

Arnau Grabulosa Areny, con N.I.F. 35072135-X, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., con C.I.F. A-28218543

CERTIFICO:

I.- Que con fecha 23 de febrero de 2.011 se reunió debidamente convocado al efecto, en las oficinas de la sociedad en Barcelona Avda Meridiana 350, 6º planta, el Consejo de Administración de C.E.V.A.S.A., con la asistencia de todos sus miembros, Francesc Lloveras Castillo, María Vaqué Boix, Jaume Dedeu i Bargalló, Restaura S.L., representada por Xavier González Dolz y Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L., representada por Ferrán Pellissa y Beneyto, excepto el consejero Sr. Manuel Valiente Margelí el cual no pudo asistir por motivos de trabajo. Su empresa, esta realizando este año parte de la actividad en el extranjero y ya manifestó con anticipación que le sería imposible asistir a algunos consejos y a este igualmente, sin haber nombrado de forma expresa y escrita su representación en ningún consejero en particular para esta reunión.

II.- Que el Consejo en la citada reunión, entre otros puntos a tratar, procedió a la formulación de los informes de gestión y las cuentas anuales de la sociedad y, de su grupo, correspondientes al ejercicio 2.010 siendo firmados por cada uno de los asistentes los distintos documentos que las componen así como la declaración de responsabilidad sobre su contenido, a excepción del Sr. Manuel Valiente Margelí, que estuvo ausente por los motivos anteriormente citados, no constando que exista disconformidad, verbal ni escrita, por parte del citado consejero con la formulación de las mismas ni con la declaración de responsabilidad sobre su contenido, habiéndose tomado por unanimidad de los presentes el acuerdo de proponerlas para su aprobación a la Junta General de Accionistas.

III.- Que el acta de la reunión fue aprobada por unanimidad de todos los asistentes firmándola, en señal de conformidad, el Presidente y el Secretario.

Y para que así conste, firmo la presente certificación en Barcelona a 2 de marzo de 2.011.

Compañía Española
de Viviendas en Alquiler S.A.
Av. Meridiana, 350, 6ª Pl.
08027 BARCELONA

Arnau Grabulosa Areny,
El Secretario del Consejo.

Barcelona, 28 de febrero de 2011

**COMISIÓN NACIONAL
DEL MERCADO DE VALORES**
Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

Muy señores nuestros:

De conformidad con lo dispuesto en 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, la Sociedad hace público el Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio 2010, que incluye:

- Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión individuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y de su grupo consolidado, revisados por los auditores de cuentas.
- Declaración de responsabilidad de los administradores de CEVASA sobre el contenido de los documentos anteriores.

Atentamente,

Fdo.
Agustí Berbel
Director Financiero

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1.b), por el que se modifica la ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, los Administradores de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

“Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2010 elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que los Informes de Gestión incluyen el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor 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”

Todos los miembros del Consejo presentes en la reunión hacen constar que antes de la formulación de las Cuentas han dispuesto de la información necesaria para dicha formulación y para la preceptiva declaración de responsabilidad.

Con todo lo anterior, se da por cumplida la obligación establecida en el artículo 8.1.b) del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre.

Barcelona, 23 de febrero de 2011

D. Francesc Lloveras Castillo
Presidente

D. Jaume Dedeu Bargalló
Vicepresidente

Doña María Vaqué Boix
Vocal

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.
Representada por D. Ferrán Pellissa Beneyto
Vocal

Restaura, S.L.
Representada por D.Xavier González Dolz
Vocal

D. Manuel Valiente Margelí
Vocal

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 al 31 de diciembre de 2010, 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. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifican en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 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 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 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 2010. 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



Ana Torrens

28 de febrero de 2011

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:
DELOITTE, S.L.

Any 2011 Núm. 20/11/00303
IMPORT COL·LEGIAL: 90,00 EUR

.....
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 2010

Formulados en fecha 23 de febrero de 2011

*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 subtotaes 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

INFORME DE GESTIÓN 2010

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

Durante el año 2010, la economía española ha continuado en recesión, mientras que algunos países europeos de su entorno (UE) han salido o están saliendo de la misma y han comenzado a tener tasas positivas de crecimiento.

Si bien a mediados del año 2009 la economía española frenó su rápido deterioro e inició una senda de rápida recuperación o, mejor dicho, de menor deterioro, gracias a la demanda externa y a la recuperación de las exportaciones y del sector industrial gracias a la recuperación de las economías con las que nos relacionamos, los desequilibrios acumulados en la fase expansiva, el fuerte apalancamiento de las familias españolas, el fuerte deterioro de financiación o refinanciación de los sectores privado y público, ocasionaron un rápido deterioro del tejido empresarial y del empleo.

La débil estructura productiva y de servicios de la economía española es la responsable de que en la actual fase recesiva se estén destruyendo mucho más empleo que en el resto de las economías occidentales. Éste ha alcanzado unas cifras récords que están haciendo peligrar todos los sistemas de protección social y gran parte de los resortes del estado de bienestar.

La rápida destrucción del tejido empresarial y el aumento del desempleo ha forzado al actual gobierno a emplearse a fondo y, a excepción de las políticas monetaria y cambiaria, a utilizar todos los resortes con los que cuenta con el fin de evitar que se extiendan las situaciones de insolvencia privada y pública.

Una vez agotados los efectos de gran parte de las medidas que, con cuentagotas, se han ido implementando, el gobierno central no ha tenido más remedio que poner en marcha las primeras medidas encaminadas a reestructurar amplios sectores de la economía (p.ej. sectores financiero y eléctrico), liberar a los mercados de sus rigideces, e implementar medidas que tienen como objetivo volver a la estabilidad presupuestaria.

Las necesidades de financiación de la economía española y su dependencia de los mercados de capitales exigen que se despejen las dudas sobre nuestro sistema financiero y que se avance en la línea actual de concentración de entidades. Incluso tras ello, serán necesarios varios años hasta que la economía española vuelva a crecer a las tasas que nos tenía acostumbrados antes de la crisis. Sin ello, será imposible recuperar los niveles de empleo.

1.1 Evolución general del sector inmobiliario español

Tal y como decíamos en el informe del pasado ejercicio, la recuperación del sector será lenta y han continuado las caídas de precios y atonía en el sector. También decíamos que la salida de la crisis requería de medidas que posibilitaran la salida conjunta de los sectores financiero e inmobiliario de la crisis.

Lo que ha ocurrido es sólo se han instrumentado medidas encaminadas a apoyar al sector financiero, dejando de lado al inmobiliario.

Bien es cierto que ante la generalizada crisis económica, vienen creciendo las dificultades de de las empresas y familias, con un aumento de la morosidad y los problemas para el sector financiero. Se pide o conviene al sector que, ante la imposibilidad de muchas empresas y familias de devolver sus créditos y la escasa liquidez de los mercados inmobiliarios y de bienes, se refinance a los deudores, limitando las ejecuciones hipotecarias y aguantando a insolventes y prácticamente quebradas empresas inmobiliarias a capear, si es posible, el temporal, aún a costa de tajar las crecientes vías de agua con elevadas quitas.

Pero éste no ha sido ni está siendo el principal problema de los bancos y las cajas de ahorros. Su principal problema deriva de su actuación en los tiempos del boom económico, con crecimientos del balance apoyados en la financiación exterior. Ahora, ante la imposibilidad de refinanciarse en los mercados en un contexto de desconfianza, y, cuando les es posible, con aumento de los costes de esta refinanciación, ven no sólo perjudicados sus márgenes sino también el fantasma de la propia insolvencia.

Hasta ahora se ha conseguido capear el temporal gracias, entre otras cosas, a las extraordinarias aportaciones de liquidez del BCE, pero, como no puede ser de otra forma, estas medias tienen fecha de caducidad. Y como en cualquier empresa no financiera, cuando no te refinancian los externos hay que girarse y mirar al interior y pedir a los apoyo a los accionistas. Parece que después de meses de reflexión, el gobierno ha llegado a esta conclusión y en estas fechas está exigiendo de todas las entidades financieras (más a las cajas) que adopten medidas para el aumento de su capitalización. Sin embargo, esto es más fácil para la banca que para las cajas de ahorro, con una estructura jurídica bien diferente. La conclusión no puede ser más que la desaparición de los más débiles. Durante el año 2010 han desaparecido algunas entidades financieras. En el año 2011 veremos el final de este proceso.

La creciente acumulación de stocks inmobiliarios en los balances de las entidades financieras las han convertido durante al año en el principal competidor de los tradicionales operadores en el sector inmobiliario, por una triple vía:

- a) Se han convertido en auténticas inmobiliarias. Las únicas capaces de vender al reservarse para sí los recursos que captaban de ahorradores y autoridades monetarias. Amplias facilidades para la financiación a compradores de sus stocks. Resultado: dificultades para los demás operadores y promotores con stock para vender.
- b) Han copado los recursos públicos de los planes de vivienda (subvenciones y subsidiaciones). Primero convenciendo a las Administraciones que convendría redirigirlos, desde el tradicional apoyo a los promotores de VPO en alquiler a largo plazo (25 años), hacia aquellos otros que reconvirtieran promociones libres, acabadas o en curso, en VPO en alquiler a corto y medio plazo (10 años, alquiler con opción de compra, etc.). En definitiva, hacia sus propias inmobiliarias o para solucionar problemas de sus clientes.

Esto último ha expulsado de la actividad promotora de VPO alquiler a los tradicionales operadores en este segmento, incluso a los más solventes, puesto que una de los principios de los actuales planes es que la obtención de las ayudas está vinculada a un obligado préstamo. Si no hay préstamo no hay ayudas, vinculación que venimos cuestionando desde hace años.

- c) La falta de financiación para los proyectos de larga maduración ha hundido el precio del suelo sin edificar, ante la escasa o nula actividad promotora. Un efecto de lo anterior es que incluso solventes inmobiliarias vean perjudicadas sus cuentas de resultados y

sus balances tras consecutivas tasaciones a la baja, obligadas a aplicar una normativa contable que, por el contrario, la Administración ha permitido que las entidades financieras, transitoriamente, no aplicaran.

1.2 Evolución general de los mercados financieros.

La desconfianza imperante en los mercados ha propiciado que se sucedieran situaciones de dificultades en la refinanciación de algunos Estados y la gran mayoría de las empresas.

Durante todo el año 2010 se han mantenido una situación de anormalidad en los mercados financieros, sin que se haya aún recuperado el tono anterior al comienzo de la crisis.

Aunque se han mantenido e incluso ampliado las extraordinarias inyecciones de liquidez que las autoridades monetarias pusieron en marcha en el año 2009 y los tipos de interés oficiales se han mantenido por debajo del 1%, estas medidas sólo han tenido su efecto en el sector financiero, evitando o demorando su caída, que hubiera arrastrado a toda la economía, pero que hasta el momento sólo ha servido para aplazar medidas de mayor profundidad.

En este marco, los tipos de intereses oficiales y de los mercados interbancarios nada tienen que ver con los que se aplican en operaciones comerciales y en las de refinanciación de empresas no financieras, donde se aplican precios y diferenciales que hace décadas no se veían y que hacen muy difícil la viabilidad de determinados negocios.

La relativa trampa de la liquidez en la que nos encontramos está siendo posible gracias al papel poco ortodoxo que están jugando los bancos centrales, con acumulación de deuda en sus balances, especialmente por la Reserva Federal y en menor medida el Banco Central Europeo. La reversión de esta situación necesita de varios años de crecimiento sostenido. De lo contrario, existe el peligro de mantenernos en una situación de atonía similar a la que viene siguiendo la economía japonesa desde hace años.

Los mercados de renta variable, que después de su hundimiento en los años 2007 y 2008 habían recuperado gran parte de lo perdido en los últimos trimestres del año 2009, reaccionaron positivamente y durante los tres últimos trimestres del año 2009, ante las sucesivas crisis de deudas soberanas y nuevo aumento del nivel de desconfianza, perdieron su empuje durante el primer semestre del año, cayendo a mediados del 2010 a los mismos niveles que se tenían en la mitad del año 2009. Sin embargo, aquella confianza parece haberse recuperado parcialmente ante las profundas medidas de ajuste económico que se están adoptando en las principales economías. Paralelamente, durante el segundo semestre del año, los precios de los valores han vuelto a recuperarse y, al cierre del año se encontraban en los mismos niveles que tenían al comienzo del mismo.

1. Evolución de los negocios durante el año 2010

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 2010 ha sido de 5.676,8 miles de euros, frente a los 5.694 miles de euros del ejercicio 2009. Las principales variaciones han sido las siguientes:

a) Ingresos:

Han aumentado en unos 673 miles de euros, principalmente por una mayor percepción de dividendos de sus filiales (7.207 miles de euros en el año 2010 frente a los 6.536,6 miles de euros en el año 2009).

Se ha mantenido estables los ingresos por facturación de servicios a las filiales en concepto de servicios (1.273,6 miles de euros en el año 2010 frente a los 1.286,9 miles de euros en el año 2009), y los ingresos por alquileres (961 miles de euros en el año 2010 frente a 945,2 miles de euros en el año 2009).

b) Gastos:

Los gastos corrientes han disminuido desde los 2.115 miles de euros en el año 2010 frente a los 2.124,0 miles de euros en el pasado ejercicio 2009.

Las dotaciones en concepto de provisiones por impago e insolvencia del arrendatario del edificio industrial de propiedad de la Compañía han pasado de los 798 miles de euros en el año 2.009 a los 955,3 miles de euros en el año 2010.

c) Resultado financiero y otros no corrientes:

Éstos han sido negativos en el año 2010 en 282,2 miles de euros, frente a unos resultados positivos de 257,8 miles de euros en el 2.009, debido a la dotación de provisiones por depreciación de alguna de las filiales y a los menores resultados excepcionales en el año 2010 (56,2 miles de euros frente a los 567,7 miles del 2.009).

1.2. Grupo CEVASA

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

En el año 2010, el grupo CEVASA ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 7.638,78 miles de euros, frente a los 3.931 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 2010	Año 2009	Diferencia	% variación result.
Patrimonio en Alquiler	10.855,33	5.453,75	5.401,58	99,0%
Promociones Inmobiliarias	-968,15	-833,54	-134,61	-16,1%
Hoteles	-237,49	-256,59	19,10	7,4%
Patrimonio Financiero	-100,59	379,14	-479,73	-126,5%
Servicios de gestión inmobiliaria	26,86	29,78	-2,92	9,8%
Otros	8,24	28,08	-19,84	70,7%
Totales	9.584,20	4.800,63	4.783,58	-99,6%

La profunda crisis económica e inmobiliaria en la que nos encontramos ha perjudicado fuertemente los márgenes de los negocios corrientes del grupo y debemos de calificar el año 2010 como un mal año para el grupo y de transición hacia un futuro de recuperación de los márgenes corrientes, muy perjudicados durante el ejercicio, debido a la conjunción de diferentes factores que explicamos más adelante al explicar la evolución durante el ejercicio de cada uno de los negocios. Los beneficios del año se han sostenido en la buena marcha del programa de desinversión en el complejo de viviendas que el grupo tiene en el Pº Sta. Mª de la Cabeza en Madrid.

1.2.1.3. Negocio patrimonial (alquiler)

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.961,14 miles de euros, frente a los 11.369,29 miles del año 2009, lo que supone un aumento del 5,2 % Por tipología de activo, los aumentos han sido los siguientes:

	Rentas netas de repercusiones de gastos			
	Año 2010	Año 2009	Diferencia	% variación result.
RESIDENCIAL	8.090,90	7.275,62	815,29	11,2%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.690,31	5.420,75	269,56	5,0%
Viviendas Santa Mª de la Cabeza en Madrid	1.052,79	1.335,77	-282,98	-21,2%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.347,80	519,09	828,71	159,6%
COMERCIAL	1.384,27	1.507,91	-123,64	-8,2%
Locales en Barcelona	979,87	1.103,56	-123,70	-11,2%
Locales y otros Santa Mª de la Cabeza en Madrid	404,40	404,35	0,06	0,0%
Locales La Sagrera en Barcelona	0,00	0,00	0,00	0,0%
OFICINAS				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	1.586,43	1.694,23	-107,81	-6,4%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	899,55	891,53	8,01	0,9%
TOTALES	11.961,14	11.369,29	591,85	5,2%

Como se aprecia en el cuadro anterior, el aumento global de las rentas se apoya principalmente en el aumento de las rentas por alquiler de las viviendas del Complejo Meridiano-Cero en Barcelona y, especialmente, en el alquiler de viviendas de uno de una de las principales promociones en Barcelona, que durante el año 2010 ha estado todo el año en explotación, frente a menos de seis meses en el pasado ejercicio.

Contrariamente, las rentas por alquiler de locales y de superficies de oficinas han descendido, debido al descenso de las tasas de ocupación y de los precios de alquiler.

Adicionalmente, el hecho de que haya descendido el número de viviendas en alquiler en el complejo de viviendas en Madrid, ya sea por haberse vendido parte de ellas o por mantener por razones comerciales voluntariamente desocupadas un gran número de ellas que se encuentran ofrecidas para su venta, ha hecho descender las rentas por alquiler de las viviendas del mismo.

A pesar de que la contención de la mayoría de los gastos corrientes, se han reproducido en el año 2010 los mismos hechos que perjudicaron también los márgenes corrientes de este negocio en el año 2009 y que son:

- 1) Se mantiene la situación de insolvencia del arrendatario del mayor de nuestros activos en alquiler, lo que ha hecho que debiéramos dotar 946,3 miles de euros en el año 2010 frente a los 798,3 miles de euros del año 2009. Además, debido a la actual crisis económica no ha sido posible encontrar una salida alternativa a la situación de este edificio.
- 2) Aunque se han reducido en el año 2010, se mantienen en niveles sin precedentes las dotaciones por morosidad y posibles insolvencias por los alquileres del resto de los edificios en alquiler (247,95 miles de euros en el año 2010 frente a 275,40 miles de euros en el año 2.009). Si bien éstas se encuentran en el 2% del total de ingresos por alquiler, o en el 2,5% si minoramos de estos ingresos los procedentes de viviendas con rentas antiguas, sin problemas de morosidad.
- 3) El aumento de las rotaciones y la no renuncia a los estándares de calidad que tenemos establecidos en la entrega de las viviendas y otras superficies en alquiler ha hecho que los gastos por mantenimiento, renovación y mejora de los edificios en alquiler haya subido desde los 1.130,98 miles de euros en el año 2009 a los 1.456,78 miles de euros en el año 2010 (+325,8 miles de euros). Ha aumentado, si cabe, el esfuerzo en la renovación de las viviendas y otras superficies vacías, con el fin de facilitar una rápida ocupación.
- 4) Se mantienen en niveles elevados los gastos de servicios de profesionales externos, tanto de aquellos que nos apoyan en labores comerciales como de aquellos otros relacionados con la persecución de la morosidad.
- 5) La carga financiera de una de las promociones del grupo en Barcelona, inicialmente destinada a la venta (y que se destinó al alquiler a mediados del año 2.009), unida a la elevada amortización del edificio, es superior a sus márgenes corrientes. Aunque este nuevo edificio ha hecho aumentar la cifra de negocio de esta actividad, su aportación al resultado de la misma ha sido negativa en 1.030,6 miles de euros, frente a los 373,68 miles de euros del año 2.009.

Adicionalmente, debido a la caída generalizada de los precios inmobiliarios, hemos debido dotar 830 miles de euros en concepto de provisiones por posibles minusvalías en edificios en explotación, tras la tasación de la cartera inmobiliaria.

Por todo ello y a pesar de la contención de los restantes gastos, ha descendido el resultado corriente antes de impuestos de este negocio, que sólo ha podido ser compensada por las

plusvalías afloradas por el programa de venta de viviendas en Madrid y por su aportación al beneficio.

Las ventas anteriores se enmarcan en una política de rotación de activos, iniciada en el segundo semestre del año 2009, 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.

El resultado de esta política ha sido la venta de 43 viviendas durante el año 2010 (26 de ellas de renta antigua y 16 de renta libre), frente a 4 vendidas en el año 2.009, todas ellas de renta libre.

Variaciones de los precios y de las plusvalías inmobiliarias

La crisis económica y especialmente del sector inmobiliario español viene provocando en los últimos años una continua caída de los precios inmobiliarios. El grupo CEVASA no es inmune a esto y el valor de tasación de la cartera de inmuebles destinada al negocio patrimonial ha perdido durante el ejercicio 2010 un 4,33 % de su valor, frente a un descenso del 6,70% en el año 2009.

Nuevas inversiones

Además de las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación, que han alcanzado la cifra de 654,19 miles de euros en el año 2010, el grupo ha realizado las siguientes inversiones en promociones en curso:

- 1) Ha continuado la construcción de un edificio destinado a viviendas de protección oficial en el municipio barcelonés de Santa Coloma de Gramanet. El edificio está prácticamente finalizado al cierre del ejercicio y tiene 100 viviendas, 2 locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros. La inversión en este edificio durante el año 2010 ha alcanzado la cifra de 7.836,3 miles de euros.
- 2) A través de la filial CEVASA-TEYCO, S.A., el grupo ha invertido 2.564,1 miles de euros en la promoción de un edificio de 84 viviendas VPO de alquiler en la población de Vic (Barcelona), como parte de la inversión total que se estima en unos 10,5 millones de euros.
- 3) Se han invertido un total de 904,4 miles de euros en la promoción de 25 viviendas VPO en alquiler, en San Joan de les Abadesses (Girona) y en concesión administrativa, como parte de una inversión total que se estima en unos 2,1 millones de euros.
- 4) Se han invertido 183,9 miles de euros en la finalización de una promoción de 40 viviendas en la población de Igualada (Barcelona), que posiblemente se destine finalmente al alquiler. La inversión total realizada en esta promoción alcanza la cifra de 8,15 millones de euros.

Adicionalmente, a través de sus filiales SBD Lloguer Social, S.A. (y PROCOSOSA, filial de ésta), que se consolidan por el método de participación, durante el año 2010 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 457 viviendas en el municipio de Sabadell (Barcelona), en tres unidades de actuación (92, 72, 223 y 70 viviendas, respectivamente). El total de inversiones realizadas por estas filiales en el año 2010 alcanzan la cifra de los 13,5 millones de euros.

En resumen, CEVASA, a través de sociedades filiales controladas y sociedades asociadas, está ejecutando promociones por un total de 666 viviendas, Son las siguientes:

- a) Un edificio de 100 viviendas VPO alquiler 10 años en Santa Coloma (Barcelona), que se estima entre en explotación en el primer trimestre de este año 2011.
- b) Un edificio de 25 viviendas VPO en alquiler, en San Joan de les Abadesses (Girona) que se estima entre en explotación en el primer trimestre del año 2012.
- c) Un edificio de 84 viviendas VPO alquiler en Vic (Barcelona), que se estima entre en explotación a finales del año 2012 o primer trimestre del 2013.
- d) Un edificio de 92 viviendas VPO alquiler 25 años (Promoción La Falla 2 en Sabadell-Barcelona-), que se estima entre en explotación en este primer trimestre de este año 2011.
- e) Un edificio de 72 viviendas VPO alquiler 25 años (Promoción La Serra 4 en Sabadell-Barcelona-), que se estima entre en explotación a finales de este año 2011.
- f) Un edificio de 223 viviendas VPO alquiler 25 años (Promoción Can Llong 5 en Sabadell-Barcelona-), que se espera que entre en explotación a mediados del 2.012.
- g) Un edificio de 70 viviendas VPO alquiler 25 años (Can Llong 6 en Sabadell-Barcelona-), que se espera que entre en explotación en el primer trimestre del 2012.

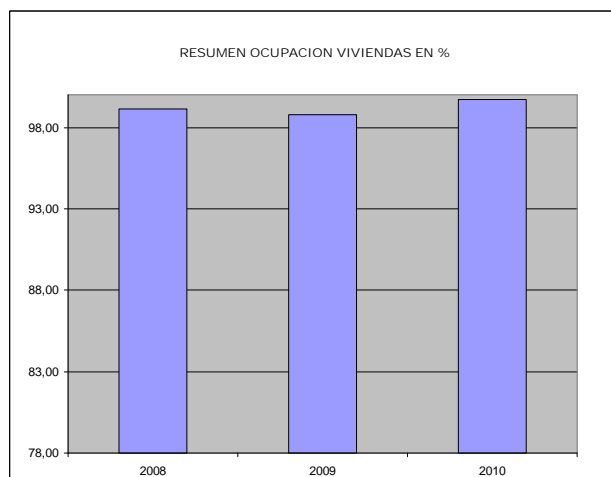
Todo este esfuerzo inversor está siendo posible gracias a la utilización de las líneas de financiación con las que cuenta el grupo, específicas para cada una de las promociones anteriores o generales. Durante el año 2010 se contrataron cinco nuevos préstamos hipotecarios, tres de ellos por un total disponible de 12,5 millones de euros a favor de las Sociedades controladas por CEVASA, y dos de ellos por un total disponible de 38,1 millones de euros a favor de sociedades asociadas.

Alquiler de viviendas.

La situación de crisis general ha supuesto un ajuste de los precios de alquiler, que se han abaratado alrededor de un 15% desde el año 2.008, lo cual ha contribuido a que la contratación haya aumentado gracias a una mayor demanda.

El aumento de la contratación se explica en parte, no por un aumento de la demanda, si no por los cambios producidos en el mercado residencial a tenor de la crisis económica actual. El mercado ha estado activo debido a que muchas familias han tenido que abandonar su vivienda por razones económicas y otras han visto en el alquiler una salida provisional ante el difícil acceso al mercado residencial de compra.

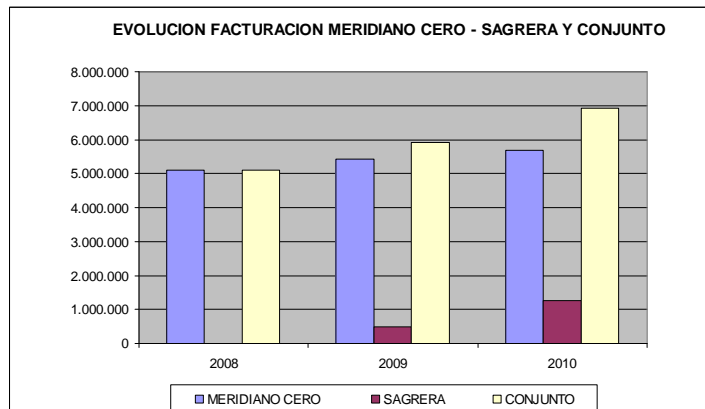
Los niveles de ocupación de las viviendas del grupo en alquiler han sido altos, a pesar de la mayor oferta existente en el mercado.



El nivel de disponibilidad de viviendas libres se ha mantenido en el 20% del año anterior. Esta menor disponibilidad ha permitido que tuviéramos ocupaciones cercanas al 100%. Paralelamente han aumentado los gastos de mantenimiento y readecuación del producto disponible para su reabsorción.

En el último trimestre del año hemos constatado una disminución en la rotación previendo que esta situación se mantendrá en el año 2.011 con niveles de disponibilidad inferiores, cercanos al 10%. Consecuentemente, debe disminuir el gasto dedicado a readecuación de las viviendas. En estos momentos la sociedad cuenta con un parque residencial en alquiler en Barcelona de 1.295 viviendas de las cuales 580 son de renta libre y 715 de renta antigua. A pesar de la disminución en las rentas de alquiler de mercado, en esta ciudad nos hemos mantenido en la banda alta de precios de referencia de las zonas donde se sitúan las viviendas, tanto en la Meridiano Cero (1.180 viviendas), con una antigüedad de 35 años, como en nuestra promoción de Sagrera, con un año y medio. Los precios de nuevas contrataciones han sido del orden de los 820 €/mes para la primera y 1.050 €/mes para la segunda (la segunda con plaza de parking incluida) y ello para unas superficies medias de 76,83 m² y 61 m², respectivamente. No obstante, en Meridiano Cero hemos bajado los precios un 1,60% durante el año 2010, y en La Sagrera se han mantenido.

Pese al descenso de los precios registrado en estos dos últimos años seguimos aumentando los ingresos en los dos conjuntos residenciales en Barcelona. En Meridiano Cero el aumento ha sido del 4,4% (6% en el año 2.009), mientras que en La Sagrera el aumento es debido a que el año 2010 ha sido el primero en que la promoción se encontró todo el año en alquiler, frente a seis meses en el año 2009.



El esfuerzo realizado en estos últimos años en investigar y resolver aquellos contratos de renta antigua y sometidos a la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, que estaban en situación irregular, junto con la entrega la promoción nueva de La Sagrera, han permitido que la composición del parque residencial haya variado sustancialmente con respecto a años anteriores. La entrega para el 2.011 de la una nueva promoción de 100 viviendas de protección oficial en Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona) contribuirá aún más a este cambio de escenario.

En el capitulo de gastos seguimos realizando un esfuerzo en mantener nuestro parque en buen estado y esto se refleja en la buena aceptación de nuestro producto y el mantenimiento de su valor. En los próximos años deberemos seguir en esta línea con el fin de mantener la competitividad de nuestra oferta.

En Madrid seguimos con el proceso de venta de nuestras viviendas, y en el año 2010 vendimos 43 unidades adicionales a las ventas en el 2009. Creemos que este número es satisfactorio, dado el difícil momento por el que atraviesa el mercado de compraventa, como por la singularidad de la promoción, sometida a un régimen legal de protección oficial algo especial y poco comprensible, que nos ha obligado a despejar dudas tanto en los interesados como en las entidades financiadoras de los compradores. Se han realizado multitud de gestiones con las distintas administraciones para la descalificación de algunas y autorización de venta de otras. Se han realizado todas los actos notariales precisos para la actualización de ambas promociones constituyendo comunidades de propietarios, desafectando las plazas de parking de las viviendas, para su mejor venta, escrituras de división horizontal y otros actos notariales necesarios para actualizar la promoción y facilitar su venta.

Alquiler de oficinas

El año 2010 se ha caracterizado por un desplome de los precios, debido a la baja actividad del sector y al exceso de oferta. También ha contribuido a ello el hecho que se han ocupado pocos metros y a la agresiva política de algunos propietarios, que vienen ofreciendo ocupar a

cualquier precio. Todo ello ha supuesto un descenso general de los precios ante la presión de los arrendatarios en la renegociación de los contratos.

El mercado barcelonés se caracteriza desde hace algunos años por la coexistencia entre edificios modernos ubicados en zonas de reciente transformación urbanística como son el 22@ y Plaza Europa y el resto de edificios ubicados en las zonas prime y secundarias, que necesitan de renovación y actualización para poder competir con estos edificios de mayores prestaciones y precios bajos. Junto a ello existe una variada oferta de oficinas de pequeño tamaño, muy irregular y generalmente en edificios ya antiguos, algunos reformados y otros de reciente construcción ubicados tanto en la periferia como en las llamadas nuevas centralidades. Son edificios con tasas de ocupación bajas y dispuestos a ofertar precios muy competitivos.

Todo ello nos obliga a realizar nuevas inversiones y ello sólo para bajar precios y mantener la ocupación. Esta es la cruda realidad pero en estos momentos no hay más remedio para evitar un descenso importantísimo de los ingresos.

En el 2010 las zonas descentralizadas han concentrado la mayor parte de la contratación y se muestran capaces de atraer importantes compañías internacionales para su implantación en la ciudad, compitiendo directamente con el tradicional distrito de negocios que ha tenido fugas, en especial de grandes usuarios. Esta tendencia puede terminar de configurar el mercado de oficinas en Barcelona.

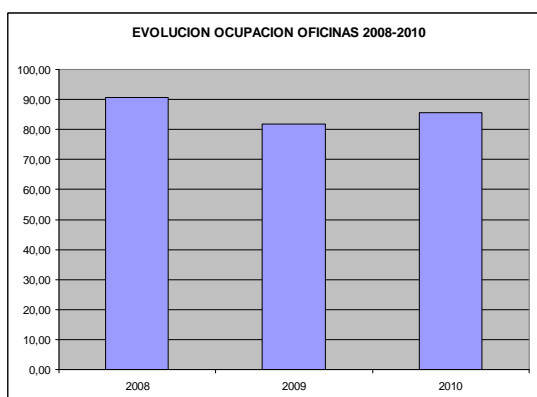
La disponibilidad en Barcelona alcanza en la actualidad el 14% del parque de oficinas, lo que supone un incremento de 2,4 con respecto al año anterior siendo mayor en los distritos nuevos de oficinas y en la periferia que alcanzan respectivamente el 22 y 26%.

Aunque la implantación de los edificios de oficinas del grupo en Barcelona esta perfectamente consolidada y se encuentran muy bien comunicados, en la actualidad estamos realizando las inversiones necesarias con el fin de tener un producto competitivo con el resto de implantaciones nuevas. Hemos reformado los vestíbulos, sustituyendo las carpinterías de madera por aluminio y en el año 2011 reformaremos los rellanos de planta con diseños más modernos y funcionales.

La situación actual es incierta mientras no haya síntomas de recuperación y en cualquier momento puede darse una baja inesperada de muchos m² que suponga un importante descenso de la tasa de ocupación como de los ingresos. Prevemos que en los próximos dos años no veremos una cierta recuperación de los precios y en nuestra opinión las ocupaciones se mantendrán entorno al 80-90% en general.

Actualmente todo el parque de oficinas está en Barcelona ubicado en la Avda. Meridiana y lo componen tres edificios de 14 plantas de 350m²/planta.

La tasa de ocupación aumentó de forma progresiva durante el año 2010 y se mantiene alrededor del 85 %. En el año 2010 se hicieron más contrataciones que en el año anterior, si bien las bajas de contratos por cierres, desubicaciones, cambios de estrategia de las empresas, y renegociación de contratos a la baja no ha permitido su reflejo en un aumento de los ingresos de nuestros edificios, que han descendido un 5,75% por la bajada de precios.



En dos años hemos descendido el precio de nuestras oficinas en un 20%. Esta situación se mantendrá al menos durante el 2011, con ligeros descensos en función de la disponibilidad de cada uno de los edificios.

El escenario para el 2011 será similar al 2010 en términos de contratación como consecuencia de la situación actual económica que prevemos se mantendrá estable.

Alquiler de locales

El mercado de locales comerciales ha mostrado una cierta recuperación a diferencia de otros sectores como las oficinas. La disminución de los precios ha hecho que la demanda y el volumen de transacciones de alquiler se hayan activado moderadamente.

La compra de locales descendió a unos niveles muy bajos en locales de 2ª y 3ª línea por los riesgos de desocupación existentes si bien la inversión en locales ubicados en zona prime ha aumentado. El sector en general se caracteriza por el temor a la desocupación que alcanza niveles importantes en locales de 3ª y 4ª línea con menor tránsito y comercios de barrio ; y son significativos en la 2ª próximos a la zona más comercial y en calles principales, e incluso se ha manifestado en locales situados en la 1ª, con muy elevado tránsito peatonal.

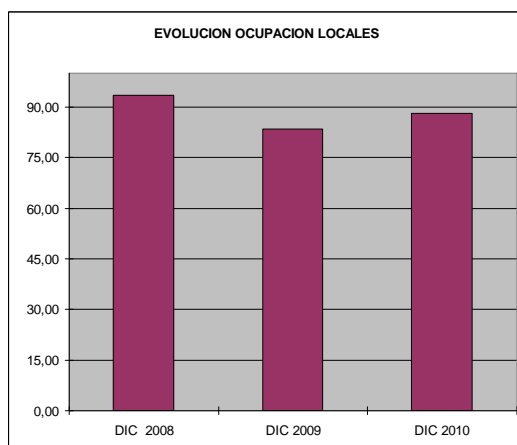
El ajuste está siendo muy importante en los locales peor situados y con escaso valor comercial, que prevemos tendrán una ocupación lenta en función de la disponibilidad del mercado y de la recuperación de otras zonas mejor situadas. Son los más resentidos de la crisis por su escaso valor comercial y su reabsorción será complicada.

Los locales que el grupo tiene en alquiler, tanto en Barcelona como en Madrid, se sitúan entre la 3ª (Avda. Meridiana y Sta. María de la Cabeza) y 4ª línea.

El volumen de contratación en general ha aumentado por el ajuste de precios en algunos casos cercano al 40%, pues partíamos de precios altos.

Hemos cerrado el año con una ocupación del 95% en Barcelona y del 100% en Madrid, superior al año anterior, que se sitúan ambas por encima de la tasa de disponibilidad general tanto de Barcelona como de Madrid.

Si la facturación en Barcelona en los dos últimos años ha disminuido un 24% debido a la bajada de precios, en Madrid, en cambio, las ocupaciones se han mantenido estables en los tres últimos años e incluso han aumentado los ingresos con respecto al año 2.008 en un 5,45%.



El escenario actual no anima a pensar que la salida de la crisis esté cerca ante los índices de consumo, paro y crecimiento económico. Al igual que las oficinas no estamos exentos de que cualquier baja inesperada y significativa pueda afectar de manera importante los resultados del ejercicio, al no estar asegurada su nueva ocupación.

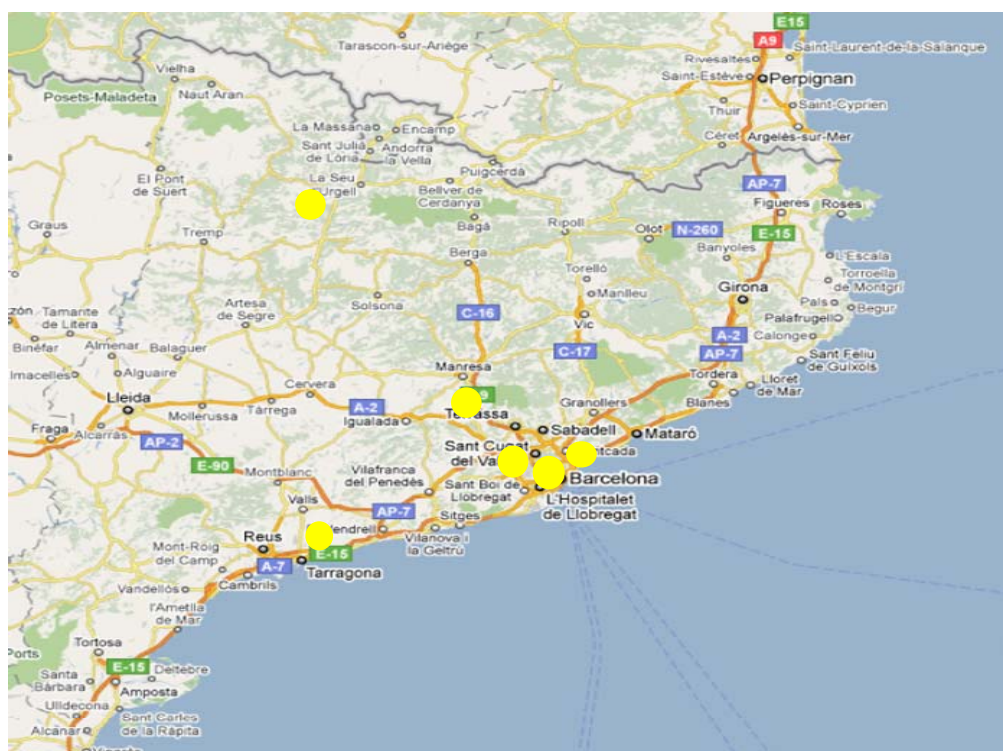
1.2.1.2. Promoción inmobiliaria y de suelo

Nuestra actividad de promoción de suelo y de promoción de edificaciones para la venta sigue detenida a la espera de mejores perspectivas en el sector inmobiliario.

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 producen ventas significativas.

Durante el año 2010 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 los informes de gestión de pasados ejercicios. La situación de estos proyectos es la siguiente:

	Edificabilidad m2	Situación urbanística	Plazo estimado ejecución	Inversiones próximos 5 años
<u>El Vendrell (Tarragona)</u>				
PAU Les Madrigueres	67.340	Planeamiento aprobado Pte. obras urbanización	Superior a 5 años	5.250.000
<u>La Seu d'Urgell (Lleida)</u>				
PMU Ciutadella de Castellciutat	18.500	Planeamiento aprobado Pte. reparcelación Pte. obras urbanización	Superior a 5 años	259.480
<u>Terrassa (Barcelona)</u>				
PP Can Colomer Parcela 6	8.193	Planeamiento aprobado Pte. obras urbanización Pte. Promoción 103 viviendas	Próximos 5 años	9.257.000
<u>Montgat (Barcelona)</u>				
Isla calles Pare Claret, Marina, Joaquim Costa y pasaje Pare Claret.	3.060	Planeamiento aprobado Pte. reparcelación Pte. obras urbanización Pte. promoción 18 viviendas	Próximos 5 años	4.235.400
<u>Bon Pastor, Barcelona</u>				
MPGM Verneda Industrial - Torrent de l'Estadella PMU nº 7	20.548	MPGM aprobación inicial	Superior a 5 años	250.000
<u>St. Joan Despí (Barcelona)</u>				
ARE Can Creixells	indeterminada	MPGM aprobación inicial	Superior a 5 años	125.000



Tampoco en el año 2010, el grupo ha iniciado nuevas promociones inmobiliarias para la venta, adicionales a las que tenía comenzadas al cierre del año 2009 (Igalada). Esta última se ha acabado en el primer semestre del año.

Durante el año 2010 ha continuado la venta de una pequeña promoción en la población de Montgat (Barcelona), de 11 viviendas, de las que durante el mismo año se habían vendido 8 de ellas. La aportación de estas operaciones a la cuenta de resultados ha sido neutra, puesto que los precios de venta son similares a los costes de estas viviendas, como consecuencia de la caída de los precios de mercado.

Por lo que se refiere a la segunda de las promociones acabadas en cartera (edificio de 40 viviendas en Igalada -32 libres y 8 VPO-), ante la situación del mercado inmobiliario, se decidió interrumpir la comercialización de esta promoción en venta y destinarlas al alquiler. Sin embargo, esto obligó a cambiar la calificación de las protegidas y a refinanciar esta promoción, parcialmente con un préstamo cualificado. Las demoras ocasionadas por este cambio de uso, la obtención de la nueva calificación y los problemas que surgieron en su financiación, ocasionados principalmente por agotamiento de los cupos, han impedido que pudiéramos en alquiler esta promoción hasta fechas recientes.

En el resto de proyectos, especialmente los que están en fase de planeamiento y de gestión urbanística, la situación de mercado hace que los plazos se dilaten a la espera de una mejora del mercado.

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. El valor de tasación de la cartera de inmuebles asignados a estas actividades ha perdido durante el ejercicio 2010 un 5,19 % de su valor, frente a un descenso del 16,49 % en el año 2009.

1.2.1.3. Negocio hotelero

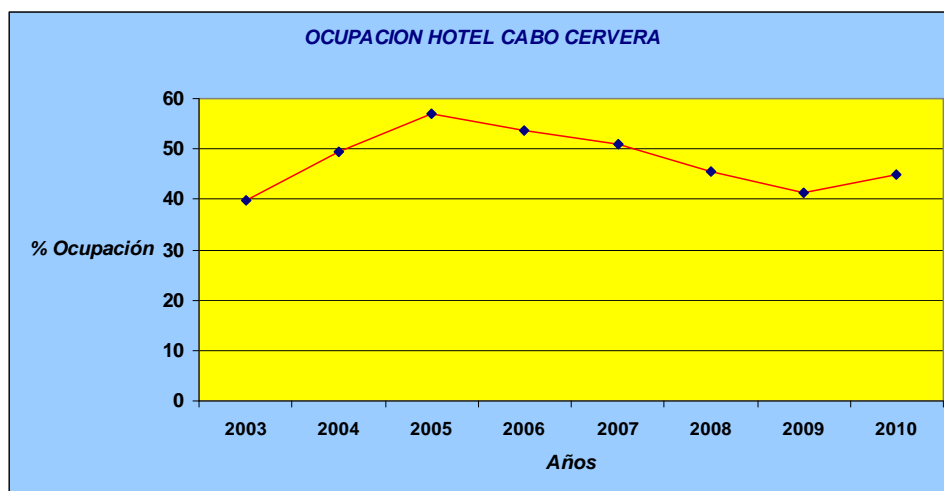
Una de las sociedades del grupo CEVASA es propietaria de un hotel de tres estrellas en Torreveja (Alicante).

Si bien los márgenes corrientes del hotel siguen siendo positivos, en el año 2010 no se han cumplido nuestras expectativas de mejora de los mismos, si no todo lo contrario, los resultados obtenidos en el 2010 han sido menores que los obtenidos en el año anterior.

El inicio del 2010 en temporada baja siguió la misma tónica del año anterior, incluso más acusada por la competencia que se ha desatado ante la pérdida de segmentos de mercado, que antes funcionaban con normalidad, conllevando una bajada real de precios no prevista, que se ha cifrado en un 3,52 % respecto al 2009. La temporada alta ha transcurrido con normalidad tal como teníamos previsto y hasta terminar octubre, todo parecía indicar que íbamos a terminar el año incluso por encima de la previsión, pues las cifras así lo confirmaban,

pero noviembre y diciembre han estado muy por debajo de las expectativas. Para estos meses se hicieron previsiones que al final no se han confirmado.

En cifras globales la ocupación ha sido un 8,87 % mejor que la del año anterior y ello gracias a la temporada alta, en la que hemos aumentado un 14 %, debido principalmente al aumento del segmento deportivo y una mayor fidelización de clientes de verano.



Esta mayor ocupación en temporada alta, no se ha visto reflejada en el margen ordinario debido a la caída del precio medio y al aumento de los costes variables.

Para el ejercicio 2011 preveemos que la ocupación seguirá en progresión lenta al alza, ayudada principalmente por la consolidación de los eventos deportivos y la incorporación a la lista de clientes de algunos potenciales que hemos estado visitando durante los últimos meses y con los que ya hemos firmado algunos contratos.

La prevista apertura del Auditorio y Palacio de Congresos prevista para el 2010 se ha retrasado al 2011 y con ello la aportación que sin duda tendrá en nuestra ocupación de este año y sucesivos. Según fuentes de la alcaldía hay interés por proyectos hoteleros en Torrevieja, que conllevará una consolidación como destino turístico, que abrirá nuevas posibilidades. Esta nueva situación sin duda nos obligará a estar más al día en cuanto a competitividad, dado que los hoteles que se incorporen serán nuevos.

Igualmente, esperamos que la reactivación de la actividad comercial e inmobiliaria vuelva a ir normalizándose poco a poco y ello incida en la mejora del resultado del hotel.

1.2.1.4. Gestión del patrimonio financiero

Aquí nos referimos a una pequeña parte del patrimonio del grupo, que se viene rentabilizando mediante su inversión en los mercados financieros. Este patrimonio se gestiona, en su mayor parte, a través de una de las filiales del grupo, CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU. El patrimonio medio gestionado durante el año 2010 por esta sociedad ha sido del orden de los 5 millones de euros.

Los ingresos, plusvalías y minusvalías procedentes de las inversiones financieras fueron de 401,55 miles de euros en el año 2010, frente a 763,55 miles de euros en el año anterior.

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 57 % 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 alguna (salvo IPC) en los próximos 14 años, y aún después de ese plazo con actualizaciones limitadas.

Por lo que se refiere al resto de inmuebles en alquiler sin limitación legal en sus rentas, la grave crisis económica en la que nos encontramos está ocasionando los últimos tres años una continua disminución de las rentas de mercado y el aumento de la desocupación. Creemos que los precios y las rentas van a seguir bajando en el próximo año y que las bajas de estos años compensarán la mayor parte de las subidas de precios que se dieron en los cinco años previos al comienzo de la crisis.

La disminución de las rentas de mercado y el aumento de las exigencias de rentabilidad por parte de los inversores viene ocasionando también una disminución de los precios de los inmuebles en alquiler. Por ello, el valor de los inmuebles en alquiler del grupo ha descendido un 4,33% en el año 2010, si bien en nuestro caso estos descensos son menores que la media del mercado, dada la tipología de los activos de CEVASA, que tampoco aumentan de precio en la misma media que los demás en periodos de aumento de los precios.

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.

La parada o alargamiento temporal en el desarrollo de algunos de estos suelos y proyectos inmobiliarios, adquiridos antes del inicio del cambio de ciclo inmobiliario, temporal un efecto directo en la disminución de las tasas de rendimiento que para ellos se habían estimado (incluso para algunas nulas o negativas), en el momento de su adquisición.

A la disminución de las tasas de rentabilidad esperadas posiblemente también que los precios del suelo y de los productos inmobiliarios se establezcan en unos niveles menores que los actuales.

El hecho de que el grupo CEVASA haya financiado la mayor parte de sus activos inmobiliarios con fondos propios evitará el multiplicador negativo que suponen situaciones de endeudamiento, en las tasas de rentabilidad de los fondos propios, cuando las tasas de rentabilidad de los activos caen por debajo de los costes del endeudamiento.

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

Los principales objetivos del plan estratégico del grupo son:

- a) El aumento del valor añadido de la Compañía y mejora de los índices de rentabilidad desde la óptica de la empresa y del accionista.

Las dos vías principales para conseguir lo anterior son:

- El aumento de valor de la empresa por sus operaciones corrientes.
- El aumento de valor mediante plusvalías inmobiliarias.

- b) El crecimiento/aumento del tamaño del grupo, que debe venir acompañado de la mejora de las economías de escala y mejora de la posición competitiva.

Los objetivos anteriores están condicionados por el siguiente marco de actuación:

- a) No comprometer en ningún momento la independencia actual de CEVASA, sin perjuicio de colaboraciones y joint ventures con otras compañías en proyectos con responsabilidad compartida.

- b) Mantenimiento de un excedente de liquidez que permita atender las oportunidades de negocio que puedan presentarse de manera inmediata con el fin de no estar demasiado condicionados por una circunstancial financiación ajena.
- c) Mantenimiento de un dividendo mínimo anual.
- d) Limitación del nivel de apalancamiento dentro de límites conservadores. Además, se tiene 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.
- e) No concentración de riesgos mediante un porcentaje máximo por proyecto de inversión respecto al valor GAV del grupo en cada momento.

Se tiene establecida una preferencia en las actuaciones de inversión y desinversión, con base a unas consensuadas perspectivas, en primer lugar de la evolución del sector inmobiliario y de sus precios, por productos y zonas y en segundo lugar de evolución del coste del capital y coste de financiación externa, y con unos criterios de selección de alternativas (tanto inmobiliarias como financieras), preferencia de inversión en diferentes activos según la combinación asociada de riesgo, rentabilidad básica y fuentes en las que se apoya, aportación periódica al resultado y al cash-flow, tiempos de maduración, etc.

En cualquier caso, debido a la coyuntura económica actual y la del sector en particular, el grupo CEVASA ha optado por ser prudentes en un futuro inmediato, y partiendo de unos objetivos menos ambiciosos en los próximos años, aumentar de manera progresiva las actuaciones con el fin de hacer posible a medio plazo los objetivos que se pretenden.

Una de las principales líneas de actuación del grupo CEVASA sigue siendo el potenciar su patrimonio en alquiler, especialmente de vivienda protegida en alquiler.

Uno de los pilares del actual plan estratégico es la rotación de activos, con la finalidad de renovar el patrimonio inmobiliario en explotación vendiendo activos no estratégicos y evitar la quedarse atrapados con unos edificios demasiado antiguos, con elevados y crecientes gastos de mantenimiento y obsoletos para satisfacer adecuadamente las necesidades de una demanda nueva y más exigente. Los recursos obtenidos deben ser reinvertirse en otros productos con mejores expectativas de rentabilidad.

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 2010, CEVASA ha adquirido 8.411 acciones propias (un 0,68% de su capital), por un total de 1.297,1 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 154,22 €

En la Junta general de accionistas celebrada el 29 de junio pasado, se acordó reducir el capital social en la cifra de 51.000 euros, mediante la amortización de 8.500 acciones propias que se encontraban en la autocartera.

En lo que llevamos de año 2.011, se han adquirido 15.905 acciones, por un total de 2.547,80 miles de euros. En la fecha de formulación de este Informe Anual, se tienen en autocartera un total de 20.059 acciones propias, con un coste de 3.185,46 miles de euros, lo que representa un 1,63 % 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 2010 y en lo que llevamos del 2011.

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 disfunciones 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 “firewals”, 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 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 2010 lo ha hecho en escasa medida en productos con 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 por los órganos de administración del grupo.

Al cierre del ejercicio 2010, el grupo CEVASA tenía entre sus activos una inversión total de 3.865,1 miles de euros, a precios de mercado, en activos con riesgo de precio.

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:

- Cuatro préstamos promotor por un total disponible de 51,9 millones de euros, de los cuales al cierre de año sólo había dispuesto de 42,7 millones de euros. De ellos. 28,8 millones deberán amortizarse en los próximos 39 años, 8,6 millones en los próximos diez y 3,3 millones en los próximos 15 años, y los restantes 2 millones en los próximos 25 años. Estos préstamos son a tipo de interés variable revisable anualmente en función de la evolución de referencias como el Euribor a un año o el IRPH.

Adicionalmente y como cobertura de los flujos de efectivo de dos de los préstamos anteriores, se tienen contratados cuatro swaps de intercambio de tipo variable contra tipo fijo, con las siguientes características:

- El primero por un nominal de 5,8 millones de euros, que cubre algo más del 50 % del principal de uno de los préstamos anteriores, durante la vida de aquel préstamo o 2/3 de toda la operación durante los 8 años de cobertura por el que se contrató.
- Tres swaps de 1 millón de euros cada uno de ellos, con una duraciones de tres, cinco y diez años, que cubren parcialmente un préstamo de 3,3 millones de quince años de duración.
- Las sociedades asociadas SBD Lloguer Social, SA i PROCOSOSA, participadas en un 40 %, financian las promociones de viviendas de protección oficial para alquiler que están 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 70,6 millones de euros, de los que había dispuesto al cierre del 2010 en la fecha de redacción de este informe 34.5 millones. Estos préstamos son a tipos de interés variables y revisables anualmente.

Salvo los indicados, 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 al gran número de clientes que supone el negocio de alquiler, mayoritariamente de viviendas, el riesgo de crédito de las operaciones comerciales del grupo está atenuado, salvo en el alquiler de aquellos activos que suponen un peso significativo en la cartera de inmuebles en alquiler del grupo.

En cualquier caso, la legislación en materia de arrendamientos es cada vez menos protectora respecto al inquilino en situaciones de impago, posibilita una relativa rápida desocupación de los morosos y el ofrecimiento en nuevo alquiler de las superficies desocupadas.

No obstante, en periodos de fuerte crisis económica como el actual, aumenta significativamente el nivel medio de morosidad e insolvencia de las empresas y familias. Por ello, el grupo CEVASA tiene establecida una política de garantías mínimas a arrendatarios que limita las posibles pérdidas por estos conceptos.

Respecto a las inversiones financieras y el riesgo de contraparte, éstas 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 su 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 29 de junio de 2010 acordó un dividendo con cargo a los beneficios del año 2009, equivalente a 3,15 euros brutos por acción.

El único dividendo pagado durante el año 2010 fue el dividendo complementario con cargo a los beneficios de los años 2009, de un importe de 2,17088855 euros brutos, de los que se retuvieron 0,41246882 euros a cuenta del IRPF o IS, resultando un líquido por acción de 1,75841973 euros.

Respecto a la evolución del precio de la acción en los mercados, éste osciló entre los 156,90 euros a comienzos del año 2010 y los 160 euros al cierre del ejercicio, con un mínimo de 150 euros.

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 2010, de 4 euros.

10. Responsabilidad social y patrocinio.

CEVASA destina el 0,7% de los beneficios líquidos consolidados a obras de carácter social y 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 6/207, 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 2010, el capital social de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. está representado por 1.233.690 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 indirectas.

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 al 31 de diciembre de 2010, son los siguientes:

Denominación del partícipe	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Maria Boix Gacia	11,573%	0,534%	12,107%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	17,336%		17,336%
Empar Vaqué Boix (1)		17,336%	17,336%
Eulalia Vaqué Boix	16,920%	0,386%	17,306%
Maria Vaqué Boix	8,064%		8,064%
Restaura, SL	21,579%		21,579%
Foncière Colbert Finance (2)		21,579%	21,579%

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

(2) Participación indirecta a través de Restaura, S.L., sociedad en la que participa indirectamente en un 70% a través de dos sociedades de su grupo.

Las participaciones significativas se refieren a los derechos de voto atribuidos a dichos partícipes.

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 29 de junio de 2010, 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 29 de junio de 2010.

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	31.12.2010	31.12.2009
A) ACTIVO NO CORRIENTE		83.821,75	79.438,05
I. Inmovilizado intangible	7	48,92	32,66
5. Aplicaciones informáticas		48,92	32,66
II. Inmovilizado material	5	315,77	363,39
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		315,77	363,39
III. Inversiones inmobiliarias	6	9.537,89	9.876,42
1. Terrenos		4.784,57	4.784,57
2. Construcciones		4.753,32	5.091,84
IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P	9.13	73.435,13	68.684,39
1. Instrumentos de patrimonio		73.435,13	68.684,39
V. Inmovilizaciones financieras a L/P	9.1	141,91	139,06
5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.)		141,91	139,06
VI. Activos por impuesto diferido	12.4	342,13	342,13
B) ACTIVO CORRIENTE		27.867,76	31.307,07
II. Existencias	10	198,82	198,82
2.A. Terrenos y solares		198,82	198,82
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.168,80	968,74
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		291,12	136,11
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		365,19	509,04
3. Deudores varios		205,69	138,43
4. Personal		0,84	0,50
5. Activos por impuesto corriente		1.304,91	184,65
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1,05	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P		21.414,82	22.028,15
2. Créditos a empresas	9.1	21.414,82	22.028,15
V. Inversiones financieras a C/P	9.1	4.030,78	8.051,28
1. Instrumentos de patrimonio		6,01	6,01
3. Valores representativos de deuda		4.024,76	0,00
5. Otros activos financieros		0,00	8.045,27
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		54,55	60,09
1. Tesorería		54,55	60,09
TOTAL ACTIVO		111.689,51	110.745,11

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forma parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2010.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE GENERAL			
PASIVO			
CUENTAS	Notas	31.12.2010	31.12.2009
A) PATRIMONIO NETO		84.251,48	82.406,26
A-1) Fondos propios		84.251,48	82.406,26
I. Capital	9.17	7.402,14	7.453,14
1. Capital escriturado		7.402,14	7.453,14
II. Prima de emisión		543,77	543,77
III. Reservas	9.21	70.861,42	70.384,34
1. Reserva legal y estatutarias		1.657,74	1.657,74
2. Otras reservas		69.203,68	68.726,59
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	9.2 / 9.21	-637,65	-678,41
VII. Resultado del ejercicio	12.1	6.081,79	5.941,37
Pérdidas y Ganancias del ejercicio		6.081,79	5.941,37
VIII. Dividendo a cuenta		0,00	-1.237,95
B) PASIVO NO CORRIENTE		456,49	481,37
I. Provisiones a largo plazo	14	65,64	123,17
4. Otras provisiones		65,64	123,17
II. Deudas a largo plazo	9.1	132,35	132,35
5. Otros pasivos financieros		132,35	132,35
IV. Pasivos por impuesto diferido	12.3	258,49	225,84
C) PASIVO CORRIENTE		26.981,54	27.857,48
II. Provisiones a corto plazo		175,00	175,00
III. Deudas a corto plazo	9.1	1.365,11	8.600,03
2. Deudas con entidades de crédito		1.362,64	8.567,66
5. Otros pasivos financieros		2,47	32,37
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.1	24.903,02	18.462,39
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		465,74	548,82
1. Proveedores		24,34	18,50
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas		19,94	5,59
3. Acreedores varios		51,85	23,84
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		26,39	30,37
5. Pasivos por impuesto corriente		0,00	53,84
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		343,22	416,68
VII. Ajustes por periodificación		72,67	71,25
TOTAL PASIVO		111.689,51	110.745,11

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forma parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2010.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		Notas	2010	2009
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	26.1		9.441,73	8.768,67
a) Ventas			0,00	0,00
b) Prestaciones de servicios			9.441,73	8.768,67
4. Aprovisionamientos	13.1		1,40	-0,96
b.II) Consumo de otros aprovisionamientos			1,40	-0,96
5. Otros ingresos de explotación			-0,04	6,94
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			-0,04	6,94
6. Gastos de Personal	13.2		-1.386,18	-1.433,64
a) Sueldos, Salarios y Asimilados			-1.217,70	-1.265,86
b) Cargas Sociales			-168,47	-167,78
7. Otros gastos de explotación	13.4		-1.684,20	-1.488,45
a) Servicios exteriores			-655,48	-621,27
b) Tributos			-73,39	-69,14
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales			-955,34	-798,04
d) Otros gastos de gestión corriente			0,00	0,00
8. Amortización del inmovilizado	5 / 6 / 7		-414,03	-416,61
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y otros			56,57	569,59
b) Resultado por enajenaciones y otros			56,57	569,59
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)			6.015,25	6.005,56
12. Ingresos financieros			846,47	987,34
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros			846,47	987,34
b.I) En empresas del grupo y asociadas			738,49	906,97
b.II) En terceros			107,98	80,37
13. Gastos Financieros	9.14		-1.000,12	-1.297,30
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			-894,14	-1.246,36
b) Por deudas con terceros			-105,98	-50,94
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			-184,78	-1,58
a) Deterioros y pérdidas			-184,78	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras			0,00	-1,58
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)			-338,43	-311,54
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)			5.676,82	5.694,01
17. Impuestos sobre beneficios	12.1		404,98	247,36
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)			6.081,79	5.941,37
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)			6.081,79	5.941,37

Número medio ponderado de acciones en circulación

1.233.742

1.252.672

BENEFICIO BASICO POR ACCION (€)

4,93

4,74

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forma parte integrante de la cuenta de perdidas y ganancias en el ejercicio 2010.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2010 Y 2009

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

	2010	2.009
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	6.081,79	5.941,37
<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)	6.081,79	5.941,37

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forma parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2010.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (AÑOS 2009 Y 2010)

	Notas	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio)	Resultados del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
		Escriturado	Total						
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
I. Total ingresos y gastos reconocidos.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.081,79	0,00	6.081,79
II. Operaciones con socios o propietarios.		-51,00	-51,00	0,00	-1.286,89	40,75	-3.912,90	1.237,95	-3.972,09
1. Aumentos de capital.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.		-51,00	-51,00	0,00	-1.286,89	1.337,89	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	-3.912,90	1.237,95	-2.674,95
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).		0,00	0,00	0,00	0,00	-1.297,14	0,00	0,00	-1.297,14
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	1.763,98	0,00	-2.028,47	0,00	-264,49
SALDO FINAL DEL AÑO 2010	9.C	7.402,14	7.402,14	543,77	70.861,42	-637,65	6.081,79	0,00	84.251,48

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forma parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2010.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

COMPañA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009			
	Notas	2010	2009
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.676,82	5.694,01
2. Ajustes del resultado		357,46	-152,98
a) Amortización del inmovilizado (+)	5/ 6/ 7	414,03	416,61
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	13.4	-56,57	-569,59
3. Cambios en el capital corriente		-6.432,34	-6.778,12
a) Existencias (+/-)		0,00	-0,37
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-1.200,07	-84,70
c) Otros activos corrientes (+/-)		0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-83,08	-181,52
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-5.149,19	-6.511,53
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	26.1	7.612,04	6.783,95
b) Cobros de dividendos (+)		7.207,07	6.536,59
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		404,98	247,36
5. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4)		7.213,99	5.546,86
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	9.1	-5.247,00	-13.306,00
a) Empresas del grupo y asociadas		-5.200,00	-4.903,04
b) Inmovilizado intangible		-16,26	-1,36
c) Inmovilizado material		-27,90	-92,15
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	-16,80
e) Otros activos financieros		-2,84	-8.045,30
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		0,00	0,00
g) Otros activos		0,00	-247,36
7. Cobros por desinversiones (+)	9.1	4.020,50	18.300,00
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	18.300,00
e) Otros activos financieros		4.020,50	0,00
8. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6)		-1.226,50	4.994,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.2	-1.297,14	-4.705,80
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-51,00	-195,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-1.246,14	-4.478,86
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		0,00	-31,94
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	9.1	-2.020,94	-831,19
a) Emisión		5.827,31	8.600,03
2. Deudas con entidades de crédito (+)		0,00	8.600,03
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		5.827,31	0,00
b) Devolución y amortización de		-7.848,25	-9.431,22
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-7.234,92	-9.431,22
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-613,33	-9.431,22
4. Otras deudas (-)		0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	9	-2.674,95	-6.336,71
a) Dividendos (-)		-2.674,95	-6.336,71
12. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10-11)		-5.993,03	-11.873,70
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		-5,54	-1.332,84
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO		60,09	1.392,94
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		54,55	60,09

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujo de efectivo del ejercicio 2010.

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.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado continuo de las bolsas españolas, gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos.

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 y la recepción de dividendos.

1.3 Sociedad dominante de un grupo de sociedades:

De acuerdo con la legislación vigente, CEVASA, como cabecera de grupo y 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 89.335,44 miles de euros, el resultado consolidado después de impuestos del ejercicio 2010 asciende a 7.638,78 miles de euros y el volumen total de activos y de ventas/prestación de servicios ascienden a 159.732,42 y 18.648,65 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 31.12.2009 y fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2010.

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

Las cuentas anuales de CEVASA muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 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.

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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).

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 mostraran 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 las cuentas anuales 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 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.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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 31.12.10 se muestran en la nota específica de esta memoria.

Para la realización de las cuentas cerradas a 31.12.10 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 2010 como el de 2009 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 la 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.

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 2009 ni el 2010 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 2010 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:

AÑO 2010

Base de reparto:

Beneficios del ejercicio de 2010 tras el Impuesto sobre Sociedades **6.081,79**

Distribución:

- A dividendo acciones en circulación	4.934,76	
- A reservas voluntarias	1.147,03	6.081,79

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 existen 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 añaden 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 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 en concepto de 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 de la presente memoria.

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 se detallan en el apartado 6.4 de la presente memoria.

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 2010, el balance de situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

En el ejercicio 2010 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. 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 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. La metodología de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores al 2010.

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 2010 y 2009, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo CEVASA, ascienden a 12.961 y 13.001 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 producción.

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 2010 ni durante el 2009 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. 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.

b) Pasivos financieros:

“Otros pasivos financieros”. 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 31.12.2010. 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 2010 ni en el 2009, 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:

El principal activo financiero de la Sociedad es el importe 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 2010 ni en el 2009 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 hubieran imputado al patrimonio neto. En tal caso, las correcciones valorativas por deterioro minorarán el patrimonio neto hasta compensar completamente los aumentos de patrimonio realizados anteriormente por esos mismos 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.

4.7 Coberturas contables

4.7.1 Criterios de valoración en las operaciones de cobertura:

Ni en el 2010 ni en el 2009 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 es menor al coste contabilizado. Se considera como valor razonable el valor expresado en los informes de tasación de las propiedades inmobiliarias del grupo, realizados por tasadores independientes.

Ni durante el ejercicio 2010 ni en el 2009 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 2010 y 2009. 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 aplicados 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, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto de Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2005 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las Sociedades que constituyen el Grupo a efectos fiscales para el ejercicio 2010 son las descritas en la Nota 9, salvo SBD Lloguer Social, S.L. En consecuencia, el gasto por impuesto sobre Sociedades recoge aquellas ventajas derivadas del aprovechamiento de bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación que no hubieran sido registradas en caso de tributación individual de las Sociedades que conforman el citado grupo fiscal.

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 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.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

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 2009 ni en el 2010 se han percibido subvenciones, donaciones y legados.

4.17 Combinaciones de negocios

Ni en el 2009 ni en el 2010 CEVASA ha llevado a cabo combinaciones de negocio.

4.18 Negocios conjuntos

Ni en el año 2009 ni en el 2010 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 2010 y 2009 CEVASA ha realizado con partes vinculadas las siguientes operaciones:

- 1) Prestación de servicios: CEVASA, en su función de Sociedad holding, presta a sus filiales 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 fiscal realizan préstamos entre ellas con el fin de optimizar el rendimiento financiero de 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) en 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 razonable de mercado.

4.20 Activos no comerciales mantenidos para la venta

CEVASA no tiene, ni ha tenido en los ejercicios 2010 y 2009, activos no corrientes mantenidos para la venta.

4.21 Operaciones interrumpidas

Ni en el 2010 ni en el 2009 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.

4.23. Clasificación corriente / no corriente

En el balance de situación adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

El detalle del inmovilizado material en el 2010 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2010	IMPORTE NETO A 31/12/2010
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA	542,00		542,00	256,69	285,31
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	235,60		235,60	205,14	30,46
Totales	777,60	0,00	777,60	461,83	315,77

El movimiento del inmovilizado material durante los ejercicios 2009 y 2010 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2009				AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2009	Inversiones	Bajas/Trasposos	A 31.12.2009	A 01.01.2009	Amortización	Trasposos	A 31.12.2009	Saldo
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	322,05
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	235,74	12,80	-1,33	247,21	187,79	18,08		205,87	41,34
Total	670,29	108,95	9,97	789,21	369,90	54,96	0,96	425,82	363,39

	MOVIMIENTOS AÑO 2010				AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2010	Inversiones	Bajas/Trasposos	A 31.12.2010	A 01.01.2010	Amortización	Trasposos	A 31.12.2010	Saldo
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	542,00			542,00	219,95	36,74	0,00	256,69	285,31
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	247,21		-11,60	235,61	205,87	18,36	-19,08	205,15	30,46
Total	789,21	0,00	-11,60	777,61	425,82	55,10	-19,08	461,84	315,77

5.2 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación:

Ni durante el 2010 ni el 2009 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 2010 ni en el 2009.

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 2010 y 2009 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 2010 ni durante el 2009 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 2010 ni en el 2009.

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 2010 y 2009 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 99,58 miles de euros.
- Equipos oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 52,06 miles de euros.
- Equipos proceso información: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 161,04 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 lo 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 2009 ni en el 2010 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 2 años y tres meses al cierre del ejercicio 2010) 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 a 31.12.2010 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2010	IMPORTE NETO A 31/12/2010
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	841,98	4.117,87
OTRAS INSTALACIONES	1.688,67	4,42	1.693,09	1.057,64	635,45
Totales	11.433,09	4,42	11.437,51	1.899,62	9.537,89

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2009 y 2010 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2009			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2009	Bajas/Trasposos	A 31.12.2009	A 01.01.2009	Amortización	Trasposos	A 31.12.2009	Saldo
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES								
Terrenos y solares no edificados	2.918,26		2.918,26					2.918,26
Edificios:								
-Solares	1.866,31		1.866,31					1.866,31
-Construcciones	4.959,85		4.959,85	540,60	150,69		691,29	4.268,56
OTRAS INSTALACIONES	1.704,39	-11,30	1.693,09	683,52	187,24	-0,96	869,80	823,29
Totales:	11.448,81	-11,30	11.437,51	1.224,12	337,93	-0,96	1.561,09	9.876,42

	MOVIMIENTOS AÑO 2010			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2010	Bajas/Trasposos	A 31.12.2010	A 01.01.2010	Amortización	Trasposos	A 31.12.2010	Saldo
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES								
Terrenos y solares no edificados	2.918,26		2.918,26					2.918,26
Edificios:								
-Solares	1.866,31		1.866,31					1.866,31
-Construcciones	4.959,85		4.959,85	691,29	150,69		841,98	4.117,87
OTRAS INSTALACIONES	1.693,09		1.693,09	869,80	187,84		1.057,64	635,45
Totales:	11.437,51		11.437,51	1.561,09	338,53		1.899,62	9.537,89

6.3 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación: Ni durante el 2010 y el 2009 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 2010 ni en el 2009.

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 2010 y 2009 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 2010 ni durante el 2009 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 2010 ni en el 2009.

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 2010 ni del 2009 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 la Compañía no están afectas a garantías ni a posibilidad de reversión. Asimismo no tienen ningún tipo de restricción a la titularidad aunque estas inversiones están alquiladas 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 de 2009, la Sociedad dejó de cobrar las rentas por arrendamiento del edificio industrial que forma parte de sus inversiones inmobiliarias, por impago del arrendatario del edificio, que con posterioridad presentó 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. Las provisiones registradas al cierre del ejercicio se detallan en la Nota 14.

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

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 2009 ni en el 2010 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 961,03 miles de euros en el 2010 y de 945,22 miles de euros en el 2009. Los gastos de explotación del mismo en el 2010 y 2009 fueron de 116,82 miles de euros y de 65,65 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 2009 y 2010 son los siguientes:

	Saldo a 01.01.2009	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Saldo a 31.12.2009
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

	Saldo a 01.01.2010	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Saldo a 31.12.2010
Aplicaciones Informáticas				
Inversión	359,25		36,68	395,93
Amort.Acum.	-326,59		-20,42	-347,01
Importe neto total:	32,66		16,26	48,92

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 2010 ni en el 2009.

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 2010 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 2010 ni en el 2009.

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 2010, los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso ascienden a 327,31 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 2010 y 2009 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 2010 ni en el 2009 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 (véase Nota 6). El edificio anterior se encuentra arrendado por un plazo de 10 años (de los que restan 3 años y tres meses al cierre del ejercicio 2010) 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:

Edificios en Barcelona	Cobros en el 2010	Cobros del 2011 al 2016	Cobros del 2016 en adelante
Nave Industrial "Bon Pastor"	961,03	2.219,98	

El contrato de arrendamiento tiene su vencimiento en marzo del año 2.013 hasta esa fecha y salvo no haya una resolución del concurso de acreedores estas cuotas serán no cancelables y por importe de 2.219,98 miles de euros.

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. 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. Por ello se ha dotado la pertinente provisión por insolvencias por un importe de 961,03 miles de euros.

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

Ni en el ejercicio 2010 ni en el 2009 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	40,96	236,52	
Vehículos de Gerencia			
Vehículo en Barcelona	9,70	7,21	

8.6 El importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendos 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 2010 CEVASA ha satisfecho un importe de 45,56 miles de euros en concepto de gastos por alquileres, y de 39,40 miles de euros en el 2009.

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		Valores representativos de deuda		Créditos/Derivados/Otros		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos/Derivados/Otros		2010	2009
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009		
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: Mantenedos para negociar Otros														
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento							6,01	6,01	4.024,76		8.045,27	4.030,77	8051,28	
Préstamos y partidas a cobrar					141,91	139,06				21.414,82	22.028,15	21.556,73	22.167,21	
Activos disponibles para la venta: Valorados a valor razonable Valorados a coste														
Total:					141,91	139,06	6,01	6,01	4.024,76	21.414,82	30.073,42	25.587,50	30.218,49	

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 01.01.2010	Inversiones	Desinversiones	Saldo a 31.12.2010
Depósitos bancarios	8.000,00		-8.000,00	0,00
Valores representativos deuda (Pagarés)		4.015,08		4.015,08
Intereses corridos	45,27	9,68	-45,27	9,68
Total:	8.045,27	4.024,76	-8.045,27	4.024,76

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 2009 y el 2010 se detallan a continuación:

	AÑO 2009			AÑO 2010	
	Saldo a 01.01.2009	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2009	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2010
Depósitos constituidos	5,93		5,93	2,85	8,78
Depósitos varios	0,75	0,03	0,78		0,78
Depósitos formalizados ante la Generalitat	132,35		132,35		132,35
Total:	139,03	0,03	139,06	2,85	141,91

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 2009 y 2010 se detallan a continuación:

	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	10.100,27	-8.920,00	18.385,38
Cevasa - Teyco, S.L.		622,8		622,80
Empresas asociadas:				
SBD Lloguer Social, S.A.		3.289,03	-269,03	3.020,00
Total:	17.205,11	14.012,10	-9.189,03	22.028,18

	Saldo a	Movimientos		Saldo a
	01.01.2010	Aplicaciones	Cancelaciones	31.12.2010
Empresas del grupo:				
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	18.385,38	3.986,83	-1.738,24	20.633,97
Cevasa - Teyco, S.L.	622,80	590,34	-432,29	780,85
Empresas asociadas:				
SBD Lloguer Social, S.A.	3.020,00	3.633,48	-6653,48	0,00
Total:	22.028,18	8.210,65	-8.824,01	21.414,82

2) Los Pasivos financieros de la Sociedad durante los ejercicios 2010 y 2009 son los que se detallan a continuación:

	TOS FINANCIEROS A LA		INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO				Total	
	Derivados/Otros		Deudas con entidades de crédito		Derivados/Otros		2010	2009
	2010	2009	2010	2009	2010	2009		
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Préstamos y otras partidas a pagar	132,35	132,35	1.365,11	8.567,66	24.903,02	18.462,39	26.400,48	27.162,40
Derivados de cobertura								
Total:	132,35	132,35	1.365,11	8.567,66	24.903,02	18.462,39	26.400,48	27.162,40

a) En la categoría Préstamos y otras partidas a pagar y clasificado como "Otros pasivos financieros", se recoge el importe recibido en concepto de fianza del arrendatario del edificio industrial. El importe contabilizado por este concepto en los años 2010 y 2009 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:

"Préstamos a empresas del grupo y asociadas": El detalle de los préstamos recibidos por CEVASA de sus filiales durante los años 2009 y 2010, se muestra a continuación:

Empresas del grupo:	Saldo a	Movimientos		Saldo a
	01.01.2009	Aplicaciones	Cancelaciones	31.12.2009
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

Empresas del grupo:	Saldo a	Movimientos		Saldo a
	01.01.2010	Aplicaciones	Cancelaciones	31.12.2010
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	15.492,99	15.271,32	8.230,34	22.533,97
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	1.908,71	962,45	1.480,65	1.390,51
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.	0,00	22,08	22,08	0,00
Cevasa Hoteles, S.L.U.	1.060,69	269,72	351,87	978,54
Total:	18.462,39	16.525,57	10.084,94	24.903,02

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 1.362,64 miles de euros correspondiente al importe dispuesto, a 31.12.2010, de las pólizas bancarias de que dispone CEVASA en esa fecha (9 millones de euros). El importe dispuesto a 31.12.2009 era de 8.567,66 miles de euros.

9.2 Autocartera: El coste de las acciones propias registradas al cierre del año 2010 ascendía a 637,65 miles de euros, y a 678,41 miles de euros en el cierre del 2009.

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

Saldo a 01.01.2010	Adquisiciones	Ventas	Amortización de acciones propias por reducción de capital	Saldo a 31.12.2010
678,41	1.297,14		-1.337,90	637,65

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

Ni en el ejercicio 2010 ni en el 2009 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 2011	Vencimiento 2012-2017
<u>Activos financieros</u>		
<i>Préstamos a empresas del grupo</i>	21.414,82	
<i>Depósitos formalizados</i>		141,91
<i>Depósitos en efectivo en entidades bancarias</i>	4.024,77	
<u>Pasivos financieros</u>		
<i>Créditos de empresas del grupo</i>	24.903,02	
<i>Fianzas recibidas de arrendatarios</i>		132,35
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	1.362,64	
<i>Otros pasivos financieros</i>	2,47	

9.6 Transferencias de activos financieros:

Ni en el 2010 ni en el 2009 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 2010 ni en el 2009 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 2009 ni durante el 2010.

9.12 Valor razonable:

El valor razonable de los instrumentos financieros registrados en las cuentas de la Sociedad, tanto en el ejercicio 2010 como en el 2009, 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	Coste		Deterioro	
					Patrimonio neto a 31.12.2010	de la participación a 31.12.2010		
Sociedades dependientes:								
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	2.000,00	100%	47.939,57	33.098,722		
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	1.000,00	100%	5.554,82	4.819,075		
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	1.000,00	100%	15.562,85	19.334,311		
Cevasa Hoteles, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Gestión hotelera	1.000,00	100%	3.226,76	4.016,249		
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión mobiliaria	1.000,00	100%	4.997,08	16.196,508	-11.199,433	
Cevasa - Teyco, S.L.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	100,00	80%	49,692	80,000	-30,308	
Sociedades asociadas:								
SBD Lloguer Social, S.A.	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)	Promoción vdas.(VPO) para alquiler	17.800,00	40%	8.660,30	7.120,000		
Total:					23.900,00	85.991,07	84.664,87	-11.229,741

Identificación de la Sociedad	Disoluciones/extinciones		Compraventas durante los ejercicios 2010 y 2009						Correcciones valorativas			Dividendos repartidos				
	2010	2009	2010			2009			2010			2009				
	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	2010	2009
Sociedades dependientes:																
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.															6.789,71	1.920,23
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.															46,94	1.410,45
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.																
Cevasa Hoteles, S.L.U.																
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.									154,47	264,49	418,96		2.835,50	2.835,50	370,41	3.205,91
Cevasa - Teyco, S.L.						80%	80,00	20.07.2009	30,31		30,31					
Sociedades asociadas:																
SBD Lloguer Social, S.A.				5.200,00												
Riddick Center 21, S.L.																
Total:																
	0,00	0,00		5.200,00					184,78	264,49	449,26		2.835,50	2.835,50	7.207,07	6.536,59

Si bien el valor en los libros de CEVASA de su filiales CEVASA Hoteles, S.L.U. y CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. son menores que sus Patrimonios netos contables, no se ha registrado deterioros de las participaciones porque dichas sociedades tienen plusvalías inmobiliarias no registradas superiores a la posible provisión.

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 2010 se amortizaron 8.500 acciones de autocartera y 32.500 acciones en el 2009, que ocasionaron unas pérdidas de 1.286,89 miles de euros en el 2010 y 5.263,96 miles de euros en el 2009. 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 2009 (la totalidad del deterioro por 2.835,50 miles de euros) y 2010 (264,49 miles de euros de un total de 418.96 miles de deterioro total). La diferencia entre el total deterioro de la participación en CEVASA Inversiones, SLU (418.96 miles de euros) y el importe cargado contra la reserva anterior (264,49 miles de euros) se ha cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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		Cifra de negocios		Gastos financieros		Gasto por correcciones valorativas		Otras partidas y ganancias	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Participaciones en empresas del grupo			7.207,06	6.536,59	894,14	1.246,36	184,77			
Préstamos a/de empresas del grupo	711,78	896,18								
Préstamos a/de empresas asociadas	26,71	10,79								
Depósitos y fianzas										
Intereses bancarios/bonificaciones bancarias	107,61	78,51	0,37	1,86	105,98	50,94				
Total:	846,1	985,48	7.207,43	6.538,45	1.000,12	1.297,30	184,77			

9.15 Otro tipo de información:

Ni al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 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 de crédito 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 31.12.2010 (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 2010 y 2009 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 2010, íntegramente desembolsado, asciende a 7.402,14 miles euros, compuesto por 1.233.690 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 2009 ni en el 2010 se han llevado a cabo ampliaciones de capital en la Sociedad.

En la Junta General de accionistas de CEVASA celebrada el pasado 29 de junio de 2010 se acordó por unanimidad reducir el capital social de la misma en la cuantía de 51 miles de euros. La reducción se efectuó mediante la amortización y anulación de 8.500 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 circulación.

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 la Ley de Sociedades de Capital 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 1.480,43 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 637,65 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. 163, 3º Ley Sociedades Anónimas vigentes hasta 31.08.2007 y derogada por la actual ley de Sociedades de Capital: 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 1.313,02 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:

El 31.12.2010 la Sociedad era titular de 4.154 acciones propias, adquiridas por un total de 637,65 miles de euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 153,50 euros/acción y un porcentaje del 0,34% sobre el capital social de la Sociedad.

Durante el año 2010, la Sociedad adquirió 8.411 acciones propias, por un total de 1.297,14 miles de euros (154,22 euros de precio medio ponderado).

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 29 de junio de 2010, 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 29 de junio de 2010.

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 2010, 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
María Boix Gacia	11,573%	0,534%	12,107%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	17,336%		17,336%
Empar Vaqué Boix (1)		17,336%	17,336%
Eulalia Vaqué Boix	16,920%	0,386%	17,306%
María Vaqué Boix	8,064%		8,064%
Restaura, SL	21,579%		21,579%
Foncière Colbert Finance (2)		21,579%	21,579%

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

(2) Participación indirecta a través de Restaura, S.L., sociedad en la que participa indirectamente en un 70% a través de dos sociedades de su grupo.

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 2010 ni 2009 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 2010 es el siguiente:

* Inversiones en desarrollo de terrenos y solares

A 01/01/2010	Aumento de existencias	Disminución existencias	Saldo a 31/12/2010
198,82			198,82
198,82			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 2010 como del 2009. 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 2010 y 2009 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 2010 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.

12. SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

- Un saldo deudor por 1.304,91 miles de euros en concepto de Impuesto Sociedades.

- Los saldos acreedores corresponden a los siguientes conceptos:

Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	85,94 miles de euros
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	241,16 miles de euros
Organismos de la Seguridad Social acreedores	<u>16,12</u> miles de euros
Total:	343,22 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:	6.081,79	
Impuesto sobre beneficios del ejercicio:	-404,98	
Diferencias temporarias:		
con origen en el ejercicio:	-279,05	
con origen en ejercicios anteriores:		
Correcciones Base Imponible (consolidación fiscal)		
con origen en el ejercicio:	-7.022,28	
con origen en ejercicios anteriores:		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores:		
Base imponible (resultado fiscal):	-1.624,52	

A continuación se detalla el cálculo de la cuota a ingresar/devolver en concepto de Impuesto sobre beneficios del ejercicio 2010:

Base imponible del ejercicio 2010	-1.624,52
Cuota íntegra 30% s/base imponible	-487,36
(-) Deducción innovación tecnológica	-0,13
(-) Deducción formación profesional	-0,01
(-) Retenciones y pagos a cuenta	-868,48
(+) Impuesto diferido venta inmovilizado a liquidar en el IS 2010	51,07
IMPORTE A DEVOLVER POR LA AGENCIA TRIBUTARIA:	-1.304,91

12.2 Desglose del gasto o ingreso por impuestos sobre beneficios:

Todos los resultados obtenidos por la Sociedad corresponden a operaciones continuadas.

El total del gasto contabilizado como gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2010 se desglosa de la siguiente manera:

Gasto imputable a resultados con n tributación diferida o gasto por impuesto diferido	87,72
Gasto por el resto de resultado o base imponible	317,26
TOTAL	404,98

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) 168,16 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 2010, se ingresará un importe de 51,06 miles de euros, y tras la misma quedará pendiente de liquidar un total de 168,16 miles de euros.

Después de liquidarse el I.S. del ejercicio 2010, el importe de las rentas positivas que quedaran pendientes de incorporar a la base imponible alcanza un total de 560,60 miles de euros.

2) Se registran 6,61 miles de euros en concepto de impuesto diferido 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.

3) Se ha contabilizado un importe de 83,72 miles de euros en concepto de impuesto diferido, originado por la eliminación de resultados en operaciones internas de existencias, en aplicación del régimen de consolidación fiscal que aplica la sociedad y su grupo.

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 del ejercicio 2009 por importe de 342,13 miles de euros originados con anterioridad a que la Sociedad se acogiese al régimen de consolidación fiscal en el Impuesto sobre Sociedades. 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 2010 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:

No las hay en el ejercicio 2.010.

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 31.12.2009 y 31.12.2010 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 de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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:

A partir del ejercicio fiscal 2010 la Sociedad tributa en el Impuesto s/Sociedades en régimen consolidado con las siguientes Sociedades de su grupo: Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.; Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.; Cevasa, Proyectos, S.L.U.; Cevasa, Inversiones Mobiliarias, S.L.U; Cevasa, Hoteles, S.L.U. y Cevasa – Teyco, S.L.U.

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 2005 a 2010 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:

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 2010 y 2009, por conceptos son los siguientes:

	2010	2009
Sueldos y salarios	909,28	915,66
Seguridad social	158,94	158,63
Dietas y Atenciones Estatutarias	308,43	350,20
Otros gastos sociales	9,53	9,15
	<u>1.386,18</u>	<u>1.433,64</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:

Servicios exteriores

Conservación de edificios.
 Mantenimiento equipos informáticos
 Suministros: Agua, electricidad. y otros.
 Seguros
 Publicidad y propaganda
 Servicios de profesionales independientes
 Alquileres (rentings)
 Servicios financieros
 Otros gastos y servicios

	2010	2009
	2,40	5,89
	46,41	50,74
	10,67	15,69
	34,94	34,60
	0,65	29,30
	270,85	193,36
	45,56	39,40
	57,49	41,82
	186,51	210,47
	655,48	621,27
Tributos varios	73,39	69,14
(+/-) Pérdidas deterioro y variac.provisiones por operac.comerciales	955,33	798,04
(+/-) Otros gastos de gestión corriente		
Total:	1.684,20	1.488,45

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**A) Provisiones****14.1 Análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio:**

	A 01.01.2010	Dotaciones o Aplicaciones	Cancelaciones	A 31.12.2010
Ayuntamiento de Barcelona	9,78	0,08	-8,81	1,05
Cámara de Comercio Barcelona	5,96	0,29	-1,3	4,95
Cámara de Comercio Madrid	2,77		-2,77	0,00
Cámara de Comercio Alicante	0,80		-0,39	0,41
Agencia Tributaria	92,68		-44,63	48,05
Generalitat de Catalunya	11,18	2,70	-2,7	11,18
Total:	123,17	3,07	-60,60	65,64

	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

Las cancelaciones de provisiones detalladas en los cuadros anteriores 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 2010 ni en el 2009 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 2010 ni en el 2009 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 activos.

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 2010 ni en el 2009, transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio ni tiene compromiso alguno por este concepto.

19. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Ni durante los ejercicios 2010 y 2009 ni en fechas anteriores la Sociedad ha recibido subvenciones, ni donaciones ni legados.

20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante los ejercicios 2010 y 2009 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 2010 y 2009 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 2010 y 2009, 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 2010 y 2009 ningún activo calificado como mantenido para la venta.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 31 de diciembre de 2010 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 2010 Y 2009:*

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 trimestre 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 2010 y 2009:

<i>Tipo de operación</i>	<i>Contrapartida</i>	2010		2009	
		<i>Ingreso del ejercicio</i>	<i>Gasto del ejercicio</i>	<i>Ingreso del ejercicio</i>	<i>Gasto del ejercicio</i>
<i>Prestación de servicios</i>	P1	493,54	0,00	498,77	18,51
	P2	118,83		95,08	
	CP	338,40		15,70	
	CH	157,38		389,51	
	CI	112,07		242,69	
<i>Gestión patrimonial y administración de activos</i>	SBD	48,73		35,81	
<i>Alquileres de inmuebles</i>	IN			945,22	798,40
<i>Prestación de garantías y préstamos intragrupo</i>	P1		775,93		766,84
	P2		81,23		107,66
	CP	701,24		893,38	
	CH		36,98		25,23
	CI		7,21		346,63
	CT	13,34		2,80	
	SBD	26,71		10,79	
<i>Alquiler oficina administrativa</i>	P2		40,96		32,43
Total:		2.010,24	942,31	3.129,75	2.095,70

P1: Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.
P2: Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.
CP: Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
CH: Cevasa Hoteles, S.L.U.

CI: Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.
SBD: SBD Lloguer Social, S.A.
CT: Cevasa - Teyco, S.L.
IN: Inoxcrom, S.A. (*sólo considerada vinculada en el 2009)

B) Dividendos:

Los dividendos recibidos por CEVASA de sus filiales, en los ejercicios 2010 y 2009, son :

Filial	2010		2009	
	Tipo	Importe	Tipo	Importe
CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U.	Complementario resultado 2009	370,41	Complementario resultado 2008	2.714,61
	Reparto Reservas Voluntarias	0,00	Reparto Reservas Voluntarias	491,30
CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.U.				
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Resultado 2009	1.289,71	Resultado 2008	970,53
	A cuenta 2010	5.500,00	A cuenta 2009	949,70
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Resultado 2009	46,94	Resultado 2008	721,45
	A cuenta 2010	0,00	A cuenta 2009	689,00
	Total:	7.207,06		6.536,59

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:

	2010	2009
Remuneración Consejo de Administración:	369,82	362,20
Retribución fija	61,39	75,00
Dietas	133,43	175,20
Atenciones estatutarias	175,00	112,00
Remuneración Alta Dirección:	606,30	560,97
Total:	976,12	923,17

Durante los años 2010 y 2009 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.

El Consejo de Administración está formado por 7 hombres y 1 mujer. Por su parte el equipo directivo está formado por 5 hombres y ninguna mujer.

2) SALDOS CON PARTES VINCULADAS EN LAS FECHAS DE CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009:

Son los siguientes:

	2010		2009	
	SalDOS deudores	SalDOS acreedores	SalDOS deudores	SalDOS acreedores
Cientes empresas grupo y asociadas	365,19		509,04	
Proveedores empresas grupo		19,94		5,59
Préstamos a empresas grupo y asociadas	21.414,82		22.028,15	
Préstamos de empresas grupo y asociadas		24.903,02		18.462,39
	21.780,01	24.922,96	22.537,19	18.467,98

INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 2010, los miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas a ellos 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 y/o compraventa de inmuebles**

<u>Sociedades</u>	<u>Domicilio social</u>	<u>% participacion directa e indirecta a 31/12/2010</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	París	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.A.	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 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	París	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>% participación directa e indirecta a 31/12/2010</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 31/12/2010</u>	<u>Sociedad titular</u>	<u>%</u>
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 31/12/2010</u>	<u>Sociedad titular</u>	<u>%</u>
R-SIIC (1)	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

(1) Señalar la existencia de un acuerdo privado entre los socios para transmitir dicha participación a Fonrestaura Internacional.

Explotación de instalaciones de ocio

<u>Sociedades</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>% participación directa e indirecta a 31/12/2010</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 31/12/2010</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 31/12/2010</u>	<u>Sociedad titular</u>	<u>%</u>
Albany Construmany, S.L.	Barcelona	100,00	Restaura, S.L.	100,00
Avestruces de Aragón, S.L.	Barcelona	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 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 GMBH	1,00
SCI 231 Saint Honore	Paris	53,52	R-SIIC	99,99
			Immobilière Haffner SAS	0,01
Uxmal Construmat, S.L.	Barcelona	100,00	Restaura, S.L.	100,00

b) Sociedades asociadas

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

<u>Sociedades</u>	% participación directa		<u>Sociedad titular</u>	<u>%</u>
	<u>Domicial Social</u>	<u>indirecta a 31/12/2010</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.	Madrid	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 Polwiesjska, S.P.Z.O.O.	Varsovia	100,00	Restaura, S.L.	100,00
Restaura VI, S.P.Z.O.O.	Varsovia	100,00	Restaura, S.L.	100,00
Restaura Mickiewicza, S.P.Z.O.O.	Varsovia	100,00	Restaura, S.L.	100,00
Restaura Nowogrodzka, S.P.Z.O.O.	Varsovia	49,00	Renlovi, S.L.	100,00
			Restaura, S.L.	49,63
Xamontmar, S.L.	Barcelona	48,83	Promefic, S.L.	48,83

25. OTRA INFORMACIÓN

NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS POR LA COMPAÑÍA

La distribución por sexos y categorías al término de los ejercicios 2010 y 2009 del personal de la Sociedad es la siguiente:

AÑO 2009

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

AÑO 2010

	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

El número medio de personas empleadas coincide con el número de empleados a final del ejercicio, tanto en el 2009 como en el 2010.

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

Durante el ejercicio 2010, el importe satisfecho a la firma DELOITTE, S.L., en concepto de auditoría de las Cuentas Anuales del año 2009 de CEVASA y el Grupo CEVASA ha sido de 29,26 miles de euros. Los honorarios totales de DELOITTE, S.L., por la auditoría de las cuentas anuales de CEVASA y Grupo CEVASA del ejercicio 2010, ascienden a 49,16 miles euros, de los cuales la Sociedad en la actualidad ha satisfecho 19,66 miles de euros.

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 2010 y 2009:

	2010	2009
Dividendos pagados por las filiales	7.207,06	6.536,59
Prestación de servicios	1.273,63	1.286,86
Alquiler	961,04	945,22
Total:	9.441,73	8.768,67

27.- INFORMACIÓN SOBRE LOS PLAZOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES.
Disposición adicional 3ª “Deber de información de la ley 15/2010 de 5 de julio 2010.”

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio para estas primeras cuentas anuales formuladas tras la entrada en vigor de la Ley, al 31 de diciembre de 2010 ningún saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del conjunto consolidable según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

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") y sociedades dependientes (el "Grupo") que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 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 2010, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. 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



Ana Torrens

28 de febrero de 2011

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:
DELOITTE, S.L.

Any 2011 Núm. 20/11/00304
IMPORT COL·LEGIAL: 90,00 EUR

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

GRUPO CEVASA

Cuentas Anuales Consolidadas Correspondientes al Ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2010, elaboradas 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 o Cuenta de Resultados.
 - Estado de flujo de efectivo.
 - Estados de cambios en el patrimonio.
- 3) **ESTADOS FINANCIEROS POR SEGMENTOS:**
 - Balance de Situación.
 - Estado o Cuenta de Resultados.
 - Estado de flujo de efectivo.
 - Nota a la información segmentada.
- 4) **MEMORIA:**
 - 1.- Composición y actividades del Grupo.
 - 2.- Bases de presentación y principios de consolidación.
 - 3.- Notas a los estados financieros:
 - 1.- Explicaciones sobre los epígrafes del balance.
 - 2.- Explicaciones sobre los epígrafes del estado o cuenta 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.
 - 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.
 - 10.- Objetivos, políticas y procesos que sigue el grupo para gestionar el capital.
 - 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.
 - 5.- Información sobre el Medio Ambiente.
 - 6.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores.
 - 6.- Distribución de resultados

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 expresadas en miles de euros, sin que ello suponga error alguno.

INFORME DE GESTIÓN 2010

INFORME DE GESTIÓN 2010

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

Durante el año 2010, la economía española ha continuado en recesión, mientras que algunos países europeos de su entorno (UE) han salido o están saliendo de la misma y han comenzado a tener tasas positivas de crecimiento.

Si bien a mediados del año 2009 la economía española frenó su rápido deterioro e inició una senda de rápida recuperación o, mejor dicho, de menor deterioro, gracias a la demanda externa y a la recuperación de las exportaciones y del sector industrial gracias a la recuperación de las economías con las que nos relacionamos, los desequilibrios acumulados en la fase expansiva, el fuerte apalancamiento de las familias españolas, el fuerte deterioro de financiación o refinanciación de los sectores privado y público, ocasionaron un rápido deterioro del tejido empresarial y del empleo.

La débil estructura productiva y de servicios de la economía española es la responsable de que en la actual fase recesiva se estén destruyendo mucho más empleo que en el resto de las economías occidentales. Éste ha alcanzado unas cifras récords que están haciendo peligrar todos los sistemas de protección social y gran parte de los resortes del estado de bienestar.

La rápida destrucción del tejido empresarial y el aumento del desempleo ha forzado al actual gobierno a emplearse a fondo y, a excepción de las políticas monetaria y cambiaria, a utilizar todos los resortes con los que cuenta con el fin de evitar que se extiendan las situaciones de insolvencia privada y pública.

Una vez agotados los efectos de gran parte de las medidas que, con cuentagotas, se han ido implementando, el gobierno central no ha tenido más remedio que poner en marcha las primeras medidas encaminadas a reestructurar amplios sectores de la economía (p.ej. sectores financiero y eléctrico), liberar a los mercados de sus rigideces, e implementar medidas que tienen como objetivo volver a la estabilidad presupuestaria.

Las necesidades de financiación de la economía española y su dependencia de los mercados de capitales exigen que se despejen las dudas sobre nuestro sistema financiero y que se avance en la línea actual de concentración de entidades. Incluso tras ello, serán necesarios varios años hasta que la economía española vuelva a crecer a las tasas que nos tenía acostumbrados antes de la crisis. Sin ello, será imposible recuperar los niveles de empleo.

1.1 Evolución general del sector inmobiliario español

Tal y como decíamos en el informe del pasado ejercicio, la recuperación del sector será lenta y han continuado las caídas de precios y atonía en el sector. También decíamos que la salida de la crisis requería de medidas que posibilitaran la salida conjunta de los sectores financiero e inmobiliario de la crisis.

Lo que ha ocurrido es sólo se han instrumentado medidas encaminadas a apoyar al sector financiero, dejando de lado al inmobiliario.

Bien es cierto que ante la generalizada crisis económica, vienen creciendo las dificultades de de las empresas y familias, con un aumento de la morosidad y los problemas para el sector financiero. Se pide o conviene al sector que, ante la imposibilidad de muchas empresas y familias de devolver sus créditos y la escasa liquidez de los mercados inmobiliarios y de bienes, se refincie a los deudores, limitando las ejecuciones hipotecarias y aguantando a insolventes y prácticamente quebradas empresas inmobiliarias a capear, si es posible, el temporal, aún a costa de tapar las crecientes vías de agua con elevadas quitas.

Pero éste no ha sido ni está siendo el principal problema de los bancos y las cajas de ahorros. Su principal problema deriva de su actuación en los tiempos del boom económico, con crecimientos del balance apoyados en la financiación exterior. Ahora, ante la imposibilidad de refinanciarse en los mercados en un contexto de desconfianza, y, cuando les es posible, con aumento de los costes de esta refinanciación, ven no sólo perjudicados sus márgenes sino también el fantasma de la propia insolvencia.

Hasta ahora se ha conseguido capear el temporal gracias, entre otras cosas, a las extraordinarias aportaciones de liquidez del BCE, pero, como no puede ser de otra forma, estas medidas tienen fecha de caducidad. Y como en cualquier empresa no financiera, cuando no te refinancian los externos hay que girarse y mirar al interior y pedir a los apoyo a los accionistas. Parece que después de meses de reflexión, el gobierno ha llegado a esta conclusión y en estas fechas está exigiendo de todas las entidades financieras (más a las cajas) que adopten medidas para el aumento de su capitalización. Sin embargo, esto es más fácil para la banca que para las cajas de ahorro, con una estructura jurídica bien diferente. La conclusión no puede ser más que la desaparición de los más débiles. Durante el año 2010 han desaparecido algunas entidades financieras. En el año 2011 veremos el final de este proceso.

La creciente acumulación de stocks inmobiliarios en los balances de las entidades financieras las han convertido durante al año en el principal competidor de los tradicionales operadores en el sector inmobiliario, por una triple vía:

- a) Se han convertido en auténticas inmobiliarias. Las únicas capaces de vender al reservarse para sí los recursos que captaban de ahorradores y autoridades monetarias. Amplias facilidades para la financiación a compradores de sus stocks. Resultado: dificultades para los demás operadores y promotores con stock para vender.
- b) Han copado los recursos públicos de los planes de vivienda (subvenciones y subsidiaciones). Primero convenciendo a las Administraciones que convendría redirigirlos, desde el tradicional apoyo a los promotores de VPO en alquiler a largo plazo (25 años), hacia aquellos otros que reconvirtieran promociones libres, acabadas o en curso, en VPO en alquiler a corto y medio plazo (10 años, alquiler con opción de compra, etc.). En definitiva, hacia sus propias inmobiliarias o para solucionar problemas de sus clientes.

Esto último ha expulsado de la actividad promotora de VPO alquiler a los tradicionales operadores en este segmento, incluso a los más solventes, puesto que una de los principios

de los actuales planes es que la obtención de las ayudas está vinculada a un obligado préstamo. Si no hay préstamo no hay ayudas, vinculación que venimos cuestionando desde hace años.

- c) La falta de financiación para los proyectos de larga maduración ha hundido el precio del suelo sin edificar, ante la escasa o nula actividad promotora. Un efecto de lo anterior es que incluso solventes inmobiliarias vean perjudicadas sus cuentas de resultados y sus balances tras consecutivas tasaciones a la baja, obligadas a aplicar una normativa contable que, por el contrario, la Administración ha permitido que las entidades financieras, transitoriamente, no aplicaran.

1.2 Evolución general de los mercados financieros.

La desconfianza imperante en los mercados ha propiciado que se sucedieran situaciones de dificultades en la refinanciación de algunos Estados y la gran mayoría de las empresas. Durante todo el año 2010 se han mantenido una situación de anormalidad en los mercados financieros, sin que se haya aún recuperado el tono anterior al comienzo de la crisis.

Aunque se han mantenido e incluso ampliado las extraordinarias inyecciones de liquidez que las autoridades monetarias pusieron en marcha en el año 2009 y los tipos de interés oficiales se han mantenido por debajo del 1%, estas medidas sólo han tenido su efecto en el sector financiero, evitando o demorando su caída, que hubiera arrastrado a toda la economía, pero que hasta el momento sólo ha servido para aplazar medidas de mayor profundidad.

En este marco, los tipos de intereses oficiales y de los mercados interbancarios nada tienen que ver con los que se aplican en operaciones comerciales y en las de refinanciación de empresas no financieras, donde se aplican precios y diferenciales que hace décadas no se veían y que hacen muy difícil la viabilidad de determinados negocios.

La relativa trampa de la liquidez en la que nos encontramos está siendo posible gracias al papel poco ortodoxo que están jugando los bancos centrales, con acumulación de deuda en sus balances, especialmente por la Reserva Federal y en menor medida el Banco Central Europeo. La reversión de esta situación necesita de varios años de crecimiento sostenido. De lo contrario, existe el peligro de mantenernos en una situación de atonía similar a la que viene siguiendo la economía japonesa desde hace años.

Los mercados de renta variable, que después de su hundimiento en los años 2007 y 2008 habían recuperado gran parte de lo perdido en los últimos trimestres del año 2009, reaccionaron positivamente y durante los tres últimos trimestres del año 2009, ante las sucesivas crisis de deudas soberanas y nuevo aumento del nivel de desconfianza, perdieron su empuje durante el primer semestre del año, cayendo a mediados del 2010 a los mismos niveles que se tenían en la mitad del año 2009. Sin embargo, aquella confianza parece haberse recuperado parcialmente ante las profundas medidas de ajuste económico que se están adoptando en las principales economías. Paralelamente, durante el segundo semestre del año, los precios de los valores han vuelto a recuperarse y, al cierre del año se encontraban en los mismos niveles que tenían al comienzo del mismo.

1. Evolución de los negocios durante el año 2010

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 2010 ha sido de 5.676,8 miles de euros, frente a los 5.694,0 miles de euros del ejercicio 2009. Las principales variaciones han sido las siguientes:

a) Ingresos:

Han aumentado en unos 673 miles de euros, principalmente por una mayor percepción de dividendos de sus filiales (7.207,0 miles de euros en el año 2010 frente a los 6.536,6 miles de euros en el año 2009).

Se ha mantenido estables los ingresos por facturación de servicios a las filiales en concepto de servicios (1.273,6 miles de euros en el año 2010 frente a los 1.286,9 miles de euros en el año 2009), y los ingresos por alquileres (961,0 miles de euros en el año 2010 frente a 945,2 miles de euros en el año 2009).

b) Gastos:

Los gastos corrientes han disminuido desde los 2.115 miles de euros en el año 2010 frente a los 2.124,0 miles de euros en el pasado ejercicio 2009.

Las dotaciones en concepto de provisiones por impago e insolvencia del arrendatario del edificio industrial de propiedad de la Compañía han pasado de los 798 miles de euros en el año 2.009 a los 955,3 miles de euros en el año 2010.

c) Resultado financiero y otros no corrientes:

Éstos han sido negativos en el año 2010 en 282,2 miles de euros, frente a unos resultados positivos de 257,8 miles de euros en el 2.009, debido a la dotación de provisiones por depreciación de alguna

de las filiales y a los menores resultados excepcionales e al año 2010 (56,2 miles de euros frente a los 567,7 miles del 2.009).

1.2. Grupo CEVASA

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

En el año 2010, el grupo CEVASA ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 7.638,78 miles de euros, frente a los 3.931,00 miles de euros en al 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 2010	Año 2009	Diferencia	% variación result.
Patrimonio en Alquiler	10.855,33	5.453,75	5.401,58	99,0%
Promociones Inmobiliarias	-968,15	-833,54	-134,61	-16,1%
Hoteles	-237,49	-256,59	19,10	7,4%
Patrimonio Financiero	-100,59	379,14	-479,73	-126,5%
Servicios de gestión inmobiliaria	26,86	29,78	-2,92	9,8%
Otros	8,24	28,08	-19,84	70,7%
Totales	9.584,20	4.800,63	4.783,58	-99,6%

La profunda crisis económica e inmobiliaria en la que nos encontramos ha perjudicado fuertemente los márgenes de los negocios corrientes del grupo y debemos de calificar el año 2010 como un mal año para el grupo y de transición hacia un futuro de recuperación de los márgenes corrientes, muy perjudicados durante el ejercicio, debido a la conjunción de diferentes factores que explicamos más adelante al explicar la evolución durante el ejercicio de cada uno de los negocios. Los beneficios del año se han sostenido en la buena marcha del programa de desinversión en el complejo de viviendas que el grupo tiene en el P^o Sta. M^a de la Cabeza en Madrid.

1.2.1.1. Negocio patrimonial (alquiler)

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.961,14 miles de euros, frente a los 11.369,29 miles del año 2009, lo que supone un aumento del 5,2 % Por tipología de activo, los aumentos han sido los siguientes:

Rentas netas de repercusiones de gastos				
	Año 2010	Año 2009	Diferencia	% variación result.
RESIDENCIAL	8.090,90	7.275,62	815,29	11,2%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.690,31	5.420,75	269,56	5,0%
Viviendas Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	1.052,79	1.335,77	-282,98	-21,2%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.347,80	519,09	828,71	159,6%
COMERCIAL	1.384,27	1.507,91	-123,64	-8,2%
Locales en Barcelona	979,87	1.103,56	-123,70	-11,2%
Locales y otros Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	404,40	404,35	0,06	0,0%
Locales La Sagrera en Barcelona	0,00	0,00	0,00	0,0%
OFICINAS				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	1.586,43	1.694,23	-107,81	-6,4%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	899,55	891,53	8,01	0,9%
TOTALES	11.961,14	11.369,29	591,85	5,2%

Como se aprecia en el cuadro anterior, el aumento global de las rentas se apoya principalmente en el aumento de las rentas por alquiler de las viviendas del Complejo Meridiano-Cero en Barcelona y, especialmente, en el alquiler de viviendas de uno de una de las principales promociones en Barcelona, que durante el año 2010 ha estado todo el año en explotación, frente a menos de seis meses en el pasado ejercicio.

Contrariamente, las rentas por alquiler de locales y de superficies de oficinas han descendido, debido al descenso de las tasas de ocupación y de los precios de alquiler.

Adicionalmente, el hecho de que haya descendido el número de viviendas en alquiler en el complejo de viviendas en Madrid, ya sea por haberse vendido parte de ellas o por mantener por razones comerciales voluntariamente desocupadas un gran número de ellas que se encuentran ofrecidas para su venta, ha hecho descender las rentas por alquiler de las viviendas del mismo.

A pesar de que la contención de la mayoría de los gastos corrientes, se han reproducido en el año 2010 los mismos hechos que perjudicaron también los márgenes corrientes de este negocio en el año 2009 y que son:

- 1) Se mantiene la situación de insolvencia del arrendatario del mayor de nuestros activos en alquiler, lo que ha hecho que debiéramos dotar 946,3 miles de euros en el año 2010 frente a los 798,3 miles de euros del año 2009. Además, debido a la actual crisis económica no ha sido posible encontrar una salida alternativa a la situación de este edificio.
- 2) Aunque se han reducido en el año 2010, se mantienen en niveles sin precedentes las dotaciones por morosidad y posibles insolvencias por los alquileres del resto de los edificios en alquiler (247,95 miles de euros en el año 2010 frente a 275,40 miles de euros en el año 2009). Si bien éstas se encuentran en el 2% del total de ingresos por alquiler, o en el 2,5% si minoramos de estos ingresos los procedentes de viviendas con rentas antiguas, sin problemas de morosidad.

3) El aumento de las rotaciones y la no renuncia a los estándares de calidad que tenemos establecidos en la entrega de las viviendas y otras superficies en alquiler ha hecho que los gastos por mantenimiento, renovación y mejora de los edificios en alquiler haya subido desde los 1.130,98 miles de euros en el año 2.009 a los 1.456,78 miles de euros en el año 2.010 (+325,8 miles de euros). Ha aumentado, si cabe, el esfuerzo en la renovación de las viviendas y otras superficies vacías, con el fin de facilitar una rápida ocupación.

4) Se mantienen en niveles elevados los gastos de servicios de profesionales externos, tanto de aquellos que nos apoyan en labores comerciales como de aquellos otros relacionados con la persecución de la morosidad.

5) La carga financiera de una de las promociones del grupo en Barcelona, inicialmente destinada a la venta (y que se destinó al alquiler a mediados del año 2.009), unida a la elevada amortización del edificio, es superior a sus márgenes corrientes. Aunque este nuevo edificio ha hecho aumentar la cifra de negocio de esta actividad, su aportación al resultado de la misma ha sido negativa en 1.030,6 miles de euros, frente a los 373,68 miles de euros del año 2.009.

Adicionalmente, debido a la caída generalizada de los precios inmobiliarios, hemos debido dotar 830 miles de euros en concepto de provisiones por posibles minusvalías en edificios en explotación, tras la tasación de la cartera inmobiliaria.

Por todo ello y a pesar de la contención de los restantes gastos, ha descendido el resultado corriente antes de impuestos de este negocio, que sólo ha podido ser compensada por las plusvalías afloradas por el programa de venta de viviendas en Madrid y por su aportación al beneficio.

Las ventas anteriores se enmarcan en una política de rotación de activos, iniciada en el segundo semestre del año 2009, 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.

El resultado de esta política ha sido la venta de 43 viviendas durante el año 2010 (26 de ellas de renta antigua y 16 de renta libre), frente a 4 vendidas en el año 2.009, todas ellas de renta libre.

Variaciones de los precios y de las plusvalías inmobiliarias

La crisis económica y especialmente del sector inmobiliario español viene provocando en los últimos años una continua caída de los precios inmobiliarios. El grupo CEVASA no es inmune a esto y el valor de tasación de la cartera de inmuebles destinada al negocio patrimonial ha perdido durante el ejercicio 2010 un 4,33 % de su valor, frente a un descenso del 6,70% en el año 2009.

Nuevas inversiones

Además de las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación, que han alcanzado la cifra de 654,19 miles de euros en el año 2010, el grupo ha realizado las siguientes inversiones en promociones en curso:

- 1) Ha continuado la construcción de un edificio destinado a viviendas de protección oficial en el municipio barcelonés de Santa Coloma de Gramanet. El edificio está prácticamente finalizado al cierre del ejercicio y tiene 100 viviendas, 2 locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros. La inversión en este edificio durante el año 2010 ha alcanzado la cifra de 7.836,3 miles de euros.
- 2) A través de la filial CEVASA-TEYCO, S.A., el grupo ha invertido 2.564,1 miles de euros en la promoción de un edificio de 84 viviendas VPO de alquiler en la población de Vic (Barcelona), como parte de la inversión total que se estima en unos 10,5 millones de euros.
- 3) Se han invertido un total de 904,4 miles de euros en la promoción de 25 viviendas VPO en alquiler, en San Joan de les Abadesses (Girona) y en concesión administrativa, como parte de una inversión total que se estima en unos 2,1 millones de euros.
- 4) Se han invertido 183,9 miles de euros en la finalización de una promoción de 40 viviendas en la población de Igualada (Barcelona), que posiblemente se destine finalmente al alquiler. La inversión total realizada en esta promoción alcanza la cifra de 8,15 millones de euros.

Adicionalmente, a través de sus filiales SBD Lloguer Social, S.A. (y PROCOSOSA, filial de ésta), que se consolidan por el método de participación, durante el año 2010 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 457 viviendas en el municipio de Sabadell (Barcelona), en tres unidades de actuación (92, 72, 223 y 70 viviendas, respectivamente). El total de inversiones realizadas por estas filiales en el año 2010 alcanzan la cifra de los 13,5 millones de euros.

En resumen, CEVASA, a través de sociedades filiales controladas y sociedades asociadas, está ejecutando promociones por un total de 666 viviendas, Son las siguientes:

- a) Un edificio de 100 viviendas VPO alquiler 10 años en Santa Coloma (Barcelona), que se estima entre en explotación en el primer trimestre de este año 2011.
- b) Un edificio de 25 viviendas VPO en alquiler, en San Joan de les Abadesses (Girona) que se estima entre en explotación en el primer trimestre del año 2012.
- c) Un edificio de 84 viviendas VPO alquiler en Vic (Barcelona), que se estima entre en explotación a finales del año 2012 o primer trimestre del 2013.
- d) Un edificio de 92 viviendas VPO alquiler 25 años (Promoción La Falla 2 en Sabadell-Barcelona-), que se estima entre en explotación en este primer trimestre de este año 2011.
- e) Un edificio de 72 viviendas VPO alquiler 25 años (Promoción La Serra 4 en Sabadell-Barcelona-), que se estima entre en explotación a finales de este año 2011.
- f) Un edificio de 223 viviendas VPO alquiler 25 años (Promoción Can Llong 5 en Sabadell-Barcelona-), que se espera que entre en explotación a mediados del 2.012.
- g) Un edificio de 70 viviendas VPO alquiler 25 años (Can Llong 6 en Sabadell-Barcelona-),

que se espera que entre en explotación en el primer trimestre del 2012.

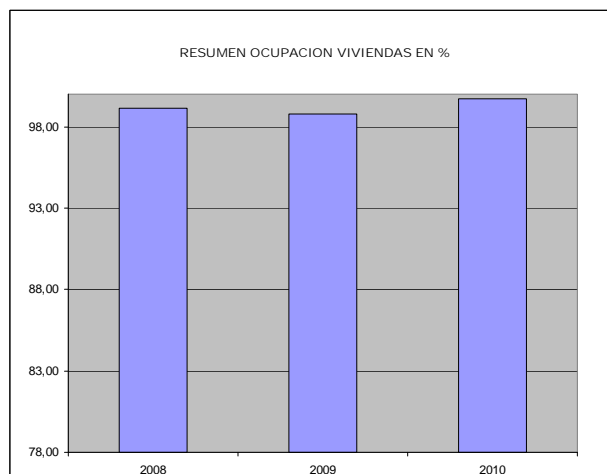
Todo este esfuerzo inversor está siendo posible gracias a la utilización de las líneas de financiación con las que cuenta el grupo, específicas para cada una de las promociones anteriores o generales. Durante el año 2010 se contrataron cinco nuevos préstamos hipotecarios, tres de ellos por un total disponible de 12,5 millones de euros a favor de las Sociedades controladas por CEVASA, y dos de ellos por un total disponible de 38,1 millones de euros a favor de sociedades asociadas.

Alquiler de viviendas.

La situación de crisis general ha supuesto un ajuste de los precios de alquiler, que se han abaratado alrededor de un 15% desde el año 2.008, lo cual ha contribuido a que la contratación haya aumentado gracias a una mayor demanda.

El aumento de la contratación se explica en parte, no por un aumento de la demanda, si no por los cambios producidos en el mercado residencial a tenor de la crisis económica actual. El mercado ha estado activo debido a que muchas familias han tenido que abandonar su vivienda por razones económicas y otras han visto en el alquiler una salida provisional ante el difícil acceso al mercado residencial de compra.

Los niveles de ocupación de las viviendas del grupo en alquiler han sido altos, a pesar de la mayor oferta existente en el mercado.

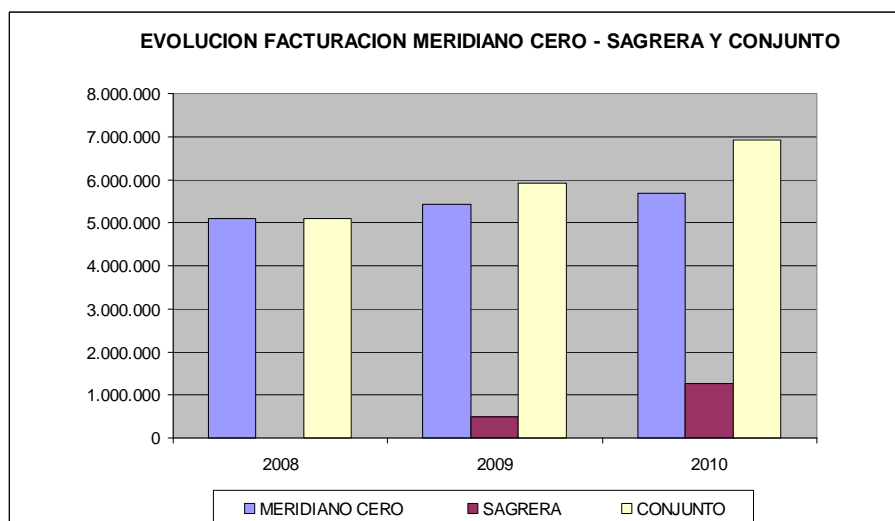


El nivel de disponibilidad de viviendas libres se ha mantenido en el 20% del año anterior. Esta menor disponibilidad ha permitido que tuviéramos ocupaciones cercanas al 100%. Paralelamente han aumentado los gastos de mantenimiento y readecuación del producto disponible para su reabsorción.

En el último trimestre del año hemos constatado una disminución en la rotación previendo que esta situación se mantendrá en el año 2.011 con niveles de disponibilidad inferiores, cercanos al 10%. Consecuentemente, debe disminuir el gasto dedicado a readecuación de las viviendas.

En estos momentos la sociedad cuenta con un parque residencial en alquiler en Barcelona de 1.295 viviendas de las cuales 580 son de renta libre y 715 de renta antigua. A pesar de la disminución en las rentas de alquiler de mercado, en esta ciudad nos hemos mantenido en la banda alta de precios de referencia de las zonas donde se sitúan las viviendas, tanto en la Meridiano Cero (1.180 viviendas), con una antigüedad de 35 años, como en nuestra promoción de Sagrera, con un año y medio. Los precios de nuevas contrataciones han sido del orden de los 820 €/mes para la primera y 1.050 €/mes para la segunda (la segunda con plaza de parking incluida) y ello para unas superficies medias de 76,83 m² y 61 m², respectivamente. No obstante, en Meridiano Cero hemos bajado los precios un 1,60% durante el año 2010, y en La Sagrera se han mantenido.

Pese al descenso de los precios registrado en estos dos últimos años seguimos aumentando los ingresos en los dos conjuntos residenciales en Barcelona. En Meridiano Cero el aumento ha sido del 4,4% (6% en el año 2.009), mientras que en La Sagrera el aumento es debido a que el año 2010 ha sido el primero en que la promoción se encontró todo el año en alquiler, frente a seis meses en el año 2009.



El esfuerzo realizado en estos últimos años en investigar y resolver aquellos contratos de renta antigua y sometidos a la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, que estaban en situación irregular, junto con la entrega la promoción nueva de La Sagrera, han permitido que la composición del parque residencial haya variado sustancialmente con respecto a años anteriores. La entrega para el 2.011 de la una nueva promoción de 100 viviendas de protección oficial en Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona) contribuirá aún más a este cambio de escenario.

En el capítulo de gastos seguimos realizando un esfuerzo en mantener nuestro parque en buen estado y esto se refleja en la buena aceptación de nuestro producto y el mantenimiento de su valor. En los próximos años deberemos seguir en esta línea con el fin de mantener la competitividad de nuestra oferta.

En Madrid seguimos con el proceso de venta de nuestras viviendas, y en el año 2010 vendimos 43 unidades adicionales a las vendidas en el 2009. Creemos que este número es satisfactorio, dado el difícil momento por el que atraviesa el mercado de compraventa, como por la singularidad de la promoción, sometida a un régimen legal de protección oficial algo especial y poco comprensible, que nos ha obligado a despejar dudas tanto en los interesados como en las entidades financiadoras de los compradores. Se han realizado multitud de gestiones con las distintas administraciones para la descalificación de algunas y autorización de venta de otras. Se han realizado todos los actos notariales precisos para la actualización de ambas promociones constituyendo comunidades de propietarios, desafectando las plazas de parking de las viviendas, para su mejor venta, escrituras de división horizontal y otros actos notariales necesarios para actualizar la promoción y facilitar su venta.

Alquiler de oficinas

El año 2010 se ha caracterizado por un desplome de los precios, debido a la baja actividad del sector y al exceso de oferta. También ha contribuido a ello el hecho que se han ocupado pocos metros y a la agresiva política de algunos propietarios, que vienen ofreciendo ocupar a cualquier precio. Todo ello ha supuesto un descenso general de los precios ante la presión de los arrendatarios en la renegociación de los contratos.

El mercado barcelonés se caracteriza desde hace algunos años por la coexistencia entre edificios modernos ubicados en zonas de reciente transformación urbanística como son el 22@ y Plaza Europa y el resto de edificios ubicados en las zonas prime y secundarias, que necesitan de renovación y actualización para poder competir con estos edificios de mayores prestaciones y precios bajos. Junto a ello existe una variada oferta de oficinas de pequeño tamaño, muy irregular y generalmente en edificios ya antiguos, algunos reformados y otros de reciente construcción ubicados tanto en la periferia como en las llamadas nuevas centralidades. Son edificios con tasas de ocupación bajas y dispuestos a ofertar precios muy competitivos.

Todo ello nos obliga a realizar nuevas inversiones y ello sólo para bajar precios y mantener la ocupación. Esta es la cruda realidad pero en estos momentos no hay más remedio para evitar un descenso importantísimo de los ingresos.

En el 2010 las zonas descentralizadas han concentrado la mayor parte de la contratación y se muestran capaces de atraer importantes compañías internacionales para su implantación en la ciudad, compitiendo directamente con el tradicional distrito de negocios que ha tenido fugas, en especial de grandes usuarios. Esta tendencia puede terminar de configurar el mercado de oficinas en Barcelona.

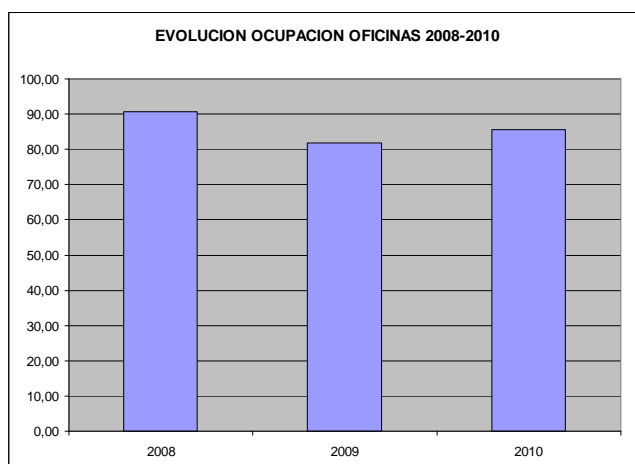
La disponibilidad en Barcelona alcanza en la actualidad el 14% del parque de oficinas, lo que supone un incremento de 2,4 con respecto al año anterior siendo mayor en los distritos nuevos de oficinas y en la periferia que alcanzan respectivamente el 22 y 26%.

Aunque la implantación de los edificios de oficinas del grupo en Barcelona esta perfectamente consolidada y se encuentran muy bien comunicados, en la actualidad estamos realizando las inversiones necesarias con el fin de tener un producto competitivo con el resto de implantaciones nuevas. Hemos reformado los vestíbulos, sustituyendo las carpinterías de madera por aluminio y en el año 2.011 reformaremos los rellanos de planta con diseños más modernos y funcionales.

La situación actual es incierta mientras no haya síntomas de recuperación y en cualquier momento puede darse una baja inesperada de muchos m2 que suponga un importante descenso de la tasa de ocupación como de los ingresos. Prevemos que en los próximos dos años no veremos una cierta recuperación de los precios y en nuestra opinión las ocupaciones se mantendrán entorno al 80-90% en general.

Actualmente todo el parque de oficinas está en Barcelona ubicado en la Avda. Meridiana y lo componen tres edificios de 14 plantas de 350m2/planta.

La tasa de ocupación aumentó de forma progresiva durante el año 2010 y se mantiene alrededor del 85 %. En el año 2010 se hicieron más contrataciones que en el año anterior, si bien las bajas de contratos por cierres, desubicaciones, cambios de estrategia de las empresas, y renegociación de contratos a la baja no ha permitido su reflejo en un aumento de los ingresos de nuestros edificios, que han descendido un 5,75% por la bajada de precios.



En dos años hemos descendido el precio de nuestras oficinas en un 20%. Esta situación se mantendrá al menos durante el 2011, con ligeros descensos en función de la disponibilidad de cada uno de los edificios.

El escenario para el 2.011 será similar al 2010 en términos de contratación como consecuencia de la situación actual económica que prevemos se mantendrá estable.

Alquiler de locales

El mercado de locales comerciales ha mostrado una cierta recuperación a diferencia de otros sectores como las oficinas. La disminución de los precios ha hecho que la demanda y el volumen de transacciones de alquiler se hayan activado moderadamente.

La compra de locales descendió a unos niveles muy bajos en locales de 2ª y 3ª línea por los riesgos de desocupación existentes si bien la inversión en locales ubicados en zona *prime* ha aumentado. El sector en general se caracteriza por el temor a la desocupación que alcanza niveles importantes en locales de 3ª y 4ª línea con menor tránsito y comercios de barrio ; y son significativos en la 2ª próximos a la zona más comercial y en calles principales, e incluso se ha manifestado en locales situados en la 1ª, con muy elevado tránsito peatonal.

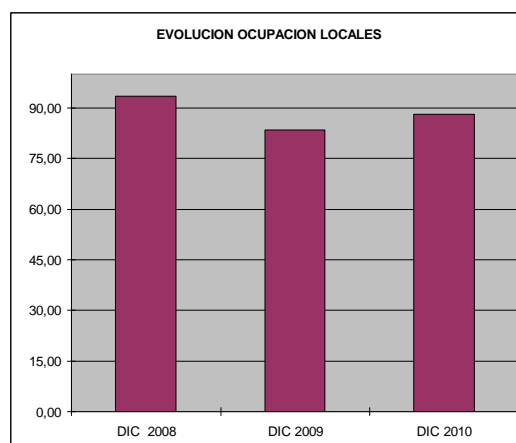
El ajuste está siendo muy importante en los locales peor situados y con escaso valor comercial, que prevemos tendrán una ocupación lenta en función de la disponibilidad del mercado y de la recuperación de otras zonas mejor situadas. Son los más resentidos de la crisis por su escaso valor comercial y su reabsorción será complicada.

Los locales que el grupo tiene en alquiler, tanto en Barcelona como en Madrid, se sitúan entre la 3ª (Avda. Meridiana y Sta. María de la Cabeza) y 4ª línea.

El volumen de contratación en general ha aumentado por el ajuste de precios en algunos casos cercano al 40%, pues partíamos de precios altos.

Hemos cerrado el año con una ocupación del 95% en Barcelona y del 100% en Madrid, superior al año anterior, que se sitúan ambas por encima de la tasa de disponibilidad general tanto de Barcelona como de Madrid.

Si la facturación en Barcelona en los dos últimos años ha disminuido un 24% debido a la bajada de precios, en Madrid, en cambio, las ocupaciones se han mantenido estables en los tres últimos años e incluso han aumentado los ingresos con respecto al año 2.008 en un 5,45%.



El escenario actual no anima a pensar que la salida de la crisis esté cerca ante los índices de consumo, paro y crecimiento económico. Al igual que las oficinas no estamos exentos de que cualquier baja inesperada y significativa pueda afectar de manera importante los resultados del ejercicio, al no estar asegurada su nueva ocupación.

1.2.1.2. Promoción inmobiliaria y de suelo

Nuestra actividad de promoción de suelo y de promoción de edificaciones para la venta sigue detenida a la espera de mejores perspectivas en el sector inmobiliario.

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 producen ventas significativas.

Durante el año 2010 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 los informes de gestión de pasados ejercicios. La situación de estos proyectos es la siguiente:

	Edificabilidad m2	Situación urbanística	Plazo estimado ejecución	Inversiones próximos 5 años
<u>El Vendrell (Tarragona)</u>				
PAU Les Madrigueres	67.340	Planeamiento aprobado Pte. obras urbanización	Superior a 5 años	5.250.000
<u>La Seu d'Urgell (Lleida)</u>				
PMU Ciutadella de Castellciutat	18.500	Planeamiento aprobado Pte. reparcelación Pte. obras urbanización	Superior a 5 años	259.480
<u>Terrassa (Barcelona)</u>				
PP Can Colomer Parcela 6	8.193	Planeamiento aprobado Pte. obras urbanización Pte. Promoción 103 viviendas	Próximos 5 años	9.257.000
<u>Montgat (Barcelona)</u>				
Isla calles Pare Claret, Marina, Joaquim Costa y pasaje Pare Claret.	3.060	Planeamiento aprobado Pte. reparcelación Pte. obras urbanización Pte. promoción 18 viviendas	Próximos 5 años	4.235.400
<u>Bon Pastor, Barcelona</u>				
MPGM Verneda Industrial - Torrent de l'Estadella PMU nº 7	20.548	MPGM aprobación inicial	Superior a 5 años	250.000
<u>St. Joan Despí (Barcelona)</u>				
ARE Can Creixells	indeterminada	MPGM aprobación inicial	Superior a 5 años	125.000



Tampoco en el año 2010, el grupo ha iniciado nuevas promociones inmobiliarias para la venta, adicionales a las que tenía comenzadas al cierre del año 2009 (Igalada). Esta última se ha acabado en el primer semestre del año.

Durante el año 2010 ha continuado la venta de una pequeña promoción en la población de Montgat (Barcelona), de 11 viviendas, de las que durante el mismo año se habían vendido 8 de ellas. La aportación de estas operaciones a la cuenta de resultados ha sido neutra, puesto que los precios de venta son similares a los costes de estas viviendas, como consecuencia de la caída de los precios de mercado.

Por lo que se refiere a la segunda de las promociones acabadas en cartera (edificio de 40 viviendas en Igualada -32 libres y 8 VPO-), ante la situación del mercado inmobiliario, se decidió interrumpir la comercialización de esta promoción en venta y destinarlas al alquiler. Sin embargo, esto obligó a cambiar la calificación de las protegidas y a refinanciar esta promoción, parcialmente con un préstamo cualificado. Las demoras ocasionadas por este cambio de uso, la obtención de la nueva calificación y los problemas que surgieron en su financiación, ocasionados principalmente por agotamiento de los cupos, han impedido que pudiéramos en alquiler esta promoción hasta fechas recientes.

En el resto de proyectos, especialmente los que están en fase de planeamiento y de gestión urbanística, la situación de mercado hace que los plazos se dilaten a la espera de una mejora del mercado.

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. El valor de tasación de la cartera de inmuebles asignados a estas actividades ha perdido durante el ejercicio 2010 un 5,19 % de su valor, frente a un descenso del 16,49 % en el año 2009.

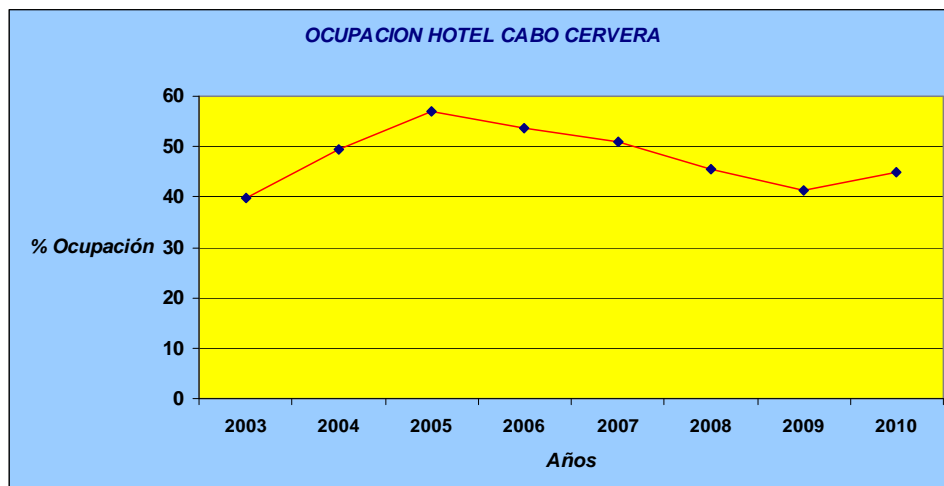
1.2.1.2. Negocio hotelero

Una de las sociedades del grupo CEVASA es propietaria de un hotel de tres estrellas en Torreveija (Alicante).

Si bien los márgenes corrientes del hotel siguen siendo positivos, en el año 2010 no se han cumplido nuestras expectativas de mejora de los mismos, si no todo lo contrario, los resultados obtenidos en el 2010 han sido menores que los obtenidos en el año anterior.

El inicio del 2010 en temporada baja siguió la misma tónica del año anterior, incluso más acusada por la competencia que se ha desatado ante la pérdida de segmentos de mercado, que antes funcionaban con normalidad, conllevando una bajada real de precios no prevista, que se ha cifrado en un 3,52 % respecto al 2009. La temporada alta ha transcurrido con normalidad tal como teníamos previsto y hasta terminar octubre, todo parecía indicar que íbamos a terminar el año incluso por encima de la previsión, pues las cifras así lo confirmaban, pero noviembre y diciembre han estado muy por debajo de las expectativas. Para estos meses se hicieron previsiones que al final no se han confirmado.

En cifras globales la ocupación ha sido un 8,87 % mejor que la del año anterior y ello gracias a la temporada alta, en la que hemos aumentado un 14 %, debido principalmente al aumento del segmento deportivo y una mayor fidelización de clientes de verano.



Esta mayor ocupación en temporada alta, no se ha visto reflejada en el margen ordinario debido a la caída del precio medio y al aumento de los costes variables.

Para el ejercicio 2011 preveemos que la ocupación seguirá en progresión lenta al alza, ayudada principalmente por la consolidación de los eventos deportivos y la incorporación a la lista de clientes de algunos potenciales que hemos estado visitando durante los últimos meses y con los que ya hemos firmado algunos contratos.

La prevista apertura del Auditorio y Palacio de Congresos prevista para el 2010 se ha retrasado al 2011 y con ello la aportación que sin duda tendrá en nuestra ocupación de este año y sucesivos. Según fuentes de la alcaldía hay interés por proyectos hoteleros en Torreveja, que conllevará una consolidación como destino turístico, que abrirá nuevas posibilidades. Esta nueva situación sin duda nos obligará a estar más al día en cuanto a competitividad, dado que los hoteles que se incorporen serán nuevos.

Igualmente, esperamos que la reactivación de la actividad comercial e inmobiliaria vuelva a ir normalizándose poco a poco y ello incida en la mejora del resultado del hotel.

1.2.1.4. Gestión del patrimonio financiero

Aquí nos referimos a una pequeña parte del patrimonio del grupo, que se viene rentabilizando mediante su inversión en los mercados financieros. Este patrimonio se gestiona, en su mayor parte, a través de una de las filiales del grupo, CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU. El patrimonio medio gestionado durante el año 2010 por esta sociedad ha sido del orden de los 5 millones de euros.

Los ingresos, plusvalías y minusvalías procedentes de las inversiones financieras fueron de 401,55 miles de euros en el año 2010, frente a 763,55 miles de euros en el año anterior.

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 57 % 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 alguna (salvo IPC) en los próximos 14 años, y aún después de ese plazo con actualizaciones limitadas.

Por lo que se refiere al resto de inmuebles en alquiler sin limitación legal en sus rentas, la grave crisis económica en la que nos encontramos está ocasionando los últimos tres años una continua de disminución de las rentas de mercado y el aumento de la desocupación. Creemos que los precios y las rentas van a seguir bajando en el próximo año y que las bajas de estos años compensarán la mayor parte de las subidas de precios que se dieron en los cinco años previos al comienzo de la crisis.

La disminución de las rentas de mercado y el aumento de las exigencias de rentabilidad por parte de los inversores viene ocasionando también una disminución de los precios de los inmuebles en alquiler. Por ello, el valor de los inmuebles en alquiler del grupo ha descendido un 4,33% en el año 2010, si bien en nuestro caso estos descensos son menores que la media del mercado, dada la tipología de los activos de CEVASA, que tampoco aumentan de precio en la misma media que los demás en periodos de aumento de los precios.

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.

La parada o alargamiento temporal en el desarrollo de algunos de estos suelos y proyectos inmobiliarios, adquiridos antes del inicio del cambio de ciclo inmobiliario, temporal un efecto directo en la disminución de las tasas de rendimiento que para ellos se habían estimado (incluso para algunas nulas o negativas), en el momento de su adquisición.

A la disminución de las tasas de rentabilidad esperadas posiblemente también que los precios del suelo y de los productos inmobiliarios se establezcan en unos niveles menores que los actuales.

El hecho de que el grupo CEVASA haya financiado la mayor parte de sus activos inmobiliarios con fondos propios evitará el multiplicador negativo que suponen situaciones de endeudamiento, en las tasas de rentabilidad de los fondos propios, cuando las tasas de rentabilidad de los activos caen por debajo de los costes del endeudamiento.

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

Los principales objetivos del plan estratégico del grupo son:

a) El aumento del valor añadido de la Compañía y mejora de los índices de rentabilidad desde la óptica de la empresa y del accionista.

Las dos vías principales para conseguir lo anterior son:

- El aumento de valor de la empresa por sus operaciones corrientes.
- El aumento de valor mediante plusvalías inmobiliarias.

b) El crecimiento/aumento del tamaño del grupo, que debe venir acompañado de la mejora de las economías de escala y mejora de la posición competitiva.

Los objetivos anteriores están condicionados por el siguiente marco de actuación:

- a) No comprometer en ningún momento la independencia actual de CEVASA, sin perjuicio de colaboraciones y joint ventures con otras compañías en proyectos con responsabilidad compartida.
- b) Mantenimiento de un excedente de liquidez que permita atender las oportunidades de negocio que puedan presentarse de manera inmediata con el fin de no estar demasiado condicionados por una circunstancial financiación ajena.
- c) Mantenimiento de un dividendo mínimo anual.
- d) Limitación del nivel de apalancamiento dentro de límites conservadores. Además, se tiene 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.
- e) No concentración de riesgos mediante un porcentaje máximo por proyecto de inversión respecto al valor GAV del grupo en cada momento.

Se tiene establecida una preferencia en las actuaciones de inversión y desinversión, con base a unas consensuadas perspectivas, en primer lugar de la evolución del sector inmobiliario y de sus precios, por productos y zonas y en segundo lugar de evolución del coste del capital y coste de financiación externa, y con unos criterios de selección de alternativas (tanto inmobiliarias como financieras), preferencia de inversión en diferentes activos según la combinación asociada de riesgo, rentabilidad básica y fuentes en las que se apoya, aportación periódica al resultado y al cash-flow, tiempos de maduración, etc.

En cualquier caso, debido a la coyuntura económica actual y la del sector en particular, el grupo CEVASA ha optado por ser prudentes en un futuro inmediato, y partiendo de unos objetivos menos ambiciosos en los próximos años, aumentar de manera progresiva las actuaciones con el fin de hacer posible a medio plazo los objetivos que se pretenden.

Una de las principales líneas de actuación del grupo CEVASA sigue siendo el potenciar su patrimonio en alquiler, especialmente de vivienda protegida en alquiler.

Uno de los pilares del actual plan estratégico es la rotación de activos, con la finalidad de renovar el patrimonio inmobiliario en explotación vendiendo activos no estratégicos y evitar la quedarse atrapados con unos edificios demasiado antiguos, con elevados y crecientes gastos de mantenimiento y obsoletos para satisfacer adecuadamente las necesidades de una demanda nueva y más exigente. Los recursos obtenidos deben ser reinvertirse en otros productos con mejores expectativas de rentabilidad.

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 2010, CEVASA ha adquirido 8.411 acciones propias (un 0,68% de su capital), por un total de 1.297,1 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 154,22 €

En la Junta general de accionistas celebrada el 29 de junio pasado, se acordó reducir el capital social en la cifra de 51.000 euros, mediante la amortización de 8.500 acciones propias que se encontraban en la autocartera.

En lo que llevamos de año 2.011, se han adquirido 15.905 acciones, por un total de 2.547,80 miles de euros. En la fecha de formulación de este Informe Anual, se tienen en autocartera un total de 20.059 acciones propias, con un coste de 3.185,46 miles de euros, lo que representa un 1,63 % 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 2010 y en lo que llevamos del 2011.

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 disfunciones 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 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 2010 lo ha hecho en escasa medida en productos con 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 por los órganos de administración del grupo.

Al cierre del ejercicio 2010, el grupo CEVASA tenía entre sus activos una inversión total de 3.865,1 miles de euros, a precios de mercado, en activos con riesgo de precio.

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:

- Cuatro préstamos promotor por un total disponible de 51,9 millones de euros, de los cuales al cierre de año sólo había dispuesto de 42,7 millones de euros. De ellos, 28,8 millones deberán amortizarse en los próximos 39 años, 8,6 millones en los próximos diez y 3,3 millones en los próximos 15 años, y los restantes 2 millones en los próximos 25 años. Estos préstamos son a tipo de interés variable revisable anualmente en función de la evolución de referencias como el Euribor a un año o el IRPH.

Adicionalmente y como cobertura de los flujos de efectivo de dos de los préstamos anteriores, se tienen contratados cuatro swaps de intercambio de tipo variable contra tipo fijo, con las siguientes características:

- El primero por un nominal de 5,8 millones de euros, que cubre algo más del 50 % del principal de uno de los préstamos anteriores, durante la vida de aquel préstamo o 2/3 de toda la operación durante los 8 años de cobertura por el que se contrató.
- Tres swaps de 1 millón de euros cada uno de ellos, con una duraciones de tres, cinco y diez años, que cubren parcialmente un préstamo de 3,3 millones de quince años de duración.
- Las sociedades asociadas SBD Lloguer Social, SA i PROCOSOSA, participadas en un 40 %, financian las promociones de viviendas de protección oficial para alquiler que están 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 70,6 millones de euros, de los que había dispuesto al cierre del 2010 en la fecha de redacción de este informe 34.5 millones. Estos préstamos son a tipos de interés variables y revisables anualmente.

Salvo los indicados, 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 al gran número de clientes que supone el negocio de alquiler, mayoritariamente de viviendas, el riesgo de crédito de las operaciones comerciales del grupo está atenuado, salvo en el alquiler de aquellos activos que suponen un peso significativo en la cartera de inmuebles en alquiler del grupo.

En cualquier caso, la legislación en materia de arrendamientos es cada vez menos protectora respecto al inquilino en situaciones de impago, posibilita una relativa rápida desocupación de los morosos y el ofrecimiento en nuevo alquiler de las superficies desocupadas.

No obstante, en periodos de fuerte crisis económica como el actual, aumenta significativamente el nivel medio de morosidad e insolvencia de las empresas y familias. Por ello, el grupo CEVASA tiene establecida una política de garantías mínimas a arrendatarios que limita las posibles pérdidas por estos conceptos.

Respecto a las inversiones financieras y el riesgo de contraparte, éstas 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 29 de junio de 2010 acordó un dividendo con cargo a los beneficios del año 2009, equivalente a 3,15 euros brutos por acción.

El único dividendo pagado durante el año 2010 fue el dividendo complementario con cargo a los beneficios de los años 2009, de un importe de 2,17088855 euros brutos, de los que se retuvieron 0,41246882 euros a cuenta del IRPF o IS, resultando un líquido por acción de 1,75841973 euros.

Respecto a la evolución del precio de la acción en los mercados, éste osciló entre los 156,90 euros a comienzos del año 2010 y los 160 euros al cierre del ejercicio, con un mínimo de 150 euros.

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 2010, de 4 euros.

10. Responsabilidad social y patrocinio.

CEVASA destina el 0,7% de los beneficios líquidos consolidados a obras de carácter social y 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 2010, el capital social de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. está representado por 1.233.690 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 indirectas.

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 al 31 de diciembre de 2010, son los siguientes:

Denominación del partícipe	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Maria Boix Gacia	11,573%	0,534%	12,107%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	17,336%		17,336%
Empar Vaqué Boix (1)		17,336%	17,336%
Eulalia Vaqué Boix	16,920%	0,386%	17,306%
Maria Vaqué Boix	8,064%		8,064%
Restaura, SL	21,579%		21,579%
Foncière Colbert Finance (2)		21,579%	21,579%

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

(2) Participación indirecta a través de Restaura, S.L., sociedad en la que participa indirectamente en un 70% a través de dos sociedades de su grupo.

Las participaciones significativas se refieren a los derechos de voto atribuidos a dichos partícipes.

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 29 de junio de 2010, 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 29 de junio de 2010

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 la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se acompaña, el Informe de Gobierno Corporativo de la sociedad matriz del grupo, correspondiente al ejercicio 2010.



0J9797241

INFORME ANUAL DE SOCIEDADES ANONIMAS Y CORPORATIVO



CLASE 81

SOCIEDADES ANONIMAS Y CORPORATIVAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

C.I.F.: A-28218543

Denominación social: COMPAÑIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.



AF0720017
0J9797242

07/2010

MODELO DE INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACIÓN CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS DE CAPITALIZADAS



CLASE 8.^a

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
29/06/2010	7.402.140,00	1.233.690	1.233.690

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
FONCIÈRE COLBERT FINANCE	0	266.218	21,579
DOÑA EMPAR VAQUE BOIX	0	213.871	17,336
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	208.742	4.764	17,306
DOÑA MARIA BOIX GACIA	142.781	6.587	12,107



0J9797243

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de denominación directa de la	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
FONCIÈRE COLBERT FINANCE	RESTAURA, S.L.	266.218	21,579
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	DOÑA BLANCA	1.148	0,092
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	DON GERARD BOFILL VAQUE	1.148	0,092
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	MERCANTIL CALVET T. VIÑAS, S.A.	1.100	0,089
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	DON POL BOFILL VAQUE	1.148	0,092
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	STANDING SAN CUGAT, S.A.	220	0,018
DOÑA MARIA BOIX GACIA	AUTO SERVICIO TURO-PARK, S.A.	** 6.587	0,530

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	84.230	0	6,827
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	99.485	0	8,064
RESTAURA, S.L.	266.218	0	21,579
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.A.	213.871	0	17,336

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	53,806
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:



07/2010



AF0720018
OJ9797244

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de indole contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la sociedad, salvo que sean conocidas por la sociedad, o escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico ordinario:



CLASE 8.ª

Tipo de relación :

Familiar

Breve descripción :

Los tres últimos titulares de participaciones significativas que se han señalado en el punto A2 y la consejera María Vaqué Boix tienen, entre ellos, una relación de parentesco de primer o segundo grado, aunque nunca se haya comunicado a la Sociedad. La misma desconoce si dichas personas mantienen entre ellas relaciones comerciales, contractuales o societarias.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA MARIA BOIX GACIA
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX
DOÑA EMPAR VAQUE BOIX

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de indole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Contractual

Breve descripción :

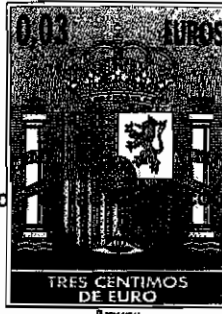
LA SOCIEDAD NO HA MANTENIDO CON SUS ACCIONISTAS CON PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS, NI CON SOCIEDADES CONTROLADAS POR ELLOS, OTRAS RELACIONES DISTINTAS DE LAS SENALADAS EN EL PUNTO C2.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA EMPAR VAQUE BOIX
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX
DOÑA MARIA BOIX GACIA

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, describalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:



NO



0J9797245

Indique si la sociedad conoce la existencia de pactos concertados entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

CLASE 8ª

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
4.154	0	0,341

(*) A través de:

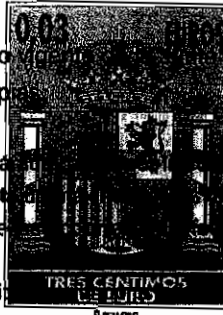
Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---



A.9 Detalle de las adquisiciones y plazo del mandato del Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones de acciones propias por un periodo de 07/2010



N.º AF0720019

al Consejo de Administración para llevar a cabo

El Consejo de Administración de la Sociedad esta General de accionistas celebrada el pasado 29 de junio de 2010, para adquirir acciones propias hasta el capital social, a un precio que se encuentre en una banda del 15% arriba o debajo de la cotización de la fecha de adquisición.

En la adquisición se observarán todos los requisitos del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.



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 29 de junio de 2010.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

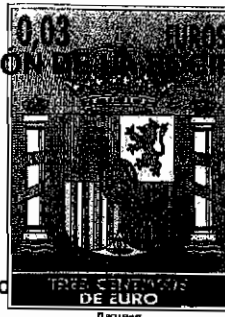
A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:



B.1 Consejo de Administración



B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros en los estatutos:

Número máximo de consejeros	7
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON FRANCESC LLOVERAS CASTILLO	--	PRESIDENTE	30/06/1999	26/06/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JAUME DEDEU BARGALLO	--	VICEPRESIDENTE	28/06/2001	28/06/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	--	CONSEJERO	28/06/1993	29/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	--	CONSEJERO	28/06/2006	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
RESTAURA, S.L.	XAVIER GONZÁLEZ DOLZ (EN REPRESENTACIÓN DE RESTAURA)	CONSEJERO	27/03/2006	27/03/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.A.	FERRÁN PELLISSA BENEYTO (EN REPRESENTACIÓN DE TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT)	CONSEJERO	28/06/2006	28/06/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---



07/2010

Indique los ceses que se hayan producido durante el ejercicio de 2010



Consejo de Administración:

AF0720020
0J9797248

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración y su distinta condición:

CLASE 8.^a



CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON FRANCESC LLOVERAS CASTILLO	CONSEJO ADMINISTRACION	PRESIDENTE
DON JAUME DEDEU BARGALLO	COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	VICEPRESIDENTE
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	--	CONSEJERO

Número total de consejeros ejecutivos	3
% total del consejo	50,000

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	MANUEL VALIENTE MARGELI
RESTAURA, S.L.	COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	RESTAURA, S.L.
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.A.	COMITE DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.A.

Número total de consejeros dominicales	3
% total del Consejo	50,000



CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES



0J9797249

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS
CLASE 8.^a

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero
DON FRANCESC LLOVERAS CASTILLO

Breve descripción
Actuando solidariamente o mancomunadamente, tiene conferidos amplios poderes, de los cuales, los de tipo económico están limitados cuantitativamente.

Nombre o denominación social consejero
DON JAUME DEDEU BARGALLO

Breve descripción
Actuando solidariamente o mancomunadamente, tiene conferidos amplios poderes, de los cuales, los de tipo económico están limitados cuantitativamente.



07/2010

Nombre o denominación social consejero
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Breve descripción

Actuando solidariamente o mancomunadamente, los poderes conferidos amplios poderes, de los cuales los poderes económicos están limitados cuantitativamente.



AF0720021
0J9797250



CLASE 8.ª

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DOÑA MARIA VAQUE BOIX	CEVASA HOTELES. S.L.U.	REPRESENTANTE DE CEVASA. ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA MARIA VAQUE BOIX	CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS. S.L.U.	REPRESENTANTE DE CEVASA. ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA MARIA VAQUE BOIX	CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER 2. S.L.U.	REPRESENTANTE DE CEVASA. ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA MARIA VAQUE BOIX	CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER. S.L.U.	REPRESENTANTE DE CEVASA. ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA MARIA VAQUE BOIX	CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS. S.L.U.	REPRESENTANTE DE CEVASA. ADMINISTRADOR UNICO

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO



0J9797251

B.1.10 En relación con la recomendación número 1, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo de Administración ha

Unificado, señale las políticas y estrategias que el Consejo de Administración ha aprobado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	NO
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución Fija	61
Retribución Variable	0
Dietas	133
Atenciones Estatutarias	175
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	369
--------------	------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros

AF0720022

0J9797252

07/2010



Otros Beneficios



Datos en miles de euros

Anticipos	
Creditos concedidos	
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0



b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Tótal	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0



0J9797253

c) Remuneración total por tipología de consejeros

Tipología consejeros		Por grupo
Ejecutivos CLASE 8.ª	280	0
Externos Dominicales	89	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	369	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	369
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	4,9

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

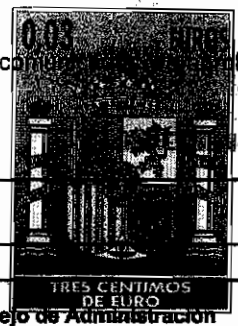
Nombre o denominación social	Cargo
DON DONATO MUÑOZ MONTES	DIRECTOR GENERAL
DON AGUSTIN BERBEL MORON	SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR FINANCIERO
DON ARNAU GABULOSA ARENY	DIRECTOR DE PATRIMONIO
DON MANUEL JIMENEZ FERNANDEZ	DIRECTOR DE HOSTELERÍA
DON AGUSTIN SOLANA PEREZ	JEFE DE INVERSIONES FINANCIERAS

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	606
---	-----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su

07/2010

grupo. Inc grupo:



AF0720023
0J9797254

Número de beneficiarios		
CLASE 8. ^a	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO



¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	SI
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

A) Cláusulas estatutarias relevantes

Según el artículo trigésimo de los Estatutos Sociales, los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir una retribución cuyo importe vendrá determinado, como máximo, por el diez por ciento de los beneficios netos consolidados del grupo CEVASA, una vez deducidas, con carácter previo, las cantidades necesarias para cubrir las pertinentes dotaciones a la reserva legal y estatutaria, y de haber reconocido a los accionistas un dividendo del 4 %.

La distribución del concepto retributivo, antes mencionada, se realizará entre los Consejeros designados, por partes iguales, a excepción hecha de la atribuible al Presidente, a quién corresponderá doble porción de las establecidas para los restantes Consejeros. Si por cualquier motivo, alguno de los vocales del Consejo, no hubiera cubierto su periodo de actuación como Administrador en el curso de todo un ejercicio económico, se prorrateará, en razón del tiempo que hubiere acordado, la porción retributiva que se establezca para todo el ejercicio de referencia.

Además, el artículo trigésimo primero establece, en lo que se refiere a los Consejeros Delegados con más o menos facultades, según la delegación que les hubiere conferido el Consejo, que su retribución vendrá determinada por la establecida en el artículo trigésimo anteriormente mencionado y, con independencia de la que, en su caso, se establezca por razón de la labor efectivamente realizada.

Complementariamente, el punto X del Reglamento del Consejo de Administración, aprobado el 3/05/2004, establece que la retribución de los miembros del Consejo que desarrollen algunas de las funciones de Presidente, Consejero Delegado, Secretario General y miembros de los Comités del Consejo, vendrá determinada por la anteriormente establecida con carácter genérico para los miembros del Consejo de Administración y por la que con independencia de aquella se establezca, en su caso, por razón de la labor realizada en cumplimiento de los cargos para los que hayan sido designados.

Por otro lado, el artículo 27.3 de los Estatutos Sociales regula el denominado Comité de Nombramientos y Retribuciones, que entre sus funciones tiene la de proponer al Consejo las retribuciones que deben percibir los miembros de los Organos de Administración, dentro de lo preceptuado en la Ley de Sociedades Anónimas, los Estatutos y demás normativa legal de aplicación.

B) Procedimiento para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración



De acuerdo a las descripciones anteriores :

1) Con relación a la retribución a que tienen derecho los miembros del Consejo de Administración, mencionada en el artículo 30 : **CLASE 8.ª**

-El Comité de Nombramientos y Retribuciones deberá proponer al Consejo de Administración el nivel de la misma, en función de los resultados obtenidos en el ejercicio anterior cerrado y dentro de los límites establecidos en dicho artículo.

-El Consejo de Administración, considerando la propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones y sus propias valoraciones, propondrá el nivel de esta retribución a la Junta General, dentro de los límites del artículo 30 de los Estatutos Sociales.

-La Junta General aprobará, o en su caso modificara la propuesta del Consejo de Administración, siendo el órgano decisorio.

2) Con relación a cualquier otra retribución a los Consejeros a los que se delegan facultades distintas de la mencionada en el artículo 30, establecida por razón de una labor específica realizada :

-El Presidente del Consejo de Administración deberá solicitar del Comité de Nombramientos y Retribuciones una propuesta de retribuciones para el caso de que se prevea que determinados Consejeros con facultades delegadas vayan a efectuar labores específicas a ellos encomendadas.

-El Consejo de Administración, considerando la propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones y sus propias valoraciones, determinará, o no, las retribuciones que sean precisas y así lo acordará.

-Con relación a este tipo de retribuciones, los accionistas tienen el derecho a estar informados, y para ello, les amparan la Ley de Sociedades Anónimas, los Estatutos de la Sociedad y la legislación del Mercado de Valores.

C) Con independencia de lo anterior, si algún miembro del Consejo de Administración mantiene relación laboral o de servicios profesionales, percibe la remuneración correspondiente a la misma.


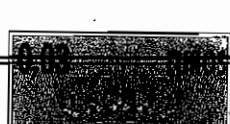

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	NO
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
--	----

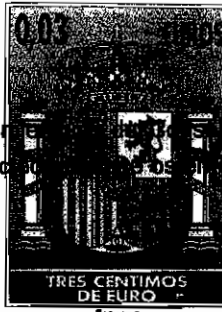
07/2010	 Conceptos de carácter variable		AF0720024 0J9797256 NO
Principales características de los sistemas de previsional de su importe o coste anual equivalente.			
Condiciones que deberán respetar los contratos de consejeros ejecutivos		Condiciones de alta dirección como	

GLASE 8.º

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones	
<p>La Comisión de Nombramientos y Retribuciones propone al Consejo las retribuciones que deben percibir los miembros de los Órganos de Administración y, ni en el ejercicio 2010, ni en los ejercicios anteriores, ha utilizado asesoramiento externo.</p>	
<p>En el año 2010 no se ha modificado la habitual política de retribuciones a los consejeros que se sigue desde hace varios ejercicios.</p>	
<p>Las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de CEVASA son las siguientes:</p>	
<p>1) Atenciones Estatutarias: Son retribuciones a los Consejeros reguladas en los Estatutos Sociales. El Consejo propone a la Junta su cuantía, sin sobrepasar el máximo establecido por los Estatutos Sociales. La Junta acuerda el importe definitivo.</p>	
<p>2) Dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración y a sus Comités (Comité de Nombramientos y Retribuciones, Comité de Auditoría y Comité de Estrategias e inversiones) No están reguladas en los Estatutos Sociales ni en documento alguno, aunque se trate de importes acordados por el Consejo de Administración. Se satisfacen con base en un acuerdo del Consejo y compensan económicamente al Consejero por su asistencia a las reuniones.</p>	
<p>3) Dietas - retribuciones especiales al Presidente y Vicepresidente: Son retribuciones reguladas en el Reglamento del Consejo de Administración. Son retribuciones acordadas por el Consejo de Administración en razón de la especial dedicación de estas personas al seguimiento de los asuntos de la Sociedad y su grupo.</p>	
<p>4) Sueldos y Salarios: Se satisfacen a la Consejera Maria Vaqué Boix, que a su vez forma parte de la plantilla de la Sociedad.</p>	
¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
Identidad de los consultores externos	



0J9797257

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades con participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

CLASE 8.ª

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON JAUME DEDEU BARGALLO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

DOÑA EULALIA VAQUE BOIX

Descripción relación

EL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO HA SUGERIDO EL NOMBRAMIENTO DEL CONSEJERO.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Descripción relación

EL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO HA SUGERIDO EL NOMBRAMIENTO DEL CONSEJERO.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

RESTAURA, S.L.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

RESTAURA, S.L.

Descripción relación

EL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO HA SUGERIDO EL NOMBRAMIENTO DEL CONSEJERO.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.A.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.A.

Descripción relación

EL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO HA SUGERIDO EL NOMBRAMIENTO DEL CONSEJERO.

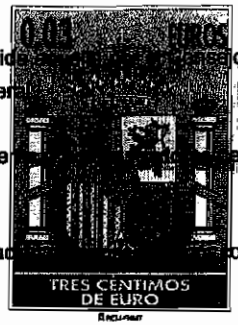
B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Tras la modificación estatutaria aprobada en la Junta General de accionistas que tuvo lugar en el año 2003, se creó el Comité de Nombramientos y Retribuciones. Este Comité, 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 realizarla el Consejo de

07/2010



AF0720025
0.19797258

Administración General. Una vez recibida la información de la Junta General, se concretará la convocatoria y se someterá a la Junta General para su aprobación.

de Administración, corresponde al mismo dimitir y

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

de la sociedad es competencia de la Junta General de

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de designación de Sociedades Anónimas.

optación, que prevé el artículo 138 de la Ley

La reelección de los consejeros es un caso particular de nombramiento y se aplican los mismos procedimientos antes señalados.

de la Junta General de

El Consejo de Administración examina con cierta periodicidad su propio funcionamiento y el de sus comisiones, sin asesoramiento profesional de expertos externos y sin que esta evaluación se extienda a cada consejero, ni a la labor realizada por los Consejeros Ejecutivos.

Ninguna de las comisiones del Consejo eleva informes escritos al mismo sobre su propio funcionamiento, aunque los miembros de las mismas, que a su vez son miembros del Consejo, manifiestan su opinión sobre este particular cuando corresponde hacerlo.

La remoción del cargo de consejero corresponde a la Junta General.



B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir 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, 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.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO



0J9797259

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptarlos.



Descripción del acuerdo :

Cualquier acuerdo derivado de las facultades del Consejo.

CLASE 8.^a

Quórum	%
La mitad más uno de los componentes del Consejo	51,00

Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta de los asistentes, presentes o representados	51,00

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
Cualquier materia que se discuta en el Consejo y cualquier acuerdo que se someta a aprobación.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

07/2010



AF0720026
OJ9797260

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación



CLASE 8.^a	Explicación de	iniciativas
<p>Aunque los procedimientos de selección no adolecen de riesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, sólo uno de los seis consejeros de la Sociedad es de sexo femenino.</p> <p>Si bien los miembros del Consejo creen que debe hacerse un esfuerzo para que la presencia de la mujer sea mayor en el mismo, el hecho de que la mayor parte de los consejeros tengan carácter de dominicales o hayan sido sugeridos por accionistas significativos deja poco margen al Comité de Nombramientos y Retribuciones y al Consejo para intentar corregir esta situación.</p>		

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

De acuerdo a lo previsto en el artículo vigésimo octavo de los Estatutos, los Consejeros que sean personas físicas sólo podrán delegar su representación en otro Consejero. Si se trata de personas jurídicas, éstas serán representadas por la persona física que designe aquella.


No existen procesos formales, distintos de los aceptados legalmente, que hayan de seguirse para la delegación de voto en el Consejo de Administración.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	6
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	4
Número de reuniones del comité de auditoría	1

Número de  Comisión de nombramiento	0J9797261	1
Número de reuniones de la comisión de nombramiento		0
Número de reuniones de la comisión de retribución		0



CLASE 8.^a

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	0
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo trigésimo segundo de los Estatutos Sociales prevé la posibilidad de que el Consejo de Administración se vea obligado a alterar las cuentas anuales aprobadas dentro de los tres primeros meses del año, a consecuencia de un informe negativo o con salvedades de los Auditores. En este caso, se realizarán los cambios pertinentes, que habrán de ser revisados por los Auditores, ampliando el informe inicial como consecuencia de los cambios producidos.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

--

07/2010



Procedimiento

Cese

Aunque es competencia del Comité de Nombramientos y Cese de Funcionarios de la Administración, el Secretario del Consejo de Administración puede o no ser vocal del mismo, y por tanto, en el segundo informe del citado Comité.

funcionar y recomendar al Consejo las personas que deberían proponerse para ocupar puestos de la Administración, el Secretario del Consejo de Administración debe emitir un informe del citado Comité.

Puesto que el actual Secretario del Consejo de Administración no ha emitido informe previo del Comité de Nombramientos y Cese de Funcionarios, su nombramiento se hizo por el Consejo sin informe previo del Comité de Nombramientos y Cese de Funcionarios.

mismo, su nombramiento se hizo por el Consejo sin informe previo del Comité de Nombramientos y Cese de Funcionarios.



¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	NO
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

NO

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

No se han establecido por la Sociedad medidas específicas para preservar la independencia del auditor, analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, en cuanto a informaciones que éstos faciliten respecto a la misma.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:



NO



0J9797263

		Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)		0	0
CLASE 0.^a Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	0,000	0,000

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	7	7

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	18,9	36,8

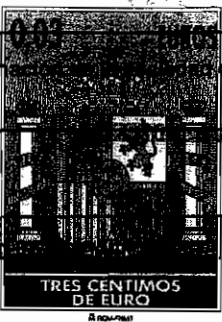
B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
RESTAURA, S.L.	SCI SIETE PARADIS	53,520	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA

AF0720028



039797264

07/2010



Nombre social del	Denominación objeto	% participación	Cargo o funciones
RESTAURA, S.L. CLASE 8.ª	AMELANI	100,000	PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA GMBH	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	SCI UNO BIS PARADIS	53,520	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	SCI EUROPEENNE JM	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA GERMANY ONE GMBH	51,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	4 QUESSANT SARL	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	SCI RIVOLI	53,520	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	SCI 231 SAINT-HONORE	53,520	TITULAR

009797265

Nombre social del	Denominación objeto	% participación	Cargo o funciones
 CLASE 8. ^a			DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA FRANCE 77 SARL	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA NOWOGRODZKA S.P.Z.O.O.	49,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA MICKIEWICZA, S.P.Z.O.O.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	SCI SEIS PARADIS	53,520	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	R-SIIC	53,520	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA POLWIESJSKA, S.P.Z.O.O.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA GORSKIEGO S.P.Z.O.O.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN

AF0720029

0J9797266

07/2010

Nombre social del	Denominación objeto	% participación	Cargo o funciones
RESTAURA, S.L. CLASE 8.ª	RESTAURA	100,000	N TITULAR DIRECTO O INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA V, S.P.Z.O.O.	100,000	TITULAR DIRECTO O INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA, S.P.Z.O.O.	100,000	TITULAR DIRECTO O INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA VII, S.P.Z.O.O.	100,000	TITULAR DIRECTO O INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (CEVASA)	20,330	TITULAR DIRECTO O INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA FRANCE SARL	100,000	TITULAR DIRECTO O INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	GADEA RESTAURA, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO O INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA, VIII, S.P.Z.O.O.	100,000	TITULAR DIRECTO O


0J9797267

Nombre social del	Denominación objeto	% participación	Cargo o funciones
			INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L. CLASE 8.^a	RESTAURATX, S.F.Z.C.O.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA LISBOA ACTIVIDADES INM.	53,520	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	PROYECTO INMOBILIARIO ICARO, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	PROMEFIC, S.L.	93,040	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	LIGORIA, S.A.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	MATERIALES E INVERSIONES, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	ESPAI NATURAL SANT MIQUEL DEL FAI, S.L.	77,990	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN

AF0720030

0J9797268

07/2019

Nombre social del	Denominación objeto	% participación	Cargo o funciones
RESTAURA, S.L. CLASE 8.ª	RESTAURA 	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	PRODUCTOS DEL JILOCA, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	ALBANY CONSTRUMANY, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA VALENCIA, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	FIDESTAURA, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	UXMAL CONSTRUMAT, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	AVESTRUCCES DE ARAGÓN, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	INMOBILIERE HAFFNER, S.A.S.	53,520	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN



0J9797269

Nombre social del	Denominación objeto	% participación	Cargo o funciones
			PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L. CLASE 8.^a	RESTAUR	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	ZURBANA, S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RENLOVI, S.L.	49,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT, S.L.	49,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	RESTAURA DEUTSCHLAND GMBH	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	FINCATOP. S.A.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	KI INVEST SARL	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA, S.L.	TERRADETS, S.L.	70,000	TITULAR

07/2010



AF0720031
0J9797270



Nombre social del	Denominación objeto	% participación	Cargo o funciones
RESTAURA. S.L.	PACTETRES. S.L.	100,000	DIRECTO INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	ALMA GESTIÓN SARL	99,680	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	SAMIF. S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	RESTAURA PROYECTOS DE ARQUITECTURA. S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	XAMONTMAR. S.L.	48,830	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	RESTAURA INVERSIONS. S.L.	40,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	RESTAURA GESTIÓN. S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN

0J9797271

Nombre o denominación social del	Denominación del objeto	% participación	Cargo o funciones
			N
RESTAURA. S.L. CLASE 8.ª	VLIELAND	60,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	PROFINCUSA. S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	INICIATIVAS B-40. S.L.	39,060	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	GADEA RESTAURA GMBH	50,010	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	ANACERAM. S.L.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	RESTAURA DOMUS. S.L.	75,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	P.I. VILLAVERDE. S.L.	50,000	TITULAR DIRECTO Ó INDIRECTO DE LA PARTICIPACIÓN
RESTAURA. S.L.	RESTAURA EUROPE B.V.	100,000	TITULAR DIRECTO Ó

AF0720032

009797272

07/2010

Nombre social del	Denominación	Objeto	% participación	Cargo o funciones
CLASE 8.ª	TRES CENTIMOS DE EURO			INDIRECTO DE LA PARTICIPACION



B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento

El punto IX.1 del Reglamento del Consejo de Administración aprobado en fecha 03/05/04 indica que todo consejero tiene derecho a recibir y obtener la información y el asesoramiento necesario para el cumplimiento de sus funciones en el Consejo. Este derecho lo ejercerá a través del Presidente del Consejo, o en su caso, por delegación de éste, a través del Secretario.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento

De forma sistemática y con una antelación suficiente, el Sr. Presidente envía a los consejeros de la Sociedad, información relativa a los puntos del orden del día de las reuniones convocadas que los requieran, en especial cuando el volumen o complejidad de la misma haga imposible su lectura y análisis del mismo día de la reunión. Estos envíos se realizan en la mayor parte de los casos, a direcciones particulares de correo electrónico de los señores consejeros con una media de siete días de antelación, y, en algunos casos, por correo certificado o mensajero a sus direcciones postales, asegurando la debida confidencialidad.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas

El vigente Reglamento del Consejo de Administración indica que los consejeros deberán dimitir si su conducta puede afectar negativamente al Consejo de Administración o al crédito y reputación de la Sociedad.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

07/2010



AE0720033
UJ9797274

Nombre	Cargo	Tipología
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	LOCAL	DOMINICAL
DOÑA MARIA VAQUE BOIX	LOCAL	EJECUTIVO



CLASE 8.ª

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la Integridad de la Información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	NO
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	NO
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	NO
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	NO
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	NO

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

REGLAS DE ORGANIZACIÓN:

- Reuniones: Mínima una trimestral
- Convocatoria: Por el Presidente del Comité
- Asistencia: Personal o mediante representación en otro miembro del Comité.
- Informes al Consejo: Escritos u orales.
- Memorandums: A petición de cualquiera de los asistentes, deberá redactarse un memorandum de la reunión.



RESPONSABILIDADES:

0J9797275



- 1.- Estudiar e informar al Consejo de Administración sobre los Planes Estratégico y de Inversiones propuestos.
- 2.- El control y seguimiento de los planes de inversiones aprobados, informando de todo ello al Consejo.
- 3.- Estudiar e informar al Consejo de Administración sobre las modificaciones, que se le sometán, sobre los planes ya aprobados.
- 4.- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

CLASE 8

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

REGLAS DE ORGANIZACIÓN:

- Reuniones: Una reunión mínima anual
- Convocatoria: Por el Presidente o por el Presidente del Consejo de Administración.
- Asistencia: Personal o mediante representación en otro miembro del Comité.
- Informes al Consejo: Orales o escritos. Escrito siempre que no haya unanimidad en los acuerdos.
- Memorandums: Debe redactarse un memorándum tras la reunión.

RESPONSABILIDADES:

- 1.- Analizar y proponer al Consejo el número de vocales del mismo Consejo, que en cada circunstancia estime más adecuado para el mejor funcionamiento del mismo, así como de los órganos de administración de las sociedades del grupo.
- 2.- Seleccionar y recomendar al Consejo las personas que deberían proponerse para ocupar puestos en los Órganos de Administración.
- 3.- Proponer al Consejo las retribuciones que deban percibir los miembros de los Órganos de Administración, dentro de lo preceptuado en la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los Estatutos y demás normativa legal aplicable.
- 4.- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

REGLAS DE ORGANIZACIÓN:

- Reuniones: Una reunión mínima anual.
- Convocatoria: Por su presidente o por el Presidente del Consejo de Administración.
- Asistencia: Personal o mediante representación en otro miembro del Comité.
- Informes al Consejo: Escritos u orales.
- Memorándums: Deberá redactarse un memorándum tras la reunión.

RESPONSABILIDADES:

- 1.- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- 2.- Propuesta al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas del nombramiento de los Auditores de Cuentas externos a que se refiere el artículo 204 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el R.D. legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.
- 3.- Supervisión de los servicios de auditoría interno, si en el futuro se establece dicho órgano dentro de la Compañía.
- 4.- Conocimiento del proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.
- 5.- Relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la



Página web www.cevasa.com



0J9797277

B.2.6 Indique si la composición de la comisión de consejeros es diferente de su condición:

participación en el Consejo de los diferentes

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

NO EXISTE EN LA ACTUALIDAD NINGUNA COMISIÓN EJECUTIVA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. AUNQUE GRAN PARTE DE ESTA FUNCIÓN LA ESTÁ ASUMIENDO EL COMITÉ DE ESTRATEGIA E INVERSIONES, QUE, ADEMÁS DEL SEGUIMIENTO DE LOS PLANES ESTRATÉGICOS Y DE INVERSIONES TIENE DELEGADA LA FACULTAD DE APROBAR O RECHAZAR PROPUESTAS DE INVERSIONES REALIZADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE UN DETERMINADO IMPORTE MÍNIMO.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

NO

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
FONCIÈRE COLBERT FINANCE	CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	COMERCIAL	Contratos de gestión o colaboración	262

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:


Nombre o denominación social	Nombre o denominación social	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
------------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------------	--------------------------

07/2010

0J9797278

AE0720035

Nombre o denominación de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Nombre de la operación	Importe (miles de euros)
CLASE 8.ª			
RESTAURA, S.L.	CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	CONTRATO DE COMERCIALIZACIÓN CON SOCIEDAD DOMINADA POR EL CONSEJO	Contratos de gestión o colaboración



C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los directivos de CEVASA y los miembros del Consejo de Administración están sometidos al Reglamento Interno de Conducta de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., elaborado en cumplimiento de la Disposición Adicional 4 de las Ley 44/2002. No obstante, tal Reglamento sólo regula situaciones de conflictos de interés con relación a la inversión en acciones de la Sociedad, regula el uso de la información privilegiada y relevante y la confidencialidad de la misma y limita las operaciones sobre acciones de la Sociedad.

Además, los miembros del Consejo de Administración están sometidos al Reglamento de dicho órgano, que en su punto VII también regula los posibles conflictos de interés que pudieran surgir.

Los dos documentos anteriores pueden consultarse en la web de la Sociedad www.cevasa.com.

No existe ningún otro mecanismo establecido para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su Grupo, y sus directivos o accionistas significativos.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO



CLASE 8ª
D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los riesgos a los que se enfrenta cualquier sociedad con negocios operativos tienen diferentes orígenes:

a) Riesgos asociados a procesos internos

1. Riesgos operativos :

- Errores operativos
- Fraude interno
- Capacidad
- Eficiencia de canal
- Tiempos de ejecución
- Satisfacción del cliente
- Contabilización
- Desarrollo de productos
- Liquidación de operaciones
- Determinación de objetivos
- Marcas
- Salud y seguridad de las personas
- Protección de la intimidad
- Propiedad intelectual
- Gestión de proyectos
- Estructura de la organización
- Diseño de los procesos
- Conformidad
- Autenticidad de las tasaciones
- Alianzas
- Cumplimiento de disposiciones legislativas
- Etc.

2. Riesgos tecnológicos de sistemas de información :

- Diseño
- Selección e integración
- Desarrollo
- Externalización de servicios
- Aseguramiento de la integridad
- Seguridad
- Soporte técnico al cliente
- Gestión de infraestructura
- Continuidad
- Gestión de registros de actividad
- Etc.

3. Riesgos financieros :

- Riesgos de precio: tipos de interés y tipo de cambio

AFG720036
OJ9797280



07/2010

-Riesgos de caja propio y de mercado
-Riesgos de insolvencia

b) Riesgos del entorno :

- Competencia
- Cumplimiento normativas
- Imagen y reputación
- Disponibilidad de capital
- Pérdidas catastróficas
- Riesgos legales
- Rentabilidad
- Sector
- Mercados Financieros

CLASE 8.

c) Riesgos asociados a la información disponible para la toma de decisiones

1. Información operativa :

- Elaboración de los contratos
- Información de gestión/ indicadores
- Fijación de precios
- Informes obligatorios

2. Información Financiera

- Información contable
- Presupuestación y planificación
- Toma de decisiones sobre inversiones financieras
- Análisis fiscal y legal
- Cumplimentación de informes financieros

3. Información Estratégica

- Planificación e indicadores de gestión estratégica y de riesgos de entorno.
- Estrategia comercial
- Estructura organizativa
- Gestión cartera de negocios
- Asignación de recursos

La Sociedad no tiene concretada una política general de gestión de riesgos, de aplicación global y sistemática a todas y cada una de las situaciones de riesgo que puedan aparecer, que se tenga, dentro de un proceso de mejora continua en este campo y concrete las medidas, procedimientos, procesos y controles internos que deban implantarse en función del tipo de riesgo, con su probabilidad e importancia. Sin embargo, se tienen identificados los procesos de negocio críticos y los riesgos principales que pueden tener una elevada incidencia en la cuenta de resultados de la sociedad.

Los principales riesgos relacionados con los activos de CEVASA y su tratamiento son :

1. Riesgos financieros :

Tanto CEVASA como sus filiales realizan inversiones financieras con riesgo de contraparte y riesgo de precio (tipo de interés, precio y tipos de cambio). Estos riesgos vienen siendo evaluados de forma permanente por el equipo de inversiones financieras con herramientas informáticas adecuadas.

En este contexto, CEVASA viene manteniendo una política de limitación de riesgos y se establecen unos volúmenes máximos de inversión en productos con riesgo bursátil o de tipo de interés. Además, y con el fin de atenuar el riesgo de contraparte, las inversiones y depósitos se reparten entre un cierto número de emisiones, intermediarios y depositantes.

Solo en muy contadas ocasiones se gestiona el riesgo de precio utilizando productos derivados.

2. Pérdida de **TIMBRE DEL ESTADO** siniestralidad :

Todos los edificios propiedad de CEVASA o de la **CLASE B** que no estén asegurados en compañías de primer orden. Los riesgos cubiertos son, entre otros, los de incendio, responsabilidad civil, robo, inhabilitación o pérdida de alquileres, daños por agua, cristales, riesgos extensivos, etc. Los seguros contratados y los riesgos cubiertos vienen siendo revisados periódicamente con el fin de adecuar los seguros.

En las promociones inmobiliarias que se llevan a cabo en **CLASE B** CEVASA, se aseguran convenientemente los riesgos probables y las responsabilidades en que se incurre y que se derivan de la Ley de Ordenación de la Edificación, contratándose los seguros de todo riesgo construcción, responsabilidad civil y decenal, con mayor o menor coberturas en función de la tipología de edificación y de la actuación como promotor o como promotor-constructor.

Las medidas que CEVASA tiene adoptadas para atenuar los riesgos inherentes a sus sistemas de información y su soporte tecnológico son las siguientes :

1. Securización de entornos (hosts, servidores, elementos activos de red) : se tienen implantadas medidas de defensa contra intrusiones y virus informáticos mediante potentes herramientas informáticas y 'firewalls'.

2. Securización de aplicaciones : las medidas que se tienen establecidas de autorizaciones personalizadas mediante contraseña y accesos en función de grupos usuarios, están administradas por el responsable del departamento informático con supervisión de la Dirección General.

3. La continuidad de nuestros sistemas está asegurada por sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI.s), que garantizan el funcionamiento de los hosts y de los principales terminales de la red. Además, sistemáticos backups y sistemas de doble grabación aseguran la integridad de nuestros datos y la continuidad de los procesos operativos.

En la selección e integración de aplicaciones intervienen conjuntamente los responsables de las áreas de informática, de administración y finanzas y del área que la utiliza. Esta diversidad de puntos de vista asegura una buena integración de las aplicaciones informáticas que sirve de apoyo a la gestión de diferentes negocios de la Compañía y su Grupo.

4. Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) y Reglamento: La Sociedad cumple con todos los requisitos legales en esta materia y tiene implantadas medidas de seguridad con el fin de evitar incumplimientos de la misma.

Respecto a los riesgos de tipo operativo, el sistema de gestión de la Compañía (enfocado hacia los procesos que se realizan en función de los objetivos que se pretenden y sostenido en una clara asignación de responsabilidades y tareas a cada una de las personas de la organización) ayuda a que este tipo de riesgos se materialicen en escasa medida. Además la mayor parte de los negocios del grupo se gestionan mediante procesos y procedimientos enfocados hacia la consecución de los estándares de calidad que se pretenden. La mayoría de esos negocios cuentan con certificaciones ISO y otras similares que aseguran tales objetivos.

En el negocio de promociones inmobiliarias se cuenta, además, con un procedimiento operativo específico para el cumplimiento de la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales.

Por otra parte, en función de la aplicación de las normas ISO, los procesos de gestión internos son evaluados permanentemente, resultando de los mismos unos indicadores de funcionamiento que sirven de base para el ajuste y optimización de los mismos. Lo mismo sucede en cuanto a los servicios ofrecidos. Las encuestas sistemáticas a los clientes permiten evaluar la evolución de la Compañía y son la base para una mejora continua.

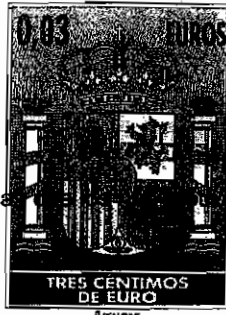
Hasta la fecha, cuando se ha materializado algún riesgo de los mencionados anteriormente, lo ha sido en pequeña escala y en tal circunstancia, han funcionado correctamente los sistemas de control establecidos.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

07/2010



NO



AF0720037
0J9797282



En caso afirmativo, indique las circunstancias en que se ha producido y si han funcionado los sistemas establecidos.

CLASE 8.ª

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

La Sociedad está sometida a regulación de todo tipo: civil, mercantil, financiera, fiscal, laboral, urbanística, etc. y cumple 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.

El personal de la Compañía tiene un alto grado de cualificación personal y profesional y, entre sus obligaciones, está la de mantenerse permanentemente al día de las disposiciones legales que van apareciendo en todas las materias que nos afectan, con el apoyo de asesores externos, cuando así lo precisan.

Generalmente, las nuevas disposiciones legales que afectan a la Sociedad o alguna de las empresas de su Grupo son detectadas por los servicios de información a los que estamos suscritos, asesores legales que nos prestan sus servicios, asociaciones profesionales a las que pertenecemos o alguno de los profesionales que desarrolla su carrera laboral en nuestra Compañía.

Si la disposición legal nos afecta de manera relevante, inmediatamente su receptor la circulariza a todos los miembros del equipo directivo y a nuestros asesores legales, quienes ponen en común sus opiniones sobre la nueva disposición legal y la forma en que debe ser aplicada.

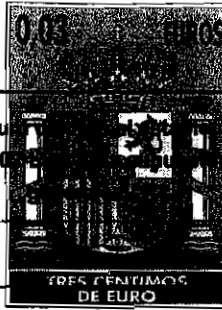
Si la disposición es de obligado cumplimiento y no ofrece alternativas de actuación, la Dirección General cursa las instrucciones precisas a las personas que deben implementar las medidas legales en la Sociedad y su Grupo. Si la disposición ofrece alternativas de actuación, se eleva un informe al Consejo de Administración para que adopte la decisión que más convenga.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General



NO



0J9797283

	% de quórum en art. 103	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
CLASE 8.ª Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los accionistas de la Sociedad tienen los derechos reconocidos en la Ley de Sociedades Anónimas, en los Estatutos de la Sociedad, en la legislación del Mercado de Valores y en los Reglamentos de la Junta General y del Consejo de Administración de la Sociedad. En relación a la Junta general, tienen los siguientes derechos:

a) El derecho de asistir y votar en las juntas generales y el de impugnar los acuerdos sociales.

Los accionistas tienen el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas y a impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la ley de Sociedades Anónimas.

Los Estatutos Sociales de CEVASA no limitan el derecho de asistencia ni el de voto a la tenencia de un número mínimo de acciones.

b) El derecho de información en las condiciones legalmente establecidas.

Las accionistas tienen el derecho de examinar las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, la Propuesta de Aplicación de Resultados, así como los Informes y Cuentas Consolidadas, desde la fecha de convocatoria de la Junta General.

También tienen el de examinar, desde aquella fecha la Propuesta de Acuerdos que realice el Consejo de Administración y el Informe preceptivo sobre dichas propuesta en los casos previstos por la Ley de Sociedades Anónimas.

De acuerdo con el Reglamento de la Junta General, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones y aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Los accionistas podrán



0J9797285

Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	Voto a distancia		Total
			Voto	Otros	
29/06/2010	CLASE 8. ^a 57,425		0,000	0,000	81,439

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

En la reunión de la Junta General de Accionistas, celebrada el día 29 de junio de 2010, se adoptaron los siguientes acuerdos :

1) Se aprobó la documentación presentada conteniendo los Informes de Gestión y Cuentas Anuales, tanto individuales como consolidadas, correspondientes al ejercicio 2009.

Se aprobó por unanimidad.

2) Se aprobó la propuesta de distribución de beneficios del Consejo de Administración y el pago de un dividendo complementario de 2,17088855 Euros brutos por acción.

Se aprobó por unanimidad.

3) Se aprobó la gestión social realizada por el Consejo de Administración en el año 2009.

Se aprobó por unanimidad.

4) Se acordó reducir el capital social en 51.000 Euros mediante la contratación de 8.500 acciones de la autocartera de la Sociedad. Tras esta reducción el capital social quedó en 7.402.140 Euros, distribuido entre 1.233.690 acciones de 6 Euros de valor nominal.

Se aprobó por unanimidad.

5) Se acordó modificar el sistema retributivo de los administradores (art. 30 E.S.). Con la nueva redacción, las retribuciones a los miembros del Consejo en concepto de atenciones estatutarias y dietas por asistencia a sus reuniones o a las de sus Comités.

Se aprobó por unanimidad.

6) Se acordó renovar por un plazo de cinco años, en su cargo de consejero de la sociedad, a D. Manuel Valiente Marjellí.

Se aprobó por unanimidad.

7) Tras acordar cancelar las autorizaciones conferidas por la Junta General de 25/06/2009 al Consejo de Administración de CEVASA y a los órganos de administración de sus filiales, para adquirir acciones de CEVASA, se acordó autorizar a la Compañía para que, directamente o a través de sus sociedades filiales, y dentro del cauce del artículo 75 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, pudiese adquirir en el Mercado Secundario de Valores acciones de la propia Compañía, hasta un número que no superase el 5% del capital social, al precio máximo del 115% de su cotización en la fecha de adquisición y al precio mínimo del 85% 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 dieciocho

meses a la convocatoria de la Junta.

0J97597288039

07/2010

Se aprobó por unanimidad.

8) Se acordó reelegir a Deloitte Touche, S.L. como sociedad para la auditoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010.

Se aprobó por unanimidad.

CLASE 8.^a



E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

El mecanismo de delegación de votos que se sigue es el establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, en especial en sus artículos 106 y 107, por cuanto ni los Estatutos Sociales ni el Reglamento de la Junta General establecen un mecanismo sustitutivo. Complementariamente, el Reglamento de la Junta General prevé la posibilidad de representación por medios de comunicación a distancia, aunque no se haya aplicado hasta la fecha. El Consejo de Administración considera que la aplicación del mecanismo legal previsto no ha generado en el pasado situaciones de opacidad y nunca se han recibido quejas o reclamaciones en ese sentido. Por ello, hasta la fecha no ha promovido otras medidas especiales.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

Para acceder al contenido del gobierno corporativo de la web, debe accederse a la dirección electrónica www.cevasa.com y hacer doble click en el punto Corporativo - Accionistas e inversores - Gobierno corporativo. Dentro de esa página se encuentran los enlaces a los diferentes documentos que describe el gobierno corporativo de la Sociedad.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO



AF9720040
0J9799720040



67 Que las sociedades no puedan fraccionar el voto a intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes para permitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

CLASE 8.ª

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;



0.19797289

2ª. Que los precios o tarifas establecidos para el suministro general por quien actúe como suministrador del bien o servicio que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las resoluciones adoptadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se le haya delegado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar sus funciones, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

Se cumple con todas y cada una de las recomendaciones aquí planteadas, no tanto porque el Consejo de Administración haya adoptado un acuerdo concreto de reservarse tales competencias, y que éstas tengan en adelante el carácter de indelegables, sino porque él mismo no las ha delegado en ninguna persona ni órgano de menor rango.

Respecto a las operaciones vinculadas y al contrario de lo que aquí se propone, el Consejo de Administración no requiere informe previo favorable del Comité de Auditoría, que no tiene asignada tal competencia o función.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Explique

No se cumple con esta recomendación puesto que, rigurosamente, sólo se han calificado como consejeros externos (dominicales e independientes) tres de sus miembros, mientras que tres de ellos se calificaron como internos o ejecutivos y en función de estos números no puede decirse que los primeros sean amplia mayoría. El hecho de que los consejeros dominicales o que representen a accionistas significativos tengan la voluntad de implicarse directamente en la gestión imposibilita cumplir con esta recomendación.

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

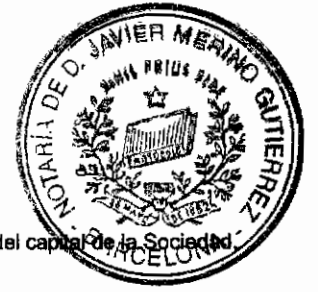
Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

07/2010
2º Cuarta Clasificación de las Sociedades en las que los accionistas representados en el Consejo, y no tengan el 5% de su patrimonio neto.
Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3



AF0720041
019797290



Explicar

Cumple, considerando:

- El escaso número de consejeros de la Sociedad (Clase B)
- El escaso patrimonio neto de la Sociedad o capital en manos de pequeños accionistas con menos del 5% del capital de la Sociedad que está próximo al 10%.
- El carácter 'dual' de dos de los consejeros ejecutivos de la Sociedad, que si no fuera por su carácter de 'ejecutivos' pudieran considerarse dominicales al representar a accionistas significativos de la Sociedad (el primero a Dña. Eulalia Vaqué Boix) y la segunda a si mismo.
- Teniendo en cuenta lo anterior, los miembros del Consejo ostentan en conjunto la representación del % del capital de la Sociedad y que, individualmente representan desde el % al %.
- considerando que el Sr. Presidente no representa en la actualidad a ningún accionista significativo.

El Consejo cree que la relación entre el número de consejeros dominicales -5- (aún considerando el carácter paralelo de 'ejecutivos' de dos de ellos) y el de independientes (ninguno), refleja la proporción existente entre el capital representado por los consejeros dominicales (más del % o una media del % por consejero) y la ausencia de consejeros independientes (el free float debe estar en el 10%, menor que la media anterior).

En todo caso, sin serlo en función de la definición del Código Unificado de Buen Gobierno, en su actuación y en su espíritu, el Sr. Presidente hace las funciones de consejero independiente y vela por el interés de los accionistas minoritarios y de la Sociedad general.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.
Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El caso free float de la Compañía hace que la mayoría de los consejeros tengan el carácter de dominical, ya sea externos o ejecutivos.

La voluntad manifestada de los accionistas representativos de estar representados en el Consejo, hace que sea imposible cumplir con esta recomendación.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.
Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

Si bien, en el informe de Gobierno Corporativo se ofrecen las informaciones recomendadas, cuando proceden, el Consejo de Administración no viene explicando ante la Junta General de Accionistas el carácter de cada consejero propuesto. Tampoco el Comité de Nombramientos y Retribuciones revisa, con carácter previo a su aprobación por el Consejo, el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Sin embargo, todos los miembros del Comité son a su vez miembros del Consejo y participan en la formulación y aprobación del Informe en la reunión del Consejo de Administración a la que se somete.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al



proveerse

- a) Los procedimientos de selección no a...
- b) La compañía busque deliberadamente, e...

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3



0J9797291

implícitos que obstaculicen la selección de
candidatos, mujeres que reúnan el perfil

CLASE 8.^a

Cumple Parcialmente

Nos remitimos aquí a las explicaciones facilitadas sobre este particular en el punto B.1.27 de este informe.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple Parcialmente

Se cumple lo relativo a facilitar información y estimular el debate y participación de los consejeros durante las sesiones del Consejo.

No se cumple lo relativo a la organización y coordinación con los presidentes de los Comités, la evaluación periódica y de los consejeros ejecutivos.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Parcialmente

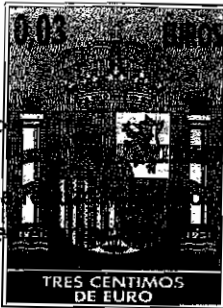
Se cumple todo lo mencionado. Sin embargo en la actualidad el Secretario del Consejo no es vocal del mismo, y por ello, no ha sido necesario que el Comité de Nombramiento y Retribuciones informe al Consejo sobre su nombramiento.

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe



07/2010



Cumple

AF0720042
0J9797292



20. Que las inasistencias de los consejeros se registren en el Libro de Actas Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la reunión es imprescindible, se confiera con instrucciones

indispensables y se cuantifique en el Informe Anual de Gobierno Corporativo

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

CLASE 8.ª

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple Parcialmente

El Consejo evalúa periódicamente la calidad y eficiencia del propio Consejo y de sus Comités y del Presidente y Consejeros Ejecutivos, aunque no puede decirse que se cumpla con la recomendación de que sea, como mínimo, una vez al año.

Esta evaluación se hace, sin que sean precisos informes escritos de los propios Comités. En cualquier caso, todos los miembros de los Comités son miembros del Consejo y en el mismo expresan sus opiniones sobre el particular.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

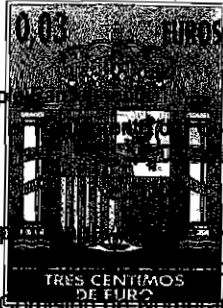
25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Parcialmente

No se tiene establecido un programa de orientación y formación sistemática con esta finalidad, por considerar que los consejeros conocen bien la empresa, sus reglas de Gobierno Corporativo y su organización interna.



07/2010



AF0720043
0J9797294



Cumple
Aunque no consta en los Estatutos Sociales ni en el Reglamento del Consejo de Administración, se ha cumplido con esta recomendación cuando se ha dado el caso.

31. Que el Consejo de Administración no permita la dimisión de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el cual ha sido nombrado, salvo cuando concurre alguna causa apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Remuneraciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Explique

Aunque se ha cumplido siempre con esta recomendación, estos aspectos no están reglados ni en los Estatutos Sociales, ni en el Reglamento del Consejo, ni en ninguna otra disposición de aplicación obligada en la Sociedad.

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple Parcialmente

Si bien, en el vigente Reglamento del Consejo se establece, con carácter general, la obligación de los consejeros de dimitir en aquellos casos en los que su conducta pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, y, en caso de no producirse, se faculta al Consejo para proponer su destitución a la Junta General, en ninguna disposición aplicable a esta Sociedad se les obliga a informar al Consejo de las causas penales en las que pudieran verse imputados, ni en los procesos judiciales en los que se vieran inmersos por alguno de los delitos contemplados en el art. 124 de la Ley de SA.

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

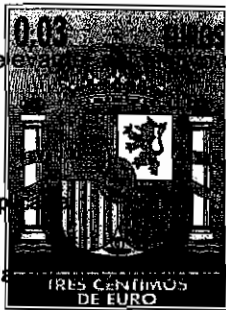
Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de



que dicho que como hecho re del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Co



0.19797295

No Ap

35. Que la política de retribuciones aprobada pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones: **CLASE 8.ª**

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración ha acordado detalladamente la política de retribuciones a los consejeros de la Sociedad.

Todas las retribuciones son de tipo fijo y determinado, y se satisfacen en efectivo, conociéndose una estimación de las mismas puesto que se incorpora (como un documento aparte) dentro de los presupuestos anuales que se aprueben. Los consejeros de la Sociedad no se benefician de ningún sistema de previsión de los mencionados en el punto c). Salvo uno de los tres consejeros ejecutivos, los demás no tienen relaciones contractuales con la Sociedad.

En el caso de consejero mencionado, el Consejo no se ha pronunciado sobre la duración del contrato, ni sobre plazos de preaviso en caso de extinción de la relación contractual.

No existen cláusulas de blindaje, ni indemnizaciones pactadas entre la Sociedad y sus consejeros, consecuencia de la finalización de la relación contractual.

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

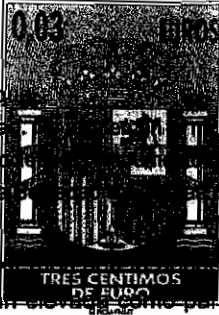


AF0720044
OJ9797296

07/2010

Explique

Esta recomendación no es aplicable en la Sociedad por no haberse establecido una remuneración a los consejeros mediante entrega de acciones o de opciones sobre acciones de la Sociedad, ni tampoco retribuciones variables, ligadas al rendimiento de la acción, ni de previsión.



37. Que la remuneración de los consejeros exija responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

CLASE 8ª

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

No se cumple con esta recomendación por considerar que el cumplimiento de la misma no supondría una aportación, ni cualitativa ni cuantitativa, al accionista.

La política de retribuciones al Consejo que se sigue en la Sociedad no ha variado respecto a la que históricamente viene surgiéndose y de la que los accionistas son conocedores.

La remuneración de los Consejeros se basa, por un lado en las Atenciones Estatutarias y en dietas de carácter fijo que se acuerdan por la Junta General, sin que se abonen retribuciones de carácter variable, ni existan sistemas de previsión social.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:
a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:



0J9797297



- as de asistencia u otras remuneraciones percibidas como consejero;
- remuneración adicional como miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en beneficio o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor de planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones percibidas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

En la memoria de la Sociedad y en el Informe de Gobierno Corporativo se informa de la remuneración al Consejo de Administración, de su desglose por conceptos y por tipología del consejero.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

07/20



019707292045



- b) Que los Comités estén compuestos por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se refiere sin perjuicio de la asistencia de los ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros internos.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo cuando consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se copie a todos los miembros del Consejo.

Ver epigrafe 8.2.3

Cumple Parcialmente

En general se cumple en la Sociedad con esta recomendación. sin embargo, dado el escaso número de consejeros de la Sociedad, en su mayoría dominicales o ejecutivos, no puede cumplirse con lo recomendado en los puntos b) y c).

Los Comité de Auditoría de Nombramientos y Retribuciones, si bien elaboran actas o memorandums de sus servicios, e informan de los mismos oralmente en las reuniones del Consejo, no envían copias de las actas a todos los miembros del Consejo.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Explique

Ni la Comisión de Auditoría, ni la del Nombramiento y Retribuciones tienen entre sus funciones la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo. Es el propio Consejo de Administración quien asume esta función, como otras no atribuidas a otros órganos de menor rango.

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique

Si bien el Reglamento del Comité de Auditoría contempla que los servicios de Auditoría internos, de existir, estarían bajo su supervisión, no existen tales servicios en esta Sociedad.

El Consejo de Administración cree que, dada la dimensión de la Sociedad y su grupo, es actualmente innecesario crear un servicio o departamento específico de Auditoría interno.

En la actualidad, es la dirección general, apoyada especialmente en la dirección financiera y en los responsables de informática y controlling, quién vela por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

No existe un servicio de Auditoría en la Sociedad. Aunque existe la figura de Controller, sus funciones son diferentes a las que debería tener un servicio de Auditoría interno.



0J9797301

Cumple
Se cumple con las recomendaciones a), b) y c). No se



56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.
Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para ser nombrados consejeros.

CLASE 8.ª

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple Parcialmente

Entre los fines del Comité señalados en su Reglamento, no están la propuesta de retribuciones de los altos directivos, ni velar por la observancia de la política general retributiva en la Sociedad. Sus competencias se limitan a las retribuciones de los miembros de los Órganos de Administración, tal y como son definidos por la ley de Sociedades Anónimas, sus Estatutos Sociales, y demás normas de aplicación.

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Explique

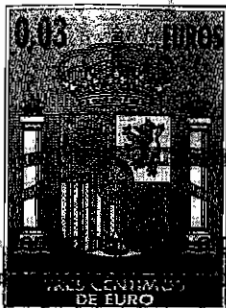
Se cumple respecto a materias relativas a los consejeros ejecutivos. No así respecto a los altos directivos, que no son de su competencia, tal y como hemos señalado en el punto anterior.

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.



AF0720047
0J9797302

07/2010

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene alguna relación con la sociedad, sus agentes significativos o sus directivos, que de haber sido su consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recibida en el Código Unificado de buen gobierno:



NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

23/02/2011

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

ESTADOS FINANCIEROS GENERALES

Balances de situación

GRUPO CEVASA BALANCE GENERAL - ACTIVOS A 31.12.10 Y 31.12.09		Notas	TOTAL GENERAL	
EPIGRAFES	31.12.10		31.12.09	
A) ACTIVOS NO CORRIENTES			114.874,73	100.410,77
AI. Propiedades, planta y equipo			102.656,73	95.037,95
1. Inversiones inmobiliarias	3.1.1		73.027,18	75.226,66
Terrenos			28.692,30	29.113,54
Construcciones			67.840,89	68.393,94
<i>Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias</i>			-23.506,01	-22.280,82
2. Propiedades para uso propio/Inmovilizado material	3.1.2		1.816,94	2.244,27
Terrenos y construcciones			346,66	346,60
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado			7.210,96	7.044,61
<i>Amortización acumulada de inmovilizado material</i>			-5.740,68	-5.146,94
3. Propiedades en construcción o en stock con destino Propiedades, planta y equipo	3.1.3		27.812,60	17.567,02
AIII. Activos intangibles			48,92	32,82
3. Aplicaciones informáticas	3.1.4		396,62	359,94
4. Amortización acumulada de activos intangibles	3.1.4		-347,70	-327,11
AIV. Inversiones en empresas subsidiarias			8.660,31	2.827,49
1. Inversiones en empresas subsidiarias	4.3.1.5		8.660,31	2.827,49
AV. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO			2.041,02	1.027,95
1. Instrumentos financieros de patrimonio	4.3.1.6		980,48	0,00
2. Otros activos financieros	4.3.1.7		1.060,55	1.027,95
AVI. CREDITO POR PERDIDAS A COMPENSAR			1.467,75	1.454,72
AVII. IMPUESTOS ANTICIPADOS			0,00	29,84
B) ACTIVOS CORRIENTES			44.857,68	44.474,43
BI. Terrenos y solares			10.502,40	10.590,30
2. Terrenos urbanizables	3.1.8		198,82	198,82
3. Solares	3.1.8		10.303,58	10.391,49
BII. Edificios en construcción			0,00	7.743,14
1. Promociones en curso	3.1.9		0,00	7.743,14
BIII. Edificios acabados			9.096,26	2.979,00
1. Edificios acabados de viviendas	3.1.10		9.096,26	2.979,00
BIV. Existencias comerciales	3.1.11		41,36	35,06
BV. Otros aprovisionamientos	3.1.11		71,20	211,60
BVI. Deudores			3.285,00	3.501,07
1. Clientes	3.1.12		831,26	458,69
2. Deudores	3.1.13		2.172,88	1.996,53
3. Personal	3.1.14		0,84	10,67
4. Administraciones públicas	3.1.15		280,02	1.035,18
BVIII. Préstamos y deudores con intereses			0,00	3.019,23
1. Préstamos a c/p	3.1.16		0,00	3.019,23
BIX. Inversiones financieras			15.781,68	15.309,30
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación	3.1.6		15.781,68	15.309,30
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes			6.079,78	1.085,73
1. Caja	3.1.16		25,67	22,66
2. Bancos	3.1.16		6.054,11	1.063,06
TOTAL ACTIVO			159.732,42	144.885,20

A.- Las Notas 1 a 6 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2.010

GRUPO CEVASA		TOTAL GENERAL	
BALANCE GENERAL - PASIVOS A 31.12.10 Y 31.12.09			
EPIGRAFES	Notas	31.12.10	31.12.09
PATRIMONIO NETO TOTAL		96.006,51	91.701,10
B) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA	3.1.17	95.996,57	91.681,40
BI. Capital emitido		6.764,49	6.774,73
1. Capital suscrito		7.402,14	7.453,14
2. Autocartera a valor de coste		-637,65	-678,41
BII. Reservas de sociedades integradas por integración global		87.933,82	85.358,44
1. Reservas indisponibles		6.678,53	6.637,71
2. Otras reservas		68.522,38	69.695,60
3. Resultado del ejercicio		7.638,78	3.931,00
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		1.401,62	855,80
2) Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación		1.401,62	855,80
BIV. Dividendo activo a cuenta	3.1.17	0,00	-1.237,95
BV. Ajustes por cambios de valor		-103,35	-69,63
C) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	3.1.18	9,94	19,69
D) PASIVOS NO CORRIENTES		40.290,00	35.702,51
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	3.1.19	38.504,48	34.516,91
DII. Impuestos diferidos	3.1.20	429,98	308,46
DIII. Provisiones	3.1.21	1.308,80	815,67
DIV. Ingresos diferidos	3.1.22	46,74	61,48
E) PASIVOS CORRIENTES		23.435,90	4.667,96
EVI. Préstamos corrientes a largo plazo (incluye liquidación coberturas con derivados)	3.1.23	3.848,38	0,00
EVII. Povisiones a corto plazo	3.1.24	3.158,81	0,00
EVIII. Importe a c/p de préstamos a l/p y otros préstamos a c/p		9.258,71	12.813,63
1) De préstamos, líneas de crédito y arrendamientos financieros	3.1.25	9.258,71	12.813,63
EI. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	3.1.26	975,40	1.477,06
1. Hacienda Pública		913,35	1.417,23
2. Organismos Seguridad Social		82,54	80,32
4. Fianzas recibidas		-20,49	-29,49
EII. Dividendos pasivos a pagar	3.1.27	-0,07	29,60
EIII. Fianzas y depósitos recibidos	3.1.28	1.395,23	1.390,00
EIV. Acreedores comerciales	3.1.29	4.538,10	1.507,50
1. Proveedores		3.038,94	643,16
2. Acreedores por prestación de servicios		1.499,16	864,34
EV. Otros acreedores corrientes		261,35	263,80
3. Remuneraciones pendientes de pago		86,35	88,80
4. Atenciones Estatutarias		175,00	175,00
TOTAL PASIVO		159.732,42	144.885,20

A.- Las Notas 1 a 6 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2.010

Estado o Cuenta de Resultados

GRUPO CEVASA CUENTAS DE RESULTADOS EJERCICIOS 2010 Y 2009		TOTAL GENERAL		
		Notas		
			Ejercicio 2010	
			Ejercicio 2009	
1) INGRESOS			18.859,41	16.006,30
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias			13.707,95	13.094,87
a) Ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias	3.2.1		13.707,95	13.094,87
Rentas de terceros no grupo			11.965,06	11.369,29
Ingresos por recuperación de gastos			1.742,89	1.725,58
1B) Ingresos y ganancias por actividades de desarrollo			2.427,35	335,20
a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados	3.2.2		2.216,59	381,55
e) Plusvalías y minusvalías no realizadas de terrenos, solares, edificios en construcción y edificios acabados			210,76	-46,35
1C) Ingresos por servicios a la propiedad inmobiliaria			85,16	73,48
a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria			53,45	45,12
b) Ingresos por prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles			31,72	28,36
1D) Ingresos de otras actividades operativas			2.638,95	2.502,75
a) Ingresos derivados de la explotación hotelera y complementarios	3.2.3		2.638,95	2.502,75
2) GASTOS			-18.512,18	-13.227,17
2A) Gastos operativos			-6.787,94	-4.018,74
a) Compras de mercaderías			-428,27	-389,71
b) Variación de existencias de mercaderías			-176,93	0,00
c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad			-1.467,93	-1.313,20
d) Servicios de profesionales independientes			-1.028,40	-665,93
e) Primas de seguros			-135,26	-134,84
f) Servicios bancarios y similares			-164,98	-151,61
g) Suministros			-484,96	-576,56
h) Otros servicios			-626,32	-585,34
i) Coste de las ventas de edificios construidos y acabados			-2.274,90	-201,55
2B) Gastos de personal			-4.522,72	-4.445,15
a) Sueldos, salarios e indemnizaciones			-3.355,93	-3.264,55
b) Seguridad social a cargo de la empresa			-834,35	-810,10
c) Otros gastos sociales			-24,02	-20,30
d) Consejo de Administración y comités del mismo			-308,43	-350,20
2C) Otros gastos			-2.086,79	-1.430,80
a) Arrendamientos y cánones			-119,40	-64,94
b) Publicidad y comunicación			-60,92	-97,48
c) Otros tributos			-1.863,21	-1.268,18
d) Ajustes en la imposición directa o indirecta			-12,20	0,00
f) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por otras operaciones comerciales			-31,06	0,00
2D) Amortizaciones de las propiedades, planta y equipo			-2.394,83	-2.240,21
a) Dotación a la amortización de propiedades, planta y equipo	3.1.1/3.1.2		-2.394,83	-2.240,21
Dotación a la amortización de propiedades de inversiones inmobiliarias			-1.782,00	-1.630,95
Dotación a la amortización de propiedades ocupadas por el dueño			-612,84	-609,26
2E) Depreciación del inmovilizado inmaterial			-20,59	-22,56
a) Dotación a la amortización de activos intangibles	3.1.4		-20,59	-22,56
2F) Impagados			-2.699,30	-1.073,70
a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables			-46,31	-50,31
b) Dotación a la provisión por insolvencias de tráfico			-2.806,29	-1.150,94
c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico			153,29	127,55
3) DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO			8.492,52	1.142,11
a) Resultados por ventas de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	3.2.1		9.322,52	1.142,11
b) Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias en construcción			-830,00	0,00
4) OTROS RESULTADOS DEL EJERCICIO			1.621,74	701,61
a) Otros ingresos			1.490,34	586,07
b) Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio			21,05	18,05
c) Subvenciones de explotación			0,00	2,49
d) Ingresos por servicios diversos			110,35	95,01
(5)=(1)+(2)+(3)+(4) Resultado de explotación			10.461,49	4.622,86
6) Ingresos, gastos y resultados procedentes de inversiones financieras			401,55	763,55
Dividendos	3.2.5		151,71	53,13
Intereses			382,07	477,81
Plusvalías y minusvalías no realizadas de la carteras de valores de renta variable y FI			-144,15	187,81
Plusvalías y minusvalías no realizadas de la carteras de valores de renta fija			0,00	0,00
Beneficios en valores negociables			618,54	66,14
Pérdidas en valores negociables			-606,62	-21,35
7) Gastos financieros			-1.432,75	-650,66
c) Por deudas con terceros y asimilados	3.2.6		-1.432,75	-650,67
8) PART. EN BENEFICIOS O PERDIDAS DE EMPRESAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS			153,91	64,89
(9)= (5)+(6)+(7)+(8) Resultado antes de impuestos			9.584,20	4.800,63
10) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS E IMPUESTOS DIFERIDOS			-1.955,23	-869,53
(11)=(9)+(10) Resultado Neto del Ejercicio			7.628,97	3.931,10
12) INTERESES DE MINORITARIOS			9,81	0,00
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio atribuido a la sociedad dominante			7.638,78	3.931,00
BENEFICIO BASICO POR ACCION (6)	3.2.8		6,19	3,14

B.- Las Notas 1 a 6 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2.010

Estado de flujos de efectivo

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2010 Y 2009	Notas	TOTALES	
		2010	2009
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
COBROS DE CLIENTES (IVA incluido)		21.616,60	16.850,19
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS		-17.800,70	-21.003,12
Pagos a proveedores y otros cobros y pagos	3.1.25	-10.605,76	-17.187,77
Pagos al personal		-3.655,95	-3.664,07
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF		-3.539,00	-151,29
Efectivo generado por las operaciones		3.815,90	-4.152,93
Intereses cobrados y bonificaciones		6,95	0,00
Intereses pagados y no activados		-1.641,02	-650,67
Impuestos sobre las ganancias pagados	3.2.7	-1.105,37	-5.395,86
Flujos de efectivo de las actividades de operación		1.076,47	-10.199,46
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	3.4	1.076,47	-10.199,46
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)	3.1.1 /3.1.2	-7.029,92	-2.411,82
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios	3.2.1	10.394,18	1.238,00
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio		-5.200,00	0,00
Inversiones/desinversiones en Invers.financ.tempor. y préstamos a asociadas	3.1.5 /3.1.15	4.609,15	-3.691,78
Intereses cobrados		306,20	392,87
Dividendos cobrados		122,72	43,57
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión	3.4	3.202,33	-4.429,16
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por emisión de capital		0,00	20,00
Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera	5.4	-1.297,14	-4.734,74
Cobros de préstamos tomados a largo plazo, diferencial anual de utilización líneas	3.1.25	4.585,88	25.435,46
Reembolso de fondos tomados en préstamo		-304,85	-1.377,12
Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros		0,00	0,00
Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales)		-2.374,68	-5.565,17
Cobros/pagos por otras actividades de financiación		106,04	0,00
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación	3.4	715,25	13.778,42
A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO		4.994,05	-850,20
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO		1.085,73	1.935,92
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		6.079,78	1.085,73

C.- Las Notas 1 a 6 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2.010

**Estado de resultados global o de ingresos y gastos reconocidos
en el Patrimonio Neto**

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL O DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
EN PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2010 Y 2009**

	2010	2009
A) Ganancia/(Pérdida) por la revaluación de propiedades	0,00	0,00
B) Inversiones disponibles para la venta	98,50	0,00
1) Ganancias/(Pérdidas) de valoración llevadas al patrimonio neto	98,50	0,00
2) Transferidas a resultados por venta	0,00	0,00
C) Coberturas de flujo de efectivo:	-146,69	-99,47
1) Ganancias/(Pérdidas) de valoración llevadas al patrimonio neto	-146,69	-99,47
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 (Pérdidas) 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	14,45	29,84
G) Ganancia neta reconocida directamente en el patrimonio neto	-33,73	-69,63
GANANCIA DEL PERIODO	7.638,78	3.931,00
<i>Ingreso y gasto total reconocido durante el periodo</i>	7.605,05	3.861,37
Atribuible a:		
Tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la controladora	7.605,05	3.861,37
Intereses minoritarios	0,00	0,00
	7.605,05	3.861,37

D.- Las Notas 1 a 6 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de resultados global o ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2.010

Estado de cambios en el Patrimonio

ESTADOS FINANCIEROS POR SEGMENTOS

Balances de situación

GRUPO CEVASA BALANCE GENERAL - ACTIVOS A 31.12.10 Y 31.12.09		Notas	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero		Otros	
EPIGRAFES			31.12.10	31.12.09	2.010	2.009	2.010	2.009	2.010	2.009	2.010	2.009	2.010	2.009	2.010	2.009
A) ACTIVOS NO CORRIENTES			114.874,73	100.410,77	105.194,05	91.218,25	6.830,89	6.316,33	1.957,47	2.414,93	-61,17	-61,24	940,17	-31,04	13,32	13,32
AI. Propiedades, planta y equipo			102.656,73	95.037,95	94.994,32	86.874,02	5.872,63	5.903,67	1.773,45	2.245,84	0,00	0,00	16,33	14,39	0,00	0,00
1. Inversiones inmobiliarias		3.1.1	73.027,18	75.226,66	72.952,10	75.149,14	56,31	58,15	9,39	9,68	0,00	0,00	9,39	9,68	0,00	0,00
Terrenos			28.692,30	29.113,54	28.692,30	29.113,54										
Construcciones			67.840,89	68.393,94	67.726,00	68.278,97	86,17	86,24	14,36	14,36			14,36	14,36		
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias			-23.506,01	-22.280,82	-23.466,20	-22.243,37	-29,86	-28,09	-4,98	-4,68			-4,98	-4,68		
2. Propiedades para uso propio/Inmovilizado material		3.1.2	1.816,94	2.244,27	6,85	-16,82	39,09	20,21	1.764,07	2.236,16	0,00	0,00	6,94	4,71	0,00	0,00
Terrenos y construcciones			346,66	346,60					346,66	346,60						
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado			7.210,96	7.044,61	340,19	293,11	151,47	122,80	6.690,94	6.605,11			28,37	23,59		
Amortización acumulada de inmovilizado material			-5.740,68	-5.146,94	-333,34	-309,93	-112,37	-102,59	-5.273,53	-4.715,55			-21,43	-18,88		
3. Propiedades en construcción o en stock con destino Propiedades, planta y equipo		3.1.3	27.812,60	17.567,02	22.035,38	11.741,70	5.777,23	5.825,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AIII. Activos intangibles			48,92	32,82	28,92	10,93	14,46	5,58	2,82	1,77	0,00	0,00	2,71	14,64	0,00	0,00
3. Aplicaciones informáticas		3.1.4	396,62	359,94	149,70	127,69	103,01	92,00	48,02	46,18	0,00	0,00	95,89	94,06	0,00	0,00
4. Amortización acumulada de activos intangibles		3.1.4	-347,70	-327,11	-120,78	-116,86	-88,55	-86,42	-45,20	-44,41	0,00	0,00	-93,18	-79,42	0,00	0,00
AIV. Inversiones en empresas subsidiarias			8.660,31	2.827,49	8.660,31	2.827,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Inversiones en empresas subsidiarias		4.3.1.5	8.660,31	2.827,49	8.660,31	2.827,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AV. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO			2.041,02	1.027,95	1.030,18	995,86	6,54	9,72	4,61	3,88	0,00	0,00	981,81	0,61	17,88	17,88
1. Instrumentos financieros de patrimonio		4.3.1.6	980,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,48	0,00	0,00	0,00
2. Otros activos financieros		4.3.1.7	1.060,55	1.027,95	1.030,18	995,86	6,54	9,72	4,61	3,88	0,00	0,00	1,34	0,61	17,88	17,88
AVI. CREDITO POR PERDIDAS A COMPENSAR			1.467,75	1.454,72	480,31	480,11	937,26	397,36	176,59	163,44	-61,17	-61,24	-60,68	-60,68	-4,56	-4,56
AVII. IMPUESTOS ANTICIPADOS			0,00	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
B) ACTIVOS CORRIENTES			44.857,68	44.474,43	32.236,89	45.897,87	1.856,49	11.458,41	-4.311,61	-3.215,11	210,45	217,71	14.222,91	2.286,79	642,55	-11.631,02
BI. Terrenos y solares			10.502,40	10.590,30	0,00	0,00	10.502,40	10.590,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Terrenos urbanizables		3.1.8	198,82	198,82	0,00	0,00	198,82	198,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Solares		3.1.8	10.303,58	10.391,49	0,00	0,00	10.303,58	10.391,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BII. Edificios en construcción			0,00	7.743,14	0,00	1,86	0,00	7.741,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Promociones en curso		3.1.9	0,00	7.743,14	0,00	1,86	0,00	7.741,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BIII. Edificios acabados			9.096,26	2.979,00	0,00	0,00	9.096,26	2.979,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Edificios acabados de viviendas		3.1.10	9.096,26	2.979,00	0,00	0,00	9.096,26	2.979,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BIV. Existencias comerciales			41,36	35,06	0,00	0,00	0,00	0,00	41,36	35,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.11			41,36	35,06	0,00	0,00	0,00	0,00	41,36	35,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BV. Otros aprovisionamientos			71,20	211,60	33,32	233,46	0,00	-2,05	37,88	35,83	0,00	-47,72	0,00	-0,34	0,00	-7,55
3.1.11			71,20	211,60	33,32	233,46	0,00	-2,05	37,88	35,83	0,00	-47,72	0,00	-0,34	0,00	-7,55
BVI. Deudores			3.285,00	3.501,07	3.118,59	2.547,22	233,53	535,39	203,35	213,42	28,17	14,02	-296,95	193,88	-1,69	-2,96
1. Clientes		3.1.12	831,26	458,69	849,89	629,55	-275,45	-355,10	194,40	171,28	28,17	14,08	34,93	0,82	-0,68	-1,95
2. Deudores		3.1.13	2.172,88	1.996,53	1.901,41	1.754,92	262,99	238,53	8,25	2,81	0,00	0,00	0,23	0,27	0,00	0,00
3. Personal		3.1.14	0,84	10,67	0,02	9,35	1,04	2,05	0,17	-0,75	0,00	0,00	-0,40	0,03	0,00	0,00
4. Administraciones públicas		3.1.15	280,02	1.035,18	367,27	153,40	244,95	649,90	0,53	40,08	0,00	0,04	-331,71	192,77	-1,01	-1,01
BVIII. Préstamos y deudores con intereses			0,00	3.019,23	0,00	3.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,42	0,00	-0,77	0,00	-2,42
1. Préstamos a c/p		3.1.16	0,00	3.019,23	0,00	3.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,42	0,00	-0,77	0,00	-2,42
BIX. Inversiones financieras			15.781,68	15.309,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.785,74	15.309,30	-4,05	0,00
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación		3.1.6	15.781,68	15.309,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.785,74	15.309,30	-4,05	0,00
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes			6.079,78	1.085,73	29.084,98	40.095,33	-17.975,70	-10.385,51	-4.594,20	-3.499,42	182,28	248,89	-1.265,88	-13.215,28	648,29	-11.618,09
1. Caja		3.1.16	25,67	22,66	6.529,69	8.163,65	-90,87	527,37	1.803,86	1.804,92	389,00	380,17	-8,23	-894,04	-8.597,78	-9.959,41
2. Bancos		3.1.16	6.054,11	1.063,06	22.555,29	31.931,68	-17.884,83	-10.912,88	-6.398,06	-5.304,34	-206,72	-131,28	-1.257,65	-12.321,02	9.246,08	-1.658,68
TOTAL ACTIVO			159.732,42	144.885,20	137.430,94	137.116,12	8.687,38	17.774,74	-2.354,14	-800,18	149,29	156,47	15.163,08	2.255,75	655,87	-11.617,70

A.- Las Notas 1 a 6 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2.010

GRUPO CEVASA BALANCE GENERAL - PASIVOS A 31.12.10 Y 31.12.09		Notas	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero		Otros	
EPIGRAFES			31.12.10	31.12.09	2.010	2.009	2.010	2.009	2.010	2.009	2.010	2.009	2.010	2.009	2.010	2.009
PATRIMONIO NETO TOTAL			96.006,51	91.701,10	83.650,38	76.439,04	-296,28	93,02	-2.850,38	-2.626,32	106,66	32,08	14.796,57	17.110,55	599,56	652,73
B) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA	3.1.17		95.996,57	91.681,40	83.640,44	76.419,35	-296,28	93,02	-2.850,38	-2.626,32	106,66	32,09	14.796,57	17.110,55	599,56	652,73
BI. Capital emitido			6.764,49	6.774,73	7.354,91	7.385,50	-9,20	6,11	-2,53	0,02	0,00	0,00	-579,09	-617,29	0,40	0,40
1. Capital suscrito			7.402,14	7.453,14	7.354,91	7.385,50	-9,20	6,11	-2,53	0,02	0,00	0,00	58,56	61,11	0,40	0,40
2. Autocartera a valor de coste			-637,65	-678,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-637,65	-678,41	0,00	0,00
BII. Reservas de sociedades integradas por integración global			87.933,82	85.358,44	75.032,17	68.651,25	-263,02	97,43	-2.847,85	-2.571,65	106,66	42,11	15.306,71	18.486,31	599,15	653,00
1. Reservas indisponibles			6.678,53	6.637,71	7.969,86	7.982,86	345,82	314,28	-115,74	-118,39	16,27	16,27	-1.396,81	-1.361,33	-140,86	-195,98
2. Otras reservas			68.522,38	69.695,60	58.401,64	56.022,36	-3,45	483,66	-2.581,16	-2.251,28	71,59	35,17	11.899,51	14.576,53	734,24	829,15
3. Resultado del ejercicio			7.638,78	3.931,00	8.545,91	4.531,27	-589,41	-684,54	-159,70	-210,73	18,80	-9,33	-182,59	284,51	5,77	19,83
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			1.401,62	855,80	1.401,62	855,80	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			1.401,62	855,80	1.401,62	855,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BIV. Dividendo activo a cuenta	3.1.17		0,00	-1.237,95	0,00	-403,57	0,00	-10,52	0,00	-54,69	0,00	-10,02	0,00	-758,46	0,00	-0,67
BV. Ajustes por cambios de valor			-103,35	-69,63	-148,25	-69,63	-24,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68,95	0,00	0,00	0,00
C) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	3.1.18		9,94	19,69	9,94	19,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) PASIVOS NO CORRIENTES			40.290,00	35.702,51	39.865,13	35.370,27	196,42	134,15	72,93	134,81	3,10	0,26	152,44	49,56	-0,01	13,47
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	3.1.19		38.504,48	34.516,91	38.500,46	34.552,97	0,00	-44,68	4,03	8,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DII. Impuestos diferidos	3.1.20		429,98	308,46	251,89	205,54	42,56	56,34	20,03	26,36	0,00	0,00	115,50	6,62	0,00	13,60
DIII. Provisiones	3.1.21		1.308,80	815,67	1.112,79	611,76	153,86	122,48	2,13	38,35	3,10	0,26	36,94	42,94	-0,01	-0,13
DIV. Ingresos diferidos	3.1.22		46,74	61,48	0,00	0,00	0,00	0,00	46,74	61,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E) PASIVOS CORRIENTES			23.435,90	4.667,96	13.915,43	2.288,37	8.787,24	1.409,10	423,32	183,09	39,52	41,26	214,07	640,97	56,32	105,17
EVI. Préstamos corrientes a largo plazo (incluye liquidación coberturas con derivados)	3.1.23		3.848,38	0,00	0,00	0,00	3.848,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EVII. Pvisiones a corto plazo	3.1.24		3.158,81	0,00	3.158,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EVIII. Importe a c/p de préstamos a l/p y otros préstamos a c/p			9.258,71	12.813,63	4.461,55	23.018,44	4.157,15	16.138,48	322,73	1.508,24	0,00	82,86	317,28	-15.545,32	0,00	-12.389,07
1) De préstamos, líneas de crédito y arrendamientos financieros	3.1.25		9.258,71	12.813,63	4.461,55	23.018,44	4.157,15	16.138,48	322,73	1.508,24	0,00	82,86	317,28	-15.545,32	0,00	-12.389,07
EI. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	3.1.26		975,40	1.477,06	1.512,98	765,52	-362,88	36,03	-21,66	59,38	8,97	22,97	-201,51	554,04	39,50	39,13
1. Hacienda Pública			913,35	1.417,23	1.465,43	719,57	-350,46	48,43	-47,39	36,61	8,09	22,10	-201,81	551,38	39,50	39,13
2. Organismos Seguridad Social			82,54	80,32	47,55	45,94	8,07	8,08	25,73	22,76	0,88	0,87	0,31	2,67	0,00	0,00
4. Fianzas recibidas			-20,49	-29,49	0,00	0,00	-20,49	-20,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EII. Dividendos pasivos a pagar	3.1.27		-0,07	29,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,07	29,60	0,00	0,00
EIII. Fianzas y depósitos recibidos	3.1.28		1.395,23	1.390,00	1.356,75	1.362,55	10,68	0,00	27,08	27,45	0,00	0,00	0,71	0,00	0,00	0,00
EIV. Acreedores comerciales	3.1.29		4.538,10	1.507,50	3.258,76	11,94	1.070,92	1.308,12	69,18	70,25	21,32	9,30	82,85	39,24	35,07	68,66
1. Proveedores			3.038,94	643,16	1.771,86	556,02	1.217,12	1.134,46	-11,84	18,79	21,25	9,20	39,87	0,02	0,69	36,71
2. Acreedores por prestación de servicios			1.499,16	864,34	1.486,90	567,96	-146,20	173,66	81,02	51,46	0,07	0,10	42,98	39,22	34,38	31,94
EV. Otros acreedores corrientes			261,35	263,80	166,58	148,37	62,97	64,95	25,99	26,01	9,24	8,99	14,81	18,09	-18,24	-2,62
3. Remuneraciones pendientes de pago			86,35	88,80	61,58	43,37	10,47	12,45	17,24	17,26	9,24	8,99	6,06	9,34	-18,24	-2,62
4. Atenciones Estatutarias			175,00	175,00	105,00	105,00	52,50	52,50	8,75	8,75	0,00	0,00	8,75	8,75	0,00	0,00
TOTAL PASIVO			159.732,42	144.885,20	137.430,94	137.116,12	8.687,38	17.774,74	-2.354,14	-800,18	149,29	156,47	15.163,08	2.255,75	655,87	-11.617,70

A.- Las Notas 1 a 6 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2.010

Estado o Cuenta de Resultados

Estado de flujos de efectivo

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2010 Y 2009	Notas	TOTALES		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero		Otros	
		2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN															
COBROS DE CLIENTES (IVA incluido)		21.616,60	16.850,19	15.538,81	13.365,58	2.804,41	376,56	2.980,00	3.003,97	141,72	112,41	138,00	0,27	13,66	-8,60
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS		-17.800,70	-21.003,12	-8.440,78	-5.254,76	-1.282,37	-10.766,36	-2.679,30	-2.429,46	-102,99	-70,59	-5.172,41	-2.593,63	-122,84	111,67
Pagos a proveedores y otros cobros y pagos	3.1.25	-10.605,76	-17.187,77	-3.566,68	-2.143,07	-742,55	-12.065,05	-1.262,69	-1.099,39	-47,23	-8,60	-4.862,42	-1.982,28	-124,19	110,62
Pagos al personal		-3.655,95	-3.664,07	-1.985,79	-2.005,67	-419,38	-435,44	-1.073,90	-1.029,68	-34,02	-34,15	-142,87	-159,12	0,00	0,00
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF		-3.539,00	-151,29	-2.888,31	-1.106,02	-120,45	1.734,13	-342,71	-300,38	-21,75	-27,84	-167,12	-452,23	1,35	1,05
Efectivo generado por las operaciones		3.815,90	-4.152,93	7.098,02	8.110,82	1.522,04	-10.389,79	300,70	574,51	38,72	41,82	-5.034,41	-2.593,36	-109,18	103,08
Intereses cobrados y bonificaciones		6,95	0,00	0,12	0,00	0,40	0,00	0,20	0,00	0,00	0,00	6,24	0,00	0,00	0,00
Intereses pagados y no activados		-1.641,02	-650,67	-1.441,64	-587,13	-3,33	-5,03	0,01	-1,28	0,00	0,00	-196,05	-57,23	0,00	-0,01
Impuestos sobre las ganancias pagados	3.2.7	-1.105,37	-5.395,86	-1.029,67	-1.272,97	-3,70	-338,26	-14,86	-1,34	-20,39	-3,85	-33,99	-3.773,30	-2,76	-6,16
Flujos de efectivo de las actividades de operación		1.076,47	-10.199,46	4.626,83	6.250,72	1.515,41	-10.733,08	286,05	571,89	18,34	37,97	-5.258,22	-6.423,88	-111,93	96,91
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	3.4	1.076,47	-10.199,46	4.626,83	6.250,72	1.515,41	-10.733,08	286,05	571,89	18,34	37,97	-5.258,22	-6.423,88	-111,93	96,91
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN															
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)	3.1.1 /3.1.2	-7.029,92	-2.411,82	-6.958,67	-2.201,24	19,42	-143,73	-85,89	-61,62	0,00	0,00	-4,78	-5,23	0,00	0,00
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios	3.2.1	10.394,18	1.238,00	10.394,18	-32.138,55	0,00	33.376,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio		-5.200,00	0,00	-5.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones/desinversiones en Invers.financ.tempor. y préstamos a asociadas	3.1.5 /3.1.15	4.609,15	-3.691,78	3.020,00	-3.299,35	0,00	-139,67	0,00	-23,28	0,00	-2,42	1.589,15	-693,62	0,00	466,56
Intereses cobrados		306,20	392,87	6,32	4,23	2,40	2,51	0,59	0,51	0,00	0,00	296,96	385,63	-0,07	0,00
Dividendos cobrados		122,72	43,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122,72	43,57	0,00	0,00
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión	3.4	3.202,33	-4.429,16	1.261,82	-37.634,91	21,83	33.095,66	-85,30	-84,39	0,00	-2,41	2.004,05	-269,66	-0,07	466,56
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN															
Cobros y pagos por emisión de capital		0,00	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
Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera	5.4	-1.297,14	-4.734,74	-773,25	-2.822,47	-0,53	-1,94	13,19	48,14	-1,85	-6,75	-524,17	-1.913,27	-10,53	-38,45
Cobros de préstamos tomados a largo plazo, diferencial anual de utilización líneas	3.1.25	4.585,88	25.435,46	-14.510,05	54.975,63	-7.882,77	-3.170,07	-1.190,11	1.489,40	-82,86	82,86	15.862,61	-15.553,30	12.389,07	-12.389,07
Reembolso de fondos tomados en préstamo		-304,85	-1.377,12	-304,85	-95,77	0,00	-1.263,87	0,00	-9,50	0,00	0,00	0,00	-7,98	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)		-2.374,68	-5.565,17	-1.417,00	-131,42	-703,83	-1.554,00	-118,59	42,86	-0,24	-59,53	-134,86	-4.533,81	-0,15	670,72
Cobros/pagos por otras actividades de financiación		106,04	0,00	106,04	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	3.4	715,25	13.778,42	-16.899,11	51.945,98	-8.587,14	-5.989,88	-1.295,51	1.570,89	-84,95	16,59	15.203,58	-22.008,37	12.378,39	-11.756,79
A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO		4.994,05	-850,20	-11.010,46	20.561,79	-7.049,90	16.372,70	-1.094,76	2.058,40	-66,61	52,14	11.949,40	-28.701,91	12.266,39	-11.193,32
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE 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	15.486,63	-11.618,10	-424,77
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		6.079,78	1.085,73	29.084,98	40.095,45	-17.975,70	-10.925,80	-4.594,20	-3.499,44	182,28	248,89	-1.265,88	-13.215,28	648,29	-11.618,10

C.- Las Notas 1 a 6 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2.010

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 2010 y 2009, 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 imputado 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) distribuibles 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 de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2010

1. Composición 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 de Capital, 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 siguiente que se presenta. Además en dicho cuadro se señala:

- Las empresas consideradas “sociedades dependientes” y las consideradas “asociadas”, según la legislación mercantil.
- La actividad principal que realiza cada una de las sociedades del Grupo.
- El capital de esas sociedades y la participación accionarial, directa e indirecta, de la sociedad cabecera.

Sociedades Dependientes	C.I.F.	Domicilio social	Principal actividad	Participación	Capital	Reservas	Resultado	Auditoría de las cuentas	Cotización bursátil
				Directa de CEVASA	31/12/2010	31/12/2010	2010		
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.	B-64324692	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	100%	2.000,00	41.348,59	10.090,98	SI	NO
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.	B-64324734	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	100%	1.000,00	4.019,07	535,75	NO	NO
CEVASA HOTELES, S.L.	B-64324726	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Gestión hotelera	100%	1.000,00	3.016,25	-165,29	NO	NO
CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.	B-64324643	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	100%	1.000,00	19.042,81	-2.368,67	NO	NO
CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.	B-64324759	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión mobiliaria	100%	1.000,00	4.045,62	-117,50	NO	NO
CEVASA - TEYCO, S.L.	B-65150732	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	80%	100,00		-49,04	NO	NO
Sociedades Asociadas									
SBD Lloguer Social, S.A.	A-63634653	C/ Blasco de Garay, 17, (08202) Sabadell	Promoción Vdas. (VPO) para alquiler	40%	17.800,00	311,69	346,72	SI	NO
Sociedad Matriz									
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	A-28218543	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Prestación de servicios a empresas del grupo Inversión mobiliaria		7.402,14	71.405,19	6.081,79	SI	SI

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”.

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.

Todas las acciones de CEVASA en circulación se negocian en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales y principios de consolidación

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Cevasa del ejercicio 2010 han sido formuladas:

- Por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 23 de febrero de 2011.
- 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.

En el punto 3 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2010.

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, así como el Código de Comercio, la ley de Sociedades de Capital, la ley de mercado de valores y la demás legislación mercantil que le sea aplicable.
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2010 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.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes integradas en el Grupo. Los registros contables se han realizado en una doble vertiente: según normativa contable española en primer lugar y de acuerdo con las actuales Normas Internacionales de Información Financiera (NIC-NIIF) adoptadas a nivel europeo, en segundo lugar. Los primeros registros han servido para formular las cuentas anuales y los segundos han servido como base para elaborar las cuentas anuales del grupo, de acuerdo a la normativa contable europea.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009, según normativa local, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. celebrada el 29 de junio de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2010, 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 significativos.

- 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.

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 2010 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su 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 de los puntos 3.1.1., 3.1.2 y 3.1.4, del presente documento).
- Provisiones (de la que se ofrece información en el punto 3.1.21).
- 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 31.12.2010 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.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, 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 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 y patrimonio financiero).
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.

El Grupo está aplicando, desde su entrada en vigor en 1 de enero de 2009, la nueva versión de la NIC 1, sobre Presentación de estados financieros. La misma 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 imputados +directamente en el 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, 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), siendo la tercera la opción elegida por el Grupo.

Desde el 1 de enero de 2010 se están aplicando las normas, modificaciones o interpretaciones nuevas siguientes: Modificación de la NIC 27- Estados financieros consolidados e individuales; CINIIF 15- Acuerdos para la construcción de inmuebles; además de las siguientes mejoras de las NIIF 5; NIC 18, NIIF 2, NIC 38, CINIIF 9; CINIIF 16, NIC 1; NIC 7; NIC 17; NIC 36; NIC 39, El contenido de estas normas e interpretaciones no ha supuesto ningún impacto para el Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Aprobadas para uso en UE	Entrada en vigor (1)
Modificaciones de NIC 32	1 de enero de 2011
Revisión NIC 24	1 de enero de 2011
Modificación CINIIF 14	1 de enero de 2011
CINIIF 19	1 de enero de 2011
Modificaciones de NIIF 3	1 de julio de 2010
Modificaciones de NIC 27	1 de julio de 2010
Modificaciones de NIIF 1	1 de enero de 2011
Modificaciones de NIIF 7	1 de enero de 2011
Modificación de CINIIF 13	1 de enero de 2011
No aprobadas para uso en UE (2)	Entrada en vigor
NIIF 9	1 de enero de 2013
Mejoras en las NIIF (publicadas en mayo 2010).	1 de julio de 2010 ó 1 de enero de 2011
Modificaciones de NIIF 7	1 de enero de 2011
Modificación NIC 12	1 de enero de 2011

(1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

(2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de los presentes Cuentas anuales consolidadas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Comparación de la información.

La información contenida en esta Memoria del ejercicio 2010 es plenamente comparable con la del ejercicio 2009.

Moneda funcional.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles euros. No se realizan operaciones en el extranjero.

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 de operaciones

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 2010; 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 2010 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)
- Madrid		
Viviendas+ parking	248	33.277,00
Locales	26	3.783,96
- Catalunya		
Viviendas+ parking	1.295	155.472,00
Locales (plantas bajas + sótanos)	66	11.432,00
Oficinas	102	16.819,00
Edificios Industriales	1	10.944,00
Parking comercial	1	7.414,80
Total Viviendas:	1.543	188.749,00
Totals Locales:	92	15.215,96
Total Oficinas:	102	16.819,00
Total Edificios Industriales:	1	10.944,00
Total parking comercial	1	7.414,80
Total superficie en alquiler		239.142,76

Respecto al ejercicio 2009, las variaciones de las inversiones inmobiliarias han sido las siguientes:

- Disminución: En el curso del ejercicio 2010 se vendieron 43 viviendas y 43 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 los siguientes edificios en construcción destinados mayoritariamente a viviendas de Protección Oficial:

- * Edificio de 100 viviendas, 2 locales, 183 plazas de aparcamiento y 20 trasteros en la población de Santa Coloma (Barcelona).
- * Edificio de 84 viviendas y 100 plazas de aparcamiento en Vic (Barcelona).
- * Edificio de 25 viviendas en Sant Joan de les Abadesses (Girona).

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:

1) 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 finalizadas:

- Promoción de 40 viviendas (32 libres y 8 protegidas), en la localidad de Igualada (Barcelona).
- A fecha 31.12.2010 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).
- A fecha 31.12.2010 restaban por vender 4 viviendas y 4 plazas de aparcamiento de una promoción inmobiliaria en la localidad de Montgat (Barcelona).

Explotación Hotelera:

Hotel ubicado en la localidad de Torrevieja (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. La totalidad de las inversiones en acciones y valores se realiza a través de sociedad filial CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U.

Otros segmentos

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.

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 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 por ejemplo, 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 que se incluye en el punto 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 que son significativos 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 punto I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes así como la información relacionada con las mismas (que incluye denominación, país de constitución y la proporción de participación de la sociedad dominante en su capital).

** Entidades asociadas:**

Son entidades sobre las que el Grupo 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 punto 1 se facilita información relevante sobre estas entidades.

A continuación se facilitan los Balances de Situación y las Cuentas de Resultados de los ejercicios 2010 y 2009 de la Sociedad "asociada" SBD Lloguer Social, S.A.

Cuadro 2 (cifras en miles de €)

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

BALANCE GENERAL		
ACTIVO		
CUENTAS	31.12.10	31.12.09
A) ACTIVO NO CORRIENTE	41.120,44	34.584,58
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00
II. Inmovilizado material	27.025,76	20.278,41
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	0,52	0,88
3. Inmovilizado en curso y anticipos	27.025,24	20.277,53
III. Inversiones inmobiliarias	14.001,36	14.172,11
1. Terrenos	2.965,58	2.965,58
2. Construcciones	11.035,78	11.206,53
IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P	57,36	100,00
1. Instrumentos de patrimonio	57,36	100,00
V. Inmovilizaciones financieras a L/P	35,96	34,06
5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.)	35,96	34,06
VI. Activos por impuesto diferido	0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE	10.512,15	3.642,57
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
II. Existencias	0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.135,96	314,25
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	29,56	14,76
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.303,30	298,04
3. Deudores varios	4,40	1,04
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.798,71	0,41
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P	2.690,49	1.492,94
2. Créditos a empresas	2.690,49	1.492,94
V. Inversiones financieras a C/P	1.560,73	1.800,09
1. Instrumentos de patrimonio	1.060,73	0,00
5. Otros activos financieros	500,00	1.800,09
VI. Periodificaciones a C/P	3,00	2,13
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.121,96	33,16
1. Tesorería	3.121,96	33,16
TOTAL ACTIVO	51.632,58	38.227,15

Cuadro 2 (cifras en miles de €)

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

BALANCE GENERAL PASIVO		
CUENTAS	31.12.10	31.12.09
A) PATRIMONIO NETO	21.650,77	7.080,07
A-1) Fondos propios	18.458,41	5.111,69
I. Capital	17.800,00	4.800,00
1. Capital escriturado	17.800,00	4.800,00
II. Prima de emisión	0,00	0,00
III. Reservas	311,69	171,11
1. Reserva legal y estatutarias	32,96	18,90
2. Otras reservas	278,73	152,21
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00
VI. Otras aportaciones de socios	0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio	346,72	140,58
Pérdidas y Ganancias del ejercicio	346,72	140,58
VIII. Dividendo a cuenta	0,00	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambios de valor	0,00	0,00
I. Activos financieros disponibles para la venta.	0,00	0,00
II. Operaciones de cobertura	0,00	0,00
III. Otros	0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.192,36	1.968,38
B) PASIVO NO CORRIENTE	28.226,83	23.202,95
I. Provisiones a largo plazo	206,26	236,87
4. Otras provisiones	206,26	236,87
II. Deudas a largo plazo	26.652,42	22.122,48
1. Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito	26.308,21	21.750,72
5. Otros pasivos financieros	344,21	371,76
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido	1.368,15	843,59
V. Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	1.754,99	7.944,13
I. Pasivos vinculad.con activos no corrientes mantenidos p/venta	0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo	0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo	681,62	566,43
2. Deudas con entidades de crédito	681,62	566,43
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	3.702,81
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.073,37	3.674,89
1. Proveedores	811,18	2.410,97
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas	169,49	32,15
3. Acreedores varios	71,19	1.209,91
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1,64	0,94
5. Pasivos por impuesto corriente	4,93	6,44
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14,94	14,49
VII. Ajustes por periodificación	0,00	0,00
TOTAL PASIVO	51.632,58	38.227,15

Cuadro 2 (cifras en miles de €)

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
	31.12.10	31.12.09
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	748,44	619,38
b) Prestaciones de servicios	748,44	619,38
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	0,03	0,00
b.II) Consumo de otros aprovisionamientos	0,03	0,00
5. Otros ingresos de explotación	306,18	327,44
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,72	0,02
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	305,46	327,42
6. Gastos de Personal	-30,07	-29,53
a) Sueldos, Salarios y Asimilados	-22,50	-21,44
b) Cargas Sociales	-7,58	-8,09
7. Otros gastos de explotación	-225,07	-212,29
a) Servicios exteriores	-186,14	-170,78
b) Tributos	-31,33	-31,38
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-7,61	-10,14
8. Amortización del inmovilizado	-235,76	-189,85
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	45,46	36,75
10. Excesos de provisiones	20,06	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8,08	0,90
b) Resultado por enajenaciones y otras	8,08	0,90
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	637,34	552,79
12. Ingresos financieros	113,39	57,71
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	113,39	57,71
b.I) En empresas del grupo y asociadas	84,53	7,06
b.II) En terceros	28,86	50,65
13. Gastos Financieros	-323,31	-449,27
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-6,03	-12,61
b) Por deudas con terceros	-317,28	-436,66
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00
15. Diferencias de cambio	0,00	0,00
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-42,64	0,00
a) Deterioros y pérdidas	-42,64	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	-252,56	-391,56
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	384,78	161,23
17. Impuestos sobre beneficios	-38,06	-20,65
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	346,72	140,58
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	346,72	140,58

2.3 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 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 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.

2.4 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.

3. Notas: Explicaciones sobre los epígrafes de los estados financieros del grupo CEVASA.

3.1. EXPLICACIONES SOBRE LOS EPIGRAFES DEL BALANCE.

3.1.1. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: INVERSIONES INMOBILIARIAS

- **Descripción 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 la 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.

- **Normas de valoración 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 completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro 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 que se detallan a continuación en la nota numérica 4.3.1.1.b, determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos.

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.1.b

ACTIVOS TANGIBLES

<i>Inversiones inmobiliarias</i>	Coefficientes de amortización %	Vida útil
Edificios	2%	50 años
Edificios Industriales	3%	33 años
Instalaciones complementarias	5%-15%	20 - 6,7 años
Mobiliario explotación	10%-15%	10 - 6,7 años

Con el fin de detectar posibles deterioros de valor, se llevan a cabo anualmente valoraciones inmobiliarias independientes. En el caso que el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes es menor que el de coste de la inversión inmobiliaria 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. A 31 de diciembre de 2010, el balance de situación consolidado adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

En el ejercicio 2010 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. La metodología de valoración fue idéntica a la utilizada en ejercicios anteriores al 2010.

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 2010 y 2009, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascienden a 265.461 y 279.163 miles de euros, respectivamente. Esta disminución de valor se explica, parcialmente, por la venta

de 43 viviendas de uno de los complejos de alquiler en Madrid. Si descontamos del importe de tasación del ejercicio 2009 las viviendas vendidas, éste hubiera sido de 273.367 miles de euros.

El coste de las viviendas y otras superficies vendidas de los edificios de Santa Maria de la Cabeza, se ha determinado a partir del reparto del coste contable proporcional al valor razonable de las viviendas.

No es posible evaluar el impacto en relación al registro de las bajas en función del coste individualizado dado que al haberse construido el edificio en bloque no existen costes específicos individualizados para cada una de las viviendas vendidas. En cualquier caso, si como coste de cada una de las viviendas vendidas hubiésemos aplicado un coste individual, establecido en base a los m2 de cada una de las unidades vendidas razón de los totales m2 del edificio, tal método no hubiera supuesto diferencias significativas en cuanto al resultado de tales ventas, en función del criterio de importancia relativa.

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2011 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.

- **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

Los movimientos de estas partidas durante los años 2009 y 2010, son los siguientes:

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
	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
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
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
Edificio La Mallola	222,97	85,67	137,30				4,67			168,47		54,50	222,97	90,34	132,63
Solar	1.866,31		1.866,31							0,00			0,00		1.866,31
Edificio	4.959,85	540,63	4.419,22				150,69			1.866,31			1.866,31	691,32	4.268,53
Instalaciones complementarias	1.693,07	682,60	1.010,47				187,24			4.959,85			4.959,85	869,84	4.283,23
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
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

INVERSIONES INMOBILIARIAS, AÑO 2010															
	SALDOS A 01.01.2010			MOVIMIENTOS INVERSION 2010			MOVIMIENTOS AMORTIZ.ACUMULADA 2010			IMPORTE BRUTO A 31.12.2010				Amort.acumulada	IMPORTE NETO A 31.12.2010
	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	14.087,22	18.312,25				735,54			8.913,52	10.199,13	13.286,82	32.399,47	14.822,76	17.576,71
Instalaciones complement. Meri-Cero	2.943,06	2.126,33	816,73	445,20			148,22			3.329,61		58,65	3.388,26	2.274,55	1.113,71
Mobiliario explotación	2,05	1,45	0,60				0,30			2,05			2,05	1,75	0,30
Complejo inmobiliario en alquiler Meridiano-Cero:	42.504,70	16.215,00	26.289,70	445,20			884,06			14.031,52	12.368,66	16.549,72	42.949,90	17.099,06	25.850,84
Solar	16.812,88		16.812,88							16.812,88			16.812,88		16.812,88
Edificio	16.698,00	169,72	16.528,28	113,52			340,03			16.811,52			16.811,52	509,75	16.301,77
Mobiliario explotación	36,85	1,99	34,86				5,02			36,85			36,85	7,01	29,84
Complejo inmobiliario en alquiler Sagrera Centre:	33.547,73	171,71	33.376,02	113,52			345,05			33.661,25			33.661,25	516,76	33.144,49
Solar	3.274,26		3.274,26		-421,27					739,13	837,86	1.276,00	2.852,99		2.852,99
Edificio	8.408,58	3.668,81	4.739,77		-1.078,01		178,46	-484,91		1.463,68	2.349,49	3.517,40	7.330,57	3.362,36	3.968,21
Instalaciones complement.Sta.M.Cabeza	1.030,00	573,80	456,20	92,53	-129,19		31,83	-71,90		984,75		8,59	993,34	533,73	459,61
Complejo inmobiliario en alquiler Sta. María de la Cabeza:	12.712,84	4.242,61	8.470,23	92,53	-1.628,47		210,29	-556,81		3.187,56	3.187,35	4.801,99	11.176,90	3.896,09	7.280,81
Edificio La Mallola	222,97	90,34	132,63				4,67			168,47		54,50	222,97	95,01	127,96
Solar	1.866,31		1.866,31							0,00			0,00		1.866,31
Edificio	4.959,85	691,32	4.268,53				150,69			1.866,31			1.866,31	842,01	4.117,84
Instalaciones complementarias	1.693,07	869,84	823,23	2,94			187,24			4.959,85			4.959,85	1.057,08	638,93
Edificio Industrial Bon Pastor	8.519,23	1.561,16	6.958,07	2,94			337,93			8.522,17			8.522,17	1.899,09	6.623,08
TOTAL	97.507,48	22.280,82	75.226,65	654,19	-1.628,47		1.782,00	-556,81		59.570,97	15.556,01	21.406,21	96.533,19	23.506,01	73.027,18

(*) Tasado junto con el solar de Torrent d'Estadella (nota numérica 3.1.3)

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 13.094,87 miles de euros en el 2009 y a 13.707,95 miles de euros en el 2010.

Ninguno de los inmuebles que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo se ha amortizado en su totalidad.

3.1.2. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: PROPIEDADES PARA USO PROPIO

o Descripción

“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 Torrevieja (Alicante), así como las oficinas administrativas situadas en las localidades de Barcelona y Madrid.

o Normas de valoración 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 que se detallan a continuación, determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos.

NOTA NUMÉRICA 4.3.1.1.b

ACTIVOS TANGIBLES

<i>Inversiones inmobiliarias</i>	Coefficientes de amortización %	Vida útil
Edificios	2%	50 años
Edificios Industriales	3%	33 años
Instalaciones complementarias	5%-15%	20 - 6,7 años
Mobiliario explotación	10%-15%	10 - 6,7 años

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, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo no tiene formalizados compromisos contractuales para la adquisición de propiedades a ocupar por el dueño. Tampoco lo tenía a 31.12.2009.

Ni durante el ejercicio 2009 ni durante el ejercicio 2010 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 2010 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 2010 y 2009, calculados en función de las valoraciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascienden a 15.844 miles de euros en el 2009 y 13.035 miles de euros, miles de euros en el 2010 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 3.1.1.

- Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas

El detalle y movimiento de estas partidas durante los años 2009 y 2010, son los siguientes:

(en Miles de €)

	PROPIEDADES OCUPADAS POR EL DUENO																VALOR RAZONABLE A 31/12/2009
	VALOR CONTABLE A 01.01.2009				MOVIMIENTOS 2009						VALOR CONTABLE A 31.12.2009						
	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.1998	Importe bruto	Amort.acumulada		Deterioro	
PROPIEDADES PARA USO PROPIO																	
<i>Hoteles en explotación,</i>	6.869,13	-4.148,49	0,00	2.720,64	56,96				-584,84			6.873,52	52,57	6.926,09	-4.733,33	2.192,76	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			1.367,02	0,36	1.367,38	-1.132,19	235,19		
Equipo: Lencería, sábanas y ropa varia	64,99	-63,30		1,69				-0,53			64,99		64,99	-63,83	1,16		
Equipo: Turismos representación y vehículos 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			15,97	0,21	16,18	-11,39	4,79		
Equipos: Equipos proceso informac.Torreveja	74,02	-60,99		13,03	2,19			-2,56			76,20	0,01	76,21	-63,55	12,66		
<i>Oficinas administrativas</i>	443,29	-376,98	0,00	66,31	10,63		-1,33	-24,22	-0,62		448,84	3,04	451,88	-400,58	51,30		
a) Barcelona																	
Equipos: Mobiliario oficina	79,52	-79,52									77,13	2,39	79,52	-79,52			
Equipos: Equipos oficina	82,84	-68,63		14,21				-3,97			82,27	0,57	82,84	-72,60	10,24		
Equipos: Elementos decorativos	13,54	-13,54									13,48	0,06	13,54	-13,54			
Equipos: Equipos proceso informac.	237,89	-191,11		46,78	9,92		-1,33	-19,41	-0,62		246,48		246,48	-209,90	36,58		
Equipo: Vehículo industrial	5,32			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			
Equipos: Equipos oficina					0,71						12,50	0,01	12,51	-12,51			
Equipos: Equipos proceso informac.Madrid	12,51	-12,51															
<i>Utilaje y herramientas</i>	13,24	-12,83		0,41				-0,20			13,24		13,24	-13,03	0,21		
	7.325,66	-4.538,30	0,00	2.787,36	67,59		-1,33	-609,26	-0,62		7.335,60	55,61	7.391,21	-5.146,93	2.244,28	15.844,00	

	PROPIEDADES OCUPADAS POR EL DUENO																VALOR RAZONABLE A 31/12/2010
	VALOR CONTABLE A 01.01.2010				MOVIMIENTOS 2010						VALOR CONTABLE A 31.12.2010						
	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.1998	Importe bruto	Amort.acumulada		Deterioro	
PROPIEDADES PARA USO PROPIO																	
<i>Hoteles en explotación,</i>	6.926,09	-4.733,33		2.192,76	82,90				-582,22			6.956,42	52,57	7.008,99	-5.315,55	1.693,44	13.035,00
Planta: Solar	398,59			398,59								346,60	51,99	398,59		398,59	
Planta: Edificio																	
Planta: Renovacs. Edificio e instalaciones complementarias	4.947,82	-3.428,36		1.519,46	35,20			-478,82			4.983,02		4.983,02	-3.907,18	1.075,84		
Planta: Instalaciones técnicas	22,84	-13,90		8,94				-2,62			22,84		22,84	-16,52	6,32		
Equipo: Mobiliario explotación	1.367,38	-1.132,19		235,19	43,31			-89,43			1.410,33	0,36	1.410,69	-1.221,62	189,07		
Equipo: Lencería, sábanas y ropa varia	64,99	-63,83		1,16				-0,53			64,99		64,99	-64,36	0,63		
Equipo: Turismos representación y vehículos industriales	32,08	-20,11		11,97				-6,44			32,08		32,08	-26,55	5,53		
Equipos: Mobiliario oficina Torreveja	16,18	-11,39		4,79				-1,34			15,97	0,21	16,18	-12,73	3,45		
Equipos: Equipos proceso informac.Torreveja	76,21	-63,55		12,66	4,39			-3,04			80,59	0,01	80,60	-66,59	14,01		
<i>Oficinas administrativas</i>	451,88	-400,58		51,30	102,60		-19,09	-30,54	19,09		532,35	3,04	535,39	-412,03	123,36		
a) Barcelona																	
Equipos: Mobiliario oficina	79,52	-79,52			92,24			-6,42			169,37	2,39	171,76	-85,94	85,82		
Equipos: Equipos oficina	82,84	-72,60		10,24				-3,05			82,27	0,57	82,84	-75,65	7,19		
Equipos: Elementos decorativos	13,54	-13,54									13,48	0,06	13,54	-13,54			
Equipos: Equipos proceso informac.	246,48	-209,90		36,58	10,36		-19,09	-18,59	19,09		237,75		237,75	-209,40	28,35		
Equipo: Vehículo industrial	5,32	-0,84		4,48				-2,48			5,32		5,32	-3,32	2,00		
b) Madrid																	
Equipos: Mobiliario oficina	11,67	-11,67									11,66	0,01	11,67	-11,67			
Equipos: Equipos oficina											12,50	0,01	12,51	-12,51			
Equipos: Equipos proceso informac.Madrid	12,51	-12,51															
<i>Utilaje y herramientas</i>	13,24	-13,03		0,21				-0,08			13,24		13,24	-13,11	0,13		
	7.391,21	-5.146,93		2.244,28	185,50		-19,09	-612,84	19,09		7.502,01	55,61	7.557,62	-5.740,68	1.816,93	13.035,00	

3.1.3. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: PROPIEDADES EN CONSTRUCCION O EN STOCK CON DESTINO PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

o Descripción

Se trata de aquellos solares e inmuebles en construcción de edificios destinados 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 edificio en construcción en la localidad de Vic (Barcelona) destinado a viviendas de protección oficial. Hasta el 31.12.2010 se había registrado una inversión de 2.564,09 miles de euros.
- Un edificio en construcción en la localidad de Sant Joan de les Abadesses (Girona), destinado al alquiler de viviendas de protección oficial. Hasta el 31.12.2010 se había registrado una inversión de 904,38 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 Gramanet en Barcelona, que se destinará al alquiler de viviendas de protección oficial. Hasta el 31.12.2010 se había registrado una inversión de 19.396,91 miles de euros.
- Un solar en la localidad de Terrassa (Barcelona), que destinará a promover un edificio de viviendas de protección. Hasta el 31.12.2010 se había registrado una inversión de 2.858,96 miles de euros.

o Normas de valoración 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 2009 y 2010, 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 2010 y 2009 figuran en la nota numérica 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 2010 y 2009, calculados en función de las valoraciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascienden a 16.364 miles de euros en el 2009 y a 25.158 miles de euros en el 2010.

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 3.1.1.

- **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas durante los años 2009 y 2010 son las siguientes:

	VALOR CONTABLE A 01.01.2009			MOVIMIENTOS 2009				VALOR CONTABLE A 31.12 2009				VALOR RAZONABLE A 31/12/2009	
	Importe bruto	Deterioro	Importe neto	Adquisiciones	Invers.en obra	Trasposos	Deterioro	S/ valor coste	Actual.1996	Importe bruto	Deterioro		Importe neto
<i>PROPIEDADES EN CONSTRUCCION O EN STOCK QUE SE UTILIZARAN EN EL FUTURO COMO INVERSIONES MOBILIARIAS</i>													
<i>Solares en propiedad 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 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 Edificio "Cubics" Sta. Coloma de Gramanet</i>	9.856,79		9.856,79		1.779,48			11.636,27		11.636,27		11.636,27	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		173,06		173,06	NO TASADO
TOTAL	15.576,60		15.576,60		1.817,36			17.567,02		17.567,02		17.567,02	16.364,00

(*) Tasado junto con el edificio industrial que consta en "Inversiones inmobiliarias"

	VALOR CONTABLE A 01.01.2010			MOVIMIENTOS 2010				VALOR CONTABLE A 31.12 2010				VALOR RAZONABLE A 31/12/2010	
	Importe bruto	Deterioro	Importe neto	Adquisiciones	Invers.en obra	Trasposos/Ajustes	Deterioro	S/ valor coste	Actual.1996	Importe bruto	Deterioro		Importe neto
<i>PROPIEDADES EN CONSTRUCCION O EN STOCK QUE SE UTILIZARAN EN EL FUTURO COMO INVERSIONES MOBILIARIAS</i>													
<i>Solares en propiedad 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 Solar Terrassa</i>	2.839,44		2.839,44		19,53			2.858,97		2.858,97		2.858,97	3.100,00
<i>Edificios en construcción Edificio "Cubics" Sta. Coloma de Gramanet</i>	11.636,27		11.636,27		7.760,64		749,91	19.396,91		19.396,91	749,91	18.647,00	18.647,00
<i>Edificios en construcción Edificio "Jaume Munmany" Vic</i>				1.550,00	646,07	368,02	80,09	2.564,09		2.564,09	80,09	2.484,00	2.484,00
<i>Edificios en construcción "Colonia Espona" San Joan de les Abadesses</i>				300,00	319,21	285,17		904,38		904,38		904,38	927,00
<i>Inversiones en desarrollo de proyectos HPO sobre solares todavía no adquiridos pero con firme compromiso de adquisición</i>	173,06		173,06		480,13	-653,19							
TOTAL	17.567,02		17.567,02	1.850,00	9.225,58	0,00	830,00	28.642,60		28.642,60	830,00	27.812,60	25.158,00

(*) Tasado junto con el edificio industrial que consta en "Inversiones inmobiliarias"

3.1.4. ACTIVOS INTANGIBLES

o Descripción

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.

o Normas de valoración 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.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas en los años 2009 y 2010, son las siguientes.

(en Miles de €)

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

Descripción	Saldo a 01/01/2010			Movimiento del año	Saldo a 31/12/2010		
	Saldo bruto	Deterioro	Saldo neto		Saldo bruto	Deterioro	Saldo neto
Activos intangibles no generados internamente							
- Aplicaciones informáticas							
Inversión	359,93		359,93	36,69	396,62		396,62
Amortización acumulada	-327,11		-327,11	-20,59	-347,70		-347,70
TOTAL:	32,82		32,82	16,10	48,92		48,92

El importe de los activos intangibles en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2010 asciende a 327,99 miles de euros. El importe era de 264,23 miles de euros a 31 de diciembre de 2009.

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 transmitir las a terceros.

3.1.5. EN ESTE NOTA NUMERICA DIFERENCIAMOS:

A) PARTICIPACION SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

o **Descripción**

La inversión registrada en este epígrafe a 31.12.2010 en concepto de empresas subsidiarias, se corresponden con el valor de la participación en SBD Lloguer Social, S.A., participada en un 40%.

o **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.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El importe registrado responde al siguiente detalle:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
* Valor Patrimonial SBD LLoguer Social, S.A.	21.650,78 miles de euros	7.068,73 miles de euros
* 40% participación	8.660,31 miles de euros	2.827,49 miles de euros

3.1.6. ACTIVOS FINANCIEROS

A) INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO: Instrumentos de patrimonio o inversiones financieras disponibles para la venta

o Descripción

Forma parte de estas inversiones una cartera de renta variable (instrumentos de patrimonio) adquirida en el ejercicio 2010, con la intención de mantenerla a largo plazo.

o Normas de valoración y criterios aplicados

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran inicialmente por su valor razonable, que en este caso corresponde al precio de la transacción.

Los activos financieros disponibles para la venta se valorarán posteriormente por su valor razonable. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias. La falta de recuperación del valor en libros de estos instrumentos de patrimonio se evidenciará por un descenso prolongado y significativo en su valor razonable.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo de acuerdo al párrafo anterior, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

o Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas

A 31/12/2010, la cartera de inversiones financieras disponibles para la venta alcanza un total de 980,47 miles de euros a valor de adquisición.

B) PRÉSTAMOS Y DEUDORES CON INTERESES

o Descripción

Este epígrafe recoge los préstamos concedidos por el CEVASA a empresas asociadas.

o Normas de valoración y criterios aplicados

Entre CEVASA y sus asociadas se mantienen cuentas de préstamos, registrándose por los importes nominales que se acreditan a las asociadas.

- o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

Al cierre del año 2.010 no existe saldo en este epígrafe. Frente a ello, al cierre del año 2.009 se tenía registrado un importe de 3.019,23 miles de euros en concepto de préstamo a las sociedad asociada SBD Lloguer Social, S.A.

C) INVERSIONES FINANCIERAS DISPONIBLES PARA SU NEGOCIACIÓN

- o **Descripción**

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 plazos superiores a 3 meses.

- o **Normas de valoración 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 actúen 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 mismo 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.

o Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son las siguientes.

(en Miles de €)

	SALDO A 31/12/2009			SALDO A 31/12/2010		
	Valor de coste	Plusvalía/Minusvalía	Total	Valor de coste	Plusvalía/Minusvalía	Total
Activos Financieros para negociación:						
- Pagarés y Depósitos bancarios	14.091,28		14.091,28	12.766,02		12.766,02
- Acciones	649,09	187,71	836,80	3.034,81	-144,15	2.890,66
- Obligaciones	381,22		381,22	125,00		125,00
TOTAL:	15.121,59	187,71	15.309,30	15.925,83	-144,15	15.781,68

(en Miles de €)

	AÑO 2009			
	Importe a 01/01/09	Inversiones/desinversiones	Plusvalías/minusvalías no realizadas	Importe a 31/12/08
- Pagarés y depósitos bancarios	14.245,76	-154,51		14.091,25
- Acciones de otras Compañías		649,09	187,71	836,80
- Fondos de Inversión				
- Obligaciones	390,96	-9,74		381,22
TOTAL:	14.636,72	484,84	187,71	15.309,27

	AÑO 2010			
	Importe a 01/01/10	Inversiones/desinversiones	Plusvalías/minusvalías no realizadas	Importe a 31/12/10
- Pagarés y depósitos bancarios	14.091,25	-1.325,23		12.766,02
- Acciones de otras Compañías	836,80	2.198,01	-144,15	2.890,66
- Obligaciones	381,22	-256,22		125,00
TOTAL:	15.309,27	616,56	-144,15	15.781,68

Las plusvalías y minusvalías registradas durante el ejercicio 2.010 de los valores en cartera integrantes de las inversiones disponibles para su negociación (-144,15 miles de euros) se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias . Los importes registrados por esos mismos conceptos y correspondientes a los valores integrantes de la cartera de inversiones disponibles para su venta se han registrado directamente en el Patrimonio neto (98,50 miles de euros).

3.1.7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS: DEPÓSITOS Y FIANZAS

o 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.

o Normas de valoración 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.

o Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son los siguientes:

(en Miles de €)

	Saldo a 31.12.2008	Aplicaciones o 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

	Saldo a 31.12.2009	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2010
Fianzas constituidas	0,45		0,45
Depósitos varios	12,68	-1,56	11,12
Fianzas depositadas en la Generalitat	890,00	34,16	924,16
Fianzas depositadas en la CC.AA. Madrid	124,47		124,47
Depósitos en garantía de promociones en construcción	0,35		0,35
Total:	1.027,95	32,60	1.060,55

3.1.8. STOCKS INMOBILIARIOS: TERRENOS Y SOLARES

o Descripción

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 valoración 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 valorados 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 valoraciones 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 **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas durante los años 2009 y 2010, son las siguientes:

(en Miles de €)

	EXISTENCIAS E INVENTARIOS											PAGOS MINIMOS ESTIMADOS HASTA FINALIZACION OBRAS EN CURSO		
	Valor Contable a 01.01.2009	MOVIMIENTOS 2009									Valor razonable a 31.12.2009	PAGOS MINIMOS ESTIMADOS HASTA FINALIZACION OBRAS EN CURSO		
	Importe neto	Adquisiciones	Inversiones	reclasificaciones	Trasp.a solares	Trasp.a edif.en constr.	Trasp.a edif.acabados	Trasp.al/del inmovilizado	Canc.prov.finaliz.obras	Ventas	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	38.373,00		
	10.695,30		68,52							173,52	10.590,30	38.373,00		
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					-14.654,52		-359,93	4.229,54			
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					-36.853,89		-359,93	7.743,14	8.157,00	293,57	
													293,57	
Edificios acabados														
Edificios acabados de viviendas														
Viviendas acabadas en bloque	27,98							36.853,89	-33.668,48	1,63	232,76	2.979,00		
	27,98							36.853,89	-33.668,48	1,63	232,76	2.979,00		
TOTAL	49.676,53		5.352,37					-33.668,48	1,63	46,35	21.312,44	49.509,00	293,57	293,57

	EXISTENCIAS E INVENTARIOS											PAGOS MINIMOS ESTIMADOS HASTA FINALIZACION OBRAS EN CURSO		
	Valor Contable a 01.01.2009	MOVIMIENTOS 2010									Valor razonable a 31.12.2010	PAGOS MINIMOS ESTIMADOS HASTA FINALIZACION OBRAS EN CURSO		
	Importe neto	Adquisiciones	Inversiones	reclasificaciones	Trasp.a solares	Trasp.a edif.en constr.	Trasp.a edif.acabados	Trasp.al/del inmovilizado	Canc.prov.finaliz.obras	Ventas	Deterioro	Importe neto	De 0 a 5 años	Total
Terrenos urbanizables														
Costes de adquisición	198,82										198,82			
Honorarios técnicos														
Administración														
Solares														
Solares	9.104,99		52,30							22,00	9.135,29			
Honorarios técnicos y otros gastos de desarrollo	1.286,49		20,32								1.168,29	35.598,00		
	10.590,30		72,62							22,00	10.502,40	35.598,00		
Edificios en construcción														
Coste solar	3.275,95							-3.275,95						
Honorarios técnicos	78,13							-78,13						
Licencias, tasas e impuestos	140,99							-140,99						
Seguros	15,59							-15,59						
Urbanización														
Construcción	4.229,54		285,94					-4.515,48						
Legalización														
Comercialización														
Administración														
Otros conceptos	2,94							-2,94						
	7.743,14		285,94					-8.029,08						
Edificios acabados														
Edificios acabados de viviendas														
Viviendas acabadas en bloque	2.979,00		320,72					8.029,08		2.300,15	-67,61	9.096,26	9.318,00	
	2.979,00		320,72					8.029,08		2.300,15	-67,61	9.096,26	9.318,00	
TOTAL	21.312,44		679,28							2.300,15	-45,61	19.598,66	44.916,00	

3.1.9. STOCKS INMOBILIARIOS: EDIFICIOS EN CONSTRUCCION

o Descripción

Son los inmuebles en construcción destinados a promociones inmobiliarias para la venta.

o Normas de valoración 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 valorados 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 valoraciones se aprecia que tal deterioro ha desaparecido se anularía el mismo hasta el total registrado previamente como máximo.

o Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son los que se indican en el punto 3.1.8.

3.1.10. STOCKS INMOBILIARIOS: EDIFICIOS ACABADOS

o Descripción

En este epígrafe se registran las construcciones ya finalizadas y puestas a la venta.

o Normas de valoración 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 valorados 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 valoraciones se aprecia que tal deterioro ha desaparecido se anularía el mismo hasta el total registrado previamente como máximo.

Las metodologías utilizadas para la determinación del valor razonable de las existencias (terrenos y solares, promociones en cursos y edificios acabados) han sido las siguientes:

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 **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son los que se indican en el punto 3.1.8..

3.1.11 STOCKS: EXISTENCIAS COMERCIALES Y OTROS APROVISIONAMIENTOS

- o **Descripción.**

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.

- o **Normas de valoración**

Las "Existencias Comerciales" y los "Otros Aprovevisionamientos" 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 2009 y 2010, son las siguientes.

(en Miles de €)

EXISTENCIAS COMERCIALES Y OTROS APROVISIONAMIENTOS															
AÑO 2009									AÑO 2010						
VALOR CONTABLE A 01.01.2009			MOVIMIENTOS 2009			VALOR CONTABLE A 31.12.2009			MOVIMIENTOS 2010				VALOR CONTABLE A 31.12.2010		
S/ valor coste	Deterioro	Importe neto	Adquisiciones	Consumos	Deterioro	S /valor coste	Deterioro	Importe neto	Adquisiciones	Consumos	Variación Existencias	Deterioro	S/ valor coste	Deterioro	Importe neto
Comestibles	8,50	8,50	294,20	289,03		13,67		13,67	321,52	319,57			15,62		15,62
Bebidas y Envases	9,00	9,00	71,65	70,77		9,88		9,88	74,57	73,41			11,04		11,04
Otros materiales	9,29	9,29	21,76	8,10		22,95		22,95	8,69	6,90			24,74		24,74
Materiales hotel C.Cervera y limpieza CC	32,52	32,52	11,56	19,34		24,74		24,74	20,44	19,34			25,84		25,84
Materiales Mantenimiento edificios	140,31	140,31	37,58	2,47		175,42		175,42	45,88	9,05	176,93		35,32		35,32
	199,62	199,62	436,75	389,71		246,66		246,66	471,10	428,27	176,93		112,56		112,56

Existencias ciales. Y otros aprovisionamientos
 Comestibles
 Bebidas y Envases
 Otros materiales
 Materiales hotel C.Cervera y limpieza CC
 Materiales Mantenimiento edificios

3.1.12. DEUDORES: CLIENTES

o Descripción

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.

o Normas de valoración y criterios aplicados

Los importes que se acreditan se registran por su valor nominal.

a) 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.

b) 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 de la Sociedad dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son las siguientes.

(en Miles de €)

	A 31.12.2009				A 31.12.2010					
	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	633,10	-1,07	1.171,05	-1.171,05	632,03	944,28	-3,20	2.400,39	-2.400,39	941,08
- Proyectos y promoción inmobiliaria		-360,00			-360,00	-360,00				-360,00
- Explotación Hotelera	172,03		52,98	-52,98	172,03	225,14		38,69	-38,69	225,14
- Gestión Inmobiliaria para terceros	14,63				14,63	25,04				25,04
	819,76	-361,07	1.224,03	-1.224,03	458,69	834,46	-3,20	2.439,08	-2.439,08	831,26
Deudores										
- Provisiones de fondos y otros deudores	496,53		17,61	-17,61	496,53	672,88		1.455,56	-1.455,56	672,88
- Pago a cta.obras pdtes.de realizar	1.500,00				1.500,00	1.500,00				1.500,00
Personal										
- Anticipos al personal	10,67				10,67	0,84				0,84
Administraciones Públicas										
- Hacienda Pública Deudora por I.V.A.	462,12				462,12	199,48				199,48
- Hacienda Pública p/ devolución de impuestos	540,66				540,66	78,18				78,18
- Hacienda Pública deudora retención p/subvenciones concedidas	25,62				25,62	0,00				0,00
- Seguridad Social Deudora	6,77				6,77	2,36				2,36
	3.042,37		17,61	-17,61	3.042,37	2.453,74		1.455,56	-1.455,56	2.453,74
Total:	3.862,13	-361,07	1.241,64	-1.241,64	3.501,06	3.288,20	-3,20	3.894,64	-3.894,64	3.285,00

(en Miles de €)

MOVIMIENTOS SALDOS CLIENTES AÑO 2009							
	Saldo a 01.01.09	Saldos previamente calificados como dudosos y 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
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

MOVIMIENTOS SALDOS CLIENTES AÑO 2010							
	Saldo a 01.01.10	Saldos previamente calificados como dudosos y cobrados en el año 2010	Saldos calificados como dudosos en el año 2010	Saldos considerados incobrables y cancelados no provisionados previamente	Saldos considerados incobrables y provisionados previamente	Variación corriente del saldo de clientes	Saldo a 31.12.2010
Cientes (-) anticipos	458,69		-1.368,34			1.740,91	831,26
Cientes dudosos	1.224,03	-106,98	1.368,34		-46,31		2.439,08
Provisión por insolvencias	-1.224,03	106,98	-1.368,34		46,31		-2.439,08
Total:	458,69		-1.368,34		0,00	1.740,91	831,26

3.1.13. DEUDORES: DEUDORES VARIOS

- o **Descripción**

Corresponden a los importes nominales acreditados con origen distinto a la venta de bienes o prestación de servicios.

- o **Normas de valoración 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 3.1.10 "Clientes", y a ellos nos remitimos.

- o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son los que se indican en el punto 3.1.12..

3.1.14. DEUDORES: PERSONAL

- o **Descripción**

Corresponden a los anticipos de sueldos entregados a personal del Grupo CEVASA.

- o **Normas de valoración 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.

Cuando se conceden, tales anticipos se descuentan posteriormente de nóminas a pagar y no se conceden por períodos superiores a 6 meses.

- o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son los que se indican en el punto 3.1.12..

3.1.15. DEUDORES: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

A) ACTIVOS CORRIENTES

- o **Descripción**

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 3.2.7. de este informe.

- o **Normas de valoración 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.

- o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son los que se indican en el punto 3.1.12..

B) ACTIVOS NO CORRIENTES:

- o **Descripción, Normas de valoración e Información numérica 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 2010 tendrá pendiente de compensar créditos fiscales por importe de 1.467,75 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 2010 y 2009 se muestra a continuación:

(en Miles de €)

	Movimientos 2009			Movimientos 2010 (*)		
	Saldo a 01.01.2009	Incremento/ Disminución	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 01.01.2010	Incremento/ Disminución	Saldo a 31.12.2010
Crédito por bases negativas a compensar en el Impuesto sobre Sociedades						
Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	529,43	299,74	829,17	829,17		829,17
Cevasa, Hoteles, S.L.U.	152,66	130,3	282,96	282,96	13,03	295,99
Cevasa-Teyco, S.L.		0,45	0,45	0,45		0,45
Cuotas pendientes de deducción						
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	94,78	247,36	342,14	342,14		342,14
Totales:	776,87	677,85	1.454,72	1.454,72	13,03	1.467,75

(*) En el ejercicio 2010 el Grupo CEVASA se acogió al Régimen especial de consolidación fiscal en el Impuesto sobre Sociedades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen dudas sobre la recuperación de dichos créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar.

3.1.16. EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

o Descripción

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.

Depósitos financieros pignorados

En garantía de préstamos bancarios, las sociedades del Grupo tienen constituidos depósitos por un total de 8.523,72 miles de euros. De ellos 7.000 miles de euros quedarán liberados dentro del ejercicio 2011.

3.1.17. PATRIMONIO NETO

o Descripción

A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA

- Capital Suscrito.

A 31/12/2010 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 7.402.140 euros y está representado por 1.233.690 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 29 de junio del año 2010, se acordó reducir el capital social el la cifra de 51.000 euros, mediante la amortización de 8.500 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 4.154 acciones en autocartera con un coste total de 637,65 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. El saldo contabilizado en estas cuentas es de 2.657,74 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 637,65 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 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital: 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 e 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 1.313,02 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 de capital 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.

. 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 36.541,39 miles de euros en las cuentas individuales NIIF,s de las sociedades del grupo.

- 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 2009 y 2010 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.

-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 2010 la sociedad dominante no había pagado dividendos a cuenta de los resultados del 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 acordó en la próxima Junta General de 29/06/2010.

Con el fin de cumplir lo dispuesto en el art. 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital, en fecha 19/11/2010, 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 2010, 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 recogen variaciones de valor a 31.12.2010 y respecto a sus valores de mercado, de:

- 1) Varios swaps de cobertura de los flujos de efectivo de un préstamo hipotecario.
- 2) La cartera de inversiones financieras a largo plazo disponibles para su venta.

Accionistas con participación superior al 3% en el capital de la sociedad dominante.

Son los siguientes:

Denominación del partícipe	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Maria Boix Gacia	11,573%	0,534%	12,107%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	17,336%		17,336%
Empar Vaqué Boix (1)		17,336%	17,336%
Eulalia Vaqué Boix	16,920%	0,386%	17,306%
Maria Vaqué Boix	8,064%		8,064%
Restaura, SL	21,579%		21,579%
Foncière Colbert Finance (2)		21,579%	21,579%

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

(2) Participación indirecta a través de Restaura, S.L., sociedad en la que participa indirectamente en un 70% a través de dos sociedades de su grupo.

Las participaciones significativas se refieren a los derechos de voto atribuidos a dichos partícipes.

3.1.18 INTERESES MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO

o **Descripción**

Se registran 9,94 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 valoración 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).

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Intereses de minoritarios en el balance consolidado (Socios Externos)" dentro del epígrafe "Patrimonio neto total" de los balances de situación consolidados y en "Intereses de minoritarios" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

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 **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

Los saldos a 31.12.2010 y a 31.12.2009 y las variaciones de las cuentas que integran el patrimonio neto se detallan en el estado de variación del patrimonio neto.

3.1.19. PASIVOS NO CORRIENTES: PRÉSTAMOS Y PASIVOS NO CORRIENTES CON INTERESES.

- o **Descripción**

Se incluyen en este apartado:

- a) Préstamos promotor:

- Por un total inicial de 29 millones de euros, pendientes de amortizar al cierre del ejercicio 2010 por 28.801,31 miles de euros amortizable en 40 años. Los vencimientos mayores de un año son de 28.493,44 miles de euros.
- Por un total disponible 10,70 millones de euros, dispuestos al cierre de 2010 en 8.595,23 miles de euros amortizable a 10 años.

Respecto a este último préstamo se tiene contratado un instrumento de cobertura (SWAP) para cubrir las posibles oscilaciones del tipo de interés a pagar. A 31.12.2010 tiene un pasivo por importe de 211,79 miles de euros, derivado de la pérdida de valor del instrumento a 31.12.2010, 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.

- Por un total disponible de 8,28 millones de euros, dispuestos al cierre de 2010 por un total de 1.200 miles de euros.

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito no difiere del importe registrado.

- b) Un pasivo derivado de la adquisición de un elemento del activo material (propiedades, planta y equipo) mediante arrendamiento financiero, por 4,03 miles de euros.

El valor razonable de las obligaciones por arrendamiento financiero del Grupo se aproxima a su importe en libros.

- o **Normas de valoración 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

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la

excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle de los vencimientos de estos préstamos para los próximos años, durante los años 2009 y 2010, es el siguiente.

(En miles de euros)

	PRESTAMOS Y PASIVOS NO CORRIENTES CON INTERESES												Tipo de interés	
	MOVIMIENTO AÑO 2009			MOVIMIENTO AÑO 2010			de 1 año a 2 años	de 2 años a 3 años	de 3 años a 4 años	de 4 años a 5 años	Más de 5 años	Total		
	Saldo a 01.01.09	Movimiento	Saldo a 31.12.09	Saldo a 01.01.10	Movimiento	Saldo a 31.12.10								
Préstamos promotor, vtos. a largo plazo														Euribor + diferencial
(1) Promoción "Sagrera Centre" Barcelona	18.000,00	10.698,60	28.698,60	28.698,60	-205,17	28.493,43	320,52	333,58	347,17	392,08	27.100,08	28.493,43		
(2) Promoción "Cubics" Santa Coloma de Gramenet		5.710,23	5.710,23	5.710,23	2.885,00	8.595,23	462,82	793,41	793,41	859,52	5.686,07	8.595,23		
(3) Promoción "Jaume Munmany" Vic					1.200,00	1.200,00			17,51	38,68	1.143,81	1.200,00		
Instrumentos de cobertura														
Swap préstamo promoción "Cubics" Santa Coloma de Gramenet		99,46	99,46	99,46	112,33	211,79	211,79					211,79		
Pasivo por leasing	13,19	-4,57	8,62	8,62	-4,59	4,03	4,03					4,03		
TOTAL	18.013,19	16.503,72	34.516,91	34.516,91	3.987,57	38.504,48	999,16	1.126,99	1.158,09	1.290,28	33.929,96	38.504,48		

(en Miles de €)

	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

	ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS					
	MOVIMIENTOS 2010		Vencimientos previstos 2011	VENCIMIENTOS FUTUROS		
	Financiación	Pagos en el año 2010		Pagos en el año 2012 hasta el 2013	Valor residual Opción de compra	Pagos a largo plazo
Leasing operativo						
- Valor de coste	32,08	4,35	4,59	3,62	0,41	4,03
- Valor real (con la correspondiente carga financiera)	35,89	5,59	5,73	4,81		4,81

3.1.20. PASIVOS NO CORRIENTES: IMPUESTOS DIFERIDOS

- **Descripción e información sobre el contenido de este epígrafe..**

Impuesto s/beneficios diferidos:

Como principales partidas, se registran en este apartado:

1) 168,16 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.

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.

La Sociedad Dominante 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.

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 2010, se ingresará un importe de 51,06 miles de euros, y tras la misma quedará pendiente de liquidar un total de 168,16 miles de euros.

Después de que se liquide el I.S. del ejercicio 2010, el importe de las rentas positivas que quedarán pendientes de incorporar a la base imponible alcanza un total de 560,60 miles de euros.

2) En este apartado se encuentran registrados 261,82 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.

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.

3.1.21. PASIVOS NO CORRIENTES: PROVISIONES

- **Descripción**

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 2010 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.

o **Normas de valoración 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.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son las siguientes.

Descripción	(en Miles de €)			MOVIMIENTOS AÑO 2009			MOVIMIENTOS AÑO 2010		
	Saldo a 01/01/2009	Dotaciones o aplicaciones del año 2009	Importes revertidos	Saldo a 31/12/2009	Dotaciones o aplicaciones del año 2010	Importes revertidos	Saldo a 31/12/2010		
Provisiones para impuestos:									
- Ayuntamiento de Barcelona	618,18	-61,55	-466,51	90,12	152,83	-145,93	97,02		
- Ayuntamiento de El Vendrell	62,18	42,93		105,11	42,93		148,04		
- Ayuntamiento de Madrid		34,26		34,26	87,21	-25,47	96,00		
- Ayuntamiento de Berga	4,04		-4,04	0,00			0,00		
- Generalitat de Catalunya	11,18			11,18			11,18		
- Cámara de Comercio de Madrid	5,26		-1,83	3,43		-2,77	0,66		
- Cámara de Comercio de Barcelona	34,88	14,75		49,63	14,96	-7,62	56,97		
- Cámara de Comercio de Alicante	24,97	36,38	-23,33	38,02	0,26	-36,77	1,51		
- Administración Hacienda Madrid	166,71	27,79	-88,60	105,90		-44,64	61,26		
- Administración Hacienda Barcelona	283,47	94,55		378,02	458,14		836,16		
Provisiones por terminación obras Berga II	0,41		-0,41	0,00					
TOTAL:	1.211,28	189,11	-584,72	815,67	756,33	-263,20	1.308,80		

3.1.22. PASIVOS NO CORRIENTES: INGRESOS DIFERIDOS

- o **Descripción**

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.

- o **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.

- o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

Durante el año 2010 el Grupo no ha recibido subvenciones.

El detalle y movimientos de esta partida, durante los años 2009 y 2010, son las siguientes.

(en Miles de €)

INGRESOS DIFERIDOS	MOVIMIENTOS 2009			MOVIMIENTOS 2010			
	Saldo a 01/01/2009	Ajuste	Imputación a resultados	Saldo a 31/12/2009	Incorporaciones	Imputación a resultados	Saldo a 31/12/2010
- Subvenciones oficiales	54,62	24,91	18,05	61,48		14,74	46,74
Total:	54,62	24,91	18,05	61,48	0,00	14,74	46,74

3.1.23. PRESTAMOS CORRIENTES A LARGO PLAZO

- o **Descripción**

Se incluyen en este apartado dos préstamos promotor que financian existencias, son los siguientes:

Por un total inicial de 3.265,36 miles de euros, pendiente de amortizar 3.211,83 miles de euros, amortizables en quince años. Los vencimientos mayores de un año son por un total de 3.051,24 miles de euros.

Por un total de 785,16 miles de euros dispuestos en su totalidad a cierre del ejercicio. Los vencimientos superiores al año ascienden a un total de 762,77 miles de euros.

Respecto a estos dos últimos préstamos se tienen contratados varios Swaps para cubrir las oscilaciones del tipo de interés, con un valor liquidativo a 31.12.2010 de 34,37 miles de euros en contra del Grupo, derivadas de la pérdida de valor del instrumento a esa fecha, y equivalente al importe que hubiéramos debido a abonar a la entidad financiera contraparte si se hubiera deshecho la operación.

- o **Normas de valoración y criterios aplicados**

Se mencionan en el apartado 3.1.18 anterior.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

Se detallan en el siguiente cuadro:

(En miles de euros)

	PRESTAMOS Y PASIVOS NO CORRIENTES CON INTERESES									
	MOVIMIENTO AÑO 2010			VENCIMIENTOS						Tipo de interés
	Saldo a	Movimiento	Saldo a	de 1 año	de 2 años	de 3 años	de 4 años	Más de 5 años	Total	
01.01.10	31.12.10		a 2 años	a 3 años	a 4 años	a 5 años				
Préstamos promotor, vtos. a largo plazo										
(1) Promoción "Avda. Gaudi" Igualada, préstamo 1		3.051,24	3.051,24	214,12	214,12	214,12	214,12	2.194,76	3.051,24	Euribor + diferencial
(2) Promoción "Avda. Gaudi" Igualada, préstamo 2		762,77	762,77	22,99	23,62	24,25	27,01	664,90	762,77	
Instrumentos de cobertura										
Swap promoción "Avda. Gaudi" Igualada		34,37	34,37	34,37					34,37	
TOTAL		3.848,38	3.848,38	271,48	237,74	238,37	241,13	2.859,66	3.848,38	

3.1.24. PASIVOS CORRIENTES : PROVISIONES A CORTO PLAZO

o **Descripción**

Se incluyen en este apartado los importes provisionados en concepto de terminación de promociones en construcción.

o **Normas de valoración y criterios aplicados**

Debido a la naturaleza de estos conceptos, indeterminados en cuanto a su importe y momento de liquidación, los importes registrados son las mejores estimaciones realizadas por los administradores del Grupo.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

Durante el ejercicio 2010 se han registrado por estos conceptos un total de 3.158,81 miles de euros, que es el importe que los Administradores estiman que deberá abonarse a los constructores y otros proveedores de bienes y servicios, sus trabajos y servicios en una promoción inmobiliaria prácticamente acabadas al cierre y cuya liquidación está pendiente de realizarse al cierre del ejercicio 2.010.

3.1.25. IMPORTE A CORTO PLAZO DE PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO Y OTROS PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO

o **Descripción, normas de valoración 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 3.1.18 y 3.1.23, por un importe total de 544,49 miles de euros.
- b) Los importes dispuestos por el Grupo de líneas de crédito bancarias. A 31/12/2010 el importe dispuesto, de un total disponible de 15 millones de euros, ha sido de 3.374,49 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 4,59 miles de euros.
- e) 5 líneas de circulante por un total de 5.000 miles de euros.
- f) Un total de 140,99 miles de euros de intereses devengados a liquidar, derivados de los swaps contratados.

- o **Información numérica 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 contratados varios swaps de intercambio de flujos de efectivo, por un nominal de 8,8 millones de euros, que cubre variaciones en el tipo de interés de cada uno de los préstamos al promotor de los que se ha informado.

3.1.26. PASIVOS FISCALES DISTINTOS DE LOS IMPUESTOS DIFERIDOS

- o **Descripción, norma de valoración 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 2010 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 2010 y con pago en el ejercicio 2011. 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.

- o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son las siguientes.

(en Miles de €)

Concepto	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2009
- Administraciones Públicas		
Hacienda Pública acreedora por retenciones	452,94	614,46
Hacienda Pública acreedora por Impuesto s/Sdes.	413,29	656,14
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	33,98	146,63
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	13,14	
	913,35	1.417,23
- Seguridad social, acreedora	82,54	80,32
- Fianzas recibidas	-20,49	-20,49
Total:	975,40	1.477,06

3.1.27. DIVIDENDOS PASIVOS A PAGAR

- o **Descripción**

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.

- o **Normas de valoración 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).

3.1.28. FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS

- o **Descripción, normas de valoración 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.

- o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle y movimiento de estas partidas, durante los años 2009 y 2010, son los siguientes.

(en Miles de €)

Fianzas recibidas	MOVIMIENTOS 2009		MOVIMIENTOS 2010		
	Saldo a 01/01/2009	Variaciones	Saldo a 01/01/2010	Variaciones	Saldo a 31/12/2010
Fianzas arrendatarios Barcelona	904,90	219,43	1.124,33	92,79	1.217,12
Fianzas arrendatarios Madrid	138,95	-10,26	128,69	-28,90	99,79
Anticipos Depósitos Cabo Cervera	41,41	-16,21	25,20	-1,08	24,12
Anticipos Depósitos venta inmuebles Madrid		105,36	105,36	-58,46	46,90
Depósitos varios		6,42	6,42	0,88	7,30
Total:	1.085,26	192,96	1.390,00	5,23	1.395,23

3.1.29. ACREEDORES COMERCIALES

o Descripción, normas de valoración 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 de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

3.2. EXPLICACIONES SOBRE LOS EPIGRAFES DE LA CUENTA DE RESULTADOS.

o Normas de valoración y criterios 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.

3.2.1. INGRESOS, GASTOS Y RESULTADOS PROCEDENTES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS.

○ **Descripción**

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).

○ **Normas de valoración 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 2009 y 2010.

Compromisos con los arrendatarios

De las 1.543 viviendas en alquiler a 31.12.2010.

- 1) 1.349 de ellas están sometidas a la legislación de Viviendas de Protección Oficial (Ley de Arrendamientos como legislación complementaria).

De estas:

- 874 viviendas tienen rentas antiguas.
- 452 viviendas tienen rentas libres.
- 19 viviendas desocupadas pendientes de su descalificación para su venta.
- 2 viviendas desocupadas para alquilar.
- 2 viviendas ocupadas como oficinas por una sociedad del grupo.

- 2) 78 viviendas están descalificadas (LAU como regla principal), de las cuales:

- 47 sujetas a la LAU como regla principal y tienen rentas libres.
- 31 están desocupadas y puestas en venta..

- 3) 115 viviendas no calificadas de protección oficial y de venta libre de las que dos viviendas se encontraban desocupada a 31.12.2010.

- 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 **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

Los importes totales de los cobros futuros en concepto de arrendamientos operativos 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 2011	Cobros previstos del 2012 - 2015	Cobros previstos 2016 y siguientes
Arrendamientos operativos no cancelables	10.237,30	29.914,42	32.609,57

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 2010 ni en el 2009, cuotas de carácter contingente como ingreso del ejercicio.

En el 2010 el resultado de las enajenaciones de propiedades, planta y equipo ha sido el siguiente:

Importe total de venta	10.394,18
(-) Coste	1.071,66
Resultado registrado	9.322,52

3.2.2. INGRESOS Y GASTOS DE ACTIVIDADES DE PROMOCION

o **Descripción**

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.

o **Normas de valoración y criterios aplicados**

Los ingresos por ventas de promociones inmobiliarias o terrenos de 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.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas**

El detalle de las ventas de promociones inmobiliarias realizadas en los años 2009 y 2010 es el siguiente.

(en Miles de €)

	Ventas escrituradas									
	ANO 2009						ANO 2010			
	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 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), Pla de l'Alemany, 17-19	42 vdas./64 parkings/16 trasteros (122 ud.)	3.934,48	6				6	1	7,60	2,48
El Pulmó Verd, (fase II), Berga (Barcelona), Pla de l'Alemany, 23-25	42vdas/26 plazas de parking/14 trasteros (82 ud.)	3.169,46	4	1	16,98	6,00	3	1	15,16	4,80
Promoción Montgat (Barcelona), Avda. Sant Jordi, 17 - 21	11 vdas/ 11 plazas de parking (22 ud.)	1.241,67	22				22	16	942,40	2.209,31
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	0			
TOTAL	229 ud.	7.103,94	35	4	98,38	381,55	31	18	965,16	2.216,59

3.2.3. INGRESOS DE OTRAS ACTIVIDADES OPERATIVAS

o Descripción

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".

o Normas de valoración 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.

o Información numérica 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 2.638,95 miles de euros en el año 2010.

3.2.4. GASTOS

o Descripción

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.

o Normas de valoración 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.

o **Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas.**

a) Gastos de Personal.

Se facilita a continuación, para los años 2009 y 2010, 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			Empleados al cierre del ejercicio		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
AÑO 2010						
Personal directivo	5		5	5		5
Personal técnico y administrativo	10	15	25	10	15	25
Personal fincas urbanas	22	12	34	22	12	34
Personal de mantenimiento	10		10	10		10
Personal de actividades turísticas	25	22	47	18	27	45
Consejo de Administración y C. Delegado	5	1	6	5	1	6
	77	50	127	70	55	125
AÑO 2009						
Personal directivo	5		5	5		5
Personal técnico y administrativo	10	15	25	10	15	25
Personal fincas urbanas	22	12	34	22	12	34
Personal de mantenimiento	10		10	10		10
Personal de actividades turísticas	23	19	42	20	30	50
Consejo de Administración y C. Delegado	5	1	6	5	1	6
	75	47	122	72	58	130

- Distribución del gasto de personal devengado por conceptos:

Composición de los gastos del Personal			
	AÑO 2010	AÑO 2009	Variación
Sueldos y salarios	3.349,09	3.264,44	2,59%
Seguridad social	834,35	810,10	2,99%
Dietas y Atenciones Estatutarias	308,43	350,20	-11,93%
Indemnizaciones	6,83	0,11	6109,09%
Otros gastos sociales	24,02	20,30	18,33%
Total:	4.522,72	4.445,15	1,75%

Ni en el ejercicio 2009 ni en el 2010 se hicieron aportaciones a fondos de pensiones a favor del personal por no tener ningún tipo de obligación en este sentido.

Ni durante el 2009 ni el 2010 se activaron importes, en concepto de personal, a mayor coste de las promociones inmobiliarias en curso.

Durante los ejercicios 2009 y 2010 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 2010 se registraron 9,3 miles de euros en concepto de retribuciones en especie, el mismo importe que en el 2009.

b) Amortizaciones

El detalle de las amortizaciones practicadas es el siguiente:

Amortizaciones	Año 2010	Año 2009
Dotación amortización inversiones inmobiliarias	1.782,00 miles de euros	1.630,95 miles de euros
Dotación amortización propiedades ocupadas por el dueño	612,84 miles de euros	609,26 miles de euros
Dotación amortización inmovilizado inmaterial	20,59 miles de euros	22,56 miles de euros
Total:	2.415,43 miles de euros	2.262,77 miles de euros

Los detalles de estas dotaciones se encuentran en la Notas Numéricas que acompañan los puntos n.º 3.1.1., 3.1.2. y 3.1.4.

c) Coste de las auditorías

El coste de las auditorías de las cuentas individuales y consolidadas de CEVASA del ejercicio 2010, auditadas por Deloitte, S.L., será de 49,16 miles de euros.

Asimismo los honorarios de la auditoria de las cuentas anuales de la filial CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. del ejercicio 2010 ascenderán a 6,27 miles de euros.

Además, el coste de la auditoria de las cuentas del ejercicio 2010 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 2010 (incluyendo a la filial CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.), estos gastos ascendieron a 56,24 miles de euros (57,99 miles de euros en 2009). Los honorarios por los mismos conceptos en la empresa asociada del Grupo CEVASA, SBD Lloguer Social, S.A., ascendieron en el 2010 a 5,13 miles de euros (5,15 miles de euros en el año 2009).

3.2.5. INGRESOS, GASTOS Y RESULTADOS PROCEDENTES DE INVERSIONES FINANCIERAS.

o Descripción

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 valoración 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 Información numérica sobre los saldos y movimientos anuales de las partidas

Los resultados procedentes de las inversiones financieras en los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes.

(en Miles de €)

INGRESOS FINANCIEROS:

	<u>AÑO 2010</u>	<u>AÑO 2009</u>
- Dividendos	151,71	53,13
- Intereses	382,07	477,82
- Plusvalías y minusvalías en la cartera de valores negociables	-144,15	187,81
- Beneficios en valores negociables	618,54	66,14
- Pérdidas en valores negociables	-606,62	-21,35
	<hr/>	<hr/>
	401,55	763,55

3.2.6. GASTOS FINANCIEROS Y CAPITALIZACION DE COSTES POR INTERESES

o **Descripción**

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.

o **Normas de valoración y criterios de capitalización 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.

o **Información numérica sobre los costes de financiación capitalizados**

El detalle sobre los costes de financiación capitalizados es el siguiente.

En miles de euros

INTERESES CAPITALIZADOS EN ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL GRUPO CEVASA		
	Año 2010	Año 2009
PROPIEDADES EN CONSTRUCCION O EN STOCK QUE SE UTILIZARAN EN EL FUTURO COMO INVERSIONES MOBILIARIAS		
Solares en propiedad Solar Terrassa		13,93
Edificios en construcción Edificio "Cubics" Sta. Coloma de Gramanet	24,8	80,74
Edificios en construcción Edificio "Jaume Munmany" Vic	17,85	
Edificios en rehabilitación "Colonia Espona" San Joan de les Abadesses	0,65	
	43,3	94,67
STOCKS INMOBILIARIOS		
Solares Solar El Vendrell (Tarragona)		
Solar la Seu d'Urgell (Lleida)		
Solar Marina Montgat (Barcelona)		
Edificios en construcción (* Promoción Montgat, Avda. Sant Jordi (Barcelona)		17,27
(* Promoción Igualada (Barcelona)	10,13	6,73
(* Promoción La Sagrera Centre (Barcelona)		883,23
	10,13	907,23
Total:	53,43	1.001,90

(* La Promoción de Montgat (Avda. Sant Jordi) se finalizó en el segundo trimestre del año 2009 y se traspasó a edificios acabados

(* La Promoción de Igualada se finalizó en el tercer trimestre del año 2010 y se traspasó a edificios acabados

(* La Promoción La Sagrera Centre a mediados del ejercicio 2009 se traspasó a "Inversiones inmobiliarias"

3.2.7. GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS E IMPUESTOS DIFERIDOS

o Descripción, 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.

o Normas de valoración y criterios de capitalización de intereses

El cálculo del importe contabilizado en el ejercicio 2.010 como gasto por impuesto sobre beneficios e impuestos diferidos (1.955,23 miles de euros) se detalla en el punto 4.5.3 de esta Memoria.

3.2.8. BENEFICIO POR ACCION

o Descripción

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 2010 y 2009 puede apreciarse el monto y la evolución del beneficio por acción en tales ejercicios. El beneficio por acción ha sido de 3,14 euros y 6,19 euros en los ejercicios 2009 y 2010, respectivamente.

- **Normas de valoración 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. No existen instrumentos financieros dilutivos.

3.3. EXPLICACIONES SOBRE LOS EPIGRAFES DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

- Las variaciones del Patrimonio Neto en los ejercicios 2009 y 2010 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 e inversiones financieras mantenidas para su venta.

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; entendiéndose 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 – Otras informaciones generales sobre la situación financiera del Grupo CEVASA

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 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.

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 siguiente cuadro se identifican las Unidades Generadoras de Efectivos existentes en el Grupo.

		ANO 2010		ANO 2009	
		Valor razonable a 31/12/2010	Valor Neto Contable a 31/12/2010	Valor razonable a 31/12/2009	Valor Neto Contable a 31/12/2009
Grupo de activos de las Propiedades, Planta y equipo que compone las U.G.E.					
00 Viviendas Protección Oficial del Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación		10.662,73 119,75 0,08		12.026,90 385,62 0,32
01 Viviendas Libres Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación		7.721,28 86,72 0,05		8.503,83 272,66 0,23
		131.550,00	18.590,61	133.174,00	21.189,56
02 Locales Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias		2.731,50 112,48		2.572,71 82,49
		13.479,00	2.843,98	14.723,00	2.655,20
03 Viviendas Libres Complejo inmobiliarios La Sagrera Centre (Barcelona)	Solar y edificio Mobiliario explotación		31.276,79 29,84		31.490,73 34,86
		34.232,00	31.306,63	34.911,00	31.525,59
04 Locales Complejo inmobiliarios La Sagrera Centre (Barcelona)	Solar y edificio		1.837,86		1.850,43
		2.234,00	1.837,86	2.329,00	1.850,43
05 Torres Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación		3.621,32 794,76 0,17		2.368,93 75,96 0,06
		33.655,00	4.416,25	36.240,00	2.444,95
06 Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario Santa María de la Cabeza	Solar y edificio Madrid Instalaciones Complementarias		3.527,43 266,57		4.304,97 267,24
07 Vivienda Libres Complejo Inmobiliario Santa María de la Cabeza	Solar y edificio Madrid Instalaciones Complementarias		2.554,34 193,04		3.043,90 188,96
		30.108,00	6.541,38	37.583,00	7.805,07
08 Locales Complejo inmobiliario Santa María de la Cabeza	Solar y edificio Madrid		795,10		665,16
		6.493,00	795,10	6.457,00	665,16
09 Hotel Cabo Cervera	Solar y edificio Instalaciones Técnicas Torreveja Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación Leasing vehículo industrial y de representación		398,59 6,32 1.075,84 189,07		398,59 8,94 1.519,46 235,19 11,97
10 Oficina Administrativa Hotel Cabo Cervera	Mobiliario Oficina Equipos Procesos Información		9,61 14,01		6,16 13,03
		13.035,00	1.693,44	15.844,00	2.193,34
11 La Mallola	Edificio La Mallola		127,96		132,63
		749,00	127,96	745,00	132,63
12 Bon Pastor	Solar Edificio Bon Pastor Instalaciones Técnicas		1.866,31 4.117,84 638,93		4.784,56 4.268,53 823,23
		12.961,00	6.623,08	13.001,00	9.876,32
13 Equipos Mantenimiento	Útiles, herramientas y máquina útil		0,13		0,21
			0,13		0,21
TOTAL:		278.496,00	74.776,43	295.007,00	80.338,46

Ni durante el ejercicio 2009 ni en el 2010 han existido deterioros de valor de tales UGE's. No se han reconocido ni revertido pérdidas por deterioro.

Ni durante el año 2009 ni en el 2010 se han producido cambios en la forma de agrupar los activos, para identificar las UGE's.

Ni durante el año 2009 ni en el 2010 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 2009 y 2010 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 del punto 3.1.15 de esta Memoria.

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 irrecuperables 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 2009 y 2010 en la Nota Numérica del punto 3.1.12 de esta Memoria.

c) 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.

4.2. 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:
- Aumentando o disminuyendo sus expectativas de beneficio respecto a aquellas promociones inmobiliarias planificadas, en promoción o finalizadas pero pendientes de venta.
 - Aumentando o disminuyendo el valor razonable de sus activos inmobiliarios en patrimonio, fundamentalmente las inversiones inmobiliarias, que también son realizables en los mercados inmobiliarios.
 - 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 valoraciones 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. En el cuadro de detalle de las UGE,s facilitado en la Nota numérica del punto 4.1 de esta Memoria se informa del valor razonable de estos activos.

Respecto a los activos inmobiliarios el detalle y movimiento de los saldos por deterioro de valor en el ejercicio 2010 son los siguientes:

- Deterioro en terrenos, solares, edificios en construcción y edificios finalizados:

MOVIMIENTOS AÑO 2010				
	A 01.01.2010	Nuevas Provisiones	Cancelaciones	A 31.12.2010
<u>Solares</u>				
Promoción Marina Montgat	173,52	22		195,52
<u>Edificios en construcción</u>				
Promoción Vic (Barcelona)		80,09		80,09
Promoción Santa Coloma (Barcelona)		749,91		749,91
Promoción Igualada (Barcelona)				
<u>Edificios construidos</u>				
Promoción Montgat, Avda Sant Jordi (Barcelona)	232,76		-232,76	0,00
Total:	406,28	852,00	-232,76	1.025,52

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.

4.3.1 INSTRUMENTOS DE ACTIVO

Una parte importante del patrimonio financiero del Grupo CEVASA 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 2009 y 2010 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de las exposiciones a los riesgos anteriores.

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 2009 y 2010, 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 su filial, considerando la naturaleza de estos créditos y el prestatario, el Grupo considera que estos saldos son plenamente recuperables.

Respecto tanto a las inversiones financieras disponibles para su negociación, como a aquellas disponibles para su venta, 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.

4.3.2 INSTRUMENTO DE PASIVO

A la fecha de cierre del ejercicio 2010 (31.12.2010) los principales pasivos financieros del Grupo CEVASA con coste financiero eran:

- a) Préstamos promotor con un disponible total de 52.5 millones de euros, dispuestos a 31.12.2010 en 42,59 millones de euros y que financian varios edificios en construcción, con un coste financiero referenciado al Euribor y revisable anualmente.
- b) Préstamos ICO para financiar circulante por un total de 5 millones de euros.
- c) Líneas de crédito bancarias por un total de 15 millones de euros, utilizadas a 31.12.2010 en 3,37 millones de euros.

Riesgo de tipo de interés

Como ya hemos detallado en la nota numérica que acompaña el punto 3.1.18 se tienen contratados varios instrumentos de cobertura (SWAP) para cubrir las posibles oscilaciones de los tipos de interés, por un nominal de 8,8 millones de euros.

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 2009 ni al cierre del 2010 existían saldos en moneda extranjera ni se habían realizado transacciones en monedas distintas al euro en ninguno de los años citados.

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.

El Grupo aplica el denominado régimen de tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades desde el 01.01.2010.

Desde hace tres ejercicios, el Grupo viene aplicando, respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido, el denominado régimen especial de grupo de entidades, en su modalidad "especial", aunque se ha renunciado al mismo con efecto 01.01.2011

4.5.1. Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 31 de diciembre de 2010, se encontraban sujetos a revisión por las autoridades fiscales los últimos cuatro ejercicios liquidados y el propio ejercicio 2010, respecto de todos los impuestos que son de aplicación a las sociedades integrantes del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2010, ninguna de las sociedades del Grupo tenía iniciadas actas de inspección.

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 que acompañan los puntos 3.1.12 y 3.1.22 de esta Memoria.

4.5.3 Conciliación de los resultados contable y fiscal

A continuación 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.

(en Miles de €)

	CEVASA	CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.	CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.	CEVASA, HOTELES, S.L.	CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.	CEVASA-TEYCO, S.L.	CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.	SBD LLOGUER SOCIAL, SA	TOTAL
(1) RESULTADO INDIVIDUAL ANTES DE IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	5.676,82	13.494,30	765,35	-255,10	-3.383,87	-70,06	-200,36	153,95	16.181,03
(2) DIFERENCIAS PERMANENTES									
Corrección monetaria por la venta de pisos en Madrid "SMC"		-366,21							-366,21
(3)= (1)+(2) BASE IMPONIBLE ANTES DE CORRECCIONES RÉGIMEN CONSOLIDACIÓN FISCAL	5.676,82	13.128,09	765,35	-255,10	-3.383,87	-70,06	-200,36	153,95	15.814,82
(4) CORRECCIONES RÉGIMEN CONSOLIDACIÓN FISCAL									
A) CORRECCIONES POR DIFERIMIENTO DE RESULTADOS INTERNOS									
Eliminación resultados operaciones internas	-279,05								-279,05
B) OTRAS CORRECCIONES									
Eliminación dividendos por doble imposición interna	-7.207,07								-7.207,07
Eliminación provisión depreciación fondos propios empresas del Grupo	184,78								184,78
(5)=(3)+(4) BASE IMPONIBLE TRAS CORRECCIONES RÉGIMEN CONSOLIDACIÓN FISCAL	-1.624,52	13.128,09	765,35	-255,10	-3.383,87	-70,06	-200,36	153,95	8.513,48
(6)=(5)*0,30 CUOTA ÍNTEGRA	-487,36	3.938,43	229,61	-76,53	-1.015,16	-21,02	-60,11	46,18	2.554,04
(7) DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES FISCALES POR ACTIVIDADES DEL 2010									
Bonificación régimen especial de entidades dedicadas al alquiler de viviendas		-809,59						-30,95	-840,54
Deducción reinversión de beneficios extraordinarios		-61,96							-61,96
Deducción doble imposición de dividendos							-22,76		-22,76
Deducción gastos de formación + innovación tecnológica	-0,15			-0,34	-0,03				-0,52
(8) DIFERENCIAS TEMPORALES	4,37								4,37
(9)=(7)+(8) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-483,14	3.066,88	229,61	-76,87	-1.015,19	-21,02	-82,87	15,24	1.632,64
Gasto por Impuesto sobre beneficios año 2.010	-399,42	3.066,88	229,61	-76,87	-1.015,19	-21,02	-82,87	15,24	1.716,35
Gasto por impuestos sobre beneficios diferido	-83,72								-83,72
	-483,14	3.066,88	229,61	-76,87	-1.015,19	-21,02	-82,87	15,24	1.632,64
(10) Otros ajustes	-1,20	336,73		-12,94					322,59
(11)=(9)+(10) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS REGISTRADO	-484,34	3.403,61	229,61	-89,81	-1.015,19	-21,02	-82,87	15,24	1.955,23

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 2010 y 2009 son los siguientes:

	Año 2010	Año 2009
Gasto (+) o ingreso (-) por impuesto sobre beneficios del ejercicio:	1.955,23 miles de euros	869,53 miles de euros

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 aumentado su Patrimonio Neto, en 14,45 miles de euros en el año 2.010 y 29,84 miles de euros en el 2.009, disminuyendo en ese mismo importe los impuestos diferidos correspondientes a ajustes de valor de inversiones financieras disponibles para la venta e instrumentos de cobertura de flujos de efectivo. Estos ajustes también se registran en el Patrimonio Neto.

4.5.6. Provisiones para impuestos

El detalle de este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2010 se muestra en la Nota Numérica que acompaña el punto 3.1.20 de esta Memoria.

4.6. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2010 el Grupo no tenía prestados avales ni garantías ante terceros.

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 que acompaña el punto 3.1.12, el importe total provisionado al cierre de año 2010 es de 3.894,64 miles de euros (1.241,64 miles de euros en 2009).

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.

4.8. CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES, ERRORES FUNDAMENTALES Y CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES

Ni durante el año 2009 ni el 2010 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.

4.9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y ANTES DE SU APROBACION

Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2010 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 2010 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 23 de febrero de 2011 con su formulación definitiva.

4.10. OBJETIVOS, POLITICAS Y PROCESOS QUE SIGUE EL GRUPO PARA GESTIONAR EL CAPITAL

Los objetivos, políticas y procesos que sigue el grupo para gestionar el capital son los siguientes:

- 1) Se considera capital el capital emitido por cada una de las sociedades del grupo CEVASA.
- 2) Las cifras de los capitales sociales de las sociedades del grupo no están sometidas a requerimientos externos adicionales a los que se derivan de la legislación mercantil y financiera en vigor.
- 3) Las sociedades del grupo no tienen emitidos instrumentos financieros convertibles en capital, ni se prevé su emisión.
- 4) La emisión de nuevo capital social es competencia de la Junta General a propuesta del Consejo de Administración y es una alternativa de financiación a la financiación externa. En el plan estratégico en vigor no se tienen en cuenta nuevas emisiones de capital social.
- 5) La reducción del capital social es también competencia del Consejo de Administración.

6) Los órganos de administración de la sociedad dominante y sus filiales están autorizados a adquirir acciones propias de la sociedad dominante, con el objetivo de facilitar liquidez a los accionistas cuando no encuentran contrapartida en los mercados. Las operaciones se realizan de acuerdo a las autorizaciones conferidas y los principios rectores de estas operaciones constan en el Reglamento Interno de conducta aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía el 08/07/2004, que se encuentra a disposición de los accionistas e inversores en la web de la sociedad. En los presupuestos anuales se destina un importe máximo anual para aplicarlo a operaciones de compra de autocartera, para aquellos casos en que los accionistas vendedores no encuentren otra contrapartida en los mercados.

7) En los últimos ejercicios, la Sociedad viene amortizando las acciones propias que se encuentran en autocartera como consecuencia de las operaciones anteriores.

Los importes de los capitales sociales de CEVASA y sus sociedades dependientes a 31.12.2010 se encuentran en el punto 1 de la memoria del grupo.

La información sobre las operaciones realizadas con acciones de la Sociedad dominante se encuentran en el punto 5.4 de la memoria consolidada del grupo.

En el ejercicio 2010 el capital social de la sociedad dominante se redujo en 51.000 euros, tras amortizar 8.500 acciones que se encontraban en la autocartera de la Sociedad.

Las cifras de los capitales sociales de las sociedades del grupo no están sometidas a requerimientos externo adicionales a los que se derivan de la legislación mercantil y financiera en vigor.

5. Otras informaciones:

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 2009 y 2010 no se llevó a cabo ningún negocio conjuntamente con sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

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 2010 y 2009 los siguientes importes brutos:

	2010	2009
<i>Remuneración Consejo de Administración:</i>	<i>369,82</i>	<i>362,20</i>
Retribución fija	61,39	75,00
Dietas	133,43	175,20
Atenciones estatutarias	175,00	112,00
Remuneración equipo directivo:	606,30	560,97
Total:	976,12	923,17

Las Atenciones Estatutarias que se muestran en el cuadro anterior son las efectivamente pagadas en el ejercicio. El Consejo de Administración está formado por 5 hombres y 1 mujer.

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 2010, los consejeros de la sociedad dominante percibieron 112 miles euros en concepto de Atenciones Estatutarias devengadas en el 2009. En uso de sus competencias, el Consejo de Administración propone a la Junta General un importe de 175 miles de euros correspondiente al ejercicio 2010 y pagaderas en el 2011.

Durante el ejercicio 2010, los miembros del Consejo percibieron en concepto de dietas de asistencia en total de 25,44 miles de euros brutos anuales (33,23 miles de euros brutos en el 2009). Por el mismo concepto los miembros del Comité de Estrategia e Inversiones no percibieron remuneraciones en el año 2010 (8,29 miles de euros en el 2009), los miembros del Comité de Auditoría 1,52 miles de euros (6,08 miles de euros en el 2009), los miembros del Comité de Nomenclaturas y Retribuciones 2,28 miles de euros (3,04 miles de euros en el 2009).

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 2010 percibió 61,38 miles de euros, frente a los 75 miles de euros del año 2009.

3 Otras retribuciones

Las restantes retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración ascendieron en los ejercicios 2010 y 2009, a 104,19 miles de euros y 124,56 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 2009 ni el 2010, 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 la responsabilidad civil derivada 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 2009 y 2010.

8 Retribuciones de la Alta Dirección

La remuneración total durante el año 2010 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 606,30 miles de euros (560,97 miles de euros en 2009). 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 2010 será percibida en el año 2011, en consideración al cumplimiento de los objetivos definidos en el ejercicio 2010, aunque se ha registrado el importe estimado a que ascenderá dentro del ejercicio 2010.

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 2009 y 2010.

No existen retribuciones basadas en acciones a favor de los directivos del Grupo ni existían al cierre de los ejercicios 2009 y 2010. 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 2009 y 2010 ni en lo que se lleva transcurre del 2011, 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 2010, 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 los siguientes cuadros 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.

Sociedades del grupo:

Promoción inmobiliaria y/o compraventa de inmuebles

<u>Sociedades</u>	<u>Domicilio social</u>	<u>% participacion directa e indirecta a 31/12/2010</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	París	100,00	Restaura Inmoland, S.L.	100,00
Ligoria, S.A.	Barcelona	100,00	Restaura, S.L.	84,86
			Profincusa, S.L.	15,14
Materiales e Inversiones, S.A.	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 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	París	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>% participación directa e indirecta a 31/12/2010</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 31/12/2010</u>	<u>Sociedad titular</u>	<u>%</u>
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 31/12/2010</u>	<u>Sociedad titular</u>	<u>%</u>
R-SIIC (1)	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

(1) Señalar la existencia de un acuerdo privado entre los socios para transmitir dicha participación a Fonrestaura Internacional.

Explotación de instalaciones de ocio

<u>Sociedades</u>	Domicilio <u>Social</u>	% participación directa		Sociedad <u>titular</u>	<u>%</u>
			e indirecta a <u>31/12/2010</u>		
Espai Natural Sant Miquel del Fai, S.L.	Barcelona		77,99	Restaura, S.L. Promefic, S.L.	1,28 76,71

Sociedad de cartera

<u>Sociedades</u>	Domicilio <u>Social</u>	% participación directa		Sociedad <u>titular</u>	<u>%</u>
			e indirecta a <u>31/12/2010</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 31/12/2010</u>		<u>Sociedad titular</u>	<u>%</u>
Albany Construmany, S.L.	Barcelona	100,00		Restaura, S.L.	100,00
Avestruces de Aragón, S.L.	Barcelona	100,00		Restaura, S.L.	100,00
Fidestaura, S.L.	Barcelona	100,00		Restaura, S.L.	100,00
Immobiliere 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 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
SCI 231 Saint Honore	Paris	53,52		Restaura GMBH	1,00
				R-SIIC	99,99
				Immobiliere Haffner SAS	0,01
Uxmal Construmat, S.L.	Barcelona	100,00		Restaura, S.L.	100,00

b) Sociedades asociadas

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

<u>Sociedades</u>	% participación directa		<u>Sociedad titular</u>	<u>%</u>
	<u>Domicial Social</u>	<u>indirecta a 31/12/2010</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.	Madrid	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 Polwiesjska, S.P.Z.O.O.	Varsovia	100,00	Restaura, S.L.	100,00
Restaura VI, S.P.Z.O.O	Varsovia	100,00	Restaura, S.L.	100,00
Restaura Mickiewiczza, S.P.Z.O.O	Varsovia	100,00	Restaura, S.L.	100,00
Restaura Nowogrodzka, S.P.Z.O.O	Varsovia	49,00	Renlovi, S.L.	100,00
Xamontmar, S.L.	Barcelona	48,83	Restaura, S.L. Promefic, S.L.	49,63 48,83

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 2010 han sido las siguientes:

- 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 31.12.2010. se ha pagado a Restaura Gestión, S.L. un importe de 285,91 miles de euros por sus servicios de comercialización.

La operación se ha realizado en condiciones estrictas de mercado.

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 2010, las sociedades del Grupo CEVASA adquirieron 8.411 acciones, por un total de 1.297,1 miles de euros (154,22 euros de precio medio). En el año 2011 y hasta la fecha de cierre de este informe, se han adquirido 15.405 acciones, por un total de 2.547,8 miles de euros.

En la fecha de cierre de este informe, se tiene en autocartera un total de 19.559 acciones, con un coste total de 3.185,4 miles de euros, lo que representa un 1,58 % del capital social.

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 2010 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.

**5.6 INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES.
Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio para estas primeras cuentas anuales formuladas tras la entrada en vigor de la Ley, al 31 de diciembre de 2010 ningún saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Este saldo hace referencia a los proveedores de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas 1 y 2 del epígrafe EIV. Acreedores comerciales del pasivo corriente del balance de situación consolidado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del conjunto consolidable según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

6. Distribución de resultados

La distribución de los resultados individuales de las sociedades del Grupo y asociadas, correspondiente al ejercicio 2009, fue la siguiente:

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

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 2010, al cierre de este informe, los órganos de administración de las filiales todavía habían concretado todas las propuestas de distribución de resultados de las filiales. No obstante, se estima que podrían ser las siguientes:

Empresas del Grupo	Resultado individual				
	año 2010 según normativa española	A dividendo	A Reserva legal	A otras reservas	Otras aplicaciones
CEVASA	6.081,79	4.934,76		1.147,03	
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.	10.090,98	5.000,00		5.090,98	
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.	535,75	535,75			
CEVASA, HOTELES, S.L.	-165,29				-165,29
CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.	-2.368,67				-2.368,67
CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.	-117,50				-117,50
CEVASA - TEYCO, S.L.	-49,04				-49,04
SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.	346,72		34,67	312,05	346,72
TOTAL	14.354,74	10.470,51	34,67	6.550,06	-2.353,78

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.