Existe un saldo de tesorería total generado por todos los negocios en conjunto.
- Los saldos positivos deben interpretarse como el saldo de caja generado por las actividades del segmento.
- Los saldos negativos deben interpretarse como que los segmentos a los que se les atribuye se están financiando con cargo a los saldos positivos generados por otros segmentos. Este es un criterio similar al saldo de una cuenta de crédito multiempresa en la que algunas sociedades aportan flujos positivos mientras que otras se financian de la misma.

Los fondos propios negativos del segmento "Hoteles" son consecuencia del hecho de la adquisición de sus inmuebles (completamente amueblados) se hiciera en el año 1986 mediante arrendamiento financiero lo cual supuso, de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, la amortización del valor de coste de dichos activos en un plazo de cinco años, puesto que la totalidad de las cargas de este leasing inmobiliario se contabilizaron como gasto en la cuenta de resultados de los ejercicios 1986 a 1991.

Asimismo, las inversiones realizadas en este activo durante los ejercicios 2002 y 2003, con el fin de proceder a su completa remodelación se viene amortizando aceleradamente en un plazo medio de 12 años, lo que supone, nuevamente, elevadas cargas que recaen sobre la cuenta de resultados de este segmento.

En consecuencia para la correcta interpretación de los fondos propios del segmento "Hoteles" deben de ser considerados los efectos mencionados en los puntos anteriores.

MEMORIA

4.- MEMORIA DEL GRUPO CEVASA

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

4.1. COMPOSICION Y ACTIVIDADES DEL GRUPO CEVASA

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en adelante, Sociedad Dominante) es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y asociadas, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo CEVASA (en adelante, el Grupo).

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, siendo una sociedad holding con objeto social principal la administración y control de las sociedades dependientes, así como el asesoramiento contable, jurídico, fiscal, económico administrativo, laboral y financiero, tanto a las sociedades dependientes como a las asociadas al grupo. Su domicilio social se encuentra en Barcelona, Avda. Meridiana, 350, 6º planta.

Sociedades del grupo

Las empresas tal y como define la legislación mercantil, que forman junto con Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. un grupo de empresas son las que se señalan en el Cuadro 1 Anexo. Además en dicho Anexo se señala:

- a) Las empresas consideradas “sociedades dependientes” y las consideradas “asociadas”, según la legislación mercantil.
- b) La actividad principal que realiza cada una de las sociedades del Grupo.
- c) El capital de esas sociedades y la participación accionarial, directa e indirecta, de la sociedad cabecera.

Las cuentas de las seis primeras sociedades relacionadas en el Cuadro 1 Anexo, se han consolidado con las de la sociedad matriz mediante el método de “integración global”. Las sociedades, consideradas “asociadas” han sido consolidadas por el método de “participación”.

El 20 de julio de 2009 se constituyó la empresa Cevasa – Teyco, S.L., participada por CEVASA en 80%. La misma se constituyó fruto de la alianza entre Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y la sociedad TEYCO, S.L. y tiene por objeto el desarrollo en el futuro de promociones de protección oficial destinadas al alquiler.

De acuerdo a la legislación mercantil la Sociedad SBD Lloguer Social, S.A, participada por CEVASA en un 40%, se consolida por el método de puesta en equivalencia.

4.2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

4.2.1.

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo CEVASA del ejercicio 2009 han sido formuladas:

- Por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 24 de febrero de 2010.
- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards o IFRSs), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.
 - a) Teniendo en consideración la totalidad de los principios, normas contables y criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto. Estos principios, normas y criterios se especifican en las Notas del punto 4.3 de la presente Memoria.
 - b) De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
 - c) De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
 - d) A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes sociedades integradas en el Grupo. Los registros contables se han realizado en una doble vertiente: según la normativa contable española en primer lugar y de acuerdo con las actuales Normativas Internacionales de Información Financiera (NIC – NIIF) adoptadas a nivel Europeo, en segundo lugar. Los primeros registros han servido para formular las cuentas anuales individuales de cada sociedad integrante del grupo y los segundos han servido de base para elaborar las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo a la normativa contable europea.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008, según normativa local, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. celebrada el 25 de junio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2009, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

- Bajo criterios unitarios para todas las sociedades del Grupo, que conllevan una gran homogeneidad en las cuentas de las sociedades que se consolidan y, también, en las Cuentas consolidadas.

Las cuentas de la Sociedad Dominante del Grupo cerradas a 31.12.96 fueron revalorizadas 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. En consecuencia, también se produjo una revalorización de las cuentas consolidadas.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Cevasa correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Cevasa se presentan en la Nota 4.3.

El Grupo Cevasa ha tomado las siguientes opciones permitidas bajo NIIF al preparar sus cuentas anuales consolidadas:

1. Presenta el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
2. Presenta la cuenta de resultados por naturaleza tendiendo a los criterios establecidos internamente para su gestión.
3. Presenta el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
4. Presenta el estado de flujos de efectivo por el método directo.
5. Los segmentos primarios son por líneas de negocios (patrimonio en alquiler, promociones y proyectos inmobiliarios, hoteles, servicios de gestión inmobiliaria, patrimonio financiero y otros).
6. Valora los elementos de Propiedad, planta y equipos y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
7. Valora las Inversiones inmobiliarias utilizando el método de coste.

Asimismo, el Grupo está aplicando, desde su entrada en vigor el 1 de enero 2009, las siguientes normas e interpretaciones que sí han supuesto un cambio de política para el grupo:

La nueva versión de la NIC 1, sobre Presentación de estados financieros, tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros de analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como

tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotales, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos), opción elegida por el Grupo consolidado.

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios optativos en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente (por ejemplo, la cuenta de pérdidas y ganancias será denominada estado de resultados, y el estado de ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto pasa a denominarse estado de resultado global).

Los impactos de esta norma en los estados financieros consolidados del Grupo son básicamente de presentación y desglose, por lo que supone la inclusión de la presentación del estado de resultado global (antes denominado estado de ingresos y gastos reconocidos) y el cambio de denominación del estado de resultados (antes denominada cuenta de pérdidas y ganancias).

Aunque en la propia NIC 1 modificada se recogen que, ante cambios retrospectivos o reclasificaciones en los estados financieros, debe presentarse un balance o estado de posición financiera en la apertura del primer ejercicio que se presenta en los estados financieros afectados (en este caso, correspondería a 1 de enero de 2008), dado que la presentación del estado del resultado global no afecta en absoluto al balance mencionado, no resulta significativa esta información, por lo que no se ha considerado su presentación.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (se detalla en la información numérica del punto 4.3.1.1, 4.3.1.2 y 4.3.1.4 del presente documento).
- Provisiones (de la que se da más información en la información numérica del punto 4.3.1.20 de esta Memoria).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

e) Comparación de la información.

La información contenida en esta Memoria del ejercicio 2009 es plenamente comparable con la del ejercicio 2008.

f) Moneda funcional.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles euros. No se realizan operaciones en el extranjero.

f) Operaciones interrumpidas y activos no corrientes mantenidos para la venta.

No ha habido operaciones interrumpidas durante el ejercicio, considerando como operación interrumpida o en discontinuidad una línea de negocio que se ha decidido abandonar y/o enajenar cuyos activos, pasivos y resultados pueden ser distinguidos físicamente, operativamente y a efectos de información financiera.

Segmentos de negocio y geográficos

Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo CEVASA en vigor al cierre del ejercicio 2009; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2009 el Grupo CEVASA centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio:

- Patrimonio en alquiler.
- Proyectos y promociones inmobiliarias.
- Explotación Hotelera.
- Gestión Inmobiliaria para terceros.
- Inversiones financieras.

Patrimonio en alquiler:

1) Inversiones inmobiliarias.

El Grupo CEVASA tiene en las Comunidades Autónomas de Madrid y de Catalunya, edificios que se explotan en arrendamiento, excepto las superficies destinadas a oficinas propias. Las unidades y superficies de los inmuebles arrendados se detallan a continuación:

| | Número de unidades | Superficie (m2) |
|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| - <i>Madrid</i> | | |
| Viviendas | 291 | 37.432 |
| Locales | 31 | 3.336 |
| - <i>Catalunya</i> | | |
| Viviendas | 1.295 | 166.145 |
| Locales | 76 | 14.297 |
| Oficinas | 102 | 16.819 |
| Edificios Industriales | 1 | 10.944 |
| Total Viviendas: | 1.586 | 203.577 |
| Total Locales: | 107 | 17.633 |
| Total Oficinas: | 102 | 16.819 |
| Total Edificios Industriales: | 1 | 10.944 |
| | Total superficie en alquiler | 248.973 |

Respecto al ejercicio 2008, las variaciones de las inversiones inmobiliarias han sido las siguientes:

- Aumento: A mitad del ejercicio 2009 se incorporó a esta categoría una promoción de 115 viviendas, 51 plazas de aparcamiento, 84 trasteros y 3 locales comerciales.
- Disminución: En diciembre de 2009 se vendieron 4 viviendas y 4 plazas de aparcamiento de la promoción Sta. María de la Cabeza en Madrid, que se está comercializando para su venta en su totalidad y se mantienen en alquiler en tanto no se realizan las mismas.

2) Propiedades en construcción o en stock que se utilizarán como propiedades, planta y equipos.

Se tiene como criterio imputar a esta actividad o segmento aquellas inversiones que se realizan en promociones con destino el alquiler y que el Grupo está construyendo. Con base a este criterio se ha registrado en este segmento las inversiones que se mencionan en el siguiente párrafo.

- Las realizadas en un edificio residencial en construcción destinado mayoritariamente a Viviendas de Protección, en el complejo "Cubics" en Santa Coloma de Gramenet (Barcelona). El edificio constará de 100 viviendas calificadas de protección pública en arrendamiento, 2 locales comerciales, 183 plazas de aparcamiento y 90 trasteros, con una superficie total construida sobre rasante de 8.773,05m2 y 5.567,90m2 bajo rasante.

- Las realizadas en concepto de proyectos arquitectónicos y otros de edificios a realizar sobre solares adjudicados al Grupo para desarrollar promociones en alquiler. Estas inversiones se han registrado en este epígrafe, aunque los pagos a cuenta del precio realizados a las Administraciones Públicas se hayan registrado en la partida Deudores del Activo, puesto que el Grupo puede, si no obtiene financiación para acometer estos proyectos, retroceder tales adjudicaciones. Tales promociones son:

* 84 viviendas y 100 plazas de aparcamiento en Vic (Barcelona), para alquiler de protección pública.

* 25 viviendas en Sant Joan de les Abadesses (Girona), para alquiler de protección pública.

3) Inversiones en empresas subsidiarias.

Como ya se ha citado anteriormente el Grupo CEVASA tiene una participación del 40% en el capital de la Sociedad SBD Lloguer Social, S.A.. Esta Compañía está desarrollando un programa, consistente en la Promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler, de cerca de 1.100 viviendas, con una superficie total edificable de cerca de 105.100 m2.

Proyectos y promociones inmobiliarias:

1) Propiedades en construcción o en stock que se utilizarán como propiedades, planta y equipos.

Se tiene como criterio imputar a esta actividad o segmento aquellas inversiones que se realizan en solares en los que, aunque se prevea edificar sobre ellos promociones destinadas al alquiler que se incorporarán dentro de las inversiones inmobiliarias del Grupo, estas edificaciones todavía no se han ejecutado ni promovido por la Sociedades del Grupo. Durante esta fase y por incurrirse en riesgos propios de la actividad promotora, estos solares y edificios en construcción, se imputan a este segmento, sin perjuicio de que una vez acabados, se transfieran al segmento "Patrimonio en Alquiler".

En base a este criterio se han clasificado en este segmento las inversiones que se mencionan a continuación:

Solares en propiedad:

- Solar industrial situado en Barcelona, de 7.289 m2 (14.662 m2 edificables), que se tiene previsto destinar, en principio, a construir edificios en alquiler.
- Solar adquirido en la localidad de Terrassa (Barcelona), destinado a construir edificios en alquiler, con una edificabilidad de 8.193m2.

2) Proyectos en desarrollo sobre solares en proceso de calificación urbanística:

- Desarrollo de un convenio suscrito con los propietarios de 130.000 m2 calificados de equipamientos en la población de Sant Joan Despí (Barcelona). El grupo CEVASA puede llegar a percibir el 10% de los derechos edificatorios en función del resultado de este proceso de desarrollo del suelo.

3) Proyectos en desarrollo sobre solares urbanos.

- Siete solares por 6.297,84 m2 en la localidad de la Seu d' Urgell (Lleida), con un techo edificable de 18.500 m2.
- Once solares en la localidad de El Vendrell (Tarragona), con un techo edificable de 67.340 m2.
- 60% de una actuación frente al mar en la localidad de Montgat (Barcelona), con una edificabilidad total de 3.600 m2 en residencial y comercial,.

4) Promociones en curso sobre solares urbanos:

- Promoción de 40 viviendas (32 libres y 8 protegidas), en la localidad de Igualada (Barcelona).

5) Promociones finalizadas:

-A fecha 31.12.2009 restaban por vender algunos trasteros y plazas de aparcamiento de la promoción acabada "El Pulmó Verd", fase I y fase II en la localidad de Berga (Barcelona).

- En abril de 2009 se finalizó una promoción inmobiliaria de 11 viviendas y 11 plazas de aparcamiento en la localidad de Montgat (Barcelona). A 31.12.2009 dicha promoción inmobiliaria está pendiente de venta.

Explotación Hotelera:

Hotel ubicado en la localidad de Torreveja (Alicante). Dicho hotel dispone de 13.449,45 m2 construidos y 1.500 m2 en superficie descubierta.

Gestión inmobiliaria para terceros:

El Grupo CEVASA cuenta con personal propio encargado del mantenimiento de las instalaciones de los Complejos Inmobiliarios de su propiedad en Catalunya. Asimismo, el Grupo ofrece servicios de reparaciones y reformas de inmuebles a terceros.

Adicionalmente, el Grupo gestiona inmuebles de terceros.

Inversiones financieras:

Las inversiones financieras realizadas por el Grupo CEVASA son mayoritariamente inversiones en activos financieros con riesgo de precio o de tipo de interés. La totalidad de las inversiones en acciones y valores con riesgo de precio o de tipo de interés se realiza a través de sociedad filial CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U.

Segmentos secundarios – geográficos

Las actividades del Grupo se ubican en las Comunidades Autónomas de Catalunya, Madrid y Comunidad Valenciana.

La actividad de explotación del patrimonio en alquiler se desarrolla en los territorios de Catalunya y Madrid. La actividad de explotación hotelera se desarrolla en la Comunidad Valenciana, y el resto de actividades se desarrollan únicamente en Catalunya.

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos se ha facilitado anteriormente (Estados financieros por segmentos, Apartado 3 de estos estados financieros) y se basa en los registros contables detallados que se realizan para cada uno de los centros de coste/beneficio del Grupo y que se genera mediante las aplicaciones informáticas de que cuenta el Grupo.

Cada uno de estos segmentos está considerado como línea de negocio autónomo, que dispone de recursos propios independientes.

Se han asignado a cada línea de negocio los activos y pasivos exigibles imputables al mismo. Por otra parte, la asignación de los fondos propios se ha realizado considerando el origen histórico de los mismos,

o lo que es lo mismo, se ha analizado el origen por líneas de negocio de los resultados históricos obtenidos por el Grupo y la correspondiente dotación a las reservas.

También se han asignado a cada línea de negocio los activos y pasivos y fondos propios derivados de los recursos comunes.

4.2.2 Principios de consolidación e información sobre la consolidación de las sociedades del grupo CEVASA.

<a> Entidades dependientes:

Se consideran “entidades dependientes” aquéllas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control efectivo; capacidad que se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad el control. Conforme a la NIC 27 se entiende por control, el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad, con el fin de obtener beneficios de sus actividades. En el Cuadro 1 de esta Memoria se facilita información significativa sobre estas sociedades.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

Todas las operaciones, saldos, ingresos y gastos entre empresas del grupo se eliminan en el proceso de consolidación.

En el Cuadro 1 de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes así como la información relacionada con las mismas (que incluye denominación, actividad principal y la proporción de participación de la sociedad dominante en su capital).

** Entidades asociadas:**

Son entidades sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control ni control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se valoran por el “método de la participación”; es decir, por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital.

En el Cuadro 1 Anexo se facilita información relevante sobre estas entidades.

En el Cuadro 2 Anexo se facilitan los Balances de Situación y las Cuentas de Resultados de los ejercicios 2009 y 2008 de la Sociedad “asociada” SBD Lloguer Social, S.A.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

El origen de las transacciones entre las empresas del grupo ha sido:

- 1) Prestación de servicios: CEVASA, en su función de sociedad holding, centraliza la administración a nivel de grupo mediante las prestación a sus filiales de determinados servicios, que son:
 - Servicios de apoyo a la dirección y gestión de negocios.
 - Asistencia financiera legal.
 - Servicios de gestión administrativa y contable.
 - Control de cumplimiento de los estándares de calidad.
 - Servicios de gestión del personal.
 - Servicios de asesoría legal.
 - Servicios informáticos.
- 2) Gestión patrimonial y administrativa de activos: CEVASA presta a su filial asociada SBD Lloguer Social, S.A. determinados servicios de gestión patrimonial y administrativa de sus activos y pasivos, relacionados con su parque de viviendas en alquiler.
- 3) Prestación de garantías: CEVASA y sus filiales participadas al 100% se prestan entre ellas garantías de cobertura de riesgo en relación a la realización de determinadas operaciones financieras.
- 4) Servicios de mantenimiento: La filial de CEVASA, Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. presta servicios de mantenimiento de inmuebles e instalaciones a las sociedades del Grupo.
- 5) Cuenta corriente de préstamo y préstamos intragrupo: Las sociedades del grupo CEVASA integradas por consolidación global (filiales al 100% de CEVASA) realizan préstamos entre ellas con el fin de optimizar el rendimiento financiero en activos y pasivos.
- 6) Servicios de arrendamiento operativo: Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U., arrienda dos plantas de oficinas de su propiedad a las siguientes empresas del Grupo:
 - Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.
 - Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
 - Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
 - Cevasa, Inversiones Mobiliarias, S.L.U.

Asimismo Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. arrienda dos edificios de su propiedad, ubicados en la localidad de Barcelona (Sagrera Centre), a la sociedad del Grupo, Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.

- 7) Dividendos: Las filiales de CEVASA reparten dividendos a la matriz.
Todas estas operaciones están debidamente documentadas según los criterios establecidos en el art. 16 del RD Leg. 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades (modificado por la ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal) y el Real Decreto 1793/2008, de 3 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el RD 1.777/2004, de 30 de julio.

El principio regulador de todas estas operaciones es su realización a precio o valor normal de mercado.

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.

No ha sido necesario dada la homogeneidad de los principios contables utilizados para la elaboración de las cuentas anuales individuales que se han tomado como base para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas.

4.3. NOTAS: EXPLICACIONES SOBRE LOS EPÍGRAFES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO CEVASA:

4.3.1. EXPLICACIONES SOBRE LOS EPIGRAFES DEL BALANCE.

4.3.1.1. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: INVERSIONES INMOBILIARIAS

o DESCRIPCION Y OTRAS INFORMACIONES

“Inversiones inmobiliarias”, son todos los solares, terrenos y edificios propiedad de Grupo CEVASA, que no están ocupados por el mismo, y que se tienen para generar rentas o plusvalías. Corresponde a los edificios que son explotados en régimen de alquiler, además de algunos solares, destinados a promociones con ese fin.

El Grupo CEVASA no tiene restricción alguna para enajenar “Inversiones inmobiliarias”. Sin embargo la existencia de contratos de arrendamiento en vigor supone un condicionante a tales enajenaciones. La duración de estos contratos oscila entre el año y los cinco años para los contratos de arrendamiento de renta libre, mientras que es indefinida en aquellos contratos anteriores al año 1985 y sujetos al régimen de Viviendas de Protección Oficial (VPO). Éstas últimas constituyen el 58,58% del total de viviendas en alquiler.

Se tienen contratados servicios de mantenimiento preventivo de las instalaciones que integran las inversiones inmobiliarias. Además, en Barcelona se cuenta con un equipo propio de mantenimiento para solventar las posibles reparaciones que deban de llevarse a cabo en el complejo inmobiliario. El Grupo CEVASA cuenta con un equipo de personal destinado a la adecuación de las viviendas tras de desocupación por los inquilinos.

El Grupo no ha formalizado ningún contrato para el mantenimiento de sus inversiones inmobiliarias que abarque un período superior a cinco años.

o NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

De las dos opciones de valoración que se detallan en la NIC 40 para este tipo de activos, el Consejo de Administración de CEVASA optó por el valor de coste frente al valor razonable.

La valoración de las “Inversiones inmobiliarias”, se realiza por el método de coste (precio de adquisición o de construcción más las actualizaciones llevadas a cabo hasta el año 1996 (se actualizaron estos valores en los ejercicios 1977, 1979, 1981, 1983 y 1996), y, salvo los terrenos y solares, dichos bienes son objeto de amortización anual.

Las sustituciones o renovaciones de elementos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado tangible, con la consiguiente baja contable de los elementos sustituidos o renovados.

Las amortizaciones de las inversiones inmobiliarias se calculan aplicando el método lineal, sobre el valor de coste de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización detallados en la nota numérica 4.3.1.1.b, del Anexo nº 4, determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos.

Con el fin de detectar posibles deterioros de valor, se llevan a cabo anualmente tasaciones inmobiliarias independientes. Si el valor de tasación es menor que el de coste se registra una pérdida por deterioro. Se reflejan aumentos de valor solo hasta cubrir las pérdidas por deterioro sufridas en períodos anteriores, de forma que el valor registrado no supere nunca el valor de coste. Al 31 de diciembre de 2009, el balance de situación consolidado adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

En el ejercicio 2009 la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores al 2009.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada período y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias del Grupo en fechas 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascienden a 279.163 y 263.288 miles de euros, respectivamente. Este aumento de valor de las inversiones inmobiliarias se explica porque en el ejercicio 2009 dos edificios de 115 viviendas de una promoción en Barcelona, inicialmente destinada a la venta, finalmente se destinó al alquiler y ahora forma parte de las inversiones inmobiliarias del grupo. Este edificio está tasado en 37.240 miles de euros a 31.12.2009.

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2010 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición y construcción de los edificios que forman parte de las inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos hasta el momento en

que los activos están finalizados y aptos para su puesta en explotación, y se interrumpe la activación de los mismos en caso de interrumpirse los trabajos de construcción de los mismos.

Deterioro de valor de activos materiales e inmateriales excluyendo el fondo de comercio.

En la fecha de cada balance de situación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e inmateriales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo inmaterial con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de la reserva de revalorización existente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor de la reserva de revalorización.

o INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.

Los movimientos de estas partidas durante los años 2008 y 2009, así como los coeficientes de amortización se detallan en las Notas Numéricas 4.3.1.1.a y 4.3.1.1.b que se acompañan en el Anexo n.º4.

Las rentas procedentes del alquiler de inmuebles obtenidos por el Grupo por sus inversiones inmobiliarias, arrendados en su totalidad en régimen de arrendamiento operativo, ascendieron a 12.347,11 miles de euros en el 2008 y a 13.094,87 miles de euros en el 2009.

Ninguno de los inmuebles que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo se han amortizado en su totalidad.

4.3.1.2. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: PROPIEDADES PARA USO PROPIO

○ DESCRIPCION

“Propiedades para uso propio”, son aquellos inmuebles e instalaciones que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o con fines administrativos, y que se espera usar más de un período contable. Los más destacados son el complejo hotelero Cabo Cervera ubicado en la localidad de Torreveja (Alicante), así como las oficinas administrativas situadas en las localidades de Barcelona y Madrid.

○ NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

Las Propiedades para uso propio se valoran a valor de coste (precio de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida).

Las sustituciones o renovaciones de elementos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado tangible, con la consiguiente baja contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose a lo largo de sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad, o, si no existe razonable certeza de que se obtendrá la propiedad al finalizar el arrendamiento, se amortiza en el período más corto entre su vida útil o el plazo por el que se ha pactado el arrendamiento. Estos activos no representan más que una parte no significativa de los activos del Grupo.

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones, obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados, se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

El Grupo no tiene la obligación de desmantelar activos fijos tangibles al final de su vida útil.

Las amortizaciones de las “Propiedades para uso propio” se calculan, aplicando el método lineal, sobre el valor de coste de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización detallados en la nota numérica 4.3.1.2.b del Anexo nº. 4, determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados consolidada.

Aquellos componentes importantes de las "Propiedades para uso propio", y que necesitan ser reemplazados en intervalos regulares, contablemente son tratados como activos diferentes al elemento principal, puesto que tienen una vida útil diferente al elemento principal. Dichos componentes se miden también al valor de coste, y se amortizan de forma lineal.

Por el contrario, todos aquellos costes destinados al mantenimiento y reparaciones de las instalaciones, se contabilizan como gasto del período.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado tangible, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo no tiene formalizados compromisos contractuales para la adquisición de propiedades a ocupar por el dueño. Tampoco lo tenía a 31.12.2008.

Ni durante el ejercicio 2008 ni durante el ejercicio 2009 se han activado gastos financieros en el epígrafe "Propiedades para uso propio".

No se han producido cambios en la estimación de la vida útil ni en los valores residuales. Los métodos de depreciación aplicados en el ejercicio 2009 no han experimentado variación alguna respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

Los valores razonables de las "propiedades para uso propio" del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascienden a 15.844 y 17.124 miles de euros, respectivamente.

Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el mismo método, que el utilizado en las Inversiones inmobiliarias, el cual hemos detallado en la nota anterior 4.3.1.1.

○ **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas durante los años 2008 y 2009, así como los coeficientes de amortización se pueden ver en las Notas Numéricas 4.3.1.2.a y 4.3.1.2.b del Anexo nº. 4.

4.3.1.3. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: PROPIEDADES EN CONSTRUCCION O EN STOCK CON DESTINO PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

o DESCRIPCION

Se trata de aquellos solares sin edificar y de inmuebles en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar. En el caso del Grupo CEVASA las propiedades en construcción o en stock actuales se destinarán exclusivamente a Inversiones inmobiliarias.

Dentro de este apartado se incluyen:

- Un solar adquirido a futuro en la localidad de Vic (Barcelona), que se destinará para promover viviendas de protección oficial. Hasta el 31.12.2009 se había registrado una inversión de 118,62 miles de euros.
- Un edificio adquirido a futuro en la localidad de Sant Joan de les Abadesses (Girona), que en el futuro será destinado al alquiler de viviendas de protección oficial. Hasta el 31.12.2009 se había registrado una inversión de 58,44 miles de euros.
- Un solar calificado como industrial en el barrio barcelonés de Bon Pastor, que se destinará, en principio, a promover una edificación en alquiler.
- Un edificio en construcción en la localidad de Santa Coloma de Gramenet en Barcelona, que se destinará al alquiler de viviendas de protección oficial. Hasta el 31.12.2009 se había registrado una inversión de 11.809,33 miles de euros.
- Un solar en la localidad de Terrassa (Barcelona), que destinará a promover un edificio de viviendas de protección. Hasta el 31.12.2009 se había registrado una inversión de 2.839,14 miles de euros.

o NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

Las Propiedades en construcción o en stock con destino "Propiedades, planta y equipo" se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales, gastos notariales y de registro, impuestos y tasas, y costes de urbanización y construcción en función de las certificaciones respecto a la obra ejecutada (no acopios). La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Un elemento en stock o en construcción con destino propiedades, planta y equipos es registrado como activo en este epígrafe cuando:

- a) Es posible que la empresa obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- b) El coste futuro del activo puede ser determinado con suficiente fiabilidad.

Durante los ejercicios 2008 y 2009, no se han activado dentro del coste de las propiedades, planta y equipo en construcción gastos de personal. El detalle de los gastos financieros activados en propiedades en stock con destino propiedades, planta y equipo en los ejercicios 2009 y 2008 figuran en la nota numérica 4.3.2.6. del presente informe.

Los valores razonables de las “propiedades en stock o construcción con destino inversiones inmobiliarias ” del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascienden a 16.364 miles de euros en el 2009 y a 10.066 miles de euros en el 2008.

Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el mismo método, que el utilizado en las Inversiones inmobiliarias, el cual hemos detallado en la nota anterior 4.3.1.1.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS**

El detalle y movimiento de estas partidas durante los años 2008 y 2009 se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.3 del Anexo nº. 4.

4.3.1.4. ACTIVOS INTANGIBLES

- **DESCRIPCION**

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles en el Grupo CEVASA se componen exclusivamente de aplicaciones informáticas.

- **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, todo ello siguiendo el tratamiento de referencia de las NIIF.

Un activo intangible generado internamente únicamente se reconoce si se cumplen todas las condiciones indicadas a continuación:

- a) si se crea un activo que pueda identificarse (como software o nuevos procesos);
- b) si es probable que el activo creado genere beneficios económicos en el futuro; y
- c) si el coste del desarrollo del activo puede evaluarse de forma fiable.

No se reconocen como activos intangibles, sino como gastos del periodo en que se incurren, las marcas, las cabeceras de periódicos o revistas, los sellos o denominaciones editoriales, las listas de clientes u otras partidas similares generadas internamente.

Los activos intangibles generados internamente se amortizan linealmente a lo largo de sus vidas útiles.

Los activos intangibles pueden ser de “vida útil indefinida” - cuando, sobre la base de los análisis realizados de todos los factores relevantes, se concluye que no existe un límite previsible del período

durante el cual se espera que generarán flujos de efectivo netos a favor de las entidades consolidadas - o de "vida útil definida ", en los restantes casos.

En el caso del Grupo CEVASA no se han desarrollado activos generados internamente. Todos los activos intangibles son de vida definida estimada como promedio de los diferentes elementos, y se amortizan en función de la misma. Al tratarse de aplicaciones informáticas que incurren rápidamente en obsolescencia tecnológica se amortizan linealmente, a razón un 25% anual.

En ambos casos, las entidades consolidadas reconocen contablemente en el estado de resultados cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Cuando una aplicación informática no amortizada en su totalidad se considera obsoleta y deja de utilizarse en la gestión de los negocios de Grupo, se da de baja de los registros por el valor contable.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las aplicaciones informáticas pueden estar contenidas en un activo material o tener sustancia física, incorporando por tanto elementos tangibles e intangibles. Estos activos se reconocen como activo material cuando forman parte integral del activo material vinculado siendo indispensables para su funcionamiento.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas en los años 2008 y 2009, se pueden ver en las Notas Numéricas 4.3.1.4 del Anexo nº. 4.

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2009 asciende a 264,23 miles de euros. El importe era de 246,07 miles de euros a 31 de diciembre de 2008.

Los activos intangibles del Grupo CEVASA registrados en este epígrafe no han sido desarrollados internamente y solo se dispone de licencias de uso de los mismos por las sociedades del Grupo, no siendo posible cederlas ni transmitirlos a terceros.

4.3.1.5. EN ESTE NOTA NUMERICA DIFERENCIAMOS:

A) INVERSIONES EN EMPRESAS SUBSIDIARIAS /PARTICIPACION EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

- **DESCRIPCION**

La inversión registrada en este epígrafe a 31.12.2009 en concepto de empresas subsidiarias, se corresponden con el valor de la participación directa en SBD Lloguer Social, S.A., participada en un 40%.

- **NORMAS DE VALORACIÓN**

Estas inversiones se valoran por el método de “participación”, registrándose en las cuentas consolidadas por su valor neto patrimonial en función de la participación del Grupo en sus capitales, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras estimaciones patrimoniales.

- **INFORMACIÓN NUMÉRICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El importe registrado responde al siguiente detalle:

| | <u>31.12.2009</u> | <u>31.12.2008</u> |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| * Valor Patrimonial | | |
| SBD LLoguer Social, S.A. | 7.068,73 miles de euros | 6.572,16 miles de euros |
| * 40% participación | 2.827,49 miles de euros | 2.628,86 miles de euros |

4.3.1.6. STOCKS: EXISTENCIAS COMERCIALES Y OTROS APROVISIONAMIENTOS

- **DESCRIPCION**

– Existencias Comerciales y otros aprovisionamientos

Son aquellas formadas por los productos para reposición, y que se encuentran al cierre del ejercicio en los almacenes de los centros de trabajo del Grupo CEVASA.

- **NORMAS DE VALORACIÓN**

Las “Existencias Comerciales” y los “Otros Aprovisionamientos” se valoran al coste de adquisición. Dichas existencias se encuentran valoradas según el método del coste medio ponderado.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del precio de adquisición.

Las Sociedades de Grupo realizan una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron el deterioro han dejado de existir o cuando existe clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir al importe de la provisión. En el caso del Grupo CEVASA, no se han dotado tales provisiones debido a que no se han producido las circunstancias detalladas anteriormente.

- **INFORMACIÓN NUMÉRICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.6. del Anexo nº. 4.

4.3.1.7. STOCKS INMOBILIARIOS: TERRENOS Y SOLARES

o DESCRIPCION

Este epígrafe comprende los “Terrenos y solares” adquiridos por el Grupo CEVASA, y que se destinarán al desarrollo de futuras promociones inmobiliarias para la venta.

o NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

Los “Terrenos y solares” son valorados por el método del coste, incluyéndose en el mismo aquellos gastos directos asociados a la transmisión (gastos notariales, registrales, comisiones de intermediarios, etc.) e impuestos que gravan las operaciones (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre el Valor Añadido cuando no es deducible fiscalmente, etc.)

Los costes de financiación externa, para la adquisición y desarrollo de los “Terrenos y solares”, cuando existen, son imputados como más coste del terreno o solar, solo a partir de que sobre los terrenos o solares se estén desarrollando trabajos de urbanización o de promoción inmobiliaria.

Los costes de adquisición reflejan, por tanto, los siguientes costes:

- a) el precio de compra del terreno o solar,
- b) los impuestos relacionados con la adquisición (aquellos que no sean recuperables por la empresa de las Administraciones Tributarias),
- c) los trabajos técnicos y administrativos (destinados al acondicionamiento del solar),
- d) los costes de financiación según el criterio anteriormente mencionado.

Como el resto de inmuebles de las sociedades del Grupo, también los inmuebles asociados a las actividades de desarrollo (promoción inmobiliaria) son tasados al cierre de cada ejercicio por una sociedad independiente. Si como resultado de la misma, se aprecia que alguno de estos inmuebles han sufrido algún deterioro de valor respecto al valor de coste, éste se reflejaría directamente en la cuenta de resultados. Si de posteriores tasaciones se aprecia que tal deterioro ha desaparecido se anularía el mismo hasta el total registrado previamente como máximo.

Los activos recibidos en una permuta se registran por el valor razonable del activo recibido a menos que la transacción de intercambio no tenga sustancia comercial o no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido, ni del activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, el coste se valorará por el importe en libros del bien entregado.

o INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.

El detalle y movimiento de estas partidas durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.7 a del Anexo nº. 4.

4.3.1.8. STOCKS INMOBILIARIOS: EDIFICIOS EN CONSTRUCCION

○ **DESCRIPCION.**

Son los inmuebles en construcción destinados a promociones inmobiliarias para la venta.

○ **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Los "Edificios en construcción" son valorados por el menor entre el valor razonable o de mercado y el coste (éste incluye los costes de adquisición más los costes de conversión de los mismos). Los costes de conversión o de promoción inmobiliaria son aquellos en los que se incurre para llevar a cabo la transformación del solar o terreno a edificio acabado. Dichos costes se pueden dividir en costes directos e indirectos, y a su vez los indirectos pueden ser variables o fijos.

Asimismo, los costes de financiación externa en los que se incurre para la conversión de los terrenos o solares a edificio acabado, son imputados como mayor coste de edificio en curso, en lugar de considerarse como gasto del período en el que se realizan.

Los costes de conversión incluyen los siguientes costes:

- a) Costes directos: son aquellos costes relacionados directamente con la urbanización y acondicionamiento del solar, y con la construcción del edificio.
- b) Los costes indirectos más destacados son:
 - los honorarios de los técnicos (durante la construcción),
 - impuestos relacionados con la construcción y finalización del edificio (y que no sean recuperables por la empresa de las Administraciones Tributarias),
 - seguros de la obra,
 - costes administrativos,
 - y por último los costes de financiación externa en los que se ha incurrido para poder desarrollar la promoción inmobiliaria.

Como el resto de inmuebles de las sociedades del Grupo, también los inmuebles asociados a las actividades de desarrollo (promoción inmobiliaria) son tasados al cierre de cada ejercicio por una sociedad independiente. Si como resultado de la misma, se aprecia que alguno de estos inmuebles han sufrido algún deterioro de valor respecto al valor de coste, éste se reflejaría directamente en la cuenta de resultados, minorando el valor registrado del activo. Si de posteriores tasaciones se aprecia que tal deterioro ha desaparecido se anularía el mismo hasta el total registrado previamente como máximo.

○ **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.7 del Anexo nº. 4,

4.3.1.9. STOCKS INMOBILIARIOS: EDIFICIOS ACABADOS

○ DESCRIPCION

En este epígrafe se registran las construcciones ya finalizadas y puestas a la venta.

○ NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

Los “Edificios acabados”, son valorados por el menor entre el valor razonable y el coste. Este último está compuesto por los costes de adquisición más los costes de conversión o de promoción inmobiliaria y por último los costes de legalización de obra.

A partir del momento en el que se ha finalizado la construcción, ya no se imputan costes de financiación externa dentro del coste de la obra.

Los costes de legalización, son:

- honorarios de notarios,
- honorarios del registro de la propiedad,
- impuestos y tasa que gravan la legalización.

Como el resto de inmuebles de las sociedades del Grupo, también los inmuebles asociados a las actividades de desarrollo (promoción inmobiliaria) son tasados al cierre de cada ejercicio por una sociedad independiente. Si como resultado de la misma, se aprecia que alguno de estos inmuebles han sufrido algún deterioro de valor respecto al valor de coste, éste se reflejaría directamente en la cuenta de resultados. Si de posteriores tasaciones se aprecia que tal deterioro ha desaparecido se anularía el mismo hasta el total registrado previamente como máximo.

Las metodologías utilizadas para la valoración de las existencias (terrenos y solares, promociones en cursos y edificios acabados) han sido las siguientes:

Los Métodos aplicados han sido:

a) Mercado: De acuerdo con este método, se compara la propiedad objeto de estudio con otras de similares características, recientemente vendidas o que se están ofertando en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas, realizando los correspondientes ajustes debido a factores que pueden producir diferencias, tales como situación, superficie, dimensiones, forma, topografía, accesos, calificación urbanística, tipo de construcción, antigüedad, conservación, distribución, funcionalidad, diseño, etc.

b) Rentabilidad: De acuerdo a este método, se hace una estimación de los probables ingresos que la propiedad es capaz de generar, por comparación con otras propiedades existentes en el mercado que están arrendadas o se ofertan en alquiler, tras una investigación en el mercado inmobiliario.

c) Desarrollo: Éste método indirecto es especialmente idóneo para propiedades que por sus dimensiones y características especiales van a requerir un desarrollo inmobiliario que se extiende en el tiempo por un período superior a un año.

En éste método se anticipa el probable nivel de ingresos derivados de la venta de las propiedades, supuestas construidas, de acuerdo con los parámetros fijados por la ordenanza urbanística. Dicha progresión de las ventas se determina en función del volumen edificable permitido, y del grado de absorción del mercado, que finalmente determina el horizonte temporal de la inversión.

A continuación se establece el programa de construcción que permita sostener las ventas previstas, y cubrir la demanda del mercado.

Como gastos inherentes a los hechos económicos citados tenemos los gastos de venta y comercialización, y los costes de proyecto, licencia, etc.

La diferencia obtenida al restar de los ingresos los costes y gastos, representa el beneficio que se espera obtener a través de las ventas, y el ingreso atribuible al terreno o la recuperación del desembolso efectuado en la compra del terreno a través de las ventas.

El beneficio que el inversor o promotor desea obtener es a su vez el riesgo de la inversión, pues está sujeto a una serie de variables en las que no es posible determinar con exactitud el grado de incertidumbre de las mismas.

Deduciendo, por tanto, el riesgo de la inversión de la diferencia de ingresos menos costes y gastos, obtenemos por diferencia la recuperación del terreno o ingreso atribuible al terreno.

c) Flujo de Caja Descontado: Según este método, el valor de la propiedad se obtiene, calculando los flujos de caja que la propiedad es capaz de generar en el tiempo, deducidas las inversiones de capital para conseguir mantener la propiedad en un estado óptimo de utilización y servicio. Determinado el llamado "holding period" u horizonte temporal de la inversión, se estima igualmente el valor residual o valor Razonable de Mercado de la inversión que se obtendría al final del último año de dicho período. Los flujos obtenidos se actualizan con una tasa de descuento, que es el coste ponderado de capital, obteniendo una aproximación al valor.

d) Residual: Este método, derivado del Método del Flujo de Caja Descontado, se basa en obtener una indicación del valor del terreno partiendo del Flujo de Caja (ant.imp.) que la propiedad es capaz de generar, alquilando los diversos espacios que la componen, habiendo ya deducido los gastos operativos.

El Flujo de Caja (ant.imp.) no es sino el retorno de los capitales productivos empleados, es decir, los activos que forman la propiedad, supuesta construida. Por tanto, deduciendo del Flujo de Caja (ant.imp.) el rendimiento exigible al activo depreciable, obtenemos por diferencia el rendimiento exigible al activo no amortizable, es decir, el terreno. Descontando el flujo de terreno, con riesgo, a una tasa adecuada, obtenemos una indicación del valor del terreno. Añadiendo el coste del Activo depreciable determinado en el Método del Coste, obtenemos una indicación más de valor de la inversión existente.

o **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.7 del Anexo nº. 4.

4.3.1.10. DEUDORES: CLIENTES

- **DESCRIPCION**

El epígrafe Clientes incluye importes a cobrar procedentes de la venta de bienes o prestación de servicios derivados de las diferentes actividades que desarrolla el Grupo CEVASA.

- **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Los importes que se acreditan se registran por su valor nominal.

Período de crédito e intereses a cobrar, sobre los clientes corrientes:

En el caso de los clientes asociados a la actividad de “Patrimonio en alquiler”, no existe período de crédito, puesto que los alquileres se devengan y cobran a principio de cada mes. No se cobran intereses sobre las cuentas a cobrar a partir de la fecha de la factura.

En cuanto a los clientes de la actividad de “Explotación hotelera”, existen dos tipos de clientes:

- a) Clientes “individuales”, en los que no existe período de crédito, puesto que el devengo y el cobro de la factura se dan en el mismo día.
- b) Mayoristas y Agencias de Viajes: en este caso sí que existe período de crédito, que oscila entre los 30 días como mínimo y los 90 días como máximo. Para este tipo de clientes, tampoco se cobran intereses sobre las cuentas a cobrar a partir de la fecha de factura.

En el caso de los clientes asociados a la actividad de “Gestión Inmobiliaria” se diferencia entre las facturas emitidas en concepto de:

- a) Pequeñas reparaciones: en este caso no existe período de crédito, puesto que el devengo de la factura y el cobro de la misma se producen en el mismo día.
- b) Trabajos de rehabilitación de viviendas y oficinas: si se trata de clientes “individuales” o personas físicas, no existe período de crédito, ya que la factura se devenga y cobra el mismo día. En el caso de que el cliente sea una persona jurídica, sí que existe período de crédito, que oscila entre los 30 y 60 días como máximo. Al igual que en los apartados anteriores, no se cobran intereses sobre las cuentas a cobrar a partir de la fecha de factura.

En último lugar, en el caso de clientes asociados a la actividad de “Proyectos y Promoción Inmobiliaria”, no existe período de crédito.

Provisiones por insolvencias:

El saldo de esta cuenta totaliza los importes acreditados a clientes de los que se estima poco probable su cobro por darse determinadas circunstancias. En estos casos, con un criterio de máxima prudencia, se contabilizan por el valor razonable de estos créditos, dotándose la correspondiente pérdida contra la cuenta de resultados. Si posteriormente se producen determinados hechos que hacen que se estime mucho más probable el cobro de esos créditos (o si se cobran esas deudas), entonces se reajusta al alza el valor razonable de los mismos, con abono a la cuenta de resultados.

Mensualmente se evalúan los posibles deterioros de valor de esos saldos, ajustándose los mismos a los importes que se estime probable recuperar (valor razonable) o cobrar, ajustándose las cuentas compensadoras “provisión por insolvencias” contra la cuenta de resultados.

Las provisiones se dotan si se da alguna de las siguientes circunstancias:

- a) si han transcurrido más de 6 meses desde la fecha acordada de pago de las facturas si que se hayan cobrado,
- b) si dichos importes adeudados son reclamados judicialmente,
- c) en aquellos casos en los que el cliente ha sido declarado en quiebra, concurso de acreedores o circunstancias análogas,
- d) y por último, en aquellas ocasiones en que, existan sospechas razonables que nos hacen dudar de la voluntad o de la capacidad de pago de los deudores, con independencia de la antigüedad de la deuda.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

- o **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.10 a y 4.3.1.10 b del Anexo nº. 4.

4.3.1.11. DEUDORES: DEUDORES VARIOS

- o **DESCRIPCION**

Corresponden a los importes nominales acreditados con origen distinto a la venta de bienes o prestación de servicios.

- o **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Los criterios y normas de valoración que se siguen para estos créditos para estos créditos no difieren significativamente de los que se han relacionado en el apartado anterior 4.3.1.10 "Clientes", y a ellos nos remitimos.

- o **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle de esta partidas, durante los años 2008 y 2009, se puede ver en la Nota Numérica 4.3.1.10 del Anexo nº.4.

4.3.1.12. DEUDORES: PERSONAL

- o **DESCRIPCION.**

Corresponden a los anticipos de sueldos entregados a personal del Grupo CEVASA.

- **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Los importes acreditados de personal empleado en las sociedades del Grupo se valoran por su valor nominal, que es igual al importe entregado, sin que se apliquen intereses sobre tales importes por el período que va entre la entrega de los mismos y su recuperación.

Las sociedades del Grupo tienen como política general no facilitar anticipos al personal empleado por encima de las que puedan exigirse en aplicación de la normativa laboral que les es de aplicación. Sólo en muy contadas ocasiones y atendiendo a circunstancias personales que lo justifican se conceden tales anticipos, después de estudiar tales casos por la dirección general.

Quando se conceden, tales anticipos se descuentan posteriormente de nóminas a pagar y no se conceden por períodos superiores a 6 meses.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle de esta partidas, durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.10 del Anexo nº. 4.

4.3.1.13. DEUDORES: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

A) ACTIVOS CORRIENTES

- **DESCRIPCION**

Corresponde a la devolución pendiente de impuestos satisfechos acreditados ente las Administraciones Públicas, principalmente por el por el Impuesto sobre Sociedades y por el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Respecto a los activos por impuestos diferidos, se describen en el apartado 4.3.2.7. de este informe.

- **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

En aplicación del principio de prudencia valorativa, los importes que se contabilizan son los que servirán de base para la devolución, sin considerar los intereses legales que pudieran ser de aplicación en algunos casos.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle de esta partidas, durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.10 del Anexo nº. 4.

B) ACTIVOS NO CORRIENTES:

○ DESCRIPCIÓN, NORMAS DE VALORACIÓN E INFORMACIÓN NÚMÉRICA SOBRE LOS SALDOS.

Algunas de las sociedades del Grupo CEVASA tienen pendientes de compensar bases negativas y créditos fiscales en el impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores. Tras la liquidación del Impuesto sobre beneficios del ejercicio 2009 tendrá pendiente de compensar créditos fiscales por importe de 1.454,72 miles de euros. El período máximo para poder compensar las mencionadas bases negativas y créditos fiscales es de 15 años.

Los créditos fiscales son valorados por el importe nominal que la Agencia Tributaria acredita a las sociedades del Grupo por este concepto.

El movimiento y detalle de esta partida durante el ejercicio 2009 y 2008 se muestra a continuación:

(en Miles de €)

Créditos por pérdidas a compensar

Bases negativas

Cevasa, Proyectos inmobiliarios, S.L.U.

Cevasa, Hoteles, S.L.U.

Cevasa, Teyco, S.L.

Cuotas pendientes de deducción

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

| | Movimientos año 2008 | | Movimientos año 2009 | | |
|---------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|
| | A 01.01.2008 | Incremento/Disminución | A 31.12.2008 | Incremento/Disminución | A 31.12.2009 |
| | | 529,43 | 529,43 | 299,74 | 829,17 |
| | 82,67 | 69,99 | 152,66 | 130,30 | 282,96 |
| | | | | 0,45 | 0,45 |
| | 32,26 | 62,52 | 94,78 | 247,36 | 342,14 |
| Total: | 114,93 | 661,94 | 776,87 | 677,85 | 1.454,72 |

4.3.1.14. DEPÓSITOS Y FIANZAS

○ DESCRIPCIÓN

Corresponden mayoritariamente a los importes depositados por el Grupo CEVASA ante las Administraciones Públicas Autonómicas, que previamente han recibido de los inquilinos de los complejos inmobiliarios, en concepto de fianzas.

○ NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

Estos depósitos constituidos ante diferentes Administraciones Públicas se registran por su valor efectivo depositado.

Tanto estos depósitos como los importes acreditados a las Administraciones Públicas no se someten a pruebas de deterioro, al considerar que las Administraciones Públicas no incurrirán en insolvencia, quiebra o suspensión de pagos alguna.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.14 del Anexo nº. 4.

4.3.1.15. ACTIVOS FINANCIEROS

A) PRÉSTAMOS Y DEUDORES CON INTERESES

- **DESCRIPCION**

Este epígrafe recoge los préstamos concedidos por el CEVASA a empresas asociadas.

- **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Entre CEVASA y sus asociadas se mantienen cuentas de préstamos, registrándose por los importes nominales que se acreditan a las asociadas.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

En el año 2009 se ha registrado un importe total de 3.019,23 miles de euros en concepto de préstamos a la empresa asociada SBD, LLOGUER SOCIAL, S.A.

B) DISPONIBLES PARA SU NEGOCIACIÓN

- **DESCRIPCION**

Este epígrafe recoge todos los activos financieros de titularidad de las sociedades del Grupo incluyéndose entre los mismos, por este orden:

- a) Instrumentos de capital de otras empresas o derechos sobre los mismos, principalmente acciones de sociedades con títulos admitidos a cotización oficial en los Mercados de valores. Estas sociedades son de ratings elevados y sus acciones forman parte, en su mayoría, de índices bursátiles.
- b) Derechos contractuales a recibir efectivo u otro activo financiero por parte de otras empresas. Aquí se encuentran inversiones en pagarés bancarios, títulos de deuda emitidas por sociedades, etc.
- c) Derechos contractuales a intercambiar instrumentos financieros con otras empresas, en condiciones claramente favorables.
- d) Depósitos bancarios de efectivo a plazo de efectivo.

- **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación del Grupo cuando se lleva a cabo su adquisición (fecha de negociación). Se registran inicialmente por su valor razonable, incluyéndose en general los costes de la operación.

Todos los activos financieros materializados por las sociedades del Grupo se clasifican como activos negociables o activos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre su precio de compra o venta.

Los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable de los activos negociables se incluyen en los resultados netos del ejercicio.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua e informadas en la materia, que actuasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

El valor razonable de estas partidas se ha determinado tomando como referencia las cotizaciones publicadas en los mercados activos al cierre del ejercicio.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.15 del Anexo nº. 4.

4.3.1.16. EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

- **DESCRIPCION**

El epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" incluye tanto los importes existentes en las cajas del Grupo, como los saldos existentes en cuentas corrientes y de crédito abiertas en diferentes entidades financieras. También se recogen los depósitos con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior.

El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

4.3.1.17. PATRIMONIO NETO

o DESCRIPCION

A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA

- Capital Suscrito.

A 31/12/2009 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 7.453.140 euros y está representado por 1.242.190 acciones de 6 euros de valor nominal, totalmente desembolsadas y de una única serie.

Todas las acciones son de carácter ordinario y no tienen ningún tipo de limitación o de restricción de disponibilidad.

En la Junta general de accionistas celebrado el 25 de junio pasado, se acordó reducir el capital social el la cifra de 195.000 euros, mediante la amortización de 32.500 acciones propias que se encontraban en la autocartera de la Sociedad matriz.

- Autocartera.

Según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, s), el valor de coste de la autocartera de la sociedad dominante debe presentarse en el balance consolidado reduciendo el Patrimonio Neto. Al cierre del ejercicio existían 4.243 acciones en autocartera con un coste total de 678,41 miles de euros (0,34 % del capital social).

- Reservas con disponibilidad limitada.

Las reservas con disponibilidad limitada son:

- a) Reservas Legales: Salvo lo dispuesto en el art. 157 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y de acuerdo al artículo 214 de la misma ley, solo podrán destinarse a la compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en estas cuentas sea de 2.627,16 miles de euros, el total indisponible es de 2.460,05 miles de euros.
- b) Reservas para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme se adquieren acciones propias y es indisponible en tanto se mantienen dichas acciones en la autocartera de la Sociedad. El importe de esta reserva suma 678,41 miles de euros.
- c) Reserva por capital amortizado: Recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo acogándose el Grupo CEVASA a lo que disponían los artículos 47 y 101 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17.07.51, derogada hace años. Como en estas reducciones, y de acuerdo con la citada Ley, no se requería el cumplimiento de los requisitos del art. 98 de la misma, era obligatorio crear una reserva indisponible en los términos de la reserva legal, por el importe nominal de las reducciones de capital. El importe acumulado en esta cuenta asciende a 2.070,12 miles de euros.
- d) Reserva art. 167 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas: La disposición de esta reserva debe cumplir ciertos requisitos y recoge el importe de las reducciones de capital realizados con cargo a las reservas libres, vía amortización de acciones de la autocartera, a partir de la entrada en vigor de la actual Ley de Sociedades Anónimas. En estos casos, el importe nominal de las acciones amortizadas debe destinarse a esta reserva, de que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción de capital social. El saldo contabilizado en esta cuenta asciende a 1.262,02 miles de euros.

- Otras reservas

Son el resto de reservas imputables a la Sociedad Dominante, corregidas por los ajustes derivados de las operaciones entre las sociedades del Grupo desde la fecha de la primera consolidación (31.12.1991).

Parte de estas reservas, las generadas desde la fecha de la primera implantación de las NIIF,s (01.01.2005) y derivadas de diferencias de criterio con la legislación contable española, no son distribuibles por no existir como tales en las cuentas individuales, que se elaboran según la normativa nacional y son la base para posibles acuerdos societarios.

El detalle de las reservas que incluyen este epígrafe es el siguiente:

. Prima de emisión de acciones de la Sociedad dominante: Por un importe de 543,77 miles de euros, sin limitaciones a su disponibilidad.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

. Reserva de fusión: Creada tras una operación de reordenación societaria en la que la Sociedad dominante absorbió a sus antiguas filiales, tiene un saldo de 9.368,56 miles de euros, según cuentas individuales NIIF,s de la dominante. Solo son distribuibles un total de 8.123,50 miles de euros.

. Reserva de revalorización RL 7/1996, 7 de junio: Esta cuenta, desde el 31/12/2007 es distribuible sin ningún tipo de limitación y puede destinarse, entre otros fines, a incrementar las reservas de libre disposición que podrán ser distribuidas dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos. El saldo de esta cuenta es de 22.068,66 miles de euros.

. Reservas voluntarias y resultados negativos de ejercicios anteriores: Estas reservas tienen un saldo, corregido tras los ajustes de consolidación, de 37.714,61 miles de euros en las cuentas individuales NIIF,s de las sociedades del grupo. Solo es distribuible un total de 34.879,11 miles de euros.

- Reservas IAS.

Estas reservas tienen su origen en la primera aplicación de las NIIF,s por Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. Las diferencias en los criterios de valoración entre esta normativa contable y la anteriormente aplicable en España para la elaboración de las cuentas consolidadas, originó algunos ajustes en el valor contable reflejado en el balance de algunas partidas del mismo.

Los movimientos posteriores de estas reservas durante los ejercicios 2008 y 2009 se muestran en el estado de cambios en el patrimonio.

Como se puede apreciar en tales cuadros, los principales ajustes de valoración responden al diferente tratamiento (valor razonable en las NIIF,s versus valor de coste minorado con las correspondientes provisiones de cartera, en las normas española anteriores) en la valoración de los activos financieros. Las diferencias iniciales acumuladas a 31.12.2003 se abonaron contra el patrimonio neto (reservas IAS). Las diferencias posteriores se vienen registrando en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

En la actualidad tras la aplicación de la nueva normativa contable española, estas reservas tienen su contrapartida en cuentas de Patrimonio Neto de los estados financieros individuales de las sociedades integrantes del grupo, algunas de ellas distribuibles y otras que no lo son.

Del total registrado en este epígrafe (5.094,13 miles de euros), es distribuible la totalidad salvo 146,71 miles de euros.

-Resultado pendiente de aplicación.

Esta partida refleja el resultado del ejercicio tras el impuesto sobre sociedades, calculado aplicando las NIIF,s.

-Dividendo entregado a cuenta.

Cuando se entregan dividendos a cuenta, éstos minoran los fondos propios del Grupo, si tales entregas se realizan antes de que finalice el año en el cual se han generado los resultados a distribuir.

Al cierre del ejercicio 2008 la sociedad dominante no había pagado dividendos a cuenta de los resultados de ese año. Respecto al ejercicio 2009, el 22.12.2009 se pagó 1 euro bruto por acción en concepto de dividendo a cuenta del que definitivamente se acuerde en la próxima Junta General.

Con el fin de cumplir lo dispuesto en el art. 216 del Texto Refundido de las Ley de Sociedades Anónimas, en fecha 10/12/2009, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró el estado de liquidez perceptivo para el pago de tal dividendo a cuenta.

Dicho informe de liquidez se presenta en el apartado 3 "Distribución de Resultados" del documento "Memoria" de las Cuentas Anuales individuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. del año 2009, aprobadas en el día de hoy, y a él nos remitimos.

-Reservas en sociedades consolidadas por integración parcial o puesta en equivalencia.

Estas reservas se corresponden con las imputables a CEVASA (40% de participación directa) de la Sociedad "SBD Lloguer Social, S.A".

- Ajustes por cambios de valor.

En esta partida se recoge la pérdida de valor a 31.12.2009 y respecto a su valor de mercado, de un Swap de cobertura de los flujos de efectivo de un préstamo hipotecario.

- Dividendos entregados a cuenta.

Este epígrafe recoge las cantidades entregadas a cuenta del resultado del ejercicio 2009.

-Accionistas con participación superior al 10 % en el capital de la sociedad dominante.

Son los siguientes:

| Denominación del Partícipe | (%) Participación Directa | (%) Participación Indirecta | (%) Total |
|--|----------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Boix Gacia, María | 11,494% | 0,530% | 12,024% |
| Vaqué Boix, Empar (1) | | 17,821% | 17,821% |
| Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L. | 17,821% | | 17,821% |
| Vaqué Boix, Eulalia | 16,804% | 0,383% | 17,187% |
| Solano Madariaga, Josep Xavier (2) | | 21,510% | 21,510% |
| Restaura, S.L. | 21,431% | | 21,431% |

(1) Participación indirecta a través de Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.

(2) Participación indirecta a través de Restaura, S.L. y otra sociedad.

B) INTERESES MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO

Se registran 19,69 miles de euros, que es equivalente a la participación (20%) de la empresa TEYCO, S.L. en el Patrimonio Neto de la sociedad del Grupo, CEVASA – TEYCO, S.L.

o NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto (capital y primas de emisión).

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos financieros derivados con finalidades de cobertura se valoran por su valor razonable, según la estimación de los flujos de efectivo que se percibirían o pagarían a la fecha de la valoración si fuesen liquidados en esa fecha. El importe a percibir o pagar es el diferencial resultante de las valoraciones de los compromisos futuros de cobro y los compromisos futuros de pago.

o INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.

Los saldos a 31.12.2009 y a 31.12.2008 y las variaciones de las cuentas que integran el patrimonio neto se detallan en el estado de variación del patrimonio neto.

4.3.1.18. PASIVOS NO CORRIENTES: PRÉSTAMOS Y PASIVOS NO CORRIENTES CON INTERESES.

o DESCRIPCIÓN

Se incluyen en este apartado:

a) Préstamos promotor:

- Por un total disponible de 29 millones de euros, dispuestos al cierre del ejercicio 2009 en 28.698,59 miles de euros amortizable en 40 años.
- Por un total disponible 10,70 millones de euros, dispuestos al cierre de 2009 en 5.710,23 miles de euros amortizable a 10 años.

Respecto a este último préstamo se ha contratado un instrumento de cobertura (SWAP) para cubrir las posibles oscilaciones del tipo de interés a pagar. En el 2009 se ha registrado un pasivo por importe de 99,47 miles de euros, derivado de la pérdida de valor del instrumento a 31.12.2009, que es igual al importe que hubiéramos debido abonar a la entidad financiera contraparte si se hubiera deshecho la operación, con independencia del intercambio de intereses entre las partes, propios del instrumento.

- b) Un pasivo derivado de la adquisición de un elemento del activo material (propiedades, planta y equipo) mediante arrendamiento financiero, por 8,62 miles de euros.

El valor razonable de las obligaciones por arrendamiento financiero del Grupo se aproxima a su importe en libros.

- o **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Clasificación de deudas entre corriente y no corriente

En el balance de situación consolidado adjunto, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes aquellas con vencimiento igual o inferior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

- o **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS**

El detalle de los vencimientos de estos préstamos para los próximos años, durante los años 2008 y 2009, se puede ver en las Nota Numéricas 4.3.1.18 a y 4.3.1.18 b del Anexo nº. 4.

4.3.1.19. PASIVOS NO CORRIENTES: IMPUESTOS DIFERIDOS

- o **DESCRIPCION E INFORMACION SOBRE EL CONTENIDO DE ESTE EPIGRAFE.**

Impuesto s/beneficios diferidos:

Como principales partidas, se registran en este apartado:

1) 219,24 miles de euros en concepto de Deuda con la Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades diferido a largo plazo. Este impuesto diferido tiene su origen en una venta de parte del inmovilizado, realizada en el 2002 por la Sociedad Dominante del Grupo. Esta Sociedad se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios.

- a) El importe de la renta acogida al diferimiento es de 2.344,6 miles de euros, que supuso en principio una tributación diferida de 820,6 miles de euros. La aparición de la ley 35/2007 de 28 de noviembre, de reformas fiscales en el I.R.P.F. y en el I.S., supuso un cambio en el tipo de gravamen en el impuesto sobre sociedades disminuyendo del 35% anterior al 32,5% para el ejercicio 2007 y al 30% para los ejercicios 2008 y siguientes. Este hecho originó un cambio en el importe de la tributación diferida.
- b) La Sociedad optó por diferir la tributación anterior a lo largo de la vida útil de los elementos del inmovilizado material a los que se ha materializó la reinversión.

- c) La obligación de reinversión alcanzó la cifra de 3.411,9 miles de euros y se materializó en elementos del inmovilizado material, completándose en enero del 2003. La liquidación del impuesto pendiente se realizará a lo largo de la vida útil de dichos elementos.

En la próxima liquidación del I.S. del año 2008, se ingresará un importe de 52,64 miles de euros, y tras la misma quedará pendiente de liquidar un total de 219,24 miles de euros.

Después de que se liquide el I.S. del ejercicio 2008, el importe de las rentas positivas que quedarán pendientes de incorporar a la base imponible alcanza un total de 731 miles de euros.

- 2) En este apartado se encuentran registrados 89,22 miles de euros que son el resultado del efecto fiscal en las cuentas consolidadas del ajuste del valor contable de ciertos activos respecto a su valor fiscal.

Estos ajustes de valor (revaluaciones en su mayor parte) tienen su origen en las diferencias existentes entre los criterios contables de valoración de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF,s), aplicables en las cuentas consolidadas y los criterios fiscales.

La existencia de activos y pasivos con diferente valor contable que fiscal supone un reconocimiento paralelo de la carga impositiva asociada a esas diferencias de valor, negativas en caso de diferencias positivas y positivas en caso de diferencias negativas.

4.3.1.20. PASIVOS NO CORRIENTES: PROVISIONES

o DESCRIPCION

Al tiempo de formular las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo; concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación, y

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas.

Los Administradores no tienen conocimiento de que existan pasivos contingentes en las sociedades del Grupo.

Las provisiones que se tienen registradas en este epígrafe de balance son de tipo fiscal y se corresponden con impuestos que han sido reclamados al Grupo y que éste ha recurrido por disconformidad, o con impuestos devengados pendientes de liquidar por las Administraciones Públicas.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2009 no existían procedimientos judiciales y reclamaciones relevantes entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.

Provisiones complementos de pensiones

Las empresas del Grupo no tienen obligaciones de complementos de pensiones con su personal.

- **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.20 del Anexo nº. 4.

4.3.1.21. PASIVOS NO CORRIENTES: INGRESOS DIFERIDOS

- **DESCRIPCION**

En el caso del Grupo CEVASA, en el epígrafe de "Ingresos Diferidos" se registran las subvenciones oficiales recibidas, destinadas a financiar inversiones en mejoras de los activos inmobiliarios del Grupo.

- **NORMAS DE VALORACIÓN**

Las subvenciones oficiales relacionadas con el inmovilizado material se consideran ingresos diferidos y se llevan a resultados a lo largo de las vidas útiles previstas de los activos pertinentes.

La adquisición de activos y la recepción de las subvenciones relacionadas con ellos, no origina importantes movimientos en los flujos de efectivo del Grupo.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

Durante el año 2009 el Grupo ha recibido subvenciones por un importe total de 24,91 miles de euros.

El detalle y movimientos de esta partida, durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.21 del Anexo nº. 4.

4.3.1.22. PASIVOS FISCALES DISTINTOS DE LOS IMPUESTOS DIFERIDOS

○ DESCRIPCION, NORMA DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS

Como pasivos fiscales distintos de los impuestos diferidos, se encuentran registrados:

a) Hacienda Pública: deudas a favor de la Hacienda Pública, valoradas por su importe nominal, y que responden tanto a retenciones practicadas, correspondientes al último trimestre del ejercicio, así como al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009 y al Impuesto sobre el Valor Añadido del último trimestre del ejercicio, pendientes de liquidar y con vencimiento menor al año.

b) Organismos de la Seguridad Social: importes que se adeudan a la Tesorería de la Seguridad Social por conceptos salariales devengados durante 2009 y con pago en el ejercicio 2010. Están contabilizados por su importe nominal.

c) Se presentan, minorando el saldo de este epígrafe, los depósitos efectuados en diferentes Administraciones Públicas en concepto de garantía de determinadas actuaciones por las sociedades del Grupo, principalmente relacionadas con la ejecución de determinados trabajos de promociones inmobiliarias en curso.

○ INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2008 y 2009, se pueden ver en la Nota Numérica 4.3.1.22 del Anexo nº. 4.

4.3.1.23. DIVIDENDOS PASIVOS A PAGAR

○ DESCRIPCION

Este epígrafe recoge los importes pendientes de pago a los accionistas de las sociedades del Grupo, en concepto de dividendos repartidos, acordados previamente por sus Órganos de Administración.

○ NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

Estos saldos se valoran por el valor nominal neto pendiente de pago, por cuanto la retención fiscal se registra a favor de la Hacienda Pública.

En el caso de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., en el caso de existir, los saldos pendientes de pago con una antigüedad superior a 5 años prescriben en beneficio de la Sociedad, en aplicación de sus Estatutos Sociales (Art. 34).

4.3.1.24. FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS

- **DESCRIPCION, NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Corresponde mayoritariamente a los importes efectivos recibidos de los inquilinos del Grupo CEVASA en concepto de fianzas, incluyendo tanto las exigidas por disposiciones legales, como las adicionales exigidas.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2008 y 2009, se pueda ver en la Nota Numérica 4.3.1.24 del Anexo nº. 4.

4.3.1.25. ACREEDORES COMERCIALES

- **DESCRIPCION, NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

La cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras, obra certificada pendiente de pago, servicios recibidos y costes relacionados. El período de crédito medio para las compras comerciales es de 60 días, y no devengan explícitamente intereses.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.3.1.26. PORCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO CON VENCIMIENTO A CORTO PLAZO

- **DESCRIPCION, NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.**

Los pasivos financieros con vencimiento menor a un año son los siguientes:

- a) Importes a pagar durante el año 2010 de los préstamos al promotor señalados en la nota 4.3.1.18, por un importe total de 356,44 miles de euros.
- b) Los importes dispuestos por el Grupo de líneas de crédito bancarias. A 31/12/2009 el importe dispuesto, de un total disponible de 22,5 millones de euros, ha sido de 12.297,84 miles de euros.
- c) Importe a pagar a corto plazo (igual o inferior a un año) del préstamo recibido por CEVASA – TEYCO, S.L. de la empresa TEYCO (empresa que participa en un 20% en el capital de CEVASA – TEYCO), por un importe de 155 miles de euros.
- d) Pasivo por leasing por un total de 4,35 miles de euros.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

Los préstamos citados en el apartado anterior se formalizaron a tipos de interés variable revisables anualmente, exponiendo al Grupo a riesgo de interés en los flujos de efectivo.

El Grupo tiene contratado un swap de intercambio de flujos de efectivo, por un nominal de 5,8 millones de euros, que cubre variaciones en el tipo de interés de uno de los préstamos al promotor de los que se ha informado.

4.3.2. EXPLICACIONES SOBRE LOS EPIGRAFES DEL ESTADO DE RESULTADOS.

o NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS GENERALES APLICADOS.

– Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Este reconocimiento, sujeto al hecho de que el resultado de la transacción pueda medirse con fiabilidad, conlleva:

- Que el importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con fiabilidad.
- Que sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos derivados de la transacción.
- Que el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorado con fiabilidad.
- Que los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

– Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

4.3.2.1. INGRESOS, GASTOS Y RESULTADOS PROCEDENTES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS.

○ DESCRIPCION.

Según normativa NIIF, se considera inversiones inmobiliarias aquellas que se poseen para generar rentas a favor de sus propietarios con la expectativa de que produzcan plusvalía a su favor.

También se consideran inversiones inmobiliarias:

- Los terrenos y solares que se tienen con el fin de obtener plusvalía en el largo plazo.
- Terrenos y solares que se tienen para un uso futuro no determinado.

No se consideran inversiones inmobiliarias las propiedades que se tienen para venderse en el curso normal de las operaciones del negocio, las propiedades ocupadas por el dueño ni las propiedades que están siendo construidas o mejoradas para su uso como inversiones inmobiliarias.

En el Grupo CEVASA las inversiones inmobiliarias que están generando ingresos de explotación:

- a) Los edificios en alquiler en Barcelona y Madrid (complejos inmobiliarios Meridiano Cero, La Sagrera Centre y Sta. María de la Cabeza).
- b) Edificio industrial en alquiler en el barrio de Bon Pastor (Barcelona).

En el ejercicio 2009 se ha iniciado una política de rotación de las inversiones inmobiliarias y se han puesto a la venta las 295 viviendas y plazas de aparcamiento en Madrid del complejo Sta. María de la Cabeza. Al cierre del ejercicio se habían escriturado 4 ventas.

○ NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS

Arrendamientos financieros y arrendamientos operativos

Arrendamientos financieros

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario. Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos arrendados en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de Propiedades, Planta y Equipo (Inversiones inmobiliarias). Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las sociedades del Grupo CEVASA arriendan sus edificios en alquiler en régimen de arrendamiento operativo. No existen arrendamientos financieros.

Las rentas procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos en el estado de resultados, de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

En el estado de resultados se informa separadamente de los ingresos por rentas de alquiler y de aquellos otros ingresos que proceden de una repercusión de los gastos operativos inicialmente soportados por las sociedades del Grupo (parte de los registrados en el apartado 2 del estado de resultados) y repercutidos posteriormente a los arrendatarios de los edificios de acuerdo con la normativa en vigor.

No se han registrado contablemente ni plusvalías ni minusvalías en las inversiones inmobiliarias del Grupo CEVASA, en los ejercicios 2008 y 2009.

Compromisos con los arrendatarios

De las 1.586 viviendas en alquiler a 31.12.2009,

- 1) 1.423 de ellas están sometidas a la legislación de Viviendas de Protección Oficial (Ley de Arrendamientos como legislación complementaria).

De estas:

- 929 viviendas tienen rentas antiguas.
- 517 viviendas tienen rentas libres.
- 25 viviendas desocupadas.
- 2 viviendas ocupadas como oficinas por una sociedad del grupo.

- 2) 47 viviendas están descalificadas (LAU como regla principal y tienen rentas libres).
- 3) 115 viviendas no calificadas de protección oficial y de venta libre de las que únicamente solo una vivienda se encontraba desocupada a 31.12.2009.
- 4) La vivienda restante se utiliza como piso muestra.

Como resultado de la normativa en vigor todas las viviendas de protección oficial arrendadas con anterioridad a 1985 se encuentran arrendadas a rentas bajas desfasadas de las de mercado y están bajo contratos de alquiler de duración indefinida. Las restantes están mayoritariamente, bajo contratos de arrendamiento de duración entre 1 y 5 años.

De las primeras se están percibiendo rentas muy por debajo de las de mercado (alrededor de 1/ 4 parte de las mismas), sin posibilidad de actualización de rentas, salvo la aplicación del IPC. Solo se permite actualizar las rentas a precios de mercado en los nuevos contratos después de que las viviendas queden desocupadas, en tanto no se extingue el régimen de VPO (año 2025 en el caso de las viviendas del grupo) y pueda aplicarse la D.T. 2ª de la LAU, que permite una actualización de estas rentas, con limitaciones, durante un plazo de 10 años posterior a la extinción del régimen.

El resultado de las enajenaciones de las inversiones inmobiliarias se obtiene calculando la diferencia entre el precio de venta del inmueble y el valor neto contable.

El valor neto contable de los inmuebles vendidos se ha calculado por el método de valor relativo de venta (también denominado isomargen). Dicho método consiste en distribuir el coste total del edificio entre cada una de sus unidades en la misma proporción que se distribuyen los precios e ingresos de la venta, de forma que cada unidad vendida aportan un margen proporcional a su precio de venta.

o **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

Los importes totales de los cobros futuros en concepto de arrendamiento operativo no cancelables, de acuerdo con los contratos firmados con los arrendatarios del Grupo son los siguientes:

(En miles de €)

| Arrendamientos operativos no cancelables | | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|
| Cobros previstos año 2010 | Cobros previstos del 2011 - 2014 | Cobros previstos 2015 y siguientes |
| Arrendamientos operativos no cancelables | 12.773,32 | 36.765,98 |
| | | 37.415,36 |

Nota: De los los contratos de arrendamiento indefinidos o sin vencimiento, se ha considerado como fecha final de contrato el 31.12.2025

No se ha reconocido, ni en el ejercicio 2009 ni en el 2008, cuotas de carácter contingente como ingreso del ejercicio.

En el año 2008 no se produjeron enajenaciones de propiedades, planta y equipo. En el 2009 el resultado de las enajenaciones de propiedades, planta y equipo ha sido el siguiente:

Importe total de venta..... 1.238,00 miles de euros.
 (-) Coste..... 95,89 miles de euros.

Resultado registrado..... 1.142,11 miles de euros.

4.3.2.2. INGRESOS Y GASTOS DE ACTIVIDADES DE DESARROLLO

○ DESCRIPCION.

Se considera como actividad de desarrollo la de promoción inmobiliaria para la venta.

Se presentan separadamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada:

- 1) Los ingresos procedentes de la venta de promociones y de suelo.
- 2) El coste de las promociones y del suelo vendido.
- 3) Las compras de terrenos y solares, gasto por inversiones en obras en curso y la variación de existencias.

○ NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS

Los ingresos por ventas de promociones inmobiliarias o terrenos se registran cuando todos los beneficios y riesgos de la propiedad se trasladan al comprador (momento de escritura de la venta), con independencia del porcentaje de terminación de la obra o de la existencia de contratos previos de compraventa, o compromisos de compraventa, salvo que los mismos establezcan inequívocamente tal cualidad, lo que no suele ser lo normal en el negocio de la promoción inmobiliaria.

○ INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.

Durante el año 2009 se ha producido la venta de un trastero de la promoción "Pulmó Verd" en la localidad de Berga (Barcelona). También se han vendido una vivienda, una plaza de aparcamiento y un trastero de la promoción "La Sagrera" en la localidad de Barcelona.

El detalle de las ventas de promociones inmobiliarias realizadas en los años 2008 y 2009 se presenta en la Nota Numérica 4.3.2.2 del Anexo nº 4.

4.3.2.3. INGRESOS DE OTRAS ACTIVIDADES OPERATIVAS

○ DESCRIPCION.

Se registran en este apartado los ingresos de la actividad de explotación hotelera del Grupo y los resultados de las ventas de las propiedades consideradas como "ocupadas por el dueño".

○ NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

Las propiedades ocupadas por el dueño se definen como aquellas que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o bien para fines administrativos.

○ INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.

En este epígrafe se recogen los ingresos procedentes de la explotación del hotel Cabo Cervera en Torrevieja (Alicante). Los ingresos por este concepto ascendieron a 2.502,75 miles de euros en el año 2009 y a 2.673,25 miles de euros en el año 2008.

4.3.2.4. GASTOS

○ DESCRIPCION.

Se incluyen en este apartado todos los gastos de las sociedades del Grupo relacionados directa o indirectamente con todas las actividades.

Parte de estos gastos (aquellos relacionados con el servicio de alquiler) se recuperan como ingresos de los clientes del Grupo en aplicación de la normativa en vigor.

○ NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

- 1) *Compras de mercaderías*: las adquisiciones de mercaderías se encuentran contabilizadas por su coste efectivo, excluyendo el IVA soportado y deducible. Los descuentos concedidos por los proveedores por pronto pago son considerados como ingresos financieros.
- 2) *Variación de existencias de mercaderías*: diferencia entre aquellos gastos activados como mayor valor de las existencias en curso de construcción o transformación y el coste de las existencias vendidas o dadas de baja dentro del desarrollo normal de los negocios operativos (negocio hotelero, etc.).
- 3) *Reparaciones y conservación de los edificios en propiedad*: los gastos posteriores a la adquisición de las propiedades, planta y equipo, solo se reconocen como activo cuando mejoran las condiciones del bien por encima de la evaluación normal de rendimiento hecha originariamente por el mismo, bien por,
 - ampliar la vida útil o mejorar su capacidad productiva.
 - puesta al día de los componentes de la maquinaria e instalaciones para conseguir un incremento sustancial en la calidad de los productos y por tanto en su perspectiva de captar clientes.
 - adopción de procesos de producción nuevos que permiten una reducción sustancial en los costes de operación.

Los desembolsos procedentes de reparaciones y mantenimiento se consideran que se realizan para restaurar o mantener los beneficios económicos futuros que las empresas esperan de las pautas normales de rendimiento estimadas originalmente para los activos. Como tales, se reconocen normalmente como gastos del período, salvo que supongan un incremento del rendimiento normal estimado originariamente.

Los componentes importantes de algunos elementos de las propiedades, planta y equipo necesitan ser reemplazados a intervalos regulares. Estos componentes son tratados contablemente como activos diferentes con vidas útiles diferentes de los elementos principales con los que están relacionados. Los desembolsos incurridos a reemplazar estos componentes se contabilizan como adquisición de un activo separado, al mismo tiempo que se da de baja el activo que ha sido reemplazado.

- 4) *Otros tributos*: recoge el importe total devengado en el ejercicio por tributos e impuestos, la mayoría de carácter local, sin incluir el impuesto sobre las ganancias. Los principales tributos incluidos en este epígrafe son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), recursos de las Cámaras de Comercio sobre el IAE y el Impuesto sobre Sociedades, IAE y tasas diversas.

- 5) *Regla de la Prorrata*: La única Sociedad del Grupo que aplica la regla de la prorrata es, CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U., al coexistir actividades exentas y no exentas al IVA, de lo que resulta que el 83% del total de las cuotas soportadas en el mencionado impuesto no son deducibles, considerándose como mayor gasto de adquisición.
- 6) *Amortizaciones*: los activos y elementos de las propiedades, planta y equipo se amortizan linealmente a lo largo de la vida útil estimada de los mismos con base a su valor de coste.

Las vidas útiles medias estimadas de estos elementos se detallan en las Notas Numéricas 4.3.1.1.b y 4.3.1.2.b del Anexo nº. 4.

○ **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.**

a) Gastos de Personal.

Se facilita a continuación, para los años 2008 y 2009, el detalle de la partida de personal, como la más significativas de los gastos corrientes:

- Distribución del personal por categorías y sexos:

| Categorías | Número medio de empleados | | |
|---|---------------------------|-----------|------------|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| AÑO 2009 | | | |
| Personal directivo | 5 | | 5 |
| Personal técnico y administrativo | 10 | 15 | 25 |
| Personal fincas urbanas | 22 | 12 | 34 |
| Personal de mantenimiento | 10 | | 10 |
| Personal de actividades turísticas | 23 | 19 | 42 |
| Consejo de Administración y C. Delegado | 5 | 1 | 6 |
| | 75 | 47 | 122 |
| AÑO 2008 | | | |
| Personal directivo | 6 | | 6 |
| Personal técnico y administrativo | 9 | 15 | 24 |
| Personal fincas urbanas | 21 | 14 | 35 |
| Personal de mantenimiento | 10 | | 10 |
| Personal de actividades turísticas | 20 | 26 | 46 |
| Consejo de Administración y C. Delegado | 5 | 1 | 6 |
| | 71 | 56 | 127 |

- Distribución del gasto de personal devengado por conceptos:

| | AÑO 2009 | AÑO 2008 | Variación |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Sueldos y salarios | 3.264,44 | 3.412,70 | -4,34% |
| Seguridad social | 810,10 | 785,97 | 3,07% |
| Dietas y Atenciones Estatutarias | 350,20 | 298,23 | 17,43% |
| Indemnizaciones | 0,11 | 30,14 | -99,64% |
| Otros gastos sociales | 20,30 | 22,20 | -8,56% |
| Total: | 4.445,15 | 4.549,24 | -2,29% |

Ni en el ejercicio 2008 ni en el 2009 se hicieron aportaciones a fondos de pensiones a favor del personal por no tener ningún tipo de obligación en este sentido.

Ni durante el 2008 ni el 2009 se han activaron importes, en concepto de personal, a mayor coste de las promociones inmobiliarias en curso.

Durante los ejercicios 2008 y 2009 las únicas retribuciones en especie corresponden al arrendamiento operativo (renting) de dos vehículos de gerencia. El 50% del importe del mencionado renting se contempla como retribuciones en especie. En el ejercicio 2009 se registraron 9,3 miles de euros en concepto de retribuciones en especie, el mismo importe que en el 2008.

b) Amortizaciones

El detalle de las amortizaciones practicadas es el siguiente:

| | Año 2009 | Año 2008 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Dotación amortización inversiones inmobiliarias | 1.630,95 miles de euros | 1.426,06 miles de euros |
| Dotación amortización propiedades ocupadas por el dueño | 609,26 miles de euros | 725,15 miles de euros |
| Dotación amortización inmovilizado inmaterial | 22,56 miles de euros | 31,79 miles de euros |
| Total: | 2.262,77 miles de euros | 2.183,00 miles de euros |

Los detalles de estas dotaciones se encuentran en la Notas Numéricas n.º 4.3.1.1.a, 4.3.1.2.a y 4.3.1.4. del Anexo nº. 4.

El coste de las auditorías de las cuentas individuales y consolidadas de CEVASA del ejercicio 2009, auditadas por Deloitte, S.L., será de 48,44 miles de euros.

Asimismo los honorarios de la auditoría de las cuentas anuales de la filial CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. del ejercicio 2009 ascenderán a 6,18 miles de euros.

Además, el coste de la auditoría de las cuentas del ejercicio 2009 de la sociedad asociada SBD Lloguer Social, S.A., auditadas por Faura Casas, S.L., será de 4,26 miles de euros anuales.

Incluido en el saldo de "Otros gastos" se recogen los honorarios facturados a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. por las auditorias de sus cuentas anuales individuales y consolidadas y otros trabajos de verificación contable. En este ejercicio 2009 (incluyendo a la filial CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.), estos gastos ascendieron a 57,99 miles de euros (49,01 miles de euros en 2008). Los honorarios por los mismos conceptos en la empresa asociada del Grupo CEVASA, SBD Lloguer Social, S.A., ascendieron en el 2009 a 5,15 miles de euros (4,89 miles de euros en el año 2008).

4.3.2.5. INGRESOS, GASTOS Y RESULTADOS PROCEDENTES DE INVERSIONES FINANCIERAS.

o DESCRIPCION

Se incluye dentro de este apartado:

- a) Dividendos: importes íntegros percibidos por este concepto de las acciones mantenidas en cartera durante el ejercicio.
- b) Intereses: El Grupo percibió durante el ejercicio de las inversiones a corto plazo en activos monetarios, depósitos, y otros títulos de renta fija. También se incluyen aquí los intereses y bonificaciones de cuentas corrientes.
- c) Beneficios y pérdidas en ventas de valores negociables.
- d) Plusvalías y minusvalías no realizadas de la cartera de renta variable o renta fija.

o NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS

Al cierre de cada mes se valoran a valor razonable las posiciones en inversiones financieras, considerando como tal el precio de cierre en los mercados organizados en que cotizan y tienen un mayor volumen de negociación. Las plusvalías o minusvalías que resultan de tal valoración respecto al valor de coste o último valor de mercado de la anterior valoración se contabilizan en la cuenta de resultados como "plusvalías o minusvalías no realizadas".

Cuando se venden títulos, los resultados que se obtienen como diferencia del precio de venta y del coste de compra o del valor razonable registrado de estos activos al comienzo del ejercicio se registran como beneficio o pérdida realizada.

o INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS SALDOS Y MOVIMIENTOS ANUALES DE LAS PARTIDAS.

Los resultados procedentes de las inversiones financieras en los ejercicios 2009 y 2008 se aprecian en la Nota Numérica 4.3.2.5 del Anexo nº. 4.

4.3.2.6. GASTOS FINANCIEROS Y CAPITALIZACION DE COSTES POR INTERESES

- **DESCRIPCION**

Se incluyen en este apartado como gastos financieros, la parte del coste por intereses de préstamos y líneas de crédito dispuestas, que no se han capitalizado como mayor coste de los activos financiados.

- **NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS DE CAPITALIZACION DE INTERESES**

Se capitalizan como mayor valor de los activos inmobiliarios financiados, aquellos costes de financiación externa en los que se incurre durante la producción o construcción de los activos inmobiliarios, incluyendo el período de urbanización del suelo. No se capitalizan intereses en las fases previas o posteriores a esta construcción. Dejan de capitalizarse intereses en el momento en el que el edificio está completamente finalizado.

- **INFORMACION NUMERICA SOBRE LOS COSTES DE FINANCIACION CAPITALIZADOS.**

El detalle sobre los costes de financiación capitalizados se muestra en la Nota Numérica 4.3.2.6 del Anexo nº.4.

4.3.2.7. GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS E IMPUESTOS DIFERIDOS

- **DESCRIPCION, NORMAS DE VALORACIÓN Y CRITERIOS APLICADOS**

– Impuesto sobre beneficios; activos y pasivos por impuestos diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación de los tipos de gravamen sobre las bases imponibles del ejercicio de las sociedades del Grupo y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de algún fondo de comercio, de fondos de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias solo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

4.3.2.8. BENEFICIO POR ACCION

o DESCRIPCION

El beneficio básico por acción se define como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la sociedad dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

Puesto que no existen pasivos financieros convertibles en acciones, el beneficio básico por acción coincide con el diluido.

En la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 puede apreciarse el monto y la evolución del beneficio por acción en tales ejercicios. El beneficio por acción ha sido de 3,12 euros y 0,90 euros en los ejercicios 2009 y 2008, respectivamente.

o NORMAS DE VALORACION Y CRITERIOS APLICADOS.

1. Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

2 Beneficio diluido por acción

El beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilusivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

4.3.3. EXPLICACIONES SOBRE LOS EPIGRAFES DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

- Las variaciones del Patrimonio Neto en los ejercicios 2008 y 2009 tienen su origen en:

- a) Los resultados obtenidos en dichos ejercicios.
- b) La distribución de los mismos en dividendos o dotaciones a reservas.
- c) La compraventa de acciones de la Sociedad dominante.
- d) Las variaciones en el capital social de la Sociedad dominante (aumentos y reducciones de capital).
- e) Los ajustes por cambios de valor de instrumentos financieros derivados calificados como de cobertura.

4.3.4. EXPLICACIONES SOBRE LOS EPIGRAFES DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

– Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.4- OTRAS INFORMACIONES GENERALES SOBRE LA SITUACION FINANCIERA DEL GRUPO CEVASA

4.4.1. DETERIORO DE VALOR DE LOS ACTIVOS

– Criterios tenidos en cuenta para estimar el posible deterioro de valor de activos materiales e inmateriales

En la fecha de cada balance de situación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e inmateriales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por si mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de una posible venta y el valor de uso o de explotación. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En particular, para los activos inmobiliarios (considerados por Unidades Generadoras de Efectivo), se identifica el valor razonable con el valor de tasación de los mismos, realizado por una firma independiente al cierre del ejercicio. El concepto clave es el “valor en el mercado libre”, entendiendo el mismo como el mejor precio que razonablemente se podría obtener por la venta de un inmueble de haber sido realizada sin condiciones, y al contado a la fecha de valoración. La determinación de este valor se realiza mediante la combinación de dos o más de las siguientes técnicas:

- a) Método de rentabilidad
- b) Método comparativo sobre el mercado
- c) Valoración del coste de reposición

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una Unidad Generadora de Efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (Unidad Generadora de Efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registre a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de la reserva de revalorización existente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o Unidad Generadora de Efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o Unidad Generadora de Efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registre a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor de la reserva de revalorización.

– Información sobre el deterioro de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE)

Se define como Unidad Generadora de Efectivo (UGE) un grupo de activos, que, considerados conjuntamente, aportan o generan efectivo por su funcionamiento continuado, que son, en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o propios o grupos de activos.

El importe recuperable de una UGE, es el mayor valor entre su precio de venta y su valor de uso.

Las UGE.s del Grupo CEVASA se identifican con sus activos en alquiler, sus activos en explotación hotelera y sus activos asociados a la actividad de servicios de mantenimiento a terceros.

Los activos comunes del Grupo no generan entradas de efectivo por ellos mismos ni pueden ser atribuidos a ninguna UGE en particular.

En el cuadro 4.4.1 del Anexo nº.4 se identifican las Unidades Generadoras de Efectivos existentes en el Grupo.

Ni durante el ejercicio 2008 ni en el 2009 han existido deterioros de valor de tales UGE´s. No se han reconocido ni revertido pérdidas por deterioro.

Ni durante el año 2008 ni en el 2009 se han producido cambios en la forma de agrupar los activos, para identificar las UGE´s.

Ni durante el año 2008 ni en el 2009 ha habido cambios en las hipótesis clave, sobre los cuales la dirección o las sociedades de tasaciones independientes se han basado para la determinación de las UGE´s.

Los importes registrados para las UGE´s no incluyen ninguno referido a fondo de comercio o activos intangibles con vidas útiles indefinidas.

– Información sobre el deterioro de otros activos

Adicionalmente a las Unidades Generadoras de Efectivo, entre los activos del Grupo se encuentran los activos comunes de la Compañía (oficinas administrativas) no imputables de forma directa a ninguna UGE y activos circulantes no integrantes de tales UGE´s. Entre ellos se encuentran valores mobiliarios, créditos y saldos deudores a favor del Grupo, depósitos bancarios, etc.

Algunos de estos activos han sufrido cierto deterioro, que se han registrado, bien en la cuenta de resultados o con cargo a las reservas del Grupo.

Los deterioros más relevantes de estos otros activos durante los años 2008 y 2009 han sido los siguientes:

a) Cartera de valores:

Con relación a estos activos, valorados de acuerdo a la NIIF 39, sus plusvalías o minusvalías han sido convenientemente detalladas en la Nota Numérica 4.3.1.15 del Anexo nº.4 y no nos extenderemos más aquí.

b) Clientes y deudores:

Cuando algunos clientes o deudores del Grupo incurre en alguna de las siguientes situaciones:

- Son reclamados judicialmente.
- Son declarados en quiebra, suspensión de pagos o situaciones análogas.
- Mantiene deudas con las sociedades del Grupo de antigüedad superior a 6 meses.
- Se tiene sospechas razonables que nos hacen dudar de la voluntad o capacidad de pago de los mismos,

entonces se considera probable que la totalidad de la deuda que estos mantienen con las sociedades del Grupo es de dudoso cobro y por tanto se dota una provisión por deterioro por el 100% de la misma, contra la cuenta de resultados.

En ciertas ocasiones y sin haber dotado previamente provisión alguna por deterioro, por no incurrir los deudores y clientes a las anteriores situaciones, se decide que ciertos saldos son totalmente irre recuperables por múltiples razones o que intentar su recuperación sería más costoso que tales saldos. Estos saldos se eliminan del activo directamente con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio.

Se ofrece detalle del deterioro y su parcial reversión durante los ejercicios 2008 y 2009 en la Nota Numérica 4.3.1.13.b del Anexo nº. 4.

d) Oficinas administrativas

Los administradores del Grupo CEVASA estiman que el valor de mercado de los activos que integran las oficinas administrativas en Madrid y Barcelona es superior a su valor neto contable y por ello no se ha registrado deterioro alguno.

4.4.2. INCIDENCIA EN EL GRUPO DE CAMBIOS EN LOS PRECIOS

Los cambios en los precios de los activos inciden en el Grupo principalmente de la siguiente forma:

- 1) El aumento del índice de precios al consumo (IPC) repercute favorablemente en los ingresos procedentes de las rentas en alquiler, que son actualizables anualmente en función de ese índice.

Hasta el momento no se ha producido situaciones en las que la variación de ese índice fuera negativa interanualmente, lo que hubiera obligado a una reducción de rentas tras la actualización.

- 2) Las variaciones de los precios en los productos inmobiliarios para la venta afectan directamente al Grupo:
 - a) Aumentando o disminuyendo sus expectativas de beneficio respecto a aquellas promociones inmobiliarias planificadas, en promoción o finalizadas pero pendientes de venta.
 - b) Aumentando o disminuyendo el valor razonable de sus activos inmobiliarios en patrimonio, fundamentalmente las inversiones inmobiliarias, que también son realizables en los mercados inmobiliarios.
 - c) La variación en el precio de los productos inmobiliarios finalistas se traslada en el mismo sentido al precio de los terrenos y solares pendientes de desarrollo propiedad del Grupo.

Puesto que el Grupo ha contabilizado inicialmente todos sus activos inmobiliarios por el valor de coste, únicamente las variaciones negativas en los precios pueden afectar a la cuenta de resultados del Grupo, si estas ocasionan pérdidas por deterioro de valor de dichos activos (su valor razonable fuera menor que el valor de coste).

- 3) Las variaciones en los precios de los activos financieros en la cartera del Grupo se trasladan directamente a su valor contable con cargos o abonos en la cuenta de resultados, según se produzca minusvalías o plusvalías respecto al valor registrado.

La determinación del deterioro o no de los activos inmobiliarios se determina en la fecha de cierre del ejercicio (31/12) y con una periodicidad anual, con base a tasaciones de expertos independientes.

Por contra, las variaciones en el precio de los activos financieros se traslada a los valores contables al cierre de cada mes, con una periodicidad mensual.

Por tanto, las sociedades del Grupo recogen los efectos de los precios cambiantes, al alza o la baja cuando se trata de activos financieros, y, en determinados casos, sólo a la baja en el caso de los activos inmobiliarios (excepto las reversiones de estas minusvalías, hasta su valor de coste, cuando se producen).

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan por su valor de coste o por su valor razonable si éste es menor, al igual que los inmuebles en existencias. Tanto en el cuadro de detalle de las UGE,s , facilitado en la nota numérica 4.4.1. del Anexo nº 4 como en las Notas Numéricas 4.3.1.1.a, 4.3.1.2.a, 4.3.1.3 y 4.3.1.9.a del citado Anexo se facilita suficiente detalle sobre el valor razonable de estos activos (valor de tasación).

Respecto a los activos inmobiliarios el detalle y movimiento de los saldos por deterioro de valor en el ejercicio 2009 son los siguientes:

- Deterioro en terrenos, solares, edificios en construcción y edificios finalizados:

| MOVIMIENTOS AÑO 2009 | | | | |
|--|---------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| | A 01.01.2009 | Nuevas Provisiones | Cancelaciones | A 31.12.2009 |
| <u>Solares</u> | | | | |
| Promoción Marina Montgat | | 173,52 | | 173,52 |
| <u>Edificios en construcción</u> | | | | |
| Promoción Igualada (Barcelona) | 241,63 | | 241,63 | |
| <u>Edificios construidos</u> | | | | |
| Promoción Montgat, Avda Sant Jordi (Barcelona) | 118,30 | 114,46 | | 232,76 |
| Total: | 359,93 | 287,98 | 241,63 | 406,28 |

4.4.3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

No existen diferencias entre la presentación en balance y la forma legal de los instrumentos financieros utilizados por las sociedades del Grupo.

Todos los activos y pasivos financieros están reconocidos en el balance.

Todos los instrumentos financieros utilizados, tanto de activo como de pasivo se registran en el balance por su valor razonable.

Se considera como valor razonable el valor de mercado del activo o del pasivo financiero.

En caso de instrumentos cotizados se considera como valor de mercado el precio de cierre de tales instrumentos en los Mercados de Valores en los que se negocian.

En caso de no negociarse en mercados organizados, el valor razonable se identifica como el precio que cualquier parte contraparte estaría dispuesta a pagar por la adquisición del activo o pasivo financiero.

Todas las variaciones de valor de los instrumentos financieros utilizados se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

4.4.3.1 INSTRUMENTOS DE ACTIVO

Una parte importante del patrimonio financiero del Grupo CEVASA (15,3 millones de euros) está invertido en activos financieros.

Riesgos de precio y de tipo de interés

Este tipo de inversiones exponen al Grupo CEVASA fundamentalmente a los riesgos financieros de las variaciones de los precios de los activos y de los tipos de interés.

El Grupo CEVASA no está utilizando ni utilizó en los años 2008 y 2009 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de las exposiciones a los riesgos anteriores.

Durante los años 2008 y 2009, el Grupo CEVASA ha utilizado productos financieros estructurados de activo con fines especulativos, aunque en escasa medida.

El uso de derivados financieros no está restringido de forma explícita por el Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ni por los órganos de administración de las sociedades filiales, aunque, dada la elevada volatilidad de estos productos, cualquier inversión en estos activos se somete a aprobación explícita del equipo de gestión y control de inversiones financieras.

Respecto al riesgo de tipo de interés, éste es muy reducido en productos de activo, porque no se tiene ni se tenían al cierre de los años 2008 y 2009, inversiones financieras a "vencimiento" o a largo plazo, que son las que tienen mayor sensibilidad a las variaciones de los tipos de interés. Los excedentes de liquidez no invertidos en otros activos financieros se invierten en depósitos bancarios y otros activos monetarios a muy corto plazo (1 a 3 meses).

Riesgo de crédito

Respecto a los préstamos que el Grupo CEVASA tiene concedidos a sus filiales, considerando la naturaleza de estos créditos y el prestatario, el Grupo considera que estos saldos son plenamente recuperables.

Respecto a las inversiones financieras disponibles para su negociación, el Grupo CEVASA tiene materializadas sus inversiones financieras, de acuerdo a su política general, en activos emitidos por sociedades de elevado rating y con una liquidez elevada en los mercados donde se negocian, lo que reduce la exposición el riesgo de crédito. Además, se tiene una política de diversificación en un gran número de valores, lo que reduce también tal exposición.

También se trabaja con cierto número de intermediarios financieros, todos ellos de elevada solvencia patrimonial y profesional, lo que reduce el riesgo de contraparte.

Por lo demás, el Grupo CEVASA cuenta con un departamento de inversiones financieras, con personal especializado y dedicado exclusivamente a la gestión y vigilancia de este tipo de inversiones. Este departamento es supervisado por la dirección financiera del Grupo en primer lugar y, en segundo lugar, por la Consejera - Delegada, manteniendo en todo momento un estrecho control de este tipo de inversiones.

4.4.3.2 INSTRUMENTO DE PASIVO

A la fecha de cierre del ejercicio 2009 (31.12.2009) los principales pasivos financieros del Grupo CEVASA con coste financiero eran:

a) Préstamos promotor con un disponible total de 39,70 millones de euros, dispuestos a 31.12.2009 en 34,40 millones de euros y que financian dos edificios en construcción, con un coste financiero referenciado al Euribor y revisable anualmente.

b) Líneas de crédito bancarias por un total de 22,50 millones de euros, utilizadas a 31.12.2009 en 12,29 millones de euros.

Riesgo de crédito y de tipo de interés

Como ya hemos detallado en la nota numérica 4.3.1.18, para el préstamo que financia la promoción en curso en la localidad de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona) se ha contratado un instrumento de cobertura (SWAP) para cubrir las posibles oscilaciones de los tipos de interés, por un nominal de 5,8 millones de euros, que cubre algo más del 50% de la operación de préstamo.

4.4.4 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

– Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en “moneda extranjera” y, de realizarse:

- Se registrarían según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

- En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convertirían según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputarían directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ni al cierre del ejercicio 2008 ni al cierre del 2009 existían saldos en moneda extranjera ni se habían realizado transacciones en monedas distintas al euro en ninguno de los años citados.

4.4.5. SITUACIÓN FISCAL

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

En aplicación del acuerdo de la pasada Junta General de 25/06/2009, en el ejercicio 2010 y siguientes el grupo CEVASA aplicará la denominada “tributación consolidada” en el Impuesto sobre Sociedades.

Desde hace dos ejercicios, el Grupo viene aplicando, respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido, el denominado régimen especial de grupo de entidades, en su modalidad “especial”

4.4.5.1. Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 31 de diciembre de 2009, se encontraban sujetos a revisión por las autoridades fiscales los últimos cuatro ejercicios liquidados y el propio ejercicio 2009, respecto de todos los impuestos que son de aplicación a las sociedades integrantes del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2009, ninguna de las sociedades del Grupo tenía iniciadas actas de inspección.

4.4.5.2 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

Los saldos deudores y acreedores con Administraciones Públicas, a 31 de diciembre, se facilitan en las Notas Numéricas 4.3.1.10 y 4.3.1.22 del Anexo nº. 4.

4.4.5.3 Conciliación de los resultados contable y fiscal

En la Nota Numérica 4.4.5.3 del Anexo nº. 4 se presenta la conciliación entre el gasto por el impuesto sobre beneficios resultante de aplicar el tipo impositivo general vigente en España y el gasto registrado por el citado impuesto.

4.4.5.4 Impuestos sobre beneficios reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

| | <u>Año 2009</u> | <u>Año 2008</u> |
|--|-----------------------|--------------------------|
| Gasto (+) o ingreso (-) por impuesto sobre beneficios del ejercicio: | 869,53 miles de euros | -1.464,53 miles de euros |

4.4.5.5. Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

Adicionalmente a los impuestos sobre beneficios reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el Grupo ha reconocido en el 2009, en su patrimonio neto consolidado, un total de 20,20 miles de euros por cancelación de impuestos diferidos de ejercicios anteriores (64,57 miles de euros en el 2008).

4.4.5.6. Provisiones para impuestos

El detalle de este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2009 se muestra en la Nota Numérica 4.3.1.20 del Anexo nº. 4.

4.4.6. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo no tenía prestados avales ni garantías ante terceros.

4.4.7. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales, cuentas a cobrar, e inversiones financieras, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo atribuible a sus deudores comerciales está ciertamente limitado. El Grupo no tiene una concentración significativa en este tipo de riesgo, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes y contrapartes.

El riesgo de crédito atribuible a los préstamos que el Grupo CEVASA tiene concedidos a las sociedades en las que participa consideradas asociadas, considerando la naturaleza de estos créditos y el prestatario es prácticamente nulo. El Grupo considera que estos saldos son plenamente recuperables y por lo tanto presentan un riesgo mínimo de crédito.

El riesgo de crédito atribuible a sus fondos más líquidos como saldos en efectivo, depósitos bancarios e inversiones financieras, está acotado al trabajar con varios intermediarios financieros y depositantes, todos ellos de elevada calificación y rating crediticio. Además los activos en los que se materializan las inversiones son instrumentos de capital, de deuda o participaciones, de sociedades y fondos de elevado rating.

Todos estos instrumentos tienen una elevada liquidez y cotizan con gran volumen y rotación en los mercados organizados.

Todos los activos y pasivos que puedan presentar alguna contingencia, en opinión de la Dirección del Grupo, está adecuadamente registrados en los estados financieros consolidados.

En cuanto a los activos:

Los saldos acreditados a clientes y deudores comerciales que se estima que pueden no ser realizables son provisionados en su totalidad con cargo a la cuenta de resultados, registrado en ese momento la posible pérdida por deterioro del valor de esos saldos como si tal pérdida ya se hubiera producido. Sólo se revierte esta provisión, también contra la cuenta de resultados, si tales saldos se realizan efectivamente. Esto responde a una política de máxima prudencia, por cuanto se dota el 100% de aquellos saldos en lugar de un porcentaje menor que resultaría de un cálculo probabilidades de fallida.

Como se detalla en la nota numérica nº 4.3.1.10 del Anexo nº 4,. el importe total provisionado al cierre de año 2009 es de 1.241,64 miles de euros (218,25 miles de euros en 2008).

Aunque es innegable la existencia de riesgo de crédito en los fondos líquidos, depósitos bancarios e inversiones financieras, estimamos que es muy poco probable que estos riesgos se materialicen, una vez analizados los activos que se poseen y los intermediarios y depositantes con los que se trabaja. El Grupo CEVASA no ha tenido jamás una experiencia negativa en cuanto a fallidas en este tipo de activos. Además, los procesos establecidos de control interno están diseñados con el fin de evitar cualquier tipo de riesgo de fraudes internos y externos.

En cuanto a los pasivos, se registran como tales aquellas posibles contingencias que puedan suponer pagos para las sociedades del Grupo.

Únicamente se encuentran en este tipo de situación algunas contingencias de tipo fiscal relacionadas con impuestos que se devengan según la normativa en vigor pero que no vienen siendo liquidadas por las Administraciones Tributarias.

Respecto a estos últimos, se registran como pasivos por su valor nominal sin considerar posibles intereses legales. Sin embargo, si las Administraciones no acaban liquidando tales impuestos, anualmente se anulan los saldos prescritos con abono a la cuenta de resultados.

4.4.8. CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES, ERRORES FUNDAMENTALES Y CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES

Ni durante el año 2008 ni el 2009 se han producido cambios en las políticas contables.

Salvo la revisión de las estimaciones que se vienen realizando para la determinación de los valores razonables o de reducción de ciertas partidas de patrimonio, con el fin de determinar un posible deterioro del valor de los mismos y otros aspectos relacionados con los mismos (por ejemplo: clientes fallidos, insolvencias obsoletas, vidas útiles de los activos, etc.), no se han producido otros cambios en las estimaciones contables que puedan ser calificados de partida extraordinaria o error fundamental.

El efecto de la revisión de las estimaciones contables corrientes se encuentra dentro del estado de resultados, en las mismas partidas que se usan previamente para reflejar las estimaciones.

4.4.9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y ANTES DE SU APROBACION

Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no se ha producido ningún suceso que las afecte de manera significativa.

Formulación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2009 han sido revisados por el Comité de Auditoría de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. Tras su revisión, este Comité no encontró inconveniente alguno para someterlas al Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. los aprobó en su reunión de 24 de febrero de 2010 con su formulación definitiva.

4.5. OTRAS INFORMACIONES:

4.5.1. INFORMACION SOBRE NEGOCIOS CONJUNTOS CON SOCIEDADES EN LAS QUE LA SOCIEDAD DOMINANTE NO TUVIERA PARTICIPACION (UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS – UTE-, AGRUPACIONES DE INTERÉS ECONÓMICO -AIE- ETC.)

Durante los ejercicios 2008 y 2009 no se llevó a cabo ningún negocio conjuntamente con sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

4.5.2- INFORMACION SOBRE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION.

Retribuciones al Consejo de Administración y al equipo directivo

Los miembros del Consejo de Administración y el equipo directivo de las Sociedades del Grupo percibieron en los ejercicios 2009 y 2008 los siguientes importes brutos:

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------|-----------------|
| <i>Remuneración Consejo de Administración:</i> | | |
| Retribución fija | 75,00 | 86,10 |
| Dietas | 175,20 | 213,23 |
| Atenciones estatutarias | 112,00 | 175,00 |
| Otros | | |
| <i>Remuneración equipo directivo:</i> | 560,97 | 552,20 |
| Total: | 923,17 | 1.026,53 |

Las Atenciones Estatutarias que se muestran en el cuadro anterior son las efectivamente pagadas en el ejercicio.

1 Atenciones estatutarias y dietas de asistencia en reuniones del Consejo y Comités del mismo

El Artículo 30 de los Estatutos de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. establece que los miembros de su Consejo de Administración percibirán una cantidad máxima equivalente al 10 % de los beneficios netos consolidados del Grupo de sociedades de que la Sociedad es dominante, una vez deducidas, con carácter previo, las cantidades para cubrir las pertinentes dotaciones a la reserva legal y a la estatutaria y de haber reconocido a los accionistas un dividendo del 4%.

Durante el ejercicio 2009, los consejeros de la sociedad dominante percibieron 112 miles euros en concepto de Atenciones Estatutarias devengadas en el 2008. En uso de sus competencias, el Consejo de Administración propone a la Junta General un importe de 175 miles de euros correspondiente al ejercicio 2009 y pagaderas en el 2010.

Durante el ejercicio 2009, los miembros del Consejo percibieron en concepto de dietas de asistencia en total de 33,23 miles de euros brutos anuales (40,45 miles de euros brutos en el 2008). Por el mismo concepto los miembros del Comité de Estrategia e Inversiones percibieron 8,29 miles de euros (17,98 miles de euros en el 2008), los miembros del Comité de Auditoría 6,08 miles de euros (4,99 miles de euros en el 2008), los miembros del Comité de Nombramientos y Retribuciones 3,04 miles de euros (5,99 miles de euros en el 2008).

2 Retribuciones salariales e indemnizaciones

Únicamente percibe retribuciones salariales una consejera de CEVASA con responsabilidades ejecutivas, por su calidad de subdirectora general de la Sociedad dominante. Durante el año 2009 percibió 75 miles de euros, frente a los 86,10 miles de euros del año 2008.

3 Otras retribuciones

Las restantes retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración ascendieron en los ejercicios 2009 y 2008, a 124,56 miles de euros y 143,82 miles de euros, respectivamente, en concepto de dietas por especial dedicación y facturación de servicios de asesoramiento y secretaría al Consejo de Administración.

4 Retribuciones a los miembros del Consejo derivadas de la participación de la sociedad en el capital de otras entidades

No se percibieron retribuciones, ni en el ejercicio 2008 ni el 2009, por los Consejeros del Grupo que le representan en los Consejos de Administración de entidades en cuyo capital participa el Grupo, con cargo a las mismas .

5 Compromisos por pensiones, seguros y otros Conceptos

No existen compromisos para pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ni a favor de los Consejeros de las sociedades del Grupo. Tampoco seguros a su favor, salvo el que cubre las responsabilidades civiles derivadas de sus cargos en los Consejos.

Tampoco existen compromisos post-empleo ni cláusulas de blindaje o compensatorias por el abandono de sus cargos actuales o en el cese de sus funciones.

6 Retribuciones basadas en acciones

No existen retribuciones basadas en acciones a favor de los miembros del Consejo de Administración ni del personal empleado en general.

7 Créditos y avales

No existen riesgos directos del Grupo con Administradores de las sociedades del mismo ni existían al cierre de los ejercicios 2008 y 2009.

8 Retribuciones de la Alta Dirección

La remuneración total durante el año 2009 de los Directores Generales de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) han sido de 560,97 miles de euros (552,20 miles de euros en 2008). La alta dirección del Grupo está formado por las siguientes personas:

| Nombre | Cargo |
|--------------------------|---|
| Donato Muñoz Montes | Director General y Director de Proyectos |
| Agustín Berbel Morón | Subdirector General y Director Financiero |
| Arnau Grabulosa Areny | Director de Patrimonio |
| Manuel Jiménez Fernández | Director de Hostelería |
| Agustín Solana Pérez | Jefe de Inversiones Financieras |

Los conceptos retributivos consisten en una retribución fija y una retribución variable. La retribución variable se determina para cada caso, en atención al cumplimiento de determinados objetivos.

La retribución variable correspondiente a todo el ejercicio 2009 será percibida en el año 2010, en consideración al cumplimiento de los objetivos definidos en el ejercicio 2009, aunque se ha registrado el importe estimado a que ascenderá dentro del ejercicio 2009.

No existen compromisos post – empleo ni cláusulas alguna de blindaje o compensatoria por el cese de sus funciones, ni existía al cierre de los ejercicios 2008 y 2009.

No existen retribuciones basadas en acciones a favor de los directivos del Grupo ni existían al cierre de los ejercicios 2008 y 2009. No existen planes de opciones específicas para este colectivo ni para el personal empleado en general.

No existen compromisos para pensiones, ni seguros a favor de los directivos de las Sociedades del Grupo.

Ni durante los ejercicios 2008 y 2009 ni en lo que se lleva transcurre del 2010, las sociedades del Grupo habían concedido anticipo o préstamo alguno a sus altos directivos.

9. Otra información referente al Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2009, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad dominante ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Salvo Restaura, S.L., sociedad consejero de Compañía Española e Viviendas en Alquiler, S.A. y que desarrolla sus actividades en el sector inmobiliario, los restantes miembros del Consejo de Administración de CEVASA y de sus filiales, no tienen participaciones, ni ostentan cargos o desarrollan funciones en empresas cuyo objeto social es el mismo, análogo o complementario al de la Sociedad y los de sus filiales. Y por ello, no existen conflictos de interés en el contexto de la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto 1567/1989, de 22 de diciembre.

En el cuadro número 3 del presente informe se informa de las participaciones de Restaura, S.L. en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social al de la Sociedad.

4.5.3. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota. Por otra parte, no ha habido operaciones entre el Grupo y sus empresas asociadas.

Saldos y operaciones con otras partes vinculadas

Además de las sociedades dependientes y de las asociadas el Grupo CEVASA, se consideran partes vinculadas de acuerdo a la normativa mercantil y financiera en vigor:

- Los accionistas significativos de las sociedades, así como personas que tengan un vínculo directo con los mismos.
- Administradores y directivos, así como las personas que tengan un vínculo directo con estos.

La identidad de tales personas físicas y jurídicas se facilita anualmente en los Informes de Gobierno Corporativo que elaboran, aprueban y publican anualmente por el Consejo de Administración desde el año 2004.

Las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el año 2009 han sido las siguientes:

- Arrendamiento de Edificio industrial, a sociedad vinculada a accionistas significativos de CEVASA.

El 17 de marzo de 2004, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. arrendó a INOXCROM, S.A. una nave industrial de 10.944,14 m² de superficie, en el barrio de Bon Pastor en Barcelona. La obra se entregó parcialmente en noviembre del año 2004 y completamente en el mes de marzo del año 2005.

El coste total del edificio fue de 8,5 millones de euros y se arrendó por 10 años (de los que restan 4 años y tres meses). La renta anual es de 945,22 miles de euros.

Esta operación se realizó en condiciones estrictas de mercado.

- Contrato de comercialización de inmuebles:

El 26 de junio de 2009 Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U., firmó un contrato con Restaura Gestión, S.L. (sociedad filial de Restaura, S.L.), por el cual, la segunda se encarga de la comercialización de las 295 viviendas que se han puesto a la venta del complejo Sta. María de la Cabeza, en Madrid, propiedad de Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. A 31.12.2009. se ha pagado a Restaura Gestión, S.L. un importe de 42,07 miles de euros por sus servicios de comercialización.

La operación se ha realizado en condiciones estrictas de mercado.

4.5.4. OPERACIONES CON ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Los Consejos de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y de las sociedades dependientes están autorizados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante para poder adquirir acciones de esa Sociedad, sin superar el máximo legal del 5% del capital social, a un precio que se encuentre en una banda del 15% por arriba o por debajo de la cotización de dichas acciones en la fecha de adquisición.

Durante el año 2009, las sociedades del Grupo CEVASA adquirieron 29.641 acciones, por un total de 4.737,74 miles de euros (159,84 euros de precio medio). En el año 2010 y hasta la fecha de cierre de este informe, se han adquirido 2.400 acciones, por un total de 371,42 miles de euros.

En la fecha de cierre de este informe, se tiene en autocartera un total de 6.643 acciones, con un coste total de 1.052,98 miles de euros, lo que representa un 0,53 % del capital social.

4.5.5. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente las entidades integradas en el Grupo, no generan un impacto significativo en el medio ambiente. Por esta razón, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

Las sociedades del Grupo y las asociadas cumplen con toda la normativa medioambiental que les es de aplicación, incorporando en lo posible y en la medida que económicamente son posibles, instalaciones encaminadas al ahorro energético y con bajo impacto medioambiental.

4.6. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

Distribución de resultados

La distribución de los resultados individuales de las sociedades del Grupo y asociadas, correspondiente al ejercicio 2008, fue la siguiente:

| Empresas del Grupo | Resultado individual | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------|-----------------|------------------|--------------------|
| | año 2008 según normativa española | A dividendo | A Reserva legal | A otras reservas | Otras aplicaciones |
| CEVASA | 9.233,27 | 5.098,76 | | 4.107,51 | 27,00 |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L. | 4.534,27 | 961,15 | 1,16 | 3.571,96 | |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L. | 801,61 | 721,45 | 80,16 | | |
| CEVASA, HOTELES, S.L. | -155,30 | | | | -155,30 |
| CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. | -1.259,51 | | | | -1.259,51 |
| CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L. | 10.114,61 | 10.114,61 | | | |
| SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. | 174,14 | | | | 174,14 |
| TOTAL | 23.443,09 | 16.895,97 | 81,32 | 7.679,47 | -1.213,67 |

La distribución de dividendos de las filiales a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., ha sido convenientemente ajustada en las cuentas anuales consolidadas.

No se han repartido dividendos a accionistas de CEVASA con cargo a reservas.

Respecto al ejercicio 2009, las propuestas de distribución de dividendos son las siguientes:

| Empresas del Grupo | Resultado individual | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------|-----------------|------------------|--------------------|
| | año 2009 según normativa española | A dividendo | A Reserva legal | A otras reservas | Otras aplicaciones |
| CEVASA | 5.941,37 | 3.912,90 | | 2.028,47 | |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L. | 5.042,41 | 2.239,41 | | 2.803,00 | |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L. | 766,52 | 735,94 | 30,58 | | |
| CEVASA, HOTELES, S.L. | -381,68 | | | | -381,68 |
| CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. | -679,48 | | | | -679,48 |
| CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L. | 370,41 | 370,41 | | | |
| CEVASA - TEYCO, S.L. | -1,35 | | | | -1,35 |
| SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. | 142,58 | | 14,26 | 128,32 | |
| TOTAL | 11.200,78 | 7.258,66 | 44,84 | 4.959,79 | -1.062,51 |

Estas propuestas están sujetas a la aprobación de los accionistas en las Juntas Generales de estas sociedades y, por tanto, los dividendos complementarios que resultan de los mismos no se incluye como pasivos a los presentes estados financieros.

CUADROS ANEXOS

CUADRO 1

| <u>Sociedades Dependientes</u> | <u>C.I.F.</u> | <u>Domicilio social</u> | <u>Principal actividad</u> | <u>Participación Directa de CEVASA</u> | <u>Datos económicos s/normativa NIIF</u> | | |
|--|---------------|--|--|--|--|--------------------------------|---------------------------|
| | | | | | <u>Capital 31/12/2009</u> | <u>Reservas 31/12/2009</u> | <u>Resultado 2009</u> |
| CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L. | B-64324692 | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 100% | 2.000,00 | 38.545,59 | 5.042,41 |
| CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L. | B-64324734 | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 100% | 1.000,00 | 3.988,49 | 766,52 |
| CEVASA HOTELES, S.L. | B-64324726 | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Gestión hotelera | 100% | 1.000,00 | 3.021,43 | -381,68 |
| CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. | B-64324643 | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 100% | 1.000,00 | 19.042,81 | -679,48 |
| CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L. | B-64324759 | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión mobiliaria | 100% | 1.000,00 | 4.045,62 | 370,41 |
| CEVASA - TEYCO, S.L. | B-65150732 | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Inversión inmobiliaria | 80% | 100,00 | | -1,35 |
| <u>Sociedades Asociadas</u> | | | | | | | |
| SBD Lloguer Social, S.A. | A-63634653 | C/ Blasco de Garay, 17, (08202) Sabadell | Promoción Vdas. (VPO) para alquiler | 40% | 4.800,00 | 171,11 | 142,58 |
| <u>Sociedad Matriz</u> | | | | | | | |
| Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. | A-28218543 | Av. Meridiana, 350 (Barcelona) | Prestación de servicios empresas del grupo | | 7.453,14 | 73.763,61 | 3.105,87 |

De las sociedades dependientes y asociadas detalladas en el cuadro anterior, únicamente, Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A. someten sus cuentas anuales a auditorías externas.

Ninguna de las sociedades dependientes y asociadas detalladas anteriormente cotizan en Bolsa.

Cuadro 2 (cifras en miles de €)

| SBD LLOGUER SOCIAL, S.A BALANCE GENERAL | | |
|---|------------------|------------------|
| ACTIVO | | |
| CUENTAS | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | 34.584,58 | 25.384,40 |
| II. Inmovilizado material | 20.278,41 | 16.314,73 |
| 2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado | 0,88 | 1,25 |
| 3. Inmovilizado en curso y anticipos | 20.277,53 | 16.313,49 |
| III. Inversiones inmobiliarias | 14.172,11 | 8.932,84 |
| 1. Terrenos | 2.965,58 | 2.009,59 |
| 2. Construcciones | 11.206,53 | 6.923,25 |
| IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P | 100,00 | 100,00 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | 100,00 | 100,00 |
| V. Inmovilizaciones financieras a L/P | 34,06 | 36,83 |
| 5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.) | 34,06 | 36,83 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 3.642,17 | 2.439,57 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 313,85 | 41,64 |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 14,76 | 13,98 |
| 2. Clientes empresas del grupo y asociadas | 298,04 | |
| 3. Deudores varios | 0,64 | 10,97 |
| 5. Activos por impuesto corriente | | 16,69 |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas | 0,41 | |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p. | 1.492,94 | |
| 2. Créditos a empresas | 1.492,94 | |
| V. Inversiones financieras a C/P | 1.800,09 | 2.210,54 |
| 3. Valores representativos de deuda | 0,09 | 0,54 |
| 5. Otros activos financieros | 1.800,00 | 2.210,00 |
| VI. Periodificaciones a C/P | 2,13 | 1,38 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 33,16 | 186,01 |
| 1. Tesorería | 33,16 | 186,01 |
| TOTAL ACTIVO | 38.226,75 | 27.823,97 |

Cuadro 2 (cifras en miles de €)

| SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. BALANCE GENERAL | | |
|--|-------------------|-------------------|
| PASIVO | | |
| CUENTAS | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
| A) PATRIMONIO NETO | 7.068,73 | 6.572,16 |
| A-1) Fondos propios | 5.100,35 | 4.971,11 |
| I. Capital | 4.800,00 | 4.800,00 |
| 1. Capital escriturado | 4.800,00 | 4.800,00 |
| III. Reservas | 171,11 | 11,30 |
| 1. Reserva legal y estatutarias | 18,90 | 1,49 |
| 2. Otras reservas | 152,21 | 9,81 |
| V. Resultados de ejercicios anteriores | | -14,33 |
| 2. Resultados negativos de ejercicios anteriores | | -14,33 |
| VII. Resultado del ejercicio | 129,24 | 174,15 |
| Pérdidas y Ganancias del ejercicio | 129,24 | 174,15 |
| A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 1.968,38 | 1.601,04 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | 23.202,95 | 19.299,37 |
| I. Provisiones a largo plazo | 236,87 | 21,57 |
| 4. Otras provisiones | 236,87 | 21,57 |
| II. Deudas a largo plazo | 22.122,48 | 18.744,86 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | 21.750,72 | 18.450,09 |
| 5. Otros pasivos financieros | 371,76 | 294,78 |
| IV. Pasivos por impuesto diferido | 843,59 | 532,94 |
| C) PASIVO CORRIENTE | 7.955,07 | 1.952,44 |
| III. Deudas a corto plazo | 566,03 | 186,08 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | 566,03 | 186,08 |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 3.702,81 | |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 3.686,23 | 1.766,35 |
| 1. Proveedores | 2.410,97 | 1.452,89 |
| 2. Proveedores empresas del grupo y asociadas | 32,15 | 27,21 |
| 3. Acreedores varios | 1.209,91 | 255,07 |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 0,94 | 0,60 |
| 5. Pasivos por impuesto corriente | 17,78 | 11,13 |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas | 14,49 | 19,46 |
| TOTAL PASIVO | 38.226,75 | 27.823,97 |

Cuadro 2 (cifras en miles de €)

| SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. | | |
|--|----------------|----------------|
| ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | 2009 | 2008 |
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 619,38 | 502,10 |
| b) Prestaciones de servicios | 619,38 | 502,10 |
| 4. Aprovisionamientos | | -0,06 |
| b.II) Consumo de otros aprovisionamientos | | -0,06 |
| 5. Otros ingresos de explotación | 0,02 | |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 0,02 | |
| 6. Gastos de Personal | -29,53 | -27,02 |
| a) Sueldos, Salarios y Asimilados | -21,44 | -20,17 |
| b) Cargas Sociales | -8,09 | -6,85 |
| 7. Otros gastos de explotación | -212,29 | -123,02 |
| a) Servicios exteriores | -170,78 | -96,30 |
| b) Tributos | -31,38 | -24,71 |
| c) Pérdida, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | -10,14 | -2,01 |
| 8. Amortización del inmovilizado | -189,85 | -144,63 |
| 9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | 36,75 | 33,73 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+4+5+6+7+8+9) | 224,47 | 241,10 |
| 12. Ingresos financieros | 57,71 | 157,43 |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros | 57,71 | 157,43 |
| b.I) En empresas del grupo y asociadas | 7,06 | |
| b.II) En terceros | 50,65 | 157,43 |
| 13. Gastos financieros | -121,85 | -180,94 |
| b) Por deudas con terceros | -121,85 | -180,94 |
| 16. Deterioro y resultado per enajenación de instrumentos financieros | 0,90 | |
| b) Resultado per enajenación y otros | 0,90 | |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+16) | -63,24 | -23,51 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2) | 161,23 | 217,59 |
| 17. Impuesto sobre beneficios | -31,99 | -43,45 |
| A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUAS (A.3+17) | 129,24 | 174,15 |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | | |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18) | 129,24 | 174,15 |

Cuadro 3. Sociedades participadas por Restaura, S.L. con el mismo, análogo o complementario objeto social al de CEVASA y su Grupo.

Sociedades del grupo:

Promoción inmobiliaria v/o compraventa de inmuebles

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio social</u> | <u>% participacion directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|-----------------------------------|-------------------------|---|--------------------------|----------|
| 4 Quessant SARL | Paris | 100,00 | Ameland Investments SARL | 100,00 |
| Ameland Investments SARL | Paris | 100,00 | Restaura Europe BV | 0,05 |
| | | | Restaura Inmoland, S.L. | 99,95 |
| Anaceram, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Fincatop, S.A. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Gadea Restaura GMBH | Berlin | 50,10 | Restaura, S.L. | 50,00 |
| | | | Restaura GMBH | 0,10 |
| Gadea Restaura, S.L. | A Coruña | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| KI Invest Sarl | Paris | 100,00 | Restaura Inmoland, S.L. | 100,00 |
| Liguria, S.A. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 84,86 |
| | | | Profincusa, S.L. | 15,14 |
| Materiales e Inversiones, S.L. | Madrid | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Promefic, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 93,04 |
| | | | Profincusa, S.L. | 6,96 |
| Proyecto Inmobiliario Icaro, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Berlin Homes GMBH | Berlin | 51,00 | Restaura Europe BV | 51,00 |
| Restaura Berlin Homes II GMBH | Berlin | 75,00 | Restaura GMBH | 75,00 |
| Restaura Berlin Homes III GMBH | Berlin | 51,00 | Restaura GMBH | 51,00 |
| Restaura Berlin Two GMBH | Berlin | 51,00 | Restaura GMBH | 51,00 |
| Restaura Germany One GMBH | Berlin | 51,00 | Restaura GMBH | 51,00 |
| Restaura Gorskiego S.P.Z.O.O. | Varsovia | 100,00 | Gadea Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Domus, S.L. | Barcelona | 75,00 | Restaura, S.L. | 75,00 |
| Restaura France 77, SARL | Paris | 100,00 | Restaura France SARL | 99,00 |
| | | | Ameland Investments SARL | 1,00 |
| Restaura GMBH | Berlin | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Inmoland, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| SCI Europeene JM | Paris | 100,00 | Ameland Investments SARL | 100,00 |
| Restaura Valencia, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura, S.P.Z.O.O. | Varsovia | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Samif, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Terradets, S.L. | Barcelona | 70,00 | Restaura, S.L. | 70,00 |
| Vlieland Investments Sarl | Paris | 60,00 | Restaura Inmoland, S.L. | 60,00 |
| Zurbana, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Lisboa- | Lisboa | 98,00 | Restaura, S.L. | 98,00 |
| Actividades imobiliárias, LDA | | | | |

Coordinación e intermediación en obras

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio social</u> | <u>% participacion directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|--|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| Restaura Proyectos de Arquitectura, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |

Gestión administrativo-comercial

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% participacion directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|------------------------|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| Admafincas, S.L. | Madrid | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Alma gestión SARL | Paris | 99,68 | Restaura, S.L. | 99,68 |
| Restaura France SARL | Paris | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Gestión, S.L. | Barcelona | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |

Alquiler de inmuebles

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% Participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|---------------------|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| R-SIIC | Paris | 53,52 | Restaura, S.L. | 53,52 |
| SCI siete Paradis | Paris | 53,52 | R-SIIC | 100,00 |
| SCI Uno Bis Paradis | Paris | 53,52 | R-SIIC | 100,00 |
| SCI Seis Paradis | Paris | 53,52 | R-SIIC | 100,00 |
| SCI Rivoli Roule | Paris | 53,52 | R-SIIC | 99,90 |
| | | | Immobilière Haffner SAS | 0,01 |

Explotación de instalaciones de ocio

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|---|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| Espai Natural Sant Miquel del Fai, S.L. | Barcelona | 77,99 | Restaura, S.L. | 1,28 |
| | | | Promefic, S.L. | 76,71 |

Sociedad de cartera

| <u>Sociedades</u> | <u>Domicilio Social</u> | <u>% participación directa e indirecta a 31/12/2009</u> | <u>Sociedad titular</u> | <u>%</u> |
|--------------------------|-------------------------|---|-------------------------|----------|
| Restaura Europe B.V. (6) | Amsterdam | 100,00 | Restaura, S.L. | 100,00 |

Sociedades inactivas

| Sociedades | Domicilio Social | % participación directa e indirecta a | | Sociedad titular | % |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--|-----------------------|--------|
| | | 31/12/2009 | | | |
| Albany Construmany, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Avestruces de Aragón, S.L. | Paracuellos de Jiloca | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Fidestaura, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Immobilie Haffner SAS | Paris | 53,52 | | R-SIIC | 100,00 |
| Pactetres, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Profincusa, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Productos del Jiloca, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Berlin Three GMBH | Berlin | 100,00 | | Restaura GMBH | 100,00 |
| Restaura Deutschland GMBH | Berlin | 100,00 | | Restaura GMBH | 100,00 |
| Restaura Futuro, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura V, S.P.Z.O.O | Varsovia | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura VII, S.P.Z.O.O | Varsovia | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura VIII, S.P.Z.O.O | Varsovia | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura IX, S.P.Z.O.O | Varsovia | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |
| Restaura Germany Two GMBH | Berlin | 65,00 | | Restaura, S.L. | 65,00 |
| Restaura Germany Three GMBH | Berlin | 51,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| | | | | Restaura GMBH | 1,00 |
| SCI 231 Saint Honore | Paris | 53,52 | | R-SIIC | 99,99 |
| | | | | Immobilie Haffner SAS | 0,01 |
| Uxmal Construmat, S.L. | Barcelona | 100,00 | | Restaura, S.L. | 100,00 |

b) Sociedades asociadas

Promoción inmobiliaria v/o compraventa de inmuebles v/o alquiler de inmuebles

| Sociedades | Domicilio Social | % participación directa e indirecta a | | Sociedad titular | % |
|---|------------------|---------------------------------------|--|-------------------------|--------|
| | | 31/12/2009 | | | |
| Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA) | Barcelona | 20,33 | | Restaura, S.L. | 20,33 |
| Iniciativas B-40, S.L. | Barcelona | 39,06 | | Xamontmar, S.L. | 80,00 |
| Proyecto Inmobiliario Valiant, S.L. | Barcelona | 49,00 | | Renlovi, S.L. | 100,00 |
| Proyecto inmobiliario Villaverde, S.L. | Barcelona | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Renlovi, S.L. | Barcelona | 49,00 | | Restaura Immoland, S.L. | 49,00 |
| Restaura Inversions, S.L. | Barcelona | 40,00 | | Restaura, S.L. | 40,00 |
| Restaura FI, S.A.R.L | Paris | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Restaura Polwiesjska, S.P.Z.O.O. | Varsovia | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Restaura VI, S.P.Z.O.O | Varsovia | 55,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| RFI France | Paris | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Restaura Mickiewicza, S.P.Z.O.O | Varsovia | 50,00 | | Restaura, S.L. | 50,00 |
| Restaura Nowogrodzka, S.P.Z.O.O | Varsovia | 49,00 | | Renlovi, S.L. | 100,00 |
| Restaura Wislana, S.P.Z.O.O | Varsovia | 25,00 | | Restaura, S.L. | 25,00 |
| Restaura Hoza, S.P.Z.O.O | Varsovia | 55,00 | | Restaura S.P.Z.O.O. | 0,37 |
| | | | | Restaura, S.L. | 49,63 |
| Xamontmar, S.L. | Barcelona | 48,83 | | Promefic, S.L. | 48,83 |

NOTAS NUMÉRICAS

| INVERSIONES INMOBILIARIAS, AÑO 2008 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|------------------|------------------|----------------------------|----------------|-----------|------------------------------------|----------------|-----------|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------|------------------------------|
| | SALDOS A 01.01.2008 | | | MOVIMIENTOS INVERSION 2008 | | | MOVIMIENTOS AMORTIZ.ACUMULADA 2008 | | | IMPORTE BRUTO A 31.12.2008 | | | | Amort.acumulada | IMPORTE NETO A 31.12.2008 | VALOR RAZONABLE A 31.12.2008 |
| | Importe bruto | Amort.acumulada | Importe neto | Adqui.y ajustes | Ventas o bajas | Trasposos | Dotaciones | Ventas o bajas | Trasposos | Coste | Actualiz. Ant.96 | Actualiz. 96 | Total Bruto | | | |
| Solar | 7.160,12 | | 7.160,12 | | | | | | | 1.786,34 | 2.169,53 | 3.204,25 | 7.160,12 | | 7.160,12 | |
| Edificio | 32.399,47 | 12.617,14 | 19.782,33 | | | | 735,54 | | | 8.913,52 | 10.199,13 | 13.286,82 | 32.399,47 | 13.352,69 | 19.046,78 | |
| Instalaciones complement. Meri-Cero | 2.525,84 | 1.845,02 | 680,82 | 299,68 | | | 123,44 | | | 2.766,87 | | 58,65 | 2.825,52 | 1.968,48 | 857,04 | |
| Mobiliario explotación Barcelona | 2,05 | 0,87 | 1,18 | | | | 0,27 | | | 2,05 | | | 2,05 | 1,14 | 0,91 | |
| Complejo inmobiliario en alquiler Meridiano-Cero: | 42.087,48 | 14.463,03 | 27.624,45 | 299,68 | | | 859,25 | | | 13.468,78 | 12.368,66 | 16.549,72 | 42.387,16 | 15.322,31 | 27.064,85 | 197.386,00 |
| Solar | 3.311,41 | | 3.311,41 | | | | | | | 991,65 | 837,86 | 1.481,90 | 3.311,41 | | 3.311,41 | |
| Edificio | 8.503,99 | 3.331,31 | 5.172,68 | | | | 189,54 | | | 2.555,49 | 2.349,49 | 3.599,01 | 8.503,99 | 3.520,85 | 4.983,14 | |
| Instalaciones complement.Sta.M.Cabeza | 994,13 | 512,24 | 481,89 | 32,88 | | | 34,64 | | | 1.018,42 | | 8,59 | 1.027,01 | 546,89 | 480,12 | |
| Complejo inmobiliario en alquiler Sta. María de la Cabeza: | 12.809,53 | 3.843,55 | 8.965,98 | 32,88 | | | 224,18 | | | 4.565,56 | 3.187,35 | 5.089,50 | 12.842,41 | 4.067,74 | 8.774,67 | 51.771,00 |
| Edificio La Mallola | 222,97 | 81,00 | 141,97 | | | | 4,67 | | | 168,47 | | 54,50 | 222,97 | 85,67 | 137,30 | 751,00 |
| Solar | 1.866,31 | | 1.866,31 | | | | | | | 1.866,31 | | | 1.866,31 | | 1.866,31 | |
| Edificio | 4.959,85 | 389,92 | 4.569,93 | | | | 150,70 | | | 4.959,85 | | | 4.959,85 | 540,63 | 4.419,22 | |
| Instalaciones complementarias | 1.693,07 | 495,33 | 1.197,74 | | | | 187,26 | | | 1.693,07 | | | 1.693,07 | 682,60 | 1.010,47 | |
| Edificio industrial Bon Pastor | 8.519,23 | 885,25 | 7.633,98 | | | | 337,96 | | | 8.519,23 | | | 8.519,23 | 1.223,23 | 7.296,00 | 13.380,00 (*) |
| TOTAL | 63.639,21 | 19.272,83 | 44.366,38 | 332,56 | 0,00 | | 1.426,06 | | | 26.722,04 | 15.556,01 | 21.693,72 | 63.971,77 | 20.698,95 | 43.272,82 | 263.288,00 |

0,00

| INVERSIONES INMOBILIARIAS, AÑO 2009 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|------------------|------------------|----------------------------|----------------|------------------|------------------------------------|----------------|-----------|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------|------------------------------|
| | SALDOS A 01.01.2009 | | | MOVIMIENTOS INVERSION 2009 | | | MOVIMIENTOS AMORTIZ.ACUMULADA 2009 | | | IMPORTE BRUTO A 31.12.2009 | | | | Amort.acumulada | IMPORTE NETO A 31.12.2009 | VALOR RAZONABLE A 31.12.2009 |
| | Importe bruto | Amort.acumulada | Importe neto | Adqui.Inv.Ajustes | Ventas o bajas | Trasposos | Dotaciones | Ventas o bajas | Trasposos | Coste | Actualiz. Ant.96 | Actualiz. 96 | Total Bruto | | | |
| Solar | 7.160,12 | | 7.160,12 | | | | | | | 1.786,34 | 2.169,53 | 3.204,25 | 7.160,12 | | 7.160,12 | |
| Edificio | 32.399,47 | 13.352,69 | 19.046,78 | | | | 734,53 | | | 8.913,52 | 10.199,13 | 13.286,82 | 32.399,47 | 14.087,22 | 18.312,25 | |
| Instalaciones complement. Meri-Cero | 2.825,52 | 1.968,48 | 857,04 | 117,54 | | | 157,85 | | | 2.884,41 | | 58,65 | 2.943,06 | 2.126,33 | 816,73 | |
| Mobiliario explotación | 2,05 | 1,14 | 0,91 | | | | 0,31 | | | 2,05 | | | 2,05 | 1,45 | 0,60 | |
| Complejo inmobiliario en alquiler Meridiano-Cero: | 42.387,16 | 15.322,31 | 27.064,85 | 117,54 | | | 892,69 | | | 13.586,32 | 12.368,66 | 16.549,72 | 42.504,70 | 16.215,00 | 26.289,70 | 184.137,00 |
| Solar | | | | | -99,71 | 16.912,59 | | | | 16.812,88 | | | 16.812,88 | | 16.812,88 | |
| Edificio | | | | 42,72 | -100,61 | 16.755,89 | 170,73 | -1,01 | | 16.698,00 | | | 16.698,00 | 169,72 | 16.528,28 | |
| Mobiliario explotación | | | | 36,85 | | | 1,99 | | | 36,85 | | | 36,85 | 1,99 | 34,86 | |
| Complejo inmobiliario en alquiler Sagrera Centre: | | | | 79,57 | -200,32 | 33.668,48 | 172,72 | -1,01 | | 33.547,73 | | | 33.547,73 | 171,71 | 33.376,02 | 37.240,00 |
| Solar | 3.311,41 | | 3.311,41 | | -37,15 | | | | | 954,50 | 837,86 | 1.481,90 | 3.274,26 | | 3.274,26 | |
| Edificio | 8.503,99 | 3.520,85 | 4.983,14 | | -95,41 | | 189,53 | -41,57 | | 2.460,08 | 2.349,49 | 3.599,01 | 8.408,58 | 3.668,81 | 4.739,77 | |
| Instalaciones complement.Sta.M.Cabeza | 1.027,01 | 546,89 | 480,12 | 14,68 | -11,69 | | 33,41 | -6,50 | | 1.021,41 | | 8,59 | 1.030,00 | 573,80 | 456,20 | |
| Complejo inmobiliario en alquiler Sta. María de la Cabeza: | 12.842,41 | 4.067,74 | 8.774,67 | 14,68 | -144,25 | | 222,94 | -48,07 | | 4.435,99 | 3.187,35 | 5.089,50 | 12.712,84 | 4.242,61 | 8.470,23 | 44.040,00 |
| Edificio La Mallola | 222,97 | 85,67 | 137,30 | | | | 4,67 | | | 168,47 | | 54,50 | 222,97 | 90,34 | 132,63 | 745,00 |
| Solar | 1.866,31 | | 1.866,31 | | | | | | | 1.866,31 | | | 1.866,31 | | 1.866,31 | |
| Edificio | 4.959,85 | 540,63 | 4.419,22 | | | | 150,69 | | | 4.959,85 | | | 4.959,85 | 691,32 | 4.268,53 | |
| Instalaciones complementarias | 1.693,07 | 682,60 | 1.010,47 | | | | 187,24 | | | 1.693,07 | | | 1.693,07 | 869,84 | 823,23 | |
| Edificio industrial Bon Pastor | 8.519,23 | 1.223,23 | 7.296,00 | | | | 337,93 | | | 8.519,23 | | | 8.519,23 | 1.561,16 | 6.958,07 | 13.001,00 (*) |
| TOTAL | 63.971,77 | 20.698,95 | 43.272,82 | 211,79 | -344,57 | 33.668,48 | 1.630,95 | -49,08 | | 26.710,01 | 15.556,01 | 21.693,72 | 97.507,48 | 22.280,82 | 75.226,65 | 279.163,00 |

(*) Tasado junto con el solar de Torrent d'Estadella (nota numérica 4.3.1.3)

El traspaso en el ejercicio 2009 en las Inversiones inmobiliarias, corresponde a la Promoción "La Sagrera Centre", inicialmente destinada a venta (registrada en el epígrafe del balance "existencias") y que finalmente se ha sido destinada alquiler, epígrafe del balance "inversiones inmobiliarias").

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.1.b

ACTIVOS TANGIBLES

Inversiones inmobiliarias

| | Coeficientes de amortización % | Vida útil |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Edificios | 2% | 50 años |
| Instalaciones complementarias | 5%-15% | 20 - 6,7 años |
| Mobiliario explotación | 10%-15% | 10 - 6,7 años |

| | PROPIEDADES OCUPADAS POR EL DUEÑO | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------|--------------|------------------|----------------|----------------|-----------|--------------------------|--|-----------------------------|-------------|---------------|-----------------|-----------|-----------------|--------------|
| | VALOR CONTABLE A 31.12.2007 | | | | MOVIMIENTOS 2008 | | | | | | VALOR CONTABLE A 31.12.2008 | | | | | VALOR RAZONABLE | |
| | Importe bruto | Amort.acumulada | Deterioro | Importe neto | Adqui y ajustes | Invers.en obra | Ventas o bajas | Deterioro | Amortización del periodo | Bajas en la amortización en el periodo | S/ valor coste | Actual.1996 | Importe bruto | Amort.acumulada | Deterioro | Importe neto | A 31/12/2008 |
| PROPIEDADES PARA USO PROPIO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hoteles en explotación, | 6.830,58 | -3.425,12 | | 3.405,46 | 38,55 | | | -693,32 | | | | 6.816,56 | 52,57 | 6.869,13 | -4.118,43 | 2.749,01 | 17.124,00 |
| Planta: Solar | 398,59 | | | 398,59 | | | | | | | | 346,60 | 51,99 | 398,59 | | 398,59 | |
| Planta: Edificio | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Planta: Renovacs. Edificio e instalaciones complementarias | 4.910,11 | -2.550,64 | | 2.359,47 | 8,60 | | | -434,86 | | | | 4.918,71 | | 4.918,71 | -2.985,50 | 1.933,21 | |
| Planta: Instalaciones técnicas | 20,62 | -8,32 | | 12,30 | | | | -2,48 | | | | 20,62 | | 20,62 | -10,80 | 9,82 | |
| Equipo: Mobiliario explotación | 1.325,60 | -728,90 | | 596,70 | 18,34 | | | -244,59 | | | 0,36 | 1.343,58 | | 1.343,94 | -973,49 | 370,45 | |
| Equipo: Lencería, sábanas y ropa varia | 62,86 | -62,86 | | | 2,13 | | | -0,44 | | | | 64,99 | | 64,99 | -63,30 | | |
| Equipo: Turismos representación y vehiculos industriales | 32,08 | -7,92 | | 24,16 | | | | -6,42 | | | | 32,08 | | 32,08 | -14,33 | 17,75 | |
| Equipos: Mobiliario oficina Torreveja | 16,18 | -8,64 | | 7,54 | | | | -1,38 | | | 0,21 | 15,97 | | 16,18 | -10,02 | 6,16 | |
| Equipos: Equipos proceso informac.Torreveja | 64,54 | -57,84 | | 6,70 | 9,48 | | | -3,15 | | | 0,01 | 74,01 | | 74,02 | -60,99 | 13,03 | |
| Oficinas administrativas | 434,49 | -375,35 | | 59,14 | 8,80 | | | -31,39 | | | | 440,25 | 3,04 | 443,29 | -406,65 | 36,64 | |
| a) Barcelona | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Equipos: Mobiliario oficina | 116,10 | -101,10 | | 15,00 | -36,58 | | | -4,33 | | | | 77,13 | 2,39 | 79,52 | -105,43 | -25,91 | |
| Equipos: Equipos oficina | 82,42 | -62,72 | | 19,70 | 0,42 | | | -5,91 | | | | 82,27 | 0,57 | 82,84 | -68,63 | 14,21 | |
| Equipos: Elementos decorativos | 13,54 | -13,54 | | | | | | | | | 0,06 | 13,48 | | 13,54 | -13,54 | | |
| Equipos: Equipos proceso informac. | 198,25 | -170,35 | | 27,90 | 39,64 | | | -20,76 | | | | 237,89 | | 237,89 | -191,11 | 46,78 | |
| Equipo: Vehiculo industrial | | | | | 5,32 | | | -0,01 | | | | 5,32 | | 5,32 | -0,01 | 5,31 | |
| b) Madrid | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Equipos: Mobiliario oficina | 11,67 | -15,41 | | -3,74 | | | | -0,09 | | | | 11,66 | 0,01 | 11,67 | -15,41 | -3,74 | |
| Equipos: Equipos oficina | | | | | | | | -0,29 | | | | 12,50 | 0,01 | 12,51 | -12,52 | -0,01 | |
| Equipos: Equipos proceso informac. | 12,51 | -12,23 | | 0,28 | | | | | | | | | | | | | |
| Utillaje y herramientas | 13,24 | -12,59 | | 0,65 | | | | -0,24 | | | | 13,24 | | 13,24 | -12,83 | 0,41 | |
| Elementos de transporte | 9,00 | -2,78 | | 6,22 | | | | | | | | | | | | | |
| Turismos gerencia | 9,00 | -2,78 | | 6,22 | | | | | | | | | | | | | |
| | 7.287,31 | -3.815,84 | | 3.471,47 | 47,35 | | | -724,95 | | 2,69 | | 7.270,05 | 55,61 | 7.325,66 | -4.538,00 | 2.785,97 | 17.124,00 |

| | PROPIEDADES OCUPADAS POR EL DUEÑO | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------|--------------|------------------|----------------|----------------|-----------|--------------------------|--|-----------------------------|-------------|---------------|-----------------|-----------|-----------------|--------------|
| | VALOR CONTABLE A 31.12.2008 | | | | MOVIMIENTOS 2009 | | | | | | VALOR CONTABLE A 31.12.2009 | | | | | VALOR RAZONABLE | |
| | Importe bruto | Amort.acumulada | Deterioro | Importe neto | Adqui y ajustes | Invers.en obra | Ventas o bajas | Deterioro | Amortización del periodo | Bajas en la amortización en el periodo | S/ valor coste | Actual.1996 | Importe bruto | Amort.acumulada | Deterioro | Importe neto | A 31/12/2009 |
| PROPIEDADES PARA USO PROPIO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hoteles en explotación, | 6.869,13 | -4.148,49 | | 2.718,95 | 56,96 | | | -584,84 | | | | 6.873,52 | 52,57 | 6.926,09 | -4.733,33 | 2.191,60 | 15.844,00 |
| Planta: Solar | 398,59 | | | 398,59 | | | | | | | | 346,60 | 51,99 | 398,59 | | 398,59 | |
| Planta: Edificio | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Planta: Renovacs. Edificio e instalaciones complementarias | 4.918,71 | -2.985,50 | | 1.933,21 | 29,11 | | | -442,86 | | | | 4.947,82 | | 4.947,82 | -3.428,36 | 1.519,46 | |
| Planta: Instalaciones técnicas | 20,62 | -11,11 | | 9,51 | 2,22 | | | -2,79 | | | | 22,84 | | 22,84 | -13,90 | 8,94 | |
| Equipo: Mobiliario explotación | 1.343,94 | -1.003,14 | | 340,80 | 23,44 | | | -129,05 | | | 0,36 | 1.367,02 | | 1.367,38 | -1.132,19 | 235,19 | |
| Equipo: Lencería, sábanas y ropa varia | 64,99 | -63,30 | | | | | | -0,53 | | | | 64,99 | | 64,99 | -63,83 | | |
| Equipo: Turismos representación y vehiculos industriales | 32,08 | -14,43 | | 17,65 | | | | -5,68 | | | | 32,08 | | 32,08 | -20,11 | 11,97 | |
| Equipos: Mobiliario oficina Torreveja | 16,18 | -10,02 | | 6,16 | | | | -1,37 | | | 0,21 | 15,97 | | 16,18 | -11,39 | 4,79 | |
| Equipos: Equipos proceso informac.Torreveja | 74,02 | -60,99 | | 13,03 | 2,19 | | | -2,56 | | | 0,01 | 76,20 | | 76,21 | -63,55 | 12,66 | |
| Oficinas administrativas | 443,29 | -376,98 | | 66,31 | 10,63 | | | -24,22 | | -0,62 | | 448,84 | 3,04 | 451,88 | -400,58 | 51,30 | |
| a) Barcelona | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Equipos: Mobiliario oficina | 79,52 | -79,52 | | 0,00 | | | | | | | | 77,13 | 2,39 | 79,52 | -79,52 | | |
| Equipos: Equipos oficina | 82,42 | -68,63 | | 14,21 | | | | -3,97 | | | | 82,27 | 0,57 | 82,84 | -72,60 | 10,24 | |
| Equipos: Elementos decorativos | 13,54 | -13,54 | | | | | | | | | 0,06 | 13,48 | | 13,54 | -13,54 | | |
| Equipos: Equipos proceso informac. | 237,89 | -191,11 | | 46,78 | 9,92 | | | -19,41 | | -0,62 | | 246,48 | | 246,48 | -209,90 | 36,58 | |
| Equipo: Vehiculo industrial | 5,32 | | | | | | | -0,84 | | | | 5,32 | | 5,32 | -0,84 | 4,48 | |
| b) Madrid | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Equipos: Mobiliario oficina | 11,67 | -11,67 | | | | | | | | | | 11,66 | 0,01 | 11,67 | -11,67 | 0,00 | |
| Equipos: Equipos oficina | | | | | 0,71 | | | | | | | 12,50 | 0,01 | 12,51 | -12,51 | 0,00 | |
| Equipos: Equipos proceso informac.Madrid | 12,51 | -12,51 | | 0,00 | | | | | | | | | | | | | |
| Utillaje y herramientas | 13,24 | -12,83 | | 0,41 | | | | -0,20 | | | | 13,24 | | 13,24 | -13,03 | 0,21 | |
| | 7.325,66 | -4.538,30 | | 2.785,67 | 67,59 | | | -609,26 | | -0,62 | | 7.335,60 | 55,61 | 7.391,21 | -5.146,93 | 2.243,11 | 15.844,00 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.2.b

ACTIVOS TANGIBLES

| <i>Propiedades ocupadas por el dueño</i> | Coeficientes de amortización % | Vida útil |
|--|---------------------------------------|------------------|
| Instalaciones técnicas | 12,5% | 8 años |
| Otro inmovilizado | 10% | 10 años |
| Bienes materiales en regimen de arrendamiento financiero | 14% | 7 años |
| Equipos Proceso Información | 25% | 4 años |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.3

(en Miles de €)

| | VALOR CONTABLE A 31.12.2007 | | | MOVIMIENTOS 2008 | | | | VALOR CONTABLE A 31.12 2008 | | | | | VALOR RAZONABLE A |
|---|-----------------------------|-----------|-----------------|------------------|-----------------|-----------|-------------|-----------------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | Importe bruto | Deterioro | Importe neto | Adquisiciones | Invers.en obra | Trasposos | Deterioro | S/ valor coste | Actual.1996 | Importe bruto | Deterioro | Importe neto | 31/12/2008 |
| <i>PROPIEDADES EN CONSTRUCCION O EN STOCK QUE SE UTILIZARAN EN EL FUTURO COMO INVERSIONES MOBILIARIAS</i> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Solares en propiedad</i> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Coste solar Torrent d'Estadella</i> | 2.918,25 | | 2.918,25 | | | | | 2.918,25 | | 2.918,25 | | 2.918,25 | (*) |
| <i>Solares en propiedad</i> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Solar Terrassa</i> | 1.400,66 | | 1.400,66 | 1.400,90 | | | | 2.801,56 | | 2.801,56 | | 2.801,56 | 2.847,00 |
| <i>Edificios en construcción</i> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Edificio "Cubics" Sta. Coloma de Gramanet</i> | 5.333,44 | | 5.333,44 | | 4.523,35 | | | 9.856,79 | | 9.856,79 | | 9.856,79 | 10.066,00 |
| TOTAL | 9.652,35 | | 9.652,35 | 1.400,90 | 4.523,35 | | 0,00 | 15.576,60 | | 15.576,60 | 0,00 | 15.576,60 | 12.913,00 |

(*) Tasado junto con el edificio industrial que consta en "Propiedades de Inversión"

| | VALOR CONTABLE A 31.12.2008 | | | MOVIMIENTOS 2009 | | | | VALOR CONTABLE A 31.12 2009 | | | | | VALOR RAZONABLE A |
|--|-----------------------------|-----------|------------------|------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|-------------------|
| | Importe bruto | Deterioro | Importe neto | Adquisiciones | Invers.en obra | Trasposos | Deterioro | S/ valor coste | Actual.1996 | Importe bruto | Deterioro | Importe neto | 31/12/2009 |
| <i>PROPIEDADES EN CONSTRUCCION O EN STOCK QUE SE UTILIZARAN EN EL FUTURO COMO INVERSIONES MOBILIARIAS</i> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Solares en propiedad</i> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Coste solar Torrent d'Estadella</i> | 2.918,25 | | 2.918,25 | | | | | 2.918,25 | | 2.918,25 | | 2.918,25 | (*) |
| <i>Solares en propiedad</i> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Solar Terrassa</i> | 2.801,56 | | 2.801,56 | | 37,88 | | | 2.839,44 | | 2.839,44 | | 2.839,44 | 2.966,00 |
| <i>Edificios en construcción</i> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Edificio "Cubics" Sta. Coloma de Gramanet</i> | 9.856,79 | | 9.856,79 | | 1.952,54 | | | 11.809,33 | | 11.809,33 | | 11.809,33 | 13.398,00 |
| <i>Inversiones en desarrollo de proyectos HPO sobre solares todavía no adquiridos pero con firme compromiso de adquisición</i> | | | | | 173,06 | | | 173,06 | | | | | NO TASADO |
| TOTAL | 15.576,60 | | 15.576,60 | | 1.990,42 | | | 17.567,02 | | 17.567,02 | | 17.567,02 | 16.364,00 |

(*) Tasado junto con el edificio industrial que consta en "Inversiones inmobiliarias"

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.4

(en Miles de €)

| Descripción | Saldo a 01/01/2008 | | | Movimiento del año | Saldo a 31/12/2008 | | |
|--|--------------------|-----------|--------------|--------------------|--------------------|-----------|--------------|
| | Saldo bruto | Deterioro | Saldo neto | | Saldo bruto | Deterioro | Saldo neto |
| Activos intangibles no generados internamente | | | | | | | |
| - Aplicaciones informáticas | | | | | | | |
| Inversión | 339,68 | | 339,68 | 18,89 | 358,57 | | 358,57 |
| Amortización acumulada | 273,53 | | 273,53 | 31,03 | 304,56 | | 304,56 |
| TOTAL: | 66,15 | | 66,15 | -12,14 | 54,01 | | 54,01 |

| Descripción | Saldo a 01/01/2009 | | | Movimiento del año | Saldo a 31/12/2009 | | |
|--|--------------------|-----------|--------------|--------------------|--------------------|-----------|--------------|
| | Saldo bruto | Deterioro | Saldo neto | | Saldo bruto | Deterioro | Saldo neto |
| Activos intangibles no generados internamente | | | | | | | |
| - Aplicaciones informáticas | | | | | | | |
| Inversión | 358,57 | | 358,57 | 1,36 | 359,93 | | 359,93 |
| Amortización acumulada | 304,56 | | 304,56 | 22,55 | 327,11 | | 327,11 |
| TOTAL: | 54,01 | | 54,01 | -21,19 | 32,82 | | 32,82 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.6

(en Miles de €)

| EXISTENCIAS COMERCIALES Y OTROS APROVISIONAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|--------------|------------------|----------|-----------|-----------------------------|-----------|--------------|------------------|----------|-----------|-----------------------------|-----------|--------------|
| AÑO 2008 | | | | | | | | | AÑO 2009 | | | | | |
| VALOR CONTABLE A 01.01.2008 | | | MOVIMIENTOS 2008 | | | VALOR CONTABLE A 31.12.2008 | | | MOVIMIENTOS 2009 | | | VALOR CONTABLE A 31.12.2009 | | |
| S/ valor coste | Deterioro | Importe neto | Adquisiciones | Consumos | Deterioro | S/ valor coste | Deterioro | Importe neto | Adquisiciones | Consumos | Deterioro | S/ valor coste | Deterioro | Importe neto |
| <i>Existencias ciales. productos restauración</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Materias y productos de alimentación</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| Comestibles | 6,75 | 6,75 | 308,13 | 306,38 | | 8,50 | | 8,50 | 294,20 | 289,03 | | 13,67 | | 13,67 |
| Bebidas y Envases | 11,06 | 11,06 | 73,48 | 75,54 | | 9,00 | | 9,00 | 71,65 | 70,77 | | 9,88 | | 9,88 |
| Otros materiales | 11,49 | 11,49 | 5,27 | 7,47 | | 9,29 | | 9,29 | 21,76 | 8,10 | | 22,95 | | 22,95 |
| <i>Otros aprovisionamientos</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| Materiales hotel C. Cervera y limpieza CC | 25,02 | 25,02 | 30,01 | 22,51 | | 32,52 | | 32,52 | 11,56 | 19,34 | | 24,74 | | 24,74 |
| Materiales Mantenimiento edificios | 117,00 | 117,00 | 405,55 | 382,24 | | 140,31 | | 140,31 | 37,58 | 2,47 | | 175,42 | | 175,42 |
| | 171,32 | 171,32 | 822,44 | 794,14 | | 199,62 | | 199,62 | 436,75 | 389,71 | | 246,66 | | 246,66 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.7

(en Miles de €)

| | EXISTENCIAS E INVENTARIOS | | | | | | | | | | PAGOS MÍNIMOS ESTIMADOS HASTA FINALIZACIÓN OBRAS EN CURSO | | |
|---|-----------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------|---|-----------------|-----------------|
| | MOVIMIENTOS 2008 | | | | | | | | | | VALOR RAZONABLE A 31.12.2008 | | |
| | Valor Contable a 31.12.2007 | Adquisiciones | Inversiones | reclasificaciones | Trasp.a solares | Trasp.a edif.en constr. | Trasp.a edif.acabados | Trasp.del inmovilizado | Canc.prov.finaliz.obras | Deterioro | Importe neto | De 0 a 5 años | Total |
| Terrenos urbanizables | | | | | | | | | | | | | |
| Costes de adquisición | 2.631,50 | | | | | -2.631,50 | | | | 198,44 | | | |
| Honorarios técnicos | 1.814,74 | | | | | -1.616,30 | | | | | | | |
| Administración | 104,08 | | | | | -104,08 | | | | | 2.847,00 | | |
| Solares | | | | | | | | | | | | | |
| Solares | 2.175,67 | 2.682,82 | | | 4.351,88 | | | | | 9.210,37 | 48.393,00 | | |
| Honorarios técnicos y otros gastos de desarrollo | 366,38 | | 920,11 | | | | | | | 1.286,49 | | | |
| | 7.092,37 | 2.682,82 | 920,11 | | | | | | | 10.695,30 | 51.240,00 | | |
| Edificios en construcción <i>(Igalada, Montgat y Sagrera)</i> | | | | | | | | | | | | 5.949,84 | 5.949,84 |
| Coste solar | 21.234,32 | | | | | | | | | 21.234,32 | | | |
| Honorarios técnicos | 730,61 | 16,07 | | | | | | | | 746,68 | | | |
| Licencias, tasas e impuestos | 446,79 | | | | | | | | | 446,79 | | | |
| Seguros | 56,71 | | 10,83 | | | | | | | 67,54 | | | |
| Urbanización | 530,83 | | | | | | | | | 530,83 | | | |
| Construcción | 3.205,21 | | 11.667,59 | | | | | 359,93 | | 14.512,87 | | | |
| Legalización | | | 131,07 | | | | | | | 131,07 | | | |
| Comercialización | | | | | | | | | | | | | |
| Administración | | | | | | | | | | | | | |
| Otros conceptos | 433,84 | | 849,31 | | | | | | | 1.283,15 | 45.124,00 | | |
| | 26.638,31 | 16,07 | 12.658,80 | | | | | 359,93 | | 38.953,25 | 45.124,00 | 5.949,84 | 5.949,84 |
| Edificios acabados | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Edificios acabados de viviendas</i> | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas acabadas en bloque | 49,05 | | | | | | | | -21,07 | 27,98 | 72,00 | | |
| | 49,05 | | | | | | | | -21,07 | 27,98 | 72,00 | | |
| TOTAL | 33.779,73 | 2.698,89 | 13.578,91 | | | | | -21,07 | 359,93 | 49.676,53 | 96.436,00 | 5.949,84 | 5.949,84 |

| | EXISTENCIAS E INVENTARIOS | | | | | | | | | | PAGOS MÍNIMOS ESTIMADOS HASTA FINALIZACIÓN OBRAS EN CURSO | | |
|--|-----------------------------|---------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|---|---------------|---------------|
| | MOVIMIENTOS 2009 | | | | | | | | | | VALOR RAZONABLE A 31.12.2009 | | |
| | Valor Contable a 31.12.2008 | Adquisiciones | Inversiones | reclasificaciones | Trasp.a solares | Trasp.a edif.en constr. | Trasp.a edif.acabados | Trasp.al del inmovilizado | Canc.prov.finaliz.obras | Deterioro | Importe neto | De 0 a 5 años | Total |
| Terrenos urbanizables | | | | | | | | | | | | | |
| Costes de adquisición | 198,44 | | 0,38 | | | | | | | 198,82 | | | |
| Honorarios técnicos | | | | | | | | | | | | | |
| Administración | | | | | | | | | | | | | |
| Solares | | | | | | | | | | | | | |
| Solares | 9.210,37 | | 68,14 | | | | | 173,52 | | 9.104,99 | | | |
| Honorarios técnicos y otros gastos de desarrollo | 1.286,49 | | | | | | | | | 1.286,49 | 41.373,00 | | |
| | 10.695,30 | | 68,52 | | | | | 173,52 | | 10.590,30 | 41.373,00 | | |
| Edificios en construcción | | | | | | | | | | | | 293,57 | |
| Coste solar | 21.234,32 | | | | | -17.958,37 | | | | 3.275,95 | | | |
| Honorarios técnicos | 746,68 | | | | | -668,55 | | | | 78,13 | | | |
| Licencias, tasas e impuestos | 446,79 | | 635,88 | | | -941,68 | | | | 140,99 | | | |
| Seguros | 67,54 | | 59,63 | | | -111,58 | | | | 15,59 | | | |
| Urbanización | 530,83 | | | | | -530,83 | | | | | | | |
| Construcción | 14.512,87 | | 4.011,26 | | | -14.893,45 | | -359,93 | | 3.990,61 | | | |
| Legalización | 131,07 | | 84,95 | | | -216,02 | | | | | | | |
| Comercialización | | | | | | | | | | | | | |
| Administración | | | | | | | | | | | | | |
| Otros conceptos | 1.283,15 | | 492,13 | | | -1.772,34 | | | | 2,94 | 8.157,00 | | |
| | 38.953,25 | | 5.283,85 | | | -37.092,82 | | | | 7.504,21 | 8.157,00 | 293,57 | 293,57 |
| Edificios acabados | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Edificios acabados de viviendas</i> | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas acabadas en bloque | 27,98 | | | | | 37.092,82 | -33.668,48 | 1,63 | 232,76 | 3.217,93 | 2.979,00 | | |
| | 27,98 | | | | | 37.092,82 | -33.668,48 | 1,63 | 232,76 | 3.217,93 | 2.979,00 | | |
| TOTAL | 49.676,53 | | 5.352,37 | | | -33.668,48 | | 1,63 | 406,28 | 21.312,44 | 52.509,00 | 293,57 | 293,57 |

En el ejercicio 2009, como ya se ha detallado en la Nota numérica 4.3.1.1.a, se ha traspasado la Promoción "La Sagrera Centre" al epígrafe del balance "Inversiones Inmobiliarias". Asimismo en el 2009 ha finalizado una promoción inmobiliaria en la localidad de Montgat, Avda. Sant Jordi (Barcelona), lo que explica el aumento de la partida "edificios acabados".

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.10 a

(en Miles de €)

| | A 31.12.2008 | | | | A 31.12.2009 | | | | | |
|--|-------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| | Saldos no dudosos | Anticipos Clientes | Saldos dudosos Importes a cobrar | Provisión por insolvencias | Total | Saldos no dudosos | Anticipos Clientes | Saldos dudosos Importes a cobrar | Provisión por insolvencias | Total |
| Cientes | | | | | | | | | | |
| - Patrimonio en Alquiler | 403,94 | | 180,51 | -180,51 | 403,94 | 633,10 | -1,07 | 1.171,05 | -1.171,05 | 632,03 |
| - Proyectos y promoción inmobiliaria | 0,20 | -400,20 | | | -400,00 | | -360,00 | | | -360,00 |
| - Explotación Hotelera | 537,75 | -0,09 | 37,74 | -37,74 | 537,66 | 172,03 | | 52,98 | -52,98 | 172,03 |
| - Gestión Inmobiliaria para terceros | 14,00 | -0,70 | | | 13,30 | 14,63 | | | | 14,63 |
| | 955,89 | -400,99 | 218,25 | -218,25 | 554,90 | 819,76 | -361,07 | 1.224,03 | -1.224,03 | 458,69 |
| Deudores | | | | | | | | | | |
| - Provisiones de fondos y otros deudores | 694,41 | | | | 694,41 | 496,53 | | 17,61 | -17,61 | 496,53 |
| - Pago a cta.obras pdtes.de realizar | 1.500,00 | | | | 1.500,00 | 1.500,00 | | | | 1.500,00 |
| Personal | | | | | | | | | | |
| - Anticipos al personal | 17,06 | | | | 17,06 | 10,67 | | | | 10,67 |
| Administraciones Públicas | | | | | | | | | | |
| - Hacienda Pública Deudora por I.V.A. | 3.537,03 | | | | 3.537,03 | 462,12 | | | | 462,12 |
| - Hacienda Pública p/ devolución de impuestos | 458,47 | | | | 458,47 | 540,66 | | | | 540,66 |
| - Hacienda Pública deudora retención p/subvenciones concedidas | 6,37 | | | | 6,37 | 25,62 | | | | 25,62 |
| - Seguridad Social Deudora | 1,68 | | | | 1,68 | 6,77 | | | | 6,77 |
| | 6.215,02 | | | | 6.215,02 | 3.042,37 | | 17,61 | -17,61 | 3.042,37 |
| Total: | 7.170,91 | -400,99 | 218,25 | -218,25 | 6.769,92 | 3.862,13 | -361,07 | 1.241,64 | -1.241,64 | 3.501,06 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.10 b (en Miles de €)

| MOVIMIENTOS SALDOS CLIENTES AÑO 2008 | | | | | | |
|---|---|--|--|--|---|--------------------|
| | Saldos previamente calificados como dudosos y no cobrados en el año 2008 | Saldos calificados como dudosos en el año 2008 | Saldos considerados incobrables y cancelados no provisionados previamente | Saldos considerados incobrables y provisionados previamente | Variación corriente del saldo de clientes | Saldo a 31.12.2008 |
| Saldo a 01.01.08 | | | | | | |
| Cientes (-) anticipos | 1.385,18 | -108,76 | | | -721,52 | 554,90 |
| Cientes dudosos | 215,30 | -103,60 | 108,76 | -2,21 | | -218,25 |
| Provisión por insolvencias | -215,30 | 103,60 | 108,76 | 2,21 | | 218,25 |
| Total: | 1.385,18 | 108,76 | | | -721,52 | 554,90 |

| MOVIMIENTOS SALDOS CLIENTES AÑO 2009 | | | | | | |
|---|---|--|--|--|---|--------------------|
| | Saldos previamente calificados como dudosos y no cobrados en el año 2009 | Saldos calificados como dudosos en el año 2009 | Saldos considerados incobrables y cancelados no provisionados previamente | Saldos considerados incobrables y provisionados previamente | Variación corriente del saldo de clientes | Saldo a 31.12.2009 |
| Saldo a 01.01.09 | | | | | | |
| Cientes (-) anticipos | 554,90 | -1.133,33 | | | 1.037,12 | 458,69 |
| Cientes dudosos | 218,25 | -101,73 | 1.133,33 | -25,82 | | 1.224,03 |
| Provisión por insolvencias | -218,25 | 101,73 | -1.133,33 | 25,82 | | -1.224,03 |
| Total: | 554,90 | -1.133,33 | | 0,00 | 1.037,12 | 458,69 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.14

(en Miles de €)

| | Aplicaciones o | | |
|--|--------------------|----------------|--------------------|
| | Saldo a 31.12.2007 | mayor depósito | Saldo a 31.12.2008 |
| Fianzas constituidas | 0,56 | -0,11 | 0,45 |
| Depósitos varios | 0,17 | 2,65 | 2,82 |
| Fianzas depositadas en la Generalitat | 759,30 | 5,51 | 764,81 |
| Fianzas depositadas en la CC.AA. Madrid | 112,40 | 3,24 | 115,64 |
| Depósitos en garantía de promociones en construcción | 0,35 | | 0,35 |
| Total: | 872,78 | 11,29 | 884,07 |

| | Aplicaciones o | | |
|--|--------------------|----------------|--------------------|
| | Saldo a 31.12.2008 | mayor depósito | Saldo a 31.12.2009 |
| Fianzas constituidas | 0,45 | | 0,45 |
| Depósitos varios | 2,82 | 9,86 | 12,68 |
| Fianzas depositadas en la Generalitat | 764,81 | 125,19 | 890,00 |
| Fianzas depositadas en la CC.AA. Madrid | 115,64 | 8,83 | 124,47 |
| Depósitos en garantía de promociones en construcción | 0,35 | | 0,35 |
| Total: | 884,07 | 143,88 | 1.027,95 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.15

(en Miles de €)

Activos Financieros para negociación:

- Depósitos bancarios
- Acciones
- Obligaciones

| | SALDO A 31/12/2008 | | | SALDO A 31/12/2009 | | |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------|--------------------|----------------------|-----------|
| | Valor de coste | Plusvalía/Minusvalía | Total | Valor de coste | Plusvalía/Minusvalía | Total |
| - Depósitos bancarios | 14.245,79 | | 14.245,79 | 14.091,28 | | 14.091,28 |
| - Acciones | | | | 649,09 | 187,71 | 836,80 |
| - Obligaciones | 895,38 | -504,42 | 390,96 | 381,22 | | 381,22 |
| TOTAL: | 15.141,17 | -504,42 | 14.636,75 | 15.121,59 | 187,71 | 15.309,30 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.15 b (en Miles de €)

| AÑO 2008 | | | | |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| | Importe a 01/01/08 | Inversiones/desinversiones | Plusvalías/minusvalías no realizadas | Importe a 31/12/08 |
| - Pagarés y depósitos bancarios | 15,57 | 14.230,22 | | 14.245,79 |
| - Acciones de otras Compañías | 34.787,03 | -34.787,03 | | |
| - Fondos de Inversión | 554,12 | -554,12 | | |
| - Obligaciones | 6.823,73 | -5.928,35 | -504,42 | 390,96 |
| TOTAL: | 42.180,45 | -27.039,28 | -504,42 | 14.636,75 |

| AÑO 2009 | | | | |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| | Importe a 01/01/09 | Inversiones/desinversiones | Plusvalías/minusvalías no realizadas | Importe a 31/12/09 |
| - Pagarés y depósitos bancarios | 14.245,79 | -154,51 | | 14.091,28 |
| - Acciones de otras Compañías | | 649,09 | 187,71 | 836,80 |
| - Obligaciones | 390,96 | -9,74 | | 381,22 |
| TOTAL: | 14.636,75 | 484,84 | 187,71 | 15.309,30 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.18 a

| PRESTAMOS Y PASIVOS NO CORRIENTES CON INTERESES | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| | MOVIMIENTO AÑO 2008 | | | MOVIMIENTO AÑO 2009 | | | VENCIMIENTOS A LARGO PLAZO | | | Tipo de interés |
| | Saldo a 01.01.08 | Movimiento | Saldo a 31.12.08 | Saldo a 01.01.09 | Movimiento | Saldo a 31.12.09 | De 1 a 5 años | Más de 5 años | Total | |
| Préstamos promotor, vtos. a largo plazo | | 18.000,00 | 18.000,00 | 18.000,00 | 16.408,83 | 34.408,83 | 3.428,31 | 30.980,52 | 34.408,83 | Euribor + diferencial |
| Pasivo por leasing | 17,85 | -4,66 | 13,19 | 13,19 | -4,57 | 8,62 | 4,05 | | 4,05 | |
| TOTAL | 17,85 | 17.995,34 | 18.013,19 | 18.013,19 | 16.404,26 | 34.417,45 | 3.432,36 | 30.980,52 | 34.412,88 | |

El tipo de interés medio en el 2009 de los préstamos al promotor ha sido de un 4,56% nominal.

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.18 b

(en Miles de €)

| | ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| | MOVIMIENTOS 2008 | | Vencimientos previstos 2009 | VENCIMIENTOS FUTUROS | | |
| | Financiación | Pagos en el año 2008 | | Pagos en el año 2010 hasta el 2012 | Valor residual/Opción de compra | Pagos a largo plazo |
| Leasing operativo | | | | | | |
| - Valor de coste | 32,08 | 6,48 | 2,51 | 15,12 | 0,63 | 15,75 |
| - Valor real (con la correspondiente carga financiera) | 35,89 | 7,67 | 2,68 | 16,24 | | 16,24 |

| | ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| | MOVIMIENTOS 2009 | | Vencimientos previstos 2010 | VENCIMIENTOS FUTUROS | | |
| | Financiación | Pagos en el año 2009 | | Pagos en el año 2011 hasta el 2012 | Valor residual/Opción de compra | Pagos a largo plazo |
| Leasing operativo | | | | | | |
| - Valor de coste | 32,08 | 4,09 | 4,11 | 8,21 | 0,41 | 8,62 |
| - Valor real (con la correspondiente carga financiera) | 35,89 | 6,52 | 5,82 | 10,54 | | 10,54 |

NOTA NUMERICA 4.3.1.20

(en Miles de €)

| Descripción | MOVIMIENTOS AÑO 2008 | | | MOVIMIENTOS AÑO 2009 | | | Saldo a 31/12/2009 |
|---|----------------------|---|---------------------|----------------------|---|---------------------|--------------------|
| | Saldo a 01/01/2008 | Dotaciones o aplicaciones del propio año 2008 | Importes revertidos | Saldo a 31/12/2008 | Dotaciones o aplicaciones del propio año 2009 | Importes revertidos | |
| Provisiones para impuestos: | | | | | | | |
| - Ayuntamiento de Barcelona | 541,33 | 76,85 | | 618,18 | -61,55 | -466,51 | 90,12 |
| - Ayuntamiento de El Vendrell | | 62,18 | | 62,18 | 42,93 | | 105,11 |
| - Ayuntamiento de Madrid | | | | | 34,26 | | 34,26 |
| - Ayuntamiento de Berga | 4,04 | | | 4,04 | | -4,04 | |
| - Generalitat de Catalunya | | 11,18 | | 11,18 | | | 11,18 |
| - Cámara de Comercio de Madrid | 16,95 | 3,01 | -14,70 | 5,26 | | -1,83 | 3,43 |
| - Cámara de Comercio de Barcelona | 15,02 | 46,06 | -26,20 | 34,88 | 14,75 | | 49,63 |
| - Cámara de Comercio de Alicante | 13,08 | 11,89 | | 24,97 | 36,38 | -23,33 | 38,02 |
| - Administración Hacienda Madrid | 166,71 | | | 166,71 | 27,79 | -88,60 | 105,90 |
| - Administración Hacienda Barcelona | 150,54 | 133,17 | -0,24 | 283,47 | 94,55 | | 378,02 |
| Provisiones por terminación obras Berga I | 19,32 | | -19,32 | | | | |
| Provisiones por terminación obras Berga II | | 0,41 | | 0,41 | | -0,41 | |
| TOTAL: | 926,99 | 344,75 | -60,46 | 1.211,28 | 189,11 | -584,72 | 815,67 |

Notas:

- 1) Las dotaciones a la provisión para impuestos (que se corresponden con impuestos devengados pero no satisfechos en el ejercicio), se registran en la partida "Otros tributos" del epígrafe 2c) del Estado de Resultados, junto con los gastos por impuestos devengados y satisfechos en el ejercicio.
- 2) La minoración de provisiones que no tiene su origen en pagos de impuestos provisionados en ejercicios anteriores y que se practican al considerar prescritos y no exigibles los impuestos previamente provisionados se registran como un ingreso del ejercicio, dentro de la partida 7a) del Estado de Resultados.

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.21 (en Miles de €)

| INGRESOS DIFERIDOS | MOVIMIENTOS 2008 | | | MOVIMIENTOS 2009 | | Saldo a 31/12/2009 | |
|---------------------------|--------------------|--------|-------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| | Saldo a 01/01/2008 | Ajuste | Imputación a resultados | Saldo a 31/12/2008 | Incorporaciones | | Imputación a resultados |
| - Subvenciones oficiales | 95,69 | -23,41 | 17,66 | 54,62 | 24,91 | 18,05 | 61,48 |
| Total: | 95,69 | -23,41 | 17,66 | 54,62 | 24,91 | 18,05 | 61,48 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.22**(en Miles de €)**

| Concepto | Saldo a 31/12/2009 | Saldo a 31/12/2008 |
|---|--------------------|--------------------|
| - Administraciones Públicas | | |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones | 614,46 | 241,45 |
| Hacienda Pública acreedora por Impuesto s/Sdes. | 656,14 | 4.446,23 |
| Hacienda Pública acreedora por I.V.A. | 146,63 | 1.282,47 |
| | 1.417,23 | 5.970,15 |
| - Seguridad social, acreedora | 80,32 | 73,60 |
| - Fianzas recibidas | -20,49 | -20,49 |
| Total: | 1.477,06 | 6.023,26 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.24

(en Miles de €)

| Fianzas recibidas | MOVIMIENTOS 2008 | | Saldo a 01/01/2009 | MOVIMIENTOS 2009 | |
|--|--------------------|--------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | Saldo a 01/01/2008 | Variaciones | | Variaciones | Saldo a 31/12/2009 |
| Fianzas arrendatarios Barcelona | 886,64 | 18,26 | 904,90 | 219,43 | 1.124,33 |
| Fianzas arrendatarios Madrid | 129,14 | 9,81 | 138,95 | -10,26 | 128,69 |
| Anticipos Depósitos Cabo Cervera | 43,56 | -2,15 | 41,41 | -16,21 | 25,20 |
| Anticipos Depósitos venta inmuebles Madrid | | | | 105,36 | 105,36 |
| Depósitos varios | | | | 6,42 | 6,42 |
| Total: | 1.059,34 | 25,92 | 1.085,26 | 192,96 | 1.390,00 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.2.2

(en Miles de €)

| | Ventas escrituradas | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------------------|--|-------------------|--------------------|---------------------------------|--|-------------------|---|---------------------------------|
| | ANO 2008 | | | ANO 2009 | | | | | | |
| | Unidades totales de la promoción | M2 útiles totales de la promoción | Unidades pendientes de venta a inicio de ejercicio | Unidades vendidas | M2 útiles vendidos | Importe registrado como ingreso | Unidades pendientes de venta o comprometidas a inicio de ejercicio | Unidades vendidas | M2 útiles vendidos o m2 terrenos vendidos | Importe registrado como ingreso |
| Edificios acabados y en venta | | | | | | | | | | |
| <i>Edificios acabados de viviendas</i> | | | | | | | | | | |
| El Pulmó Verd, (fase I), Berga (Barcelona), Plá de l'Alemany, 17-19 | 42 vdas./64 parkings/16 trasteros (122 ud.) | 3.934,48 | 6 | | | | 6 | | | |
| El Pulmó Verd, (fase II), Berga (Barcelona), Plá de l'Alemany, 23-25 | 42vdas/26 plazas de parking/14 trasteros (82 ud.) | 3.169,46 | 4 | | | | 4 | 1 | 16,98 | 6,00 |
| Promoción Montgat (Barcelona), Avda. Sant Jordi, 17 - 21 | 11 vdas/ 11 plazas de parking (22 ud.) | 1.241,67 | | | | | 22 | | | |
| Promoción destinada a la venta La Sagrera Centre (Barcelona) | 1 vda/ 1 plaza de parking/ 1 trastero (3 ud.) | 81,40 | | | | | 3 | 3 | 81,40 | 375,55 |
| TOTAL | 229 ud. | 7.103,94 | 10 | | | | 35 | 4 | 98,38 | 381,55 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.2.5

(en Miles de €)

INGRESOS FINANCIEROS:

| | <u>AÑO 2009</u> | <u>AÑO 2008</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| - Dividendos | 53,13 | 407,62 |
| - Intereses | 477,82 | 969,43 |
| - Plusvalías y minusvalías en la cartera de valores negociables | 187,81 | -504,42 |
| - Beneficios en valores negociables | 66,14 | 184,32 |
| - Pérdidas en valores negociables | -21,35 | -4.850,39 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 763,55 | -3.793,44 |

NOTA NUMÉRICA 4.3.2.6

En miles de euros

| INTERESES CAPITALIZADOS EN ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL GRUPO CEVASA | | |
|---|-----------------|-----------------|
| | Año 2009 | Año 2008 |
| PROPIEDADES EN CONSTRUCCION O EN STOCK QUE SE UTILIZARAN EN EL FUTURO COMO INVERSIONES MOBILIARIAS | | |
| <i>Solares en propiedad</i> | | |
| Solar Terrassa | 13,93 | |
| <i>Edificios en construcción</i> | | |
| Edificio "Cubics" Sta. Coloma de Gramanet | 80,74 | 196,66 |
| | 94,67 | 196,66 |
| STOCKS INMOBILIARIOS | | |
| <i>Solares</i> | | |
| Solar El Vendrell (Tarragona) | | 16,31 |
| Solar la Seu d'Urgell (Lleida) | | 8,35 |
| Solar Marina Montgat (Barcelona) | | 8,08 |
| | | 32,74 |
| <i>Edificios en construcción</i> | | |
| Promoción Montgat, Avda. Sant Jordi (Barcelona) | 17,27 | 7,86 |
| Promoción Igualada (Barcelona) | 6,73 | 13,46 |
| (*) Promoción La Sagrera Centre (Barcelona) | 883,23 | 779,42 |
| | 907,23 | 800,74 |
| Total: | 1.001,90 | 1.030,14 |

(*) La Promoción La Sagrera Centre a mediados del ejercicio 2009 se traspado a "Inversiones inmobiliarias"

NOTA NUMÉRICA 4.4.5.3

(en Miles de €)

| | CEVASA | CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L. | CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L. | CEVASA, HOTELES, S.L. | CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIO S, S.L. | CEVASA-TEYCO, S.L. | CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L. | SBD LLOGUER SOCIAL, SA | TOTAL 1 | AJUSTES DE CONSOLIDACION | TOTAL TRAS CONSOLIDACION |
|--|-----------|--------------------------------------|--|-----------------------|--|--------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| (1) RESULTADO INDIVIDUAL NIIF ANTES IS (IMPUTABLE A LA DOMINANTE) | 5.687,88 | 6.118,32 | 1.095,03 | -511,99 | -985,48 | -1,81 | 526,87 | 64,49 | 11.993,31 | -7.192,68 | 4.800,63 |
| (2) DIFERENCIAS PERMANENTES | 7,71 | -36,99 | 0,00 | -0,59 | -13,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -45,11 | | -45,11 |
| PGC | | | | | | | | | | | |
| a) Corrección al rtdo.contable por operaciones con acciones propias | 1,58 | | | | | | | | | | |
| b) Corrección monetaria por la venta de pisos en Madrid "SMC" | | -36,99 | | | | | | | -36,99 | | -36,99 |
| c) Otros | 6,13 | | | -0,59 | -13,66 | | | | -8,12 | | -8,12 |
| (3) BASE FISCAL IMPUTABLE A RESULTADOS CONTABLES DEL 2009 | 5.695,59 | 6.081,33 | 1.095,03 | -512,58 | -999,14 | -1,81 | 526,87 | 64,49 | 11.948,20 | | 11.948,20 |
| (4) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES FISCALES POR ACTIVIDADES DEL 2009 | -1.962,17 | -748,49 | | -0,20 | 0,00 | 0,00 | -7,97 | -8,05 | -2.726,88 | | -2.726,88 |
| (5) GASTO POR IMP. SOBRE BENEF.2009 | -253,49 | 1.075,91 | 328,51 | -153,97 | -299,74 | -0,45 | 150,09 | 12,80 | 859,64 | | 859,64 |
| (6) DIFERENCIAS TEMPORALES | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | -20,83 | 0,00 | 0,00 | | -20,83 | | -20,83 |
| (7) BASE FISCAL IMPUTABLE A RESULTADOS CONTABLES DE OTROS EJERCICIOS | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -20,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -20,83 | | -20,83 |
| (8) GASTO POR IMP. SOBRE BENEF.OTROS EJERCICIOS (DIFERENCIAS TEMP.) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -6,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -6,25 | | -6,25 |
| (9) REAJUSTE EN CREDITOS POR PERDIDAS A COMPENSAR | 6,13 | | | 23,66 | -13,65 | | | | 16,14 | | 16,14 |
| (10)=(5)+(8)+(9) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS REGISTRADO | -247,36 | 1.075,91 | 328,51 | -130,31 | -319,64 | -0,45 | 150,09 | 12,80 | 869,53 | | 869,53 |

**CUADROS ANEXOS DIN A3
ESTADOS FINANCIEROS SEGMENTADOS**

GRUPO CEVASA

BALANCE GENERAL ACTIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08

| GRUPO CEVASA BALANCE GENERAL - ACTIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08 | TOTAL GENERAL | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | | Otros | |
|--|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|
| | EPIGRAFES | | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 |
| | 31.12.09 | 31.12.08 | | | | | | | | | | | | |
| A) ACTIVOS NO CORRIENTES | 100.410,76 | 65.980,89 | 91.218,15 | 56.587,41 | 6.856,62 | 6.322,45 | 2.414,93 | 2.926,89 | -61,24 | -20,12 | -31,03 | 146,44 | 13,31 | 17,84 |
| AI. Propiedades, planta y equipo | 95.037,94 | 61.637,09 | 86.874,02 | 53.062,55 | 5.903,67 | 5.793,51 | 2.245,84 | 2.765,35 | 0,00 | 0,00 | 14,40 | 15,68 | -0,01 | -0,01 |
| 1. Inversiones inmobiliarias | 97.507,48 | 63.971,78 | 97.392,51 | 63.878,84 | 86,24 | 69,70 | 14,36 | 11,62 | 0,00 | 0,00 | 14,36 | 11,62 | 0,00 | 0,00 |
| Terrenos | 29.113,54 | 12.337,84 | 29.113,54 | 12.337,84 | | | | | | | | | | |
| Construcciones | 68.393,94 | 51.633,94 | 68.278,97 | 51.541,00 | 86,24 | 69,70 | 14,36 | 11,62 | 0,00 | 0,00 | 14,36 | 11,62 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Propiedades para uso propio | 7.391,21 | 7.325,66 | 293,11 | 289,63 | 122,80 | 116,84 | 6.951,71 | 6.895,46 | 0,00 | 0,00 | 23,59 | 23,73 | 0,00 | 0,00 |
| Terrenos y construcciones | 346,60 | 346,60 | | | | | 346,60 | 346,60 | | | | | | |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado | 7.044,61 | 6.979,06 | 293,11 | 289,63 | 122,80 | 116,84 | 6.605,11 | 6.548,86 | 0,00 | 0,00 | 23,59 | 23,73 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Amortización acumulada Propiedades, planta y equipo | -27.427,76 | -25.236,95 | -22.553,30 | -20.962,70 | -130,68 | -112,86 | -4.720,23 | -4.141,73 | 0,00 | 0,00 | -23,56 | -19,67 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Propiedades en construcción o en stock con destino Propiedades, planta y equipo | 17.567,02 | 15.576,60 | 11.741,70 | 9.856,78 | 5.825,31 | 5.719,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Alli. Activos intangibles | 32,82 | 54,01 | 10,83 | 12,70 | 5,58 | 9,30 | 1,77 | 2,40 | 0,00 | 0,00 | 14,64 | 29,62 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Aplicaciones informáticas | 359,94 | 358,57 | 127,69 | 126,87 | 92,00 | 91,60 | 46,18 | 46,12 | 0,00 | 0,00 | 94,06 | 93,99 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Amortización acumulada de activos intangibles | -327,11 | -304,56 | -116,86 | -114,17 | -86,42 | -82,29 | -44,41 | -43,72 | 0,00 | 0,00 | -79,42 | -64,37 | 0,00 | 0,00 |
| AIV. Inversiones en empresas subsidiarias | 2.827,49 | 2.628,86 | 2.827,49 | 2.631,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2,78 |
| 1. Inversiones en empresas subsidiarias | 2.827,49 | 2.628,86 | 2.827,49 | 2.631,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2,78 |
| AV. Otros activos financieros | 1.027,95 | 884,07 | 995,86 | 860,99 | 9,72 | 0,66 | 3,88 | 3,91 | 0,00 | 0,00 | 0,61 | 0,64 | 17,88 | 17,88 |
| AVI. Créditos por pérdidas a compensar | 1.454,72 | 776,86 | 480,11 | 19,53 | 937,65 | 518,98 | 163,44 | 155,23 | -61,24 | -20,12 | -60,68 | 100,50 | -4,56 | 2,75 |
| AVII. Impuestos anticipados | 29,84 | 0,00 | 29,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B) ACTIVOS CORRIENTES | 44.474,43 | 73.218,74 | 45.897,96 | 23.495,31 | 10.918,12 | 24.248,55 | -3.215,13 | -4.964,62 | 217,71 | 179,71 | 2.286,79 | 30.228,59 | -11.631,01 | 31,20 |
| BI. Terrenos y solares | 10.590,30 | 10.695,30 | 0,00 | 0,00 | 10.590,30 | 10.695,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Terrenos urbanizables | 198,82 | 198,44 | 0,00 | 0,00 | 198,82 | 198,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Solares | 10.391,49 | 10.496,86 | 0,00 | 0,00 | 10.391,49 | 10.496,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BII. Edificios en construcción | 7.504,21 | 38.953,25 | 1,86 | 0,00 | 7.502,35 | 38.953,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Promociones en curso | 7.504,21 | 38.953,25 | 1,86 | 0,00 | 7.502,35 | 38.953,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BIII. Edificios acabados | 3.217,93 | 27,98 | 0,00 | 0,00 | 3.217,93 | 27,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Edificios acabados de viviendas | 3.217,93 | 27,98 | 0,00 | 0,00 | 3.217,93 | 27,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BIV. Existencias comerciales | 35,06 | 26,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35,06 | 26,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BV. Otros aprovisionamientos | 211,60 | 172,82 | 233,43 | 197,86 | -2,05 | -2,05 | 35,83 | 32,17 | -47,72 | -47,26 | -0,34 | -0,34 | -7,55 | -7,55 |
| BVI. Deudores | 3.501,07 | 6.769,92 | 2.547,22 | 4.043,16 | 535,39 | 2.012,26 | 213,42 | 557,53 | 14,12 | 30,22 | 193,88 | 127,36 | -2,96 | -0,62 |
| 1. Clientes | 458,69 | 554,90 | 629,55 | 385,41 | -355,10 | -393,23 | 171,28 | 536,92 | 14,08 | 26,94 | 0,82 | 0,82 | -1,95 | -1,95 |
| 2. Deudores | 1.996,53 | 2.194,41 | 1.754,92 | 1.535,99 | 238,53 | 658,19 | 2,81 | 0,11 | 0,00 | 0,00 | 0,27 | 0,11 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Personal | 10,67 | 17,06 | 9,35 | 11,72 | 2,05 | 0,96 | -0,75 | 4,22 | 0,00 | 0,00 | 0,03 | 0,16 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Administraciones públicas | 1.035,18 | 4.003,54 | 153,40 | 2.110,04 | 649,90 | 1.746,34 | 40,08 | 16,28 | 0,04 | 3,28 | 192,77 | 126,27 | -1,01 | 1,33 |
| BVIII. Préstamos y deudores con intereses | 3.019,23 | 0,00 | 3.020,00 | -279,37 | 0,00 | -139,69 | 0,00 | -23,28 | 2,42 | 0,00 | -0,77 | -22,61 | -2,42 | 464,95 |
| 1. Préstamos a c/p | 3.019,23 | 0,00 | 3.020,00 | -279,37 | 0,00 | -139,69 | 0,00 | -23,28 | 2,42 | 0,00 | -0,77 | -22,61 | -2,42 | 464,95 |
| BIX. Inversiones financieras | 15.309,30 | 14.636,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.309,30 | 14.637,56 | 0,00 | -0,81 |
| 1. Inversiones financieras disponibles para su negociación | 15.309,30 | 14.636,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.309,30 | 14.637,56 | 0,00 | -0,81 |
| BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 1.085,73 | 1.935,92 | 40.095,45 | 19.533,66 | -10.925,80 | -27.298,50 | -3.499,44 | -5.557,84 | 248,89 | 196,75 | -13.215,28 | 15.486,62 | -11.618,08 | -424,77 |
| 1. Caja | 22,66 | 1.492,58 | 8.163,65 | 333,72 | 527,37 | 1.390,06 | 1.804,92 | 5.925,73 | 380,17 | 367,44 | -894,04 | 6.360,44 | -9.959,41 | -12.884,81 |
| 2. Bancos | 1.063,06 | 443,34 | 31.931,80 | 19.199,94 | -11.453,18 | -28.688,56 | -5.304,36 | -11.483,57 | -131,28 | -170,69 | -12.321,24 | 9.126,18 | -1.658,68 | 12.460,04 |
| TOTAL ACTIVO | 144.885,20 | 139.199,64 | 137.116,12 | 80.082,71 | 17.774,74 | 30.570,99 | -800,18 | -2.037,73 | 156,47 | 159,59 | 2.255,75 | 30.375,03 | -11.617,70 | 49,05 |

GRUPO CEVASA

BALANCE GENERAL PASIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08

| GRUPO CEVASA BALANCE GENERAL - PASIVOS A 31.12.09 Y 31.12.08 | TOTAL GENERAL | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | | Otros | |
|--|------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|
| | EPIGRAFES | | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 | 31.12.09 | 31.12.08 |
| | PATRIMONIO NETO TOTAL | 91.701,10 | 98.742,60 | 76.439,04 | 72.321,12 | 93,02 | 2.397,11 | -2.626,32 | -2.449,03 | 32,08 | 105,83 | 17.110,55 | 26.410,03 | 652,73 |
| B) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA | 91.681,40 | 98.742,60 | 76.419,35 | 72.321,12 | 93,02 | 2.397,11 | -2.626,32 | -2.449,03 | 32,08 | 105,83 | 17.110,55 | 26.410,03 | 652,73 | -42,46 |
| BI. Capital emitido | 6.774,73 | 6.216,58 | 7.385,50 | 7.578,93 | 6,11 | 6,25 | 0,02 | 0,02 | 0,00 | 0,00 | -617,29 | -1.369,04 | 0,40 | 0,41 |
| 1. Capital suscrito | 7.453,14 | 7.648,14 | 7.385,50 | 7.578,93 | 6,11 | 6,25 | 0,02 | 0,02 | 0,00 | 0,00 | 61,11 | 62,53 | 0,40 | 0,41 |
| 2. Autocartera a valor de coste | -678,41 | -1.431,56 | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | -678,41 | -1.431,56 | 0,00 | |
| BIII. Reservas de sociedades integradas por integración global | 85.358,44 | 91.886,82 | 68.651,25 | 65.181,74 | 97,43 | 1.089,73 | -2.571,65 | -2.335,84 | 42,11 | 79,62 | 18.486,31 | 27.238,51 | 653,00 | 633,08 |
| 1. Reservas indisponibles | 6.637,71 | 7.115,70 | 7.982,86 | 4.476,59 | 314,28 | 308,04 | -118,39 | -26,36 | 16,27 | 8,49 | -1.361,33 | 2.593,13 | -195,98 | -244,19 |
| 2. Otras reservas | 69.695,60 | 78.513,11 | 56.022,36 | 55.651,64 | 483,66 | 1.767,45 | -2.251,28 | -2.137,37 | 35,17 | 100,65 | 14.576,53 | 22.246,94 | 829,15 | 883,81 |
| 3. Resultado del ejercicio | 3.931,00 | 1.163,88 | 4.531,27 | 4.938,75 | -684,54 | -969,79 | -210,73 | -180,85 | -9,33 | -29,53 | 284,51 | -2.588,16 | 19,83 | -6,54 |
| 4. Reservas 1ª aplicación IAS, disponibles y no disponibles | 5.094,13 | 5.094,13 | 114,76 | 114,76 | -15,97 | -15,97 | 8,74 | 8,74 | 0,00 | 0,00 | 4.986,60 | 4.986,60 | 0,00 | 0,00 |
| BIIII. RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO EN SOCIEDADES ASOCIADAS | 855,80 | 639,20 | 855,80 | 639,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2) Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación | 855,80 | 639,20 | 855,80 | 639,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BIV. Ajustes por cambios de valor | -69,63 | 0,00 | -69,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BV. Dividendos activos a cuenta | -1.237,95 | 0,00 | -403,57 | -1.078,76 | -10,52 | 1.301,14 | -54,69 | -113,20 | -10,02 | 26,21 | -758,46 | 540,56 | -0,67 | -675,95 |
| C. INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO | 19,69 | 0,00 | 19,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D) PASIVOS NO CORRIENTES | 35.702,51 | 19.657,16 | 35.370,27 | 1.333,74 | 134,15 | 18.168,91 | 134,81 | 116,48 | 0,26 | -0,26 | 49,56 | 24,86 | 13,47 | 13,42 |
| DI. Préstamos y pasivos no corrientes con intereses | 34.516,91 | 18.013,19 | 34.552,97 | 0,00 | -44,68 | 18.000,00 | 8,62 | 13,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| DII. Impuestos diferidos | 308,46 | 378,07 | 205,54 | 258,18 | 56,34 | 76,25 | 26,36 | 23,42 | 0,00 | 0,00 | 6,62 | 6,62 | 13,60 | 13,60 |
| DIII. Provisiones | 815,67 | 1.211,28 | 611,76 | 1.075,56 | 122,48 | 92,66 | 38,35 | 25,25 | 0,26 | -0,26 | 42,94 | 18,24 | -0,13 | -0,18 |
| DIV. Ingresos diferidos | 61,48 | 54,62 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 61,48 | 54,62 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E) PASIVOS CORRIENTES | 4.667,96 | 16.917,98 | 2.288,37 | 3.832,09 | 1.409,10 | 8.741,09 | 183,09 | 280,54 | 41,26 | 54,01 | 640,97 | 3.932,16 | 105,17 | 78,10 |
| EI. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos | 1.477,06 | 6.023,26 | 765,52 | 1.949,21 | 36,03 | 13,94 | 59,38 | 131,28 | 22,97 | 17,92 | 554,04 | 3.868,07 | 39,13 | 42,84 |
| 1. Hacienda Pública | 1.417,23 | 5.970,14 | 719,57 | 1.908,72 | 48,43 | 27,42 | 36,61 | 108,88 | 22,10 | 16,93 | 551,38 | 3.865,35 | 39,13 | 42,84 |
| 2. Organismos Seguridad Social | 80,32 | 73,60 | 45,94 | 40,95 | 8,08 | 6,67 | 22,76 | 22,34 | 0,87 | 0,98 | 2,67 | 2,66 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Fianzas recibidas | -20,49 | -20,49 | 0,00 | -0,45 | -20,49 | -20,15 | 0,00 | 0,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,06 | 0,00 | 0,00 |
| EII. Dividendos pasivos a pagar | 29,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| EIII. Fianzas y depósitos recibidos | 1.390,00 | 1.085,26 | 1.362,55 | 1.042,44 | 0,00 | -0,64 | 27,45 | 43,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,11 | 0,00 | 0,00 |
| EIV. Acreedores comerciales | 1.507,50 | 9.608,84 | 11,94 | 723,43 | 1.308,12 | 8.685,78 | 70,25 | 78,87 | 9,30 | 27,43 | 39,24 | 50,73 | 68,66 | 42,59 |
| 1. Proveedores | 643,16 | 3.893,40 | -556,02 | 390,76 | 1.134,46 | 3.429,03 | 18,79 | 24,88 | 9,20 | 27,45 | 0,02 | 10,63 | 36,71 | 10,65 |
| 2. Acreedores por prestación de servicios | 864,34 | 5.715,44 | 567,96 | 332,67 | 173,66 | 5.256,75 | 51,46 | 53,99 | 0,10 | -0,01 | 39,22 | 40,11 | 31,94 | 31,94 |
| EV. Otros acreedores corrientes | 263,80 | 200,62 | 148,37 | 117,01 | 64,95 | 42,00 | 26,01 | 26,83 | 8,99 | 8,66 | 18,09 | 13,46 | -2,62 | -7,33 |
| 1. Acreedores por operaciones de valores | 0,00 | 13,74 | 0,00 | 13,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Remuneraciones pendientes de pago | 88,80 | 101,88 | 43,37 | 52,26 | 12,45 | 16,50 | 17,26 | 22,58 | 8,99 | 8,66 | 9,34 | 9,21 | -2,62 | -7,33 |
| 4. Atenciones Estatutarias | 175,00 | 85,00 | 105,00 | 52,00 | 52,50 | 25,50 | 8,75 | 4,25 | 0,00 | 0,00 | 8,75 | 4,25 | 0,00 | 0,00 |
| EVI. PORCION DE LOS PRESTAMOS A L/P CON VTO. A C/P Y OTROS PRESTAMOS A C/P | 12.813,63 | 3.881,89 | 23.018,44 | 2.595,77 | 16.138,48 | 1.263,87 | 1.508,24 | 14,27 | 82,86 | 0,00 | -15.545,32 | 7,98 | -12.389,07 | 0,00 |
| 1) De préstamos, líneas de crédito y arrendamientos financieros | 12.813,63 | 3.881,89 | 23.018,44 | 2.595,77 | 16.138,48 | 1.263,87 | 1.508,24 | 14,27 | 82,86 | 0,00 | -15.545,32 | 7,98 | -12.389,07 | 0,00 |
| TOTAL PASIVO | 144.885,20 | 139.199,64 | 137.116,12 | 80.082,71 | 17.774,74 | 30.570,99 | -800,18 | -2.037,73 | 156,47 | 159,59 | 2.255,75 | 30.375,03 | -11.617,70 | 49,05 |

GRUPO CEVASA ESTADOS DE RESULTADOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

| GRUPO CEVASA ESTADOS DE RESULTADOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 | TOTAL GENERAL | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | | Otros | |
|--|--------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|----------------|
| | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2008 |
| | 1) INGRESOS | 16.946,86 | 14.738,65 | 14.236,87 | 12.332,81 | 133,74 | -335,71 | 2.502,76 | 2.673,22 | 73,48 | 68,36 | 0,01 | -0,03 | 0,00 |
| 1A) Ingresos y ganancias de inversiones inmobiliarias | 14.236,98 | 12.346,55 | 14.236,87 | 12.317,63 | 0,08 | 29,26 | 0,01 | -0,03 | 0,00 | -0,28 | 0,01 | -0,03 | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias | 13.094,87 | 12.347,11 | 13.094,87 | 12.317,96 | 0,00 | 29,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,28 | 0,00 | -0,03 | 0,00 | 0,00 |
| Rentas de terceros no grupo | 11.369,29 | 10.748,66 | 11.369,29 | 10.748,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ingresos por recuperación de gastos | 1.725,58 | 1.598,45 | 1.725,58 | 1.569,31 | 0,00 | 29,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,28 | 0,00 | -0,03 | 0,00 | 0,00 |
| b) Total resultados por ventas | 1.142,11 | -0,56 | 1.142,00 | -0,34 | 0,08 | -0,17 | 0,01 | -0,03 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | -0,03 | 0,00 | 0,00 |
| Ganancias realizadas por ventas y bajas de propiedades, planta y equipo | 1.142,11 | 0,00 | 1.142,00 | 0,00 | 0,08 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1B) Ingresos y ganancias por actividades de desarrollo | 133,65 | -364,97 | 0,00 | 0,00 | 133,65 | -364,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados y certificaciones de obra | 381,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 381,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c) Coste de las ventas de los inmuebles vendidos y de la obra certificada | -201,55 | -5,04 | 0,00 | 0,00 | -201,55 | -5,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Plusvalías y minusvalías no realizadas de terrenos, solares, edificios en construcción y edificios acabados | -46,35 | -359,93 | 0,00 | 0,00 | -46,35 | -359,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria | 73,48 | 83,82 | 0,00 | 15,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 73,48 | 68,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria | 45,12 | 27,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 45,12 | 27,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Ingresos por prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles | 28,36 | 56,29 | 0,00 | 15,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 28,36 | 41,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1D) Ingresos de otras actividades operativas | 2.502,75 | 2.673,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.502,75 | 2.673,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos derivados de la explotación hotelera y complementarios | 2.502,75 | 2.673,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.502,75 | 2.673,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2) GASTOS | -13.025,62 | -11.247,20 | -8.817,86 | -6.723,19 | -1.040,00 | -1.125,43 | -2.799,05 | -2.984,68 | -43,71 | -74,09 | -318,70 | -295,55 | -6,29 | -44,27 |
| 2A) Gastos operativos | -3.813,20 | -3.240,17 | -2.480,86 | -1.848,36 | -330,95 | -308,85 | -942,23 | -988,44 | -1,61 | -18,60 | -51,26 | -31,60 | -6,29 | -44,32 |
| a) Compras de mercaderías | -389,71 | -794,15 | -4,86 | -356,58 | -2,43 | -379,54 | -405,98 | -405,98 | -2,47 | -15,52 | -0,40 | -1,53 | 0,00 | -5,24 |
| c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad | -1.313,19 | -707,95 | -1.130,98 | -488,15 | -20,99 | -33,01 | -151,32 | -180,21 | -5,42 | -0,65 | -4,48 | -5,94 | 0,00 | 0,00 |
| d) Servicios de profesionales independientes | -665,92 | -556,58 | -495,35 | -337,69 | -123,65 | -161,57 | -34,80 | -43,50 | 8,03 | -1,30 | -20,15 | -12,52 | 0,00 | 0,00 |
| e) Primas de seguros | -130,85 | -115,45 | -94,99 | -83,96 | -18,28 | -13,91 | -14,90 | -15,24 | -1,15 | -0,93 | -1,53 | -1,42 | 0,00 | 0,00 |
| f) Servicios bancarios y similares | -151,62 | -69,03 | -76,52 | -19,23 | -45,62 | -11,97 | -7,29 | -11,97 | 0,00 | 0,00 | -11,20 | -11,01 | -6,30 | -22,55 |
| g) Suministros | -576,56 | -491,66 | -374,87 | -305,03 | -4,25 | -4,59 | -196,73 | -181,27 | 0,00 | 0,00 | -0,71 | -0,77 | 0,00 | 0,00 |
| h) Otros servicios | -585,34 | -505,35 | -303,28 | -257,72 | -115,73 | -77,51 | -152,96 | -154,96 | -0,59 | -0,20 | -12,79 | -1,57 | 0,01 | -16,53 |
| 2B) Gastos de personal | -4.445,15 | -4.549,25 | -2.448,02 | -2.344,72 | -595,35 | -690,85 | -1.143,62 | -1.220,02 | -40,04 | -54,29 | -218,11 | -239,57 | 0,00 | 0,00 |
| a) Sueldos, salarios e indemnizaciones | -3.264,55 | -3.442,84 | -1.777,99 | -1.741,84 | -403,99 | -515,05 | -879,01 | -946,64 | -30,87 | -43,12 | -172,69 | -196,20 | 0,00 | 0,00 |
| b) Seguridad social a cargo de la empresa | -810,10 | -785,97 | -445,58 | -409,78 | -82,16 | -80,19 | -246,64 | -257,95 | -9,17 | -11,12 | -26,54 | -26,93 | 0,00 | 0,00 |
| c) Otros gastos sociales | -20,30 | -22,20 | -14,33 | -14,16 | -4,14 | -5,94 | -0,46 | -0,52 | 0,00 | -0,06 | -1,37 | -1,53 | 0,00 | 0,00 |
| d) Consejo de Administración y comités del mismo | -350,20 | -298,23 | -210,12 | -178,94 | -105,06 | -89,47 | -17,51 | -14,91 | 0,00 | 0,00 | -17,51 | -14,91 | 0,00 | 0,00 |
| 2C) Otros gastos | -1.430,80 | -1.213,52 | -1.190,03 | -1.007,44 | -91,92 | -108,01 | -116,35 | -90,69 | -2,06 | -0,45 | -30,45 | -6,98 | 0,00 | 0,05 |
| a) Arrendamientos y cánones | -64,94 | -21,99 | -37,40 | -13,28 | -21,23 | -7,15 | -3,08 | -0,78 | 0,00 | 0,00 | -3,22 | -0,78 | 0,00 | 0,00 |
| b) Publicidad y comunicación | -97,48 | -26,11 | -48,08 | -4,70 | -8,79 | -1,34 | -39,14 | -19,84 | 0,00 | 0,00 | -1,47 | -0,22 | 0,00 | 0,00 |
| c) Otros tributos | -1.268,39 | -1.153,09 | -1.104,55 | -977,13 | -61,89 | -99,52 | -74,12 | -70,07 | -2,06 | -0,45 | -25,76 | -5,98 | 0,00 | 0,05 |
| d) Ajustes en la imposición directa o indirecta | 0,00 | -12,33 | 0,00 | -12,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2d) Depreciación de las propiedades, planta y equipo | -2.240,21 | -2.151,20 | -1.637,99 | -1.442,03 | -17,48 | -9,15 | -580,91 | -697,97 | 0,00 | 0,00 | -3,83 | -2,06 | 0,00 | 0,00 |
| a) Dotación a la amortización de propiedades, planta y equipo | -2.240,21 | -2.151,20 | -1.637,99 | -1.442,03 | -17,48 | -9,15 | -580,91 | -697,97 | 0,00 | 0,00 | -3,83 | -2,06 | 0,00 | 0,00 |
| Dotación a la amortización de propiedades de inversiones inmobiliarias | -1.630,95 | -1.426,06 | -1.619,99 | -1.425,65 | -8,19 | -0,28 | -1,41 | -0,09 | 0,00 | 0,00 | -1,37 | -0,05 | 0,00 | 0,00 |
| Dotación a la amortización de propiedades ocupadas por el dueño | -609,26 | -725,14 | -18,00 | -16,38 | -8,29 | -8,87 | -579,51 | -697,88 | 0,00 | 0,00 | -2,47 | -2,01 | 0,00 | 0,00 |
| 2E) Depreciación del inmovilizado inmaterial | -22,56 | -31,79 | -2,69 | -5,99 | -4,13 | -8,76 | -0,69 | -1,69 | 0,00 | 0,00 | -15,05 | -15,34 | 0,00 | 0,00 |
| a) Dotación a la amortización de activos intangibles | -22,56 | -31,79 | -2,69 | -5,99 | -4,13 | -8,76 | -0,69 | -1,69 | 0,00 | 0,00 | -15,05 | -15,34 | 0,00 | 0,00 |
| 2F) Impagados | -1.073,70 | -61,27 | -1.058,27 | -74,65 | -0,17 | 0,00 | -15,25 | 14,13 | 0,00 | -0,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables | -50,31 | -58,32 | 0,00 | -53,78 | -0,17 | 0,00 | 0,00 | -3,79 | 0,00 | -0,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Dotación a la provisión por incolvencias de tráfico | -1.150,94 | -108,76 | -1.135,69 | -108,76 | 0,00 | 0,00 | -15,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico | 127,55 | 105,81 | 127,55 | 87,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| (3)=(1)+(2) Resultado de las operaciones | 3.921,24 | 3.491,45 | 5.419,01 | 5.609,62 | -906,27 | -1.461,74 | -296,29 | -311,46 | 29,77 | -5,73 | -318,69 | -295,58 | -6,29 | -44,27 |
| 4) OTROS INGRESOS Y GASTOS | 879,09 | -3.748,95 | 9,64 | 24,71 | 73,79 | 5,26 | 40,60 | 41,85 | 0,01 | -0,25 | 755,06 | -3.812,94 | 0,01 | -7,58 |
| 4A) Ingresos y gastos diversos | 115,54 | 59,11 | 4,48 | 13,49 | 70,73 | 6,65 | 39,98 | 37,84 | 0,00 | 0,00 | 0,35 | 1,11 | 0,01 | 0,02 |
| Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio | 18,05 | 17,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 18,05 | 17,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Subvenciones de explotación | 2,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ingresos por servicios diversos | 95,01 | 41,45 | 4,48 | 13,49 | 70,73 | 6,65 | 19,44 | 20,18 | 0,00 | 0,00 | 0,35 | 1,11 | 0,01 | 0,02 |
| 4B) Ingresos, gastos y resultados procedentes de inversiones financieras | 763,55 | -3.793,43 | 5,15 | 11,22 | 3,06 | -1,39 | 0,62 | 4,01 | 0,01 | -0,25 | 754,71 | -3.814,05 | 0,00 | 7,03 |
| Dividendos | 53,13 | 407,62 | 0,00 | 5,86 | 0,00 | -5,17 | 0,00 | -0,68 | 0,00 | -0,25 | 53,13 | 407,62 | 0,00 | 0,05 |
| Intereses | 477,82 | 969,43 | 5,15 | 5,36 | 3,06 | 3,78 | 0,62 | 4,69 | 0,01 | 0,00 | 468,98 | 948,63 | 0,00 | 6,98 |
| Plusvalías y minusvalías no realizadas de la carteras de valores de renta variable y FI | 187,81 | -504,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 187,81 | -504,42 | 0,00 | 0,00 |
| Beneficios en valores negociables | 66,14 | 184,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 66,14 | 184,32 | 0,00 | 0,00 |
| Pérdidas en valores negociables | -21,35 | -4.850,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -21,35 | -4.850,39 | 0,00 | 0,00 |
| (5)=(3)+(4) Pérdidas o ganancias de las operaciones ordinarias | 4.800,33 | -257,50 | 5.428,64 | 5.634,33 | -832,48 | -1.455,88 | -255,69 | -269,61 | 29,78 | -5,99 | 436,37 | -4.108,52 | -6,29 | -51,85 |
| 6) GASTOS FINANCIEROS | -650,67 | -179,23 | -587,05 | 0,00 | -5,10 | 0,00 | -1,28 | -1,57 | 0,00 | 0,00 | -57,23 | -177,67 | -0,01 | 0,00 |
| c) Por deudas con terceros y asimilados | -650,67 | -179,23 | -587,05 | 0,00 | -5,10 | 0,00 | -1,28 | -1,57 | 0,00 | 0,00 | -57,23 | -177,67 | -0,01 | 0,00 |
| 7) OTROS RESULTADOS DEL EJERCICIO | 586,07 | 49,04 | 547,27 | 0,17 | 4,04 | 0,82 | 0,38 | 1,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 34,38 | 46,68 |
| a) Otros ingresos | 586,07 | 49,22 | 547,27 | 0,18 | | | | | | | | | | |

| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2009 Y 2008 | Notas | TOTALES | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | | Otros | |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|
| | | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 | 2.009 | 2.008 |
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | |
| COBROS DE CLIENTES (IVA incluido) | | 16.850,19 | 16.083,82 | 13.365,58 | 12.952,92 | 376,56 | 234,26 | 3.003,97 | 2.816,12 | 112,41 | 80,22 | 0,27 | 5,65 | -8,60 | -5,35 |
| PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS | | -21.003,12 | -22.759,99 | -5.254,76 | -6.130,05 | -10.766,36 | -10.585,02 | -2.429,46 | -2.663,12 | -70,59 | -19,24 | -2.593,63 | -2.853,18 | 111,67 | -509,38 |
| Pagos a proveedores y otros cobros y pagos | 4.3.1.25 | -17.187,77 | -18.432,28 | -2.143,07 | -2.850,55 | -12.065,05 | -10.936,58 | -1.099,39 | -1.393,61 | -8,60 | 9,49 | -1.982,28 | -2.785,59 | 110,62 | -475,43 |
| Pagos al personal | | -3.664,07 | -3.742,72 | -2.005,67 | -1.952,10 | -435,44 | -514,91 | -1.029,68 | -1.084,10 | -34,15 | -30,58 | -159,12 | -161,02 | 0,00 | 0,00 |
| Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF | | -151,29 | -584,98 | -1.106,02 | -1.327,40 | 1.734,13 | 866,47 | -300,38 | -185,40 | -27,84 | 1,86 | -452,23 | 93,43 | 1,05 | -33,94 |
| Efectivo generado por las operaciones | | -4.152,93 | -6.676,16 | 8.110,82 | 6.822,87 | -10.389,79 | -10.350,76 | 574,51 | 153,00 | 41,82 | 60,98 | -2.593,36 | -2.847,53 | 103,08 | -514,73 |
| Intereses cobrados y bonificaciones | | 0,00 | 145,21 | 0,00 | 2,30 | 0,00 | 1,11 | 0,00 | 4,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 137,45 | 0,00 | 0,02 |
| Intereses pagados y no activados | | -650,67 | -879,12 | -587,13 | -77,69 | -5,03 | -801,43 | -1,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -57,23 | 0,00 | -0,01 | 0,00 |
| Impuestos sobre las ganancias pagados | 4.3.2.7 | -5.395,86 | -3.374,67 | -1.272,97 | -1.100,40 | -338,26 | -1.904,17 | -1,34 | 4,32 | -3,85 | 141,17 | -3.773,30 | -521,65 | -6,16 | 6,05 |
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | -10.199,46 | -10.784,75 | 6.250,72 | 5.647,08 | -10.733,08 | -13.055,25 | 571,89 | 161,65 | 37,97 | 202,15 | -6.423,88 | -3.231,73 | 96,91 | -508,66 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de operación | 4.3.4 | -10.199,46 | -10.784,75 | 6.250,72 | 5.647,08 | -10.733,08 | -13.055,25 | 571,89 | 161,65 | 37,97 | 202,15 | -6.423,88 | -3.231,73 | 96,91 | -508,66 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados) | 4.3.1.1 / 4.3.1.2 / 4.3.1.3 | -2.411,82 | -4.895,17 | -2.201,24 | -4.771,40 | -143,73 | -61,17 | -61,62 | -49,12 | 0,00 | 0,00 | -5,23 | -13,48 | 0,00 | 0,00 |
| Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios | 4.3.2.1 | 1.238,00 | 0,00 | -32.138,55 | 0,00 | 33.376,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio | | 0,00 | -1,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,28 |
| Desinversiones de subsidiarias y otras unidades de negocio | | 0,00 | 72,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72,05 |
| Inversiones/desinversiones en Inversiones financieras temporales y préstamos a asociadas | 4.3.1.5 / 4.3.1.15 | -3.691,78 | 22.373,30 | -3.299,35 | 0,05 | -139,67 | 0,03 | -23,28 | 0,00 | -2,42 | 0,00 | -693,62 | 22.373,22 | 466,56 | 0,00 |
| Intereses cobrados | | 392,87 | 649,73 | 4,23 | 2,09 | 2,51 | 1,99 | 0,51 | -0,49 | 0,00 | 0,00 | 385,63 | 640,43 | 0,00 | 5,71 |
| Dividendos cobrados | | 43,57 | 335,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 43,57 | 335,42 | 0,00 | 0,00 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión | 4.3.4 | -4.429,16 | 18.534,04 | -37.634,91 | -4.769,26 | 33.095,66 | -59,15 | -84,39 | -49,60 | -2,41 | 0,00 | -269,66 | 23.335,58 | 466,56 | 76,48 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cobros y pagos por emisión de capital | | 20,00 | 0,00 | 20,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera | 4.5.4 | -4.734,74 | -10.074,98 | -2.822,47 | -7.048,96 | -1,94 | -26,86 | 48,14 | 570,22 | -6,75 | -0,17 | -1.913,27 | -3.473,93 | -38,45 | -95,28 |
| Cobros de préstamos tomados a largo plazo y utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios) | 4.3.1.26 | 25.435,46 | 15.679,37 | 54.975,63 | 704,57 | -3.170,07 | 15.287,54 | 1.489,40 | -160,47 | 82,86 | 0,00 | -15.553,30 | -152,27 | -12.389,07 | 0,00 |
| Reembolso de fondos tomados en préstamo | | -1.377,12 | -9.000,00 | -95,77 | 0,00 | -1.263,87 | -9.000,00 | -9,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -7,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales) | | -5.565,17 | -4.698,76 | -131,42 | -855,51 | -1.554,00 | -2.909,76 | 42,86 | -42,82 | -59,53 | -35,07 | -4.533,81 | -854,75 | 670,72 | -0,86 |
| Cobros/pagos por otras actividades de financiación | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación | 4.3.4 | 13.778,42 | -8.094,38 | 51.945,98 | -7.199,90 | -5.989,88 | 3.350,91 | 1.570,89 | 366,93 | 16,59 | -35,25 | -22.008,37 | -4.480,94 | -11.756,79 | -96,14 |
| A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO | | -850,20 | -345,09 | 20.561,79 | -6.322,08 | 16.372,70 | -9.763,49 | 2.058,40 | 478,98 | 52,14 | 166,91 | -28.701,91 | 15.622,91 | -11.193,32 | -528,32 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO | | 1.935,92 | 2.281,01 | 19.533,66 | 25.855,74 | -27.298,50 | -17.535,01 | -5.557,84 | -6.036,82 | 196,75 | 29,84 | 15.486,62 | -136,29 | -424,77 | 103,54 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | | 1.085,73 | 1.935,92 | 40.095,45 | 19.533,66 | -10.925,80 | -27.298,50 | -3.499,44 | -5.557,84 | 248,89 | 196,75 | -13.215,28 | 15.486,62 | -11.618,10 | -424,77 |