



**Compañía Española de
Viviendas en Alquiler**

Informe Financiero Anual Correspondiente al Ejercicio 2012

**PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2012**

La Dirección de la entidad COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (la "**Sociedad**") presenta la información financiera anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 mediante la firma del siguiente documento:

De acuerdo al art. 8.1. b) contenido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales (esto es, el Balance, 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 el 31 de diciembre de 2012, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Asimismo, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que el Informe de Gestión de la Sociedad incluye, asimismo, un análisis fiel de la evolución, de los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad, así como de la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

En Barcelona, a 19 de marzo de 2013

Don Jaume Dedeu i Bargalló
Presidente

Doña María Vaqué Boix
Consejero

Don Manuel Valiente Margeli
Consejero

Don Ángel Segarra Farré
Consejero

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L
Consejero
Representado por
Don Ferrán Pellisa i Beneyto



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 2012

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

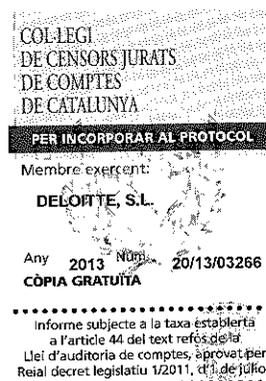
A los Accionistas de
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 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 2012, 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 2012 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 2012. 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

19 de marzo de 2013



INFORME DE GESTIÓN

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

INFORME DE GESTIÓN 2012

1 Contexto general, situación macroeconómica y evolución de los mercados

Durante el año 2012 la mayor parte de las economías europeas se han mantenido en crisis, como muestran las tasas de crecimiento de economías como la alemana (+1,1), la francesa (+0,1%), o la española (-1,4%). El crecimiento total de la zona euro fue negativo en un -0,4%, y ello a pesar de la demanda de otras zonas del globo, con crecimientos positivos (China +7,5%, USA +2,2%, etc.).

Los procesos de despalancamiento en que se encuentran inmersos gran número de países avanzados, tanto de sus sectores públicos como privados (entidades financieras y familias), frena la expansión del gasto y del crédito, siendo esta contracción del mercado interior el principal factor que impide la recuperación de estas economías.

En nuestro mercado, la desconfianza de los inversores sigue alta y altos también los tipos de refinanciación de la deuda, tanto de los gobiernos como de las empresas. Los inversores han encontrado en los bonos un binomio de rentabilidad y riesgo preferible al de las acciones. Los precios de las acciones siguen sin mostrar signos de clara recuperación.

Los problemas de financiación de los gobiernos occidentales se siguen centrandos en los denominados países periféricos, especialmente de la Unión Europea (España, Italia, Portugal, Irlanda), siendo Grecia un caso aparte. Estos países vienen soportando costes de su deuda entre tres y cuatro veces superior al de Alemania o el Estados Unidos, diferenciales muy alejados de la situación real comparativa de unas y otra economías y de sus finanzas públicas, y ello aunque, con las gestiones hacia la unión bancaria en el UE y con los anuncios de las intervenciones del BCE en los mercados de deuda, se hayan alejado los escenarios más pesimistas.

El repunte de los precios de las materias primas y de la energía, los altos costes de financiación, junto con la disminución del gasto público y el paralelo aumento de la presión fiscal para equilibrar las cuentas públicas, están afectando muy negativamente y por este orden, al consumo interno, a la producción y al nivel de empleo de economías como la española, que se ven incapaces de dar la vuelta a esta espiral descendente, contando sólo con el estímulo de la fortaleza de las exportaciones. En ausencia de sectores punteros ajenos a la competencia extranjera, como había sido el de la promoción residencial de consumo interno, esta situación sólo podrá ser corregida en el medio y largo plazo cuando las empresas españolas mejoren sus posiciones competitivas en los mercados internacionales, y esto sólo es posible por mejoras de la imagen de marca y de calidad, por mejoras tecnológicas relativas, y también, por la reducción de costes de sus recursos, entre ellos la financiación y el capital humano.

En cualquier caso, lo que más ha perjudicado a la economía española y sigue impidiendo su recuperación, es la debilidad de su sistema financiero y de sus finanzas públicas. Como es sabido, la necesidad de fondos de los sectores público y financiero sigue siendo tan grande que siguen acaparando la mayor parte de los fondos disponibles, desplazando y dejando sin la necesaria financiación al sector privado no financiero. Las empresas siguen, poco a poco, desapareciendo por falta de financiación o por financiación excesivamente costosa, en función de su menor a mayor fortaleza financiera.

El necesario mantenimiento de las que inicialmente se anunciaron como medidas extraordinarias de aportación de liquidez barata del BCE a favor de las entidades financieras con dificultades de financiación y refinanciación, sólo ha servido para mantener vivo al sector, todo el año focalizado en arreglar sus problemas internos.

La forzada recapitalización y reestructuración del sector financiero llevada a cabo en los dos últimos ejercicios, que actuó como freno para la financiación de los restantes sectores, especialmente en el caso español, se ha mostrado insuficiente para hacer frente al gran problema del sector (especialmente el que procedía de las antiguas Cajas de Ahorro), derivado de su abultada cartera inmobiliaria y de su pésima gestión, que ha obligado a intervenir más de lo que se hubiera deseado al gobierno, y el problema financiero de unas instituciones privadas se ha colectivizado y se ha trasladado hacia a un mayor endeudamiento y consiguiente gasto público, mediante el FROB. En este caso, se ha “nacionalizado” no una gran empresa que pudiera suponer grandes beneficios para el país, sino gran parte de un sector, que, de no hacerlo así, hubiera derivado en un mayor problema. Para todo ello, finalmente ha sido necesario que, ante la negativa internacional a financiar directamente al sector financiero español, el propio Estado haya debido acudir a medidas extraordinarias de financiación internacional, que han puesto al país al borde de la intervención de la propia UE y del FMI.

Tras el desembarco público en gran parte del sector (con origen mayoritario en las antiguas Cajas de Ahorro), vieron la luz las anunciadas medidas encaminadas a que el sector se deshaga poco a poco de su abultada cartera de inmuebles, recuperando liquidez, y propiciando que las entidades vuelvan a la actividad propia de la banca comercial. La principal medida en este sentido es la creación del SAREB, o el denominado “banco malo”, con el objetivo de concentrar allí las excedentes carteras inmobiliarias del sector y gestionar en el largo plazo su desinversión paulatina. Las dificultades en la puesta en marcha del instrumento y el poco éxito que se ha tenido en la captación de fondos privados hacia este instrumento, son indicios de que la solución no va a ser fácil ni inmediata, si no todo lo contrario.

Con todo ello, es previsible que se mantenga el deterioro o estancamiento de la economía española, y la continuación de los ya alarmantes niveles de desempleo. La situación de una gran parte de las familias españolas es crítica y ello pone en riesgo la necesaria paz social, especialmente cuando ello se acompaña de medidas de recorte en partidas sociales como la protección al desempleo, las pensiones o la sanidad.

Creemos que deben tomarse urgentes medidas:

- a) Encaminadas a la estabilización y mejora de las finanzas públicas:
 - a. Deberían venir en primer lugar vía reducción inmediata de los costes de financiación del endeudamiento público (y consecuentemente del privado). Se muestra imprescindible poner en marcha los denominados eurobonos, Y estos no pueden esperar a que se implante primero la unión bancaria europea o se adopten medidas hacia una mayor unión política y fiscal.
 - b. El gasto público español no puede seguir haciéndose a costa de medidas fáciles y de resultado inmediato como la eliminación de pagas a los funcionarios o recortes lineales en ciertas partidas del gasto público. Como en el sector privado, con necesarias medidas de tipo estructural y de rediseño, que lleven a una mejora de su productividad. Es necesario el adelgazamiento del sector público español, demasiado consumidor de PIB y que exige de un excesivo esfuerzo fiscal a empresas y familias, y es un freno para la mejora de la competitividad española. El sector público debe proveer exclusivamente de aquellos servicios imprescindibles y acometer sólo aquellas infraestructuras de probada necesidad y rentabilización social futura. En este sentido, parece que se haya optado por comenzar por el tejado, porque es allí donde más se gasta, precisamente en aquellos servicios imprescindibles.
- b) Encaminadas a la mejora de la situación de las empresas:
 - a. Medidas encaminadas a reducir el coste de financiación de las empresas y a facilitar el acceso a la misma.
 - b. Medidas encaminadas a mejorar la productividad de las empresas españolas, reduciendo sus costes de estructura, y no sólo mediante reducción de sus costes laborales. Pensemos por ejemplo en avances en la estandarización en el intercambio de información y facturación entre empresas, jornadas laborales más flexibles y menos improductivas, eliminación de trabas a la competencia, mejora del sistema educativo con mejor interrelación con la empresa, reducción del elevado reglamentismo y costes derivados al que están sometidas las actividades de las empresas, etc..

En consonancia con la situación económica general, durante todo el año 2012, el sector inmobiliario español se ha caracterizado, como en el ejercicio precedente, por mantenerse la mayor parte de sus operadores nacionales prácticamente paralizados debido a sus problemas financieros, por sus escasas transacciones e inicio de muy pocos proyectos. Se mantuvo la escasa demanda, tanto de producto en venta como en alquiler, lo que, unido a un exceso de oferta, ocasionó que los precios siguieran disminuyendo.

Las entidades financieras, convertidas sin quererlo en los mayores propietarios de inmuebles del país, continuaron gestionando sus carteras y colocando el producto acabado entre sus clientes, aprovechando sus tradicionales redes comerciales y destinando, en lo posible, los fondos de que dispusieron, a financiar a sus clientes la compra de sus inmuebles.

La principal novedad del año fue la creación a finales del mismo de la denominada SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) o “banco malo”, que generó mucha expectación, con el objetivo de adquirir, gestionar y vender carteras inmobiliarias procedentes de la banca y obtener, según se anuncia, una rentabilidad atractiva en un horizonte de quince años. Comenzará a trabajar en el traspaso de los activos y pasivos tóxicos de la banca, aunque no se espera que la comercialización se ponga en marcha por lo menos hasta dentro de varios meses. Se espera que el SAREB se quede con las viviendas valoradas en más de 100.000 euros de las entidades financieras que hayan solicitado o soliciten ayuda al Estado, mediante compra con relativos descuentos, tras una retasación. También se quedará con los créditos valorados en más de 250.000 euros y con promociones en curso y suelos.

En tanto dicha Sociedad no esté completamente operativa, y cuente con los recursos técnicos y humanos que requiere, para lo cual se estima puede transcurrir casi un año, durante una primera fase serán las entidades financieras intervenidas las que se dediquen a la venta de las viviendas que traspasen al SAREB y del resto de las carteras inmobiliarias, dando continuidad a la gestión que hasta ahora vienen realizando.

Es evidente que, a lo largo de los años venideros, el proceso de desinversión en esa voluminosa cartera determinará el nivel de precios de gran parte de los productos inmobiliarios. Entre tanto sean una incógnita las líneas futuras de actuación de esta nueva institución, respecto a sus políticas comerciales y de precios, va a ser difícil que los operadores tradicionales realicen inversiones de volumen en aquellas zonas en las que el SAREB tenga importantes paquetes de activos.

Por lo que se refiere a regulación del sector, en el año 2012 tomó impulso la demanda del sector al gobierno, capitaneada por ASIPA (Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler), de la que CEVASA es miembro, de modificación de la normativa española sobre las SOCIMI,s,, con el fin de que dicho instrumento, que no había tenido éxito alguno desde su creación por el anterior gobierno, se convirtiera en el instrumento societario base de un deseable potente sector inmobiliario patrimonialista español. El gobierno entendió las demandas del sector y la nueva regulación de este instrumento vió la luz recientemente

En todo este proceso, CEVASA siempre ha defendido, a veces en solitario, que el objetivo de mejora del régimen SOCIMI para hacerlo más atractivo para las empresas patrimoniales, debía ir paralelo a la mejora del régimen SAV o del régimen especial de las Sociedades de Arrendamiento de Viviendas y que lo más urgente pasaba por sustituir el requisito de que el 55 % de sus beneficios procediesen del alquiler de viviendas a que fuera ese u otro porcentaje más alto, pero sobre el valor de sus viviendas en alquiler, o que el mínimo de 7 años en alquiler pasase a 3, como se exigía en el caso de otros regímenes como el de las SOCIMI,s. La insistencia de la Sociedad en la necesidad y urgencia de estos cambios, por unas y otras vías, dio su resultado, y tales novedades se incorporaron también con efectos de este ejercicio 2013.

En cualquier caso, en CEVASA siempre hemos creído que es necesaria una aproximación entre el tratamiento de los diferentes vehículos inversores en inmobiliario en renta (Sociedades tradicionales, Sociedades de Arrendamiento de Viviendas-SAV,s-, Instituciones de Inversión Colectiva -IIC,s-, SOCIMI,s, etc.). No pueden crearse ventajas competitivas entre ellas basadas en la fiscalidad. Cualquier diferencia de tratamiento debería estar plenamente justificada.

2 Evolución de los negocios durante el año 2012

2.1. CEVASA

2.1.1 Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding cabecera del grupo CEVASA, y sus principales ingresos provienen de los dividendos de sus filiales y de los servicios que ésta presta a las mismas.

El resultado de CEVASA del ejercicio 2012 ha sido de 293 miles de euros, frente a los 1.973 miles de euros del ejercicio 2011.

En desglose de la cifra de negocios de CEVASA, en miles de euros y correspondiente al año 2012, y su comparación respecto a la del año, se presentan en el siguiente cuadro:

	2012	2011	Variación	% variac.
Prestación de servicios a filiales	1.517	1.499	18	1,2%
Alquiler de edificios	0	540	-540	-100,0%
Dividendos de filiales	1.333	2.707	-1.374	-50,8%
Totales	2.850	4.747	-1.897	-40,0%

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante el año 2012, ha sido negativo en 127 mil euros, frente a los 1.554 miles de euros del año anterior. Esta disminución respecto al mismo periodo del año anterior, se explica, en primer lugar, por los menores dividendos recibidos de sus filiales (1.374 miles de euros menos), y, en segundo lugar, por un resultado financiero negativo en el año 2012 en 840 miles de euros, frente a 84 miles en el año 2011, que incluye el registro de la pérdida de valor de la filial CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU, por 61 miles de euros, frente a una recuperación de valor registrada en el mismo periodo del año 2011 de 244 miles de euros (308 miles de euros de diferencial).

Los dividendos satisfechos a CEVASA por sus filiales han sido de 1333 miles de euros, frente a los 2.707 miles de euros del ejercicio anterior. Como hemos explicado en otras ocasiones, motivos relacionados con la optimización fiscal del grupo aconsejan no trasladar a la matriz los resultados con origen en el alquiler de viviendas, que es la actividad principal del grupo.

Se ha mantenido estables los ingresos por facturación de servicios a las filiales en concepto de servicios (1.517 miles de euros en el año 2012 frente a los 1.499 miles de euros en el año 2011), mientras que han descendido los ingresos por alquileres (sin ingresos en el año 2012 frente a 540 miles de euros en el año 2011). Debido a la nula demanda, y a pesar de los esfuerzos realizados, durante el año 2012 se ha mantenido desocupado el edificio industrial que la Compañía oferta en alquiler.

Respecto a los gastos corrientes, sin considerar amortizaciones ni provisiones, éstos han descendido alcanzando la cifra de 2.028 miles de euros en el año 2012, frente a los 2.203 miles de euros en el pasado ejercicio 2011.

2.2 Grupo CEVASA

2.2.1 Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios

En el año 2012, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 3.110 miles de euros, frente a los 4.323 miles de euros del año 2011. En lo que se refiere al resultado neto del periodo, éste ha sido de 2.490 miles de euros, frente a los 4.754 miles de euros del ejercicio anterior.

La caída en los resultados se debe principalmente a unos mayores resultados financieros negativos. Si en el año 2012 se obtuvieron 738 miles de euros de ingresos y resultados financieros positivos, éstos han sido de 134 miles de euros en el año 2012. Por otro lado, los intereses de financiación externa, netos de subsidaciones, subieron desde los 1.528 miles de euros en el 2011 a los 2.075 miles de euros en el 2012, consecuencia de una financiación externa algo más elevada y más cara que en el ejercicio anterior, relacionada en su mayor parte con las inversiones inmobiliarias que se han incorporado al parque en alquiler en el último año.

Por lo que se refiere al alquiler de inmuebles:

- a) Las rentas por alquiler de viviendas y superficies anejas han experimentado un aumento del 5.7 %, y ello debido a unas mayores superficies en alquiler (durante los últimos dos años se han puesto en alquiler nuevos edificios residenciales), puesto que, aunque las tasas de ocupación se han mantenido estables, los precios medios han descendido.
- b) Por lo que se refiere al alquiler de locales comerciales y oficinas, las rentas disminuyeron un 1,8 % y 17,1% respectivamente, debido al debilitamiento de la demanda de este tipo de superficies.
- c) Unas de las principales causas de la disminución de la cifra de alquileres ha sido el mantenimiento durante el año 2012 de la desocupación del único edificio industrial del Grupo, que aportó 537 miles de euros a la cifra de negocios del pasado año 2011.

En lo que se refiere a los márgenes corrientes de los negocios principales del grupo (alquiler de inmuebles), se mantienen en niveles similares a los del pasado ejercicio.

En el marco de la política de rotación de activos, durante el año 2012, el grupo CEVASA ha vendido 6 viviendas de la promoción "Santa M^a de la Cabeza" en Madrid, el mismo número de viviendas que en el año 2011. La venta de estas viviendas ha aportado al grupo CEVASA un beneficio bruto antes de impuestos de 1.615 miles de euros, frente a los 1.250 miles de euros del año anterior.

En lo que se refiere a inversiones inmobiliarias realizadas durante el año 2012, además de las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación (1.369 miles de euros), el grupo ha invertido 4,3 millones de euros en la construcción y finalización de un edificio destinado a viviendas de protección oficial en Vic (Barcelona). El edificio se finalizó el pasado mes de diciembre y cuenta con 84 viviendas protegidas, 100 plazas de parking y 39 trasteros. Además de las anteriores, se han invertido cantidades adicionales en proyectos en cartera, del orden de los 46 miles de euros.

El continuo deterioro de los precios de los activos inmobiliarios se ha puesto de manifiesto, una vez más, en la tasación del parque inmobiliario, que el grupo realiza periódicamente, y algunos de los activos incorporados en los últimos ejercicios, han perdido valor respecto a su valor de coste o al previamente registrado. Como consecuencia de ello, la cuenta de resultados consolidada del año 2012 recoge una pérdida por deterioro de valor de inversiones y existencias inmobiliarias (y pasivos asociados a las mismas), por un total de 687 miles de euros, frente a los 658 miles de euros registrados por el mismo concepto en el año 2011.

A pesar de la delicada situación económica general, esperamos mantener los márgenes de los negocios patrimoniales del grupo, sin que a corto plazo incidan favorablemente en el grupo las iniciativas legislativas que se anuncian encaminadas a favorecer el alquiler de viviendas.

Los ingresos de la actividad hotelera han disminuido en un 11 %, respecto al pasado ejercicio, debido a unos menores niveles de ocupación. En cualquier caso, la disminución del margen de explotación ha sido mucho menor, debido a una política de contención y disminución de los gastos.

En el 2012 los ingresos por ventas de viviendas de la única promoción que el Grupo tiene en venta se han mantenido a niveles muy similares a los del 2011 (265 miles de euros en el 2012, frente a los 220 miles de euros en el 2011).

2.2.1.1 Negocio patrimonial (alquiler)

Rentas e ingresos

En el último año se ha profundizado la crisis económica en que nos encontramos y se ha agravado la mala situación económica de las familias y de las empresas. El debilitamiento de la demanda y el aumento de la oferta, con intensificación de la competencia, tienen como consecuencia la disminución de las rentas de mercado, tanto de viviendas como de locales comerciales y edificios de oficinas. Sin embargo, se ha conseguido mantener en niveles elevados los porcentajes de ocupación de los edificios en alquiler.

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.576 miles de euros, frente a los 11.933 miles de euros del año 2011, lo que supone una disminución del 2,98 %, y ello con un mayor número de superficies en alquiler u ofertadas.

Por tipología de inmueble en alquiler y complejo inmobiliario, y en términos generales, la variación de las principales rentas ha sido la siguiente:

Rentas netas de repercusiones de gastos				
	2012	2011	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	8.851	8.377	474	5,7%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.643	5.869	-226	-3,8%
Viviendas Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	1.003	660	343	52,0%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.282	1.341	-58	-4,3%
Viviendas Sta. Coloma	659	354	305	86,0%
Viviendas Igualada	212	153	58	37,9%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	52	0	52	100,0%
COMERCIAL	1.431	1.458	-27	-1,8%
Locales en Barcelona	1.031	1.011	20	2,0%
Locales y otros Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	353	411	-58	-14,1%
Locales La Sagrera en Barcelona	47	36	11	0,0%
OFICINAS				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	1.294	1.561	-267	-17,1%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	0	537	-537	-100,0%
TOTALES	11.576	11.933	-356	-2,98%

Respecto al alquiler de viviendas, las mayores superficies en alquiler han compensado la disminución de rentas de las promociones con mayor madurez. Así, en el año 2012 se encontraban plenamente operativas y en oferta las tres últimas promociones incorporadas al patrimonio, todas ellas en Catalunya (en Santa Coloma de Gramenet, Igualada y Sant Joan de les Adabesses, con un total de 167 viviendas), no siendo así durante el año anterior. También durante el año 2012 se han comercializado un mayor número de viviendas en la promoción Santa M^a de la Cabeza en Madrid, respecto al año anterior.

Por lo que se refiere al alquiler de locales, han disminuido ligeramente las rentas de alquiler, debido a una menor ocupación de los que el grupo tiene en Madrid.

También ha sido menor en el año 2012 la ocupación media de los edificios de oficinas que el grupo tiene en Barcelona.

Durante el año 2012, se ha mantenido desocupado el único edificio industrial que el grupo tiene en alquiler.

No obstante lo anterior, tal y como antes ya se ha mencionado, se mantienen en niveles similares a los del pasado ejercicio los márgenes corrientes de los edificios en alquiler, debido a una política de contención de gastos.

El efecto del registro en la cuenta de resultados de menores o mayores subvenciones, ajustes en el valor de los edificios en alquiler para adecuarlos a su valor de tasación, los intereses de financiación de estos negocios y otros similares, son la causa de que el beneficio antes de impuestos de esta actividad haya descendido desde los 4.757 miles de euros del año 2011 a los 4.595 miles de euros en el año 2012.

Adicionalmente, desde el inicio de la crisis se mantiene un elevado ritmo en la rotación de los contratos de alquiler, disminuyendo paralelamente la duración media de los mismos. Todo ello perjudica los ingresos y supone mantener elevados los gastos de readecuación de las viviendas y superficies en alquiler.

Por motivos coyunturales y fiscales mantenemos “ralentizada” la política de rotación de activos iniciada en el segundo semestre del año 2009, cuya primera actuación fue 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.

Como resultado de esta política se habían vendido 47 viviendas durante los años 2009 y 2010 (27 de ellas de renta antigua y 20 de renta libre), frente a 6 ventas en cada uno de los años 2011 y 2012.

Durante el año 2013 tenemos previsto intensificar nuestra política de rotación de activos, una vez han desaparecido los obstáculos legales que aconsejaron en su día limitarla.

Gastos

Ante el deterioro de la situación económica, el exceso de oferta y la escasa capacidad de pago de la demanda, hemos acometido políticas de ahorro en los gastos de explotación, si cabe, con el fin de mantener en lo posible los márgenes corrientes. Sin embargo, siguen aumentando las dotaciones por morosidad y posibles insolvencias de los arrendatarios, y el nivel de las rotaciones es excesivo. Lo primero es la causa de que se mantengan elevados los gastos asociados a la persecución de la morosidad, y lo segundo requiere de mayores esfuerzos y gastos de comercialización, y compromete nuestra histórica política de calidad de producto y de renovación y mejora de los edificios en alquiler.

Variaciones de valor de los edificios en alquiler o destinados al mismo

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 alquiler. El valor de tasación de la cartera de inmuebles asignados a estas actividades ha perdido durante el ejercicio 2012 un 0,39 % de su valor, frente a un descenso del 0,56 % en el año 2011.

La mejor evolución del valor de nuestros activos respecto la media del sector es consecuencia de la mejora que representa el hecho de que falta un año menos para la actualización de precios de las viviendas de renta antigua.

Alquiler de viviendas

Como ya preveíamos el pasado año, se ha producido una disminución en el precio de los alquileres y en la tasa de ocupación. Muchas familias no pueden pagar una renta que supere los 650€/mes, se producen renunciadas a contratos por pérdida de capacidad adquisitiva para volver a vivir con sus familiares, otros deben optar por viviendas más baratas de menor superficie o fuera de la ciudad y muchos han vuelto a su país.

Desde que empezó la crisis en el año 2008, el 2013 es el primer año en que los ingresos medios por vivienda en el complejo Meridiano Cero en Barcelona han descendido. En plena crisis, el año anterior registramos un aumento del 3% y este año el descenso con respecto al 2011 ha sido del orden del 4%. Esto es debido a varias razones: mayor número de bajas de contratos y sobretodo una menor absorción. Cuesta más alquilar una vivienda que en los años anteriores y el cliente exige más al existir una amplia oferta de precios y pisos para escoger. Es tan delicada la situación económica de las familias que un traslado con los gastos que ello supone es difícil de acometer, siendo lo más normal que el propietario baje el precio para no perder al inquilino. Esto mismo lo hemos padecido también nosotros, siendo una constante del año la presión a la baja de los precios.

El pleno rendimiento de dos promociones que durante el año anterior entraron en explotación a mitad de ejercicio (Sta. Coloma de Gramanet, con 100 viviendas e Igualada, con 42) ha permitido aumentar la cifra global de ingresos por alquileres.

Pronosticamos para el 2013 una situación similar al 2012, caracterizada por un descenso en los precios del alquiler de forma moderada pero continuada y un mantenimiento de las tasas de ocupación medias en niveles del 95%. El cambio de tendencia no se producirá en el corto plazo y la manera de invertir el proceso y aumentar la ocupación y los ingresos pasa por mejorar el producto y aumentar su valor. Ante una mayor oferta debemos ofrecer más por lo mismo. Este debe ser el reto y esfuerzo de los próximos años.

Alquiler Locales

A finales del 2011 la situación económica general empeoró notablemente y el año 2012 ha sido, desde que empezó la crisis, el peor año. Esta situación ha deteriorado fuertemente la confianza de todos los agentes económicos. Continuamos en recesión y con una tasa de desempleo que se sitúa alrededor de 25%, con un impacto directo en el consumo familiar. En este contexto, fuera de las calles principales de Madrid y Barcelona como Serrano, Gran Vía,

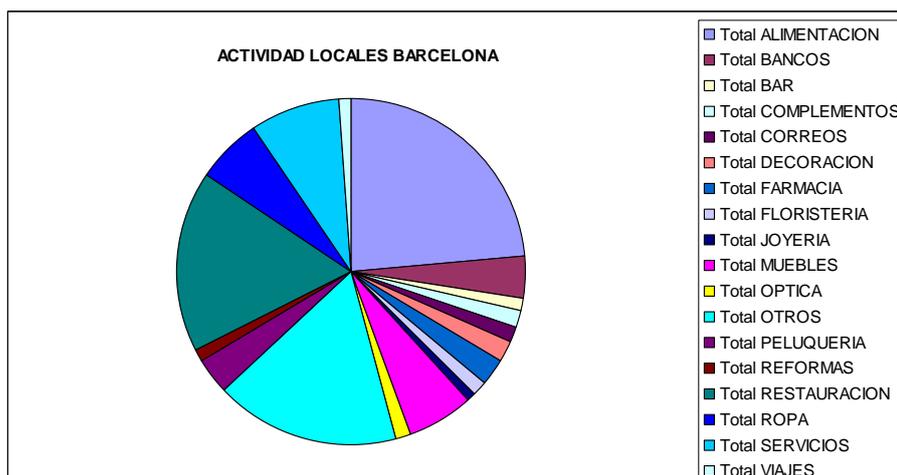
Paseo de Gracia y Portal del Ángel, la huella de la crisis se hace muy patente, con multitud de locales cerrados, incluso en calles principales de las dos ciudades.

La consecuencia de la creciente reducción de la capacidad económica de las clases medias, desempleo, peligro por perder el empleo, escasez del crédito, recortes salariales, etc., no puede ser otra que la reducción del consumo. No prevemos que la situación pueda mejora a corto plazo.

Creemos que se ha cerrado ya el periodo de ajustes de rentas en general y en estos momentos hay un cierto repunte de la actividad en la 1ª y 2ª línea, al existir en el mercado locales muy atractivos por precio. Respecto a los situados en la 3ª (locales de barrio) y 4ª (poco transito) la absorción será mucho más lenta.

Con todo ello, aquellos locales ubicados en zonas secundarias, con poco transito, lo tendrán francamente mal. Será difícil absorber estos locales de nuevo y la única salida factible es que el propietario se implique activamente en el negocio de su inquilino para conseguir la ocupación y, estos sean más competitivos y creativos para satisfacer las necesidades de sus clientes potenciales.

Nuestros locales en Barcelona se encuentran en la llamada zona secundaria, de 3ª y 4ª línea y excepto los locales de la Avenida Meridiana son de poco tránsito. Durante el año ha habido algunas rotaciones, principalmente en los locales de dicha avenida, y hemos cerrado el año con una ocupación del 84%, muy similar a la del año anterior. Con todo hemos conseguido aumentar las rentas un 1,5% respecto al año anterior.

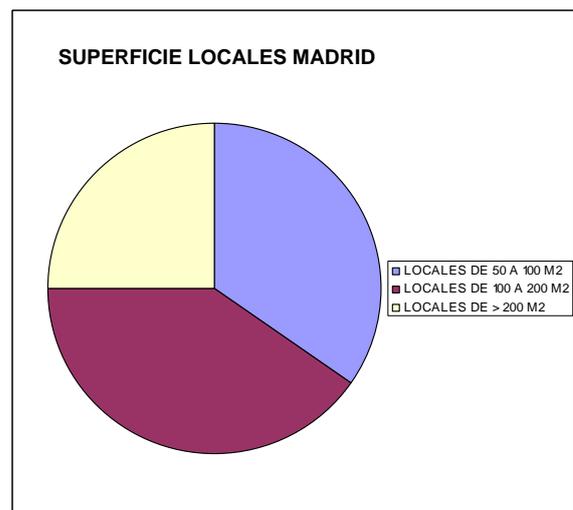
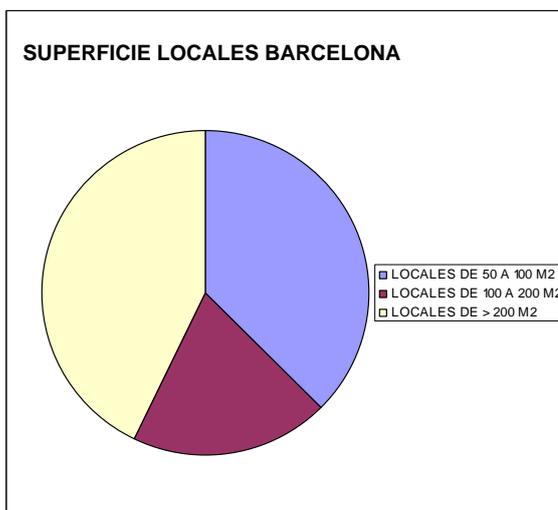


En Madrid, la facturación del año 2012 ha descendido un 14 %, fruto de la baja de dos locales durante el periodo y del ajuste de las rentas a la nueva situación del mercado, que ha supuesto un descenso del orden del 7% en los ingresos. Sin embargo, se ha cerrado el año con una ocupación del 94,69% existiendo en la actualidad un solo local vacío de los 36 existentes.



En su conjunto, los ingresos por renta de locales han descendido un 1,9%. Preveemos para el año 2013 una situación similar.

Por superficies, los locales del grupo en Madrid y Barcelona son los siguientes:



Alquiler Oficinas

La sobreoferta del mercado ha sido el principal factor del descenso en los precios. Esto, junto con la situación de crisis generalizada, ha provocado una situación un tanto desoladora en el panorama general: edificios desocupados en la periferia y descenso de las ocupaciones en la mayoría de los edificios. Aunque creemos que el ajuste de precios ya debería haberse producido, todavía la demanda sigue presionando a la baja, ante una situación de excesiva oferta. El hecho de que algunos propietarios de edificios nuevos sigan ofertando precios por debajo de una rentabilidad mínima, erosiona las bases de este negocio.

En el 2011 nos mantuvimos con una tasa de ocupación media del 80% y, como ya pronosticábamos para el año 2012, el descenso ha sido importante, fruto de dos bajas muy significativas. En total 6 plantas vacías. Ello, sumado a la disponibilidad ya existente nos ha situado en una tasa del 70%. A pesar de ello el mercado ha estado activo y durante el periodo hemos sufrido bajas que han sido absorbidas con nuevas contrataciones a menor precio. El ajuste de precios ha sido una constante en estos últimos años y en las nuevas contrataciones. Para el año 2013 somos moderadamente optimistas, y, salvo que se produzcan bajas inesperadas, prevemos un cierto aumento de la tasa de ocupación.

Hemos empezado este año con la remodelación de las plantas de nuestros edificios de oficinas con el fin de adaptarlas a los nuevos tiempos y conseguir mayor atractivo para su ocupación.

1.2.1.2. Promoción inmobiliaria y de suelo

Como en los últimos años y con base en un criterio de máxima prudencia, en el año 2012 no hemos comprado ni vendido, ni se han producido inversiones ni avances sustanciales en los proyectos de desarrollo y/o urbanización de suelo. Mantenemos como únicos objetivos su consolidación urbanística y administrativa.

Tampoco hemos iniciado en el ejercicio nuevas promociones inmobiliarias para la venta. Nos hemos limitado a finalizar las promociones de protección oficial destinadas al alquiler, que teníamos en construcción en el conjunto de empresas del grupo y asociadas. Todas ellas finalizaron dentro del año como teníamos previsto. La finalización de todas ellas, prácticamente al mismo tiempo, nos obligará a realizar un importante esfuerzo de comercial en los próximos meses.

Las promociones finalizadas han sido:

- Un edificio situado en un barrio céntrico de la población de Vic (Barcelona) compuesto de 84 viviendas de protección pública destinadas a alquiler, con aparcamiento y local comercial.
- Tres promociones de viviendas de protección pública en Sabadell (Barcelona), a través de la sociedad SBD Lloguer Social, S.A., en la que participamos en un 40%:

- a) Una promoción de de 72 viviendas y aparcamiento en el barrio de Torre-Romeu.
- b) En el barrio de Can Llong, dos promociones con 70 y 223 viviendas, aparcamiento y locales comerciales.

Residualmente, se ha vendido una vivienda y plaza de parking de una promoción acabada en pasados ejercicios. Sólo una vivienda y algunos pocos anexos permanecen sin vender en la cartera inmobiliaria de la Sociedad. La aportación de aquellas operaciones a la cuenta de resultados ha sido negativa, siendo el precio de venta ligeramente menor que el de coste, a consecuencia de la caída de los precios de 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 2012 un 18,33 % de su valor, frente a un descenso del 8,79 % en el año 2011.

2.2.1.2 Negocio hotelero

Los ingresos del único hotel con los que cuenta el grupo han disminuido significativamente respecto a los del mismo periodo del año 2011, debido a la mala situación por la que atraviesan algunos de los clientes y agencias con las que trabajamos.

El ajuste a la baja de de los gastos variables y algunos estructurales ha permitido que la importante reducción de ingresos se trasladase en mucha menor medida al margen de este negocio.

Durante el año 2012 ha continuado la tendencia de los últimos años, acorde a la situación general, y que en el caso de la hostelería de costa, se ha visto agravada por un descenso importante en el turismo de 3ª edad en temporada media y baja. Casi todos los segmentos de nuestros clientes se han visto afectados, con una ligera disminución en las contrataciones y en la ocupación, salvo el segmento deportivo, que progresivamente va aumentando su presencia. Además de una reducción en la ocupación media, también se han visto afectados en general los precios, por la presión de la competencia.

En la temporada alta, el ligero descenso del cliente individual se compensó con el aumento de eventos deportivos, sobre todo en el mes julio, resultando al final una ocupación, en los meses de julio y agosto, según la presupuestada.

Para 2013 los datos que nos llegan nos hacen pensar en una ligera reactivación de los segmentos tradicionales y en la recuperación de algunos clientes de la Administración Pública que llevaban algunos años sin venir. Sin embargo, se trata de expectativas que deberán confirmarse o no en los próximos meses.

Sobre la incorporación del hotel al programa IMSERSO, el 2012 no pudo ser porque las plazas ofertadas por la Administración disminuyeron en 200.000 personas, y no se incorporaron nuevos destinos tal como estaba planeado. En 2013 intentaremos nuevamente que Torrevieja y nuestro hotel se incorporen a este programa.

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 del grupo CEVASA depende en gran medida de la evolución de los precios y de las rentas de los inmuebles en las plazas en las que se sitúan principalmente sus inversiones (la ciudad de Barcelona y su área metropolitana y la ciudad de Madrid), especialmente del segmento residencial.

En lo que a las rentas se refiere, la grave crisis económica en la que nos encontramos está ocasionando una paulatina disminución de las rentas medias de alquiler, debido a una demanda débil y un exceso de oferta. El grupo no es inmune a esta situación y ha sufrido esta tendencia en los últimos años, por disminución de las rentas unitarias de los nuevos contratos o renegociación de contratos vigentes.

En el caso del grupo CEVASA, un factor atenuador de lo anterior deriva del hecho de que gran parte de su cartera de viviendas sea bien renta antigua o de renta social (viviendas modernas de protección oficial), con rentas menores de las de mercado. Ello hace que gran parte de esta cartera no se vea afectada por esta tendencia o lo esté en escasa medida. La mayor parte de estas viviendas son de renta antigua, sujetas a contratos indefinidos, y ofrecen rentas que se sitúan en una media de una cuarta parte de las de mercado, sin posibilidad de actualización alguna (salvo IPC) en los próximos 12 años, y aún después de ese plazo, con actualizaciones limitadas.

Creemos que durante este año 2013 continuarán bajando las rentas de nuestras promociones en alquiler, tanto las de renta libre como las de renta regulada, por lo que deberemos seguir trabajando para ajustar, aún más y en la medida de lo posible, tanto los gastos variables como los fijos estructurales, con el fin de mantener los márgenes en los niveles actuales.

Al igual que en los últimos años, en el ejercicio 2013 prevemos que continúen bajando los precios de realización o venta de los inmuebles en alquiler, en tanto no se absorba la actual sobreoferta, lo que, sin duda, se irá recogiendo en las próximas tasaciones de nuestra cartera inmobiliaria.

Respecto al resto de activos inmobiliarios del grupo, en su mayor parte suelo urbano, sus utilidades futuras y el acierto o no de su inversión, dependerán de la evolución de los precios de estos activos y de los inmuebles terminados, y de la mayor o menor eficiencia en la gestión de estos proyectos en cuanto a tiempo, costes de desarrollo y de los resultados de su comercialización y venta. Salvo inesperados aumentos futuros de los precios, es un hecho que el aumento del plazo de desarrollo de los proyectos inmobiliarios que se planificaron sobre estos suelos, tiene un efecto directo en la disminución de las tasas de rendimiento que para ellos se habían estimado.

El hecho de que el grupo CEVASA haya financiado la mayor parte de sus activos inmobiliarios con fondos propios o, en el caso de proyectos de VPO, con préstamos cualificados con tipos de interés subsidiados, evitará los efectos indeseados de un exceso de apalancamiento cuando descenden las tasas de rentabilidad de los activos financiados.

Cabe esperar que los precios del suelo y de los productos inmobiliarios continúen cayendo en tanto no se absorba el stock actual, en gran parte en manos del sector financiero y de la nueva Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

3.2. Plan estratégico del grupo

Objetivos, líneas de actuación y medios y recursos disponibles

La última revisión profunda del plan estratégico del grupo tuvo lugar en el año 2010, ya en un contexto de crisis económica y de negras perspectivas para el mercado inmobiliario español. Actualmente, aún con pequeñas variaciones, se mantienen tanto sus objetivos como las líneas maestras de actuación que entonces se definieron, y que son:

En ausencia de aumentos en las plusvalías inmobiliarias, si no todo lo contrario, el aumento del valor añadido de la Sociedad y su grupo y la mejora de los índices de rentabilidad desde la óptica de la empresa y del accionista, deben lograrse, en primer lugar, a través del aumento de valor de la empresa por sus operaciones corrientes, defendiendo y aumentando, si cabe, sus márgenes ordinarios, y, en segundo lugar, mediante el crecimiento paulatino de su cartera, que debe venir acompañado de la mejora de las economías de escala y de mejora de la posición competitiva.

Y todo ello dentro de un marco conservador de actuación, dentro de una posición conservadora de no concentración de riesgos, de limitación del nivel de apalancamiento, que nos permita atender las oportunidades de negocio que puedan presentarse, sin estar demasiado condicionados por una circunstancial financiación ajena. Por ello, se tiene decidido no iniciar nuevas actuaciones en tanto no se asegure previamente su financiación, acorde con el proyecto a financiar.

Periódicamente se analiza todo lo anterior y se replantea la política en cuanto a posibles actuaciones de inversión y desinversión, basada, en primer lugar, en nuestras preferencias respecto a qué activos tener en cartera, en función de su rentabilidad básica esperada y fuentes en las que se apoya, esperada aportación periódica al resultado y al cash-flow, tiempos de maduración, etc.; y, en segundo lugar, en nuestras perspectivas de evolución del sector inmobiliario y sus precios, por productos y zonas, y de evolución de los costes del capital y de financiación externa,

En el grupo CEVASA, con una política conservadora de endeudamiento y donde no se prevé recurrir a financiación mediante nuevas aportaciones de capital, uno de los pilares del éxito está en mantener una adecuada rotación de activos, con la finalidad de renovar el patrimonio inmobiliario en explotación, aprovechando los vaivenes del mercado y vendiendo activos no estratégicos para reinvertir en otros con mejores perspectivas de rentabilidad, y evitar el 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.

En cualquier caso, épocas de crisis tan profunda como la actual aconsejan una dosis de prudencia, incluso adicional a que tradicionalmente aplica esta Compañía.

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

El grupo, por la tipología de sus negocios, no realiza actividades de investigación y desarrollo en sentido estricto. No obstante, 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, en sintonía con su compromiso medioambiental y considerando siempre la rentabilización a largo plazo de dichas inversiones.

5. Adquisiciones de acciones propias y autocartera.

5.1. CEVASA

Durante el año 2012, CEVASA ha adquirido 2.270 acciones propias (un 0,19 % de su capital), por un total de 353,83 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 155,87 €.

En la Junta general de accionistas celebrada el 10 de diciembre del 2012, se acordó reducir el capital social en la cifra de 288.000 euros, mediante la amortización de 48.000 acciones propias que se encontraban en la autocartera.

En lo que llevamos de año 2012, se han adquirido 1.072 acciones propias. En la fecha de formulación de este Informe Anual, se tienen en autocartera un total de 1.659 acciones propias, con un coste de 259 miles de euros, lo que representa un 0,14 % 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 2012 y en lo que llevamos del 2013.

6. Riesgos y política de gestión de riesgos

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.

El Comité de Auditoria es el órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar los dispositivos de control de riesgos.

Aunque no existe un departamento de auditoria interno ni tampoco la figura de controller desligada de la dirección financiera, el grupo tiene implementadas medidas más que suficientes para evitar en lo posible que se materialicen cualquiera de los riesgos a los que se enfrenta. Los riesgos más relevantes a los que se enfrenta el grupo CEVASA son de diferentes tipos:

1) Riesgos financieros y uso de instrumentos financieros

Destacan aquí los riesgos de variación en el precio de los instrumentos financieros, bien sean activos, pasivos o productos derivados.

En este sentido, los únicos riesgos a que está sometido el grupo CEVASA derivan de la pequeña cartera de renta variable que mantiene a medio plazo (cercana al millón de euros) y entre sus activos financieros. El grupo CEVASA no tiene activos financieros de renta fija con riesgo de variación de precio, que resulte de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

Respecto a pasivos financieros, la mayor parte de los activos del grupo están financiados con fondos propios. Sólo se ha recurrido a la financiación externa, a tipos de interés variables, en las cuatro inversiones inmobiliarias finalizadas en los últimos años. En la fecha de cierre del ejercicio 2012, las empresas del grupo no consideradas asociadas (excluyendo SBD Lloguer Social, S.A., en la que se participa en un 40%), tenían pasivos financieros por un total de 53,8 millones de euros, la mayor parte de los mismos amortizables a muy largo plazo y que financian inversiones inmobiliarias en alquiler. En todo caso, los alquileres actuales y los esperados, serán suficientes para cubrir las cargas financieras derivadas de dichos pasivos.

Adicionalmente y en aquella fecha, el grupo tenía utilizadas líneas de circulante a corto plazo por 10,4 millones de euros, situación excepcional que se prevé revertir en el año 2012 conforme se apliquen a ese destino y a su vencimiento, los activos financieros del grupo, se disponga completamente de los préstamos a largo plazo contratados para financiar inversiones inmobiliarias ya finalizadas, y se perciban los importes que el grupo acredita frente a las Administraciones Públicas por la promoción de vivienda protegida en alquiler. Por ello, en ningún caso puede hablarse de la existencia de riesgo de crédito o de liquidez del grupo CEVASA, aún en las situaciones más desfavorables e impensables de cancelación imprevista de las líneas de crédito. En cualquier caso, el grupo podría optar por cambiar financiación a corto plazo por financiación a largo, opción que ha descartado considerando la temporalidad de la situación actual y sus previsiones de tesorería, y los elevados costes financieros y asociados a este tipo de financiación. Por otro lado, no hay que olvidar que en el ejercicio 2013 reiniciaremos la política de rotación que teníamos paralizada por motivos legales, que ahora han desaparecido.

El grupo tiene contratados tres swaps de cobertura de flujos de efectivo, que cubren las variaciones de los tipos de interés de dos de los préstamos hipotecarios mencionados en el párrafo anterior. El 72,3 % de los préstamos a largo plazo del grupo tienen sus costes de financiación acotados a la baja puesto que o se han pactado swaps o se han pactado “suelos” en los mismos. Frente a ello, aunque sólo el 17,2 % de aquellos préstamos tienen sus costes acotados al alza, lo creemos en estos momentos innecesario, dada nuestra previsión de que se mantengan por mucho tiempo en los actuales niveles los tipos de interés básicos sobre los que están indiciados los tipos variables de aquellos préstamos.

Por lo que se refiere a las sociedades asociadas al grupo CEVASA o que consolidan por el método de puesta en equivalencia, en las que la matriz participa en un 40 % del capital, todos los préstamos que las mismas tiene contratados son a tipos de interés variables y no se tienen contratados derivados financieros que cubran las variaciones de los tipos.

2) Riesgo de impago y de insolvencia de los clientes

La conjunción del gran número de clientes que supone el negocio de alquiler de viviendas y pequeñas superficies comerciales, con la exigente política de garantías mínimas seguida hasta la fecha, limita las posibles pérdidas por estos conceptos. Además, la entrada en vigor de la reciente Ley 37/2011, de 10 de octubre, promete una verdadera agilización procesal, al extender el sistema del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago. A partir de ahora, una vez presentada la demanda por impago de rentas, el secretario judicial dará diez días al inquilino para que abone la cantidad adeudada, abandone la vivienda o presente las alegaciones por las que se opone al pago. Si transcurrido dicho plazo el demandado no ha realizado alguna de las anteriores actividades, el secretario judicial procederá directamente a fijar la fecha para el lanzamiento (desalojo del inmueble), previa solicitud del propietario.

Con la reforma actual, el derecho a recuperar la vivienda puede ser reconocido en un plazo de diez días, si bien en la realidad este plazo tan corto dependerá del trabajo acumulado en el Juzgado y de la disponibilidad de fechas para la realización de las actuaciones.

Adicionalmente, a mediados del año 2012 se anunció una nueva Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de viviendas en alquiler, que se encuentra en estos momentos en trámite parlamentario, y que promete medidas más garantistas a favor de los propietarios, y una menor protección legal al inquilino moroso.

3) *Riesgos asociados a procesos internos*

Son de los de tipo operativo y los asociados a errores, ineficiencias o malfunciones de los sistemas de información.

Los primeros tienen su origen en la actividad diaria de la empresa y entre ellos se encuentran:

a) el 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..

b) aquellos asociados a la elaboración de la información financiera, bien sea aquella con destino a los órganos de gestión y administración del grupo, como la oficial de obligada difusión (cuentas anuales e intermedias, informaciones trimestrales, etc.).

c) los asociados a los sistemas y procesos implantados que aseguren que se dispone de información de calidad para la toma de decisiones en el momento en que se necesita, bien sea:

- de tipo operativo (Información de gestión/ indicadores, información para la fijación de precios, etc.).
- de la información financiera y contable necesaria para la presupuestación y planificación.
- de la que se precisa para la toma de decisiones sobre inversiones y desinversiones (análisis fiscal y legal, etc.)
- de información que permita tomar decisiones estratégicas y seguir la evolución deseada del grupo en el medio y largo plazo: 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.

Los segundos tienen su origen en posibles errores en el diseño, selección e integración de aplicaciones, en el aseguramiento de la integridad de los datos, en la gestión de infraestructura, la continuidad de los sistemas informáticos,

Las medidas que tiene implantadas el grupo con el fin de atenuar los riesgos anteriores son:

Riesgos operativos asociados a los procesos internos: Respecto a los riesgos de tipo operativo, los sistemas de gestión del grupo están enfocados hacia los procesos que se realizan, en función de los objetivos que se pretenden, y se fundamentan 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.

Respecto a los procesos de contabilización, registro y ejecución de trabajos periódicos, que aseguran un cumplimiento estricto de las normativas mercantil, contable y fiscal, éstos están completamente definidos e identificados y asignadas las tareas a realizar. El seguimiento de todo ello se realiza mediante aplicaciones informáticas.

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

Riesgos asociados a errores, ineficiencias o malfunciones de los sistemas de información:
Las medidas que el grupo 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.

4) Riesgos no financieros asociados al entorno en el que se desarrollan las actividades el grupo:

Se derivan de la competencia, riesgos legales y de cumplimiento de normativas, sucesos que puedan originar pérdidas catastróficas, etc.

Respecto a los de tipo legal que puedan ocasionar pérdidas por su incumplimiento, como las disposiciones legales que estamos obligados a cumplir con diligencia, como pueden ser las normas de seguridad que deben cumplir los edificios, las normas fiscales, la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) o la Ley de Protección del Blanqueo de Capitales, entre otras, el grupo 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, todas las Sociedad del grupo CEVASA están sometidas a regulaciones de todo tipo: civil, mercantil, financiera, laboral, urbanística, etc. y cumplen estrictamente con todas ellas, siendo imposible en este informe describir todas y cada una de las disposiciones que nos afectan y de que manera la Sociedad y su Grupo cumplen con las mismas.

También se dispone de planes de formación, 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.

Respecto a riesgos que puedan derivarse de sucesos que puedan originar pérdidas catastróficas, especialmente que afecten al patrimonio de la Sociedad, hay que señalar que todos los edificios propiedad del grupo CEVASA están debidamente asegurados contra este tipo de riesgos en compañías de primer orden. Además, en las promociones inmobiliarias que se llevan a cabo por el grupo 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.

También están convenientemente aseguradas las Sociedades del grupo y su equipo humano, de los riesgos derivados de su actuación frente a terceros, ya se deriven de la gestión de activos propios, o la derivada de patrimonios inmobiliarios y financieros de terceros (actuación como gestora).

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. 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 08/10/2001 del Ministerio de Economía.

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

La Junta General de accionistas celebrada el 19 de junio de 2012 acordó la distribución de los siguientes dividendos:

- 1.- Un dividendo con cargo a los beneficios del año 2011, equivalente a 1,69 euros brutos por acción.
- 2.- Un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición, equivalente a 1,61 euros por acción.

Durante el ejercicio 2012 y en fecha 27/06/2012, se pagó efectivamente a los accionistas un total de 2,30 € íntegros por acción, correspondiente a la suma de los dividendos anteriores menos 1 € íntegro por acción, pagado a cuenta del primero en fecha 27/12/2011.

En el año 2012, la evolución del precio de la acción en el mercado de corros electrónicos se mantuvo estable, con leves oscilaciones entre un mínimo anual de 154 euros y un máximo de 157,39 euros.

9. Responsabilidad social y patrocinio.

Pese a que los márgenes de los negocios del grupo CEVASA están siendo afectados por la actual crisis económica, CEVASA mantiene su tradicional política de destinar el 0,7% de sus beneficios líquidos consolidados a obras de carácter social y de apoyo de actividades culturales en los municipios en los que desarrolla sus negocios.

BALANCE DE SITUACIÓN

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN			
ACTIVO			
Epígrafes	Notas	31.12.2012	31.12.2011
A) ACTIVO NO CORRIENTE		83.241	83.567
I. Inmovilizado intangible	7	32	47
5. Aplicaciones informáticas		32	47
II. Inmovilizado material	5	254	290
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		254	290
III. Inversiones inmobiliarias	6	8.863	9.199
1. Terrenos		4.785	4.785
2. Construcciones		4.078	4.414
IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P	9.12	73.638	73.679
1. Instrumentos de patrimonio		73.638	73.679
V. Inmovilizaciones financieras a L/P	9.1	10	10
5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.)		10	10
VI. Activos por impuesto diferido	12.3	444	342
B) ACTIVO CORRIENTE		4.653	7.943
II. Existencias	10	199	199
2. Terrenos y solares		199	199
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.1	2.804	6.291
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		1.007	633
3. Deudores varios		17	9
4. Deudores empresas de grupo		989	5.063
5. Personal		2	0
6. Activos por impuesto corriente		789	584
7. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	0	2
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P	9.1	1.558	1.406
2. Créditos a empresas del grupo		1.558	1.406
V. Inversiones financieras a C/P	9.1	6	6
1. Instrumentos de patrimonio		6	6
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		87	41
1. Tesorería		87	41
TOTAL ACTIVO		87.895	91.510

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2012.

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN			
PASIVO			
Epígrafes	Notas	31.12.2012	31.12.2011
A) PATRIMONIO NETO		66.960	69.732
A-1) Fondos propios		66.960	69.732
I. Capital	9.16	6.976	7.264
1. Capital escriturado		6.976	7.264
II. Prima de emisión		544	544
III. Reservas	9.2	59.240	68.482
1. Reserva legal y estatutarias		1.658	1.658
2. Otras reservas		57.582	66.824
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	9.20	-93	-7.382
VII. Resultado del ejercicio		293	1.973
Pérdidas y Ganancias del ejercicio		293	1.973
VIII. Dividendo a cuenta		0	-1.150
B) PASIVO NO CORRIENTE		12.524	303
I. Provisiones a largo plazo	14	11	52
4. Otras provisiones		11	52
II. Deudas a largo plazo	9.1	25	0
5. Otros pasivos financieros		25	0
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.1	12.226	0
IV. Pasivos por impuesto diferido	12.3	262	251
C) PASIVO CORRIENTE		8.411	21.475
II. Provisiones a corto plazo	14.5B)	158	150
III. Deudas a corto plazo	9.1	7.040	9.351
2. Deudas con entidades de crédito		7.038	9.325
5. Otros pasivos financieros		2	26
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.1	0	11.312
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.1	1.178	657
1. Proveedores		26	24
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas		738	298
3. Acreedores varios		51	55
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		17	22
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	346	259
VII. Ajustes por periodificación		35	4
TOTAL PASIVO		87.895	91.510

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2012.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
	Notas	2.012	2.011
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	26.1	2.850	4.747
b) Prestaciones de servicios		2.850	4.747
4. Aprovisionamientos		-6	0
b.II) Consumo de otros aprovisionamientos		-6	0
5. Otros ingresos de explotación		224	133
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		224	133
6. Gastos de Personal	13.2	-1.192	-1.296
a) Sueldos, Salarios y Asimilados		-1.036	-1.129
b) Cargas Sociales		-156	-167
7. Otros gastos de explotación	13.4	-754	-1.536
a) Servicios exteriores		-691	-770
b) Tributos		-104	-105
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		41	-629
d) Otros gastos de gestión corriente		0	-32
8. Amortización del inmovilizado	5 / 6 / 7	-409	-410
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+4+5+6+7+8)		713	1.638
12. Ingresos financieros		80	354
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		80	354
b.I) En empresas del grupo y asociadas		76	339
b.II) En terceros		4	15
13. Gastos Financieros	9.13	-880	-728
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-478	-640
b) Por deudas con terceros		-403	-87
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-39	290
a) Deterioros y pérdidas		-61	244
b) Resultados por enajenaciones y otras		22	46
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+16)		-840	-84
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		-127	1.554
17. Impuestos sobre beneficios	12.1	420	419
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)		293	1.973
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		293	1.973

Número medio ponderado de acciones en circulación **1.163.349** **1.197.066**

BENEFICIO BASICO POR ACCION (€) **0,25** **1,65**

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2012 Y 2011		
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011		
	2.012	2.011
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	293	1.973
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	0	0
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	0	0
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	293	1.973

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2012.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (AÑOS 2012 Y 2011)

	Notas	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultados del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
		Escriturado	Total						
SALDO A 1 DE ENERO DE 2011	9.C	7.402	7.402	544	70.861	-638	6.082	0	84.251
I. Total ingresos y gastos reconocidos.		0	0	0	0	0	1.973	0	1.973
II. Operaciones con socios o propietarios.		-138	-138	0	-3.526	-6.744	-4.935	-1.150	-16.493
2. (-) Reducciones de capital.		-138	-138	0	-3.526	3.664	0	0	0
4. (-) Distribución de dividendos.		0	0	0	0	0	-4.935	-1.150	-6.084
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).		0	0	0	0	-10.408	0	0	-10.408
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		0	0	0	1.147	0	-1.147	0	0
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2011	9.C	7.264	7.264	544	68.482	-7.382	1.973	-1.150	69.732
I. Total ingresos y gastos reconocidos.		0	0	0	0	0	293	0	293
II. Operaciones con socios o propietarios.		-288	-288	0	-9.242	7.289	-1.973	1.150	-3.065
2. (-) Reducciones de capital.		-288	-288	0	-7.389	7.677	0	0	0
4. (-) Distribución de dividendos.		0	0	0	-1.853	0	-1.973	1.150	-2.677
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).		0	0	0	0	-388	0	0	-388
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012	9.C	6.976	6.976	544	59.240	-93	293	0	66.960

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2012.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011			
	Notas	2012	2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-127	1.554
2. Ajustes del resultado		450	410
a) Amortización del inmovilizado (+)	5/ 6/ 7	409	410
c) Variación de provisiones (+/-)		41	0
3. Cambios en el capital corriente		2.633	-1.942
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		3.487	-3.925
c) Otros activos corrientes (+/-)		0	0
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-521	-9
e) Otros activos y pasivos corrientes (+/-)		-334	1.991
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	26.1	1.752	3.126
b) Cobros de dividendos (+)		1.333	2.707
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		420	419
5. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4)		4.708	3.148
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	9.1	-46	-37
b) Inmovilizado intangible		0	
c) Inmovilizado material		-21	-37
g) Otros activos		-25	0
7. Cobros por desinversiones (+)	9.1	0	4.157
e) Otros activos financieros			4.157
8. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6)		-46	4.120
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.2	-388	-10.408
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		0	0
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-388	-10.408
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	9.1	-1.551	9.211
a) Emisión		3.520	14.272
2. Deudas con entidades de crédito y otras (+)		0	7.854
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		3.520	6.418
b) Devolución y amortización de		-5.071	-5.061
2. Deudas con entidades de crédito y otras (-)		-2.313	0
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-2.758	-5.061
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	9	-2.677	-6.084
a) Dividendos (-)		-2.677	-6.084
12. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10-11)		-4.616	-7.282
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		46	-14
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO		41	55
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		87	41

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2012.

MEMORIA

MEMORIA

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 las bolsas españolas y se negocian por el procedimiento de corros electrónicos, 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”.

1.3 Sociedad dominante de un grupo de sociedades:

En la actualidad, CEVASA, es la cabecera 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.

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 anuales, 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 75.130 miles de euros, el resultado consolidado después de impuestos del ejercicio 2012 asciende a 2.490 miles de euros y el volumen total de activos y de ventas/prestación de servicios ascienden a 154.450 y 14.895 miles de euros, respectivamente. Las cuentas consolidadas del ejercicio 2011 del Grupo Cevasa se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 28 de febrero de 2012 y ratificadas después en la Junta general de accionistas de 10 de diciembre de 2012.

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 2012 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) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El 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, la ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- 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 resultado económico financiero 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 lo señalado en cada nota específica, para la elaboración de las cuentas anuales no se han considerado otros supuestos clave acerca del futuro, que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios 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. En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- 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 2012, 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 de diciembre de 2012 se muestran en la Nota 9.

Para la realización de las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2012 no se han producido cambios significativos en las estimaciones contables que afecten a los activos de la Sociedad respecto el ejercicio 2011.

2.4 Comparación de la información

2.4.1 Razones excepcionales que justifiquen modificaciones en la estructura del balance:
Tanto el ejercicio 2012 como el 2011 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.

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 de situación, 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 2011 ni el 2012 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 2012 y por ello no se ha practicado corrección alguna.

2.9. Situación financiera – Fondo de maniobra

El balance de situación al 31 de diciembre de 2012 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3,7 millones de euros. En este sentido, y puesto que debe considerarse el grupo CEVASA en su conjunto y las sociedades filiales como meros instrumentos para el desarrollo de cada uno de los negocios del mismo, la Dirección de la Sociedad prioriza el análisis de las necesidades y los excesos de tesorería del grupo en su conjunto, con carácter prioritario al de cada una de las sociedades que lo integran, puesto que la sociedad matriz controla completamente sus posiciones financieras y determina que liquidez traspasar de una sociedad a otra, primando siempre las necesidades del grupo en su conjunto.

En cuanto al grupo CEVASA, su posición financiera a 31 de diciembre de 2012 es de un fondo de maniobra positivo por importe de 4,59 millones de euros, si bien el activo corriente del balance de situación a dicha fecha incluye 10,14 millones de euros de existencias inmobiliarias que no son activos realizables en el corto plazo. En cualquier caso, el Grupo dispone de líneas de crédito no dispuestas por importe de 1,58 millones de euros cuyo vencimiento se produce durante el ejercicio 2013 y el Grupo tiene la firme intención de renovar a su vencimiento. El Grupo dispone también de otros 0,98 millones de euros de activos financieros no corrientes que pueden ser realizables en el corto plazo y puede disponer de 0,9 millones de euros de préstamos a largo plazo no dispuestos. En este contexto, los Administradores de la Sociedad consideran que no existen dudas que el Grupo y la Sociedad podrán atender a sus compromisos en el corto plazo.

Por otro lado, la posición financiera a corto plazo de la matriz evolucionará a mejor en los próximos años, simplemente aumentando los dividendos procedentes de su filial con mayor patrimonio residencial, que es la que genera el mayor beneficio del grupo, una vez han desaparecido en este ejercicio 2012 las limitaciones legales que aconsejaban que ésta última retuviera la mayor parte de sus beneficios en reservas y no los distribuyera a su matriz.

3. DISTRIBUCIÓN 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 2012

Base de reparto:

Beneficios del ejercicio de 2012 tras el Impuesto sobre Sociedades **293**

Distribución:

- A Reserva Voluntaria **293**

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2012, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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.

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.

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.

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.

4.2 Inmovilizado material

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 dismantelar 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

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 2012, el balance de situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

La metodología utilizada por los tasadores externos (American Appraisal) 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 aplicada fue idéntica a los utilizados en ejercicios anteriores al 2012.

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 inversiones inmobiliarias de CEVASA al 31 de diciembre de 2012 y 2011, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo CEVASA, ascienden a 11.491 y 12.586 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

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.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se abonan o cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Permutas

Ni durante el ejercicio 2012 ni durante el 2011 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:

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

“Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”. Comprende principalmente el valor de los importes acreditados por prestaciones de servicios comerciales a cargo de terceros. También se incluyen importes acreditados por otros conceptos diferentes a la prestación de servicios.

“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.

“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.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

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

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis individualizado para cada cuenta a cobrar.

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

b) Pasivos financieros:

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados. Los pasivos financieros de la Sociedad son:

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

“Otros pasivos financieros a largo plazo”. Se trata de la fianza recibida por el arrendatario de un edificio industrial, y se registra por el importe nominal recibido.

“Deudas con entidades de crédito a corto plazo”: 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 de diciembre de 2012. Se registran por el importe nominal adeudado.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

“Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”. Son las deudas con suministradores de servicios. Además, se incluyen aquí bienes y cuentas a pagar ante terceros.

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 2012 ni en el 2011, 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 deterioros, así como el registro de la corrección de valor y su reversión y la baja definitiva de activos financieros deteriorados:

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 2012 ni en el 2011 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 2012 ni en el 2011 se han realizado operaciones financieras calificadas de cobertura.

4.8 Existencias

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.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor.

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 2012 ni en el 2011 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 2012 y 2011. 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 2012 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

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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Ingresos de explotación: Los ingresos de explotación de la Compañía provienen:

- a) De la prestación de servicios de administración, dirección y control de CEVASA a sus empresas filiales y asociadas.
- b) Dividendos recibidos de las sociedades filiales.
- c) 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.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen 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.

Los ingresos por dividendos se presentan como ingresos de explotación atendiendo al objeto social de la Sociedad como sociedad holding, incluyéndose en el importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

De producirse ventas, el reconocimiento de los ingresos por las mismas se producirían en el momento en que se transfirieran al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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 en su caso 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 la vida útil de dichos activos, que coinciden con 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.

"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

A la fecha de formulación de 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.

Otros pasivos contingentes

La Sociedad mantiene una discrepancia con la sociedad Restaura,S.L. sobre el pago de dividendos a su favor, que ha motivado la presentación por su parte de una demanda contra la Sociedad, que está siendo convenientemente defendida.

En opinión de los asesores legales, el riesgo derivado del citado procedimiento es remoto.

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

Dada la actividad de la Sociedad, no existen elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4.14 Criterios para el registro y valoración de los gastos de personal

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 en su caso, Comités del mismo, como una estimación del importe a satisfacer en concepto de Atenciones Estatutarias.

La Sociedad no tiene compromisos para pensiones con sus empleados, directivos o miembros del Consejo de Administración.

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 2011 ni en el 2012 se han percibido subvenciones, donaciones y legados.

4.17 Combinaciones de negocios

Ni en el año 2011 ni en el 2012 CEVASA ha llevado a cabo combinaciones de negocio.

4.18 Negocios conjuntos

Ni en el año 2011 ni en el 2012 la Compañía ha realizado negocios conjuntos con otras entidades.

4.19 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 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 Sociedades del grupo, entre ellas a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
 - 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 Sociedades del Grupo, entre ellas a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
- 5) 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.
- 6) Retribuciones a los órganos de Administración: Los miembros de administración de CEVASA perciben retribuciones fijas, dietas y atenciones estatutarias.
- 7) 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 2012 y 2011, activos no corrientes mantenidos para la venta.

4.21 Operaciones interrumpidas

Ni en el año 2012 ni en el 2011 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.

4.23. Clasificación corriente / 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.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

El detalle del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2012 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2012	IMPORTE NETO A 31/12/2012
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DECOR.DE OFICINA	543		543	331	212
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	265		265	241	24
TURISMOS	20		20	1	18
Totales	827		827	573	254

El movimiento del inmovilizado material durante el 2012 y 2011 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2012				AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2012	Inversiones	Bajas/Trasposos	A 31.12.2012	A 01.01.2012	Amortización	Trasposos	A 31.12.2012	Saldo
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	542	1		543	293	38		331	212
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	264	1		265	223	18		241	24
TURISMOS		20		20		1		1	18
Total	806	21		827	516	57		573	254

	MOVIMIENTOS AÑO 2011				AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2011	Inversiones	Bajas/Trasposos	A 31.12.2011	A 01.01.2011	Amortización	Trasposos	A 31.12.2011	Saldo
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	542	0		542	257	36		293	249
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	236	28		264	205	18		223	41
Total	778	29		806	462	54		516	290

5.2 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación:

Ni durante el año 2012 ni el 2011 ha 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 2012 ni en el 2011.

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 2012 y 2011 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 2012 ni en el 2011 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 (unidades generadoras de efectivo) de la Sociedad ha sufrido deterioro alguno, ni durante el año 2012 ni en el 2011.

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 del ejercicio 2012 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 103 miles de euros.

- Equipos oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 56 miles de euros.
- Equipos proceso información: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 206 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 2012 ni en el 2011 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 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 8.519 miles de euros, de los cuales 1.866 miles de euros corresponden al coste del solar, 4.960 miles de euros al edificio construido, y 1.693 miles de euros corresponden a las instalaciones.

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

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2012 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2012	IMPORTE NETO A 31/12/2012
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES					
Terrenos y solares no edificados	2.918		2.918		2.918
Edificios explotación:					
-Solares	1.866		1.866		1.866
-Construcciones	4.960		4.960	1.143	3.816
OTRAS INSTALACIONES	1.689	4	1.693	1.432	262
Totales	11.433	4	11.438	2.575	8.863

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2012 y 2011 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2012			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2012	Bajas/Trasposos	A 31.12.2012	A 01.01.2012	Amortización	Trasposos	A 31.12.2012	Saldo
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES								
Terrenos y solares no edificados	2.918		2.918					2.918
Edificios:								
-Solares	1.866		1.866					1.866
-Construcciones	4.960		4.960	993	151		1.143	3.816
OTRAS INSTALACIONES	1.693		1.693	1.246	186		1.432	262
Totales:	11.438		11.438	2.239	336		2.575	8.863
	MOVIMIENTOS AÑO 2011			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2011	Bajas/Trasposos	A 31.12.2011	A 01.01.2011	Amortización	Trasposos	A 31.12.2011	Saldo
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES								
Terrenos y solares no edificados	2.918		2.918					2.918
Edificios:								
-Solares	1.866		1.866					1.866
-Construcciones	4.960		4.960	842	151		993	3.967
OTRAS INSTALACIONES	1.693		1.693	1.058	188		1.246	447
Totales:	11.438		11.438	1.900	339		2.239	9.199

6.3 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación: Ni durante el año 2012 y el 2011 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 2012 ni en el 2011.

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 2012 y 2011 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias de la Compañía, que, a fecha de cierre de esos ejercicios, ha sido valorada por un tasador experto independiente.

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

Ni durante el ejercicio 2012 ni el 2011 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 alguno ni durante el año 2012 ni en el 2011.

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 ejercicio 2012 ni 2011 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:

En 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 y renunció al contrato de arrendamiento abandonando el edificio en julio de 2011. Oportunamente se interpusieron las demandas pertinentes y la Sociedad se presentó en el concurso como parte interesada y en defensa de sus intereses.

Los fondos propios de la Sociedad ya recogen el efecto de una eventual pérdida total de aquellos importes acreditados ante la situación del arrendatario por lo que la Sociedad, tiene provisionados al 100 %, sin que con ello la Sociedad reconozca que son irrecuperables

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 2012 ni en el 2011 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 nulos en ejercicio 2012 y de 540 miles de euros en el 2011 (Nota 8), aunque estos últimos no se cobraron y se debieron provisionar en su integridad.

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 2012 y 2011 son los siguientes:

	Saldo a 01.01.2012	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Saldo a 31.12.2012
Aplicaciones Informáticas				
Inversión	411	0		411
Amort.Acum.	-364	-15		-379
Importe neto total:	47	-15		32

	Saldo a 01.01.2011	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Saldo a 31.12.2011
Aplicaciones Informáticas				
Inversión	396	15		411
Amort.Acum.	-347	-17		-364
Importe neto total:	49	-2		47

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 2012 ni en el 2011.

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 2012 y 2011 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 2012 ni en el 2011.

7.11 Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación:

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 2012, los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso ascienden a 359 miles de euros de valor contabilizado bruto y a cierre de diciembre de 2011 ascendían a 339 miles de euros.

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 2012 y 2011 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 ejercicio 2012 ni en el 2011 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:

Hasta el ejercicio 2011 (31 de julio de 2011), la Sociedad tenía en arrendamiento un edificio industrial en Barcelona con una superficie construida de 10.944.14 m², situado en el barrio de Bon Pastor (véase Nota 6). Desde aquella fecha, el edificio se encuentra desocupado en oferta de arrendamiento.

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

Ni en el ejercicio 2012 ni en el 2011 se han reconocido como ingresos cuotas contingentes.

B) La Compañía como arrendataria:

8.3 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, 6^a planta. La Sociedad arrendadora de la mencionada oficina es Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U, una compañía perteneciente al grupo CEVASA.

8.4 Importe total de los pagos futuros mínimos del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos:

	Pagos en el 2013	Pagos del 2014 al 2018	Pagos del 2019 en adelante
Oficina en Barcelona			
Oficina Avda. Meridiana, 350	47	251	
Vehículos de Gerencia			
Vehículo en Barcelona	4		

8.5 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.

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

Durante los ejercicios 2012 y 2011 CEVASA ha satisfecho un importe en concepto de gastos por alquileres 47 y 52 miles de euros, respectivamente.

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 y efectivo y otros medios equivalentes son los que se detallan a continuación:

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO				INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO				Total			
	Valores representativos de deuda		Créditos/Derivados/Otros		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos/Derivados/Otros			
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011		
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:												
Mantenidos para negociar												
Otros												
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					6	6					6	6
Préstamos y partidas a cobrar			10	10					3.573	7.111	3.582	7.120
Activos disponibles para la venta:												
Valorados a valor razonable												
Valorados a coste												
Total:			10	10	6	6			3.573	7.111	3.588	7.126

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

b) En la categoría Préstamos y partidas a cobrar, clasificado como "Otros a largo plazo", se recogen 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 2011 y el 2012 se detallan a continuación:

	AÑO 2011			AÑO 2012	
	Saldo a 01.01.2011	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2011	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2012
Depósitos constituidos	10		10		10
Depósitos formalizados ante la Generalitat	132	-132	0		0
Total:	142	-132	10		10

c) En la misma categoría que la anterior, pero clasificados como "a corto plazo" se recogen:

"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 2012 y 2011 se detallan a continuación:

	Saldo a	Movimientos		Saldo a
	01.01.2012	Altas	Bajas	31.12.2012
Empresas del grupo: Cevasa - Teyco, S.L.	1.406	5.460	-5.308	1.558
Empresas asociadas: SBD Lloguer Social, S.A.	0			0
Total:	1.406	5.460	-5.308	1.558

	Saldo a	Movimientos		Saldo a
	01.01.2011	Altas	Bajas	31.12.2011
Empresas del grupo: Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. Cevasa - Teyco, S.L.	20.634 781	882	-20.634 -257	0 1.406
Empresas asociadas: SBD Lloguer Social, S.A.	0	1.081	-1.081	0
Total:	21.415	1.963	-21.972	1.406

“Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”:

El movimiento y detalle de estas partidas durante los ejercicios 2012 y 2011 se detallan a continuación:

	ANO 2011			ANO 2012	
	Saldo a 01.01.2011	Movimientos	Saldo a 31.12.2011	Movimientos	Saldo a 31.12.2012
Clientes, empresas del grupo y asociadas	365	268	633	374	1.007
Deudores varios	206	-197	9	8	17
Deudores empresas del grupo	0	5.063	5.063	-4.074	989
Personal	1	-1	0	2	2
Total:	572	5.133	5.705	-3.690	2.015

2) Los Pasivos financieros de la Sociedad distintos de los fiscales e impuestos diferidos, durante los ejercicios 2012 y 2011 son los que se detallan a continuación:

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO				Total	
	Derivados/Otros		Deudas con entidades de crédito y Otros		Derivados/Otros		2012	2011
	2012	2011	2012	2011	2012	2011		
<i>Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</i> <i>Mantenidos para negociar</i> <i>Otros</i>								
<i>Préstamos y otras partidas a pagar</i>	12.251		7.038	9.325	834	11.736	20.123	21.061
Total:	12.251		7.038	9.325	834	11.736	20.123	21.061

a) En la categoría Préstamos y otras partidas a pagar y clasificado como “Otros pasivos financieros”, se recoge un importe recibido en concepto de fianza. El importe contabilizado por este concepto en el año 2012 fue de 25 miles de euros.

b) En la misma categoría que la anterior pero clasificado como “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” se recoge principalmente:

	Saldo a	Movimientos		Saldo a
	01.01.2012	Aplicaciones	Cancelaciones	31.12.2012
Empresas del grupo:				
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	4.799	4.222	8.044	977
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	1.310	1.212	380	2.141
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.	606	2.568	16	3.158
Cevasa Hoteles, S.L.U.	1.003	910	440	1.473
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	3.594	3.167	4.011	2.751
Empresas asociadas:				
SBD Lloguer Social, S.A.		2.782	1.055	1.727
Total:	11.312	14.861	13.947	12.226

En el ejercicio 2011 estas deudas se clasificaban a corto plazo. Su detalle es el siguiente:

	Saldo a	Movimientos		Saldo a
	01.01.2011	Aplicaciones	Cancelaciones	31.12.2011
Empresas del grupo:				
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	22.534	7.316	25.051	4.799
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	1.391	1.187	1.268	1.310
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.	0	1.022	416	606
Cevasa Hoteles, S.L.U.	979	191	167	1.003
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	0	7.642	4.048	3.594
Total:	24.903	17.359	30.950	11.312

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

c) En la misma categoría de pasivos que los dos anteriores y clasificado como “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se recogen 7.038 miles de euros correspondiente al importe dispuesto, a 31 de diciembre de 2012, de las pólizas bancarias de que dispone CEVASA en esa fecha y cuyo límite asciende a 10.421 miles de euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2011 era de 9.325 miles de euros.

d) En la misma categoría pero clasificado como “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recoge:

	AÑO 2011			AÑO 2012	
	Saldo a 01.01.2011	Movimientos	Saldo a 31.12.2011	Movimientos	Saldo a 31.12.2012
Proveedores	24	0	24	2	26
Proveedores empresas del grupo y asociadas	20	278	298	440	738
Acreedores varios	52	3	55	-4	51
Personal	26	-4	22	-5	17
Total:	122	277	399	433	832

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

Ni en el ejercicio 2012 ni en el 2011 la Sociedad disponía de activos/pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

9.3 Reclasificaciones:

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

9.4 Clasificación por vencimientos:

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

	31-12-2012	
	Vencimiento 2013	Vencimiento 2014-2019
<u>Activos financieros</u>		
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	2.804	
Créditos a empresas del grupo	1.558	
Otras inversiones financieras		6
Depósitos formalizados		10
<u>Pasivos financieros</u>		
Créditos de empresas del grupo		12.226
Fianzas recibidas de arrendatarios		25
Acreedores comerciales y otras ctas.a pagar	832	
Deudas con entidades de crédito	7.038	
Otros pasivos financieros	2	

	31-12-2011	
	Vencimiento 2012	Vencimiento 2013-2018
<u>Activos financieros</u>		
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	6.289	
Créditos a empresas del grupo	1.406	
Otras inversiones financieras		6
Depósitos formalizados		10
<u>Pasivos financieros</u>		
Créditos de empresas del grupo	11.312	
Fianzas recibidas de arrendatarios		
Acreedores comerciales y otras ctas.a pagar	398	
Deudas con entidades de crédito	9.325	
Otros pasivos financieros	26	

9.5 Transferencias de activos financieros:

Ni en el año 2012 ni en el 2011 la Compañía ha llevado a cabo transferencias de activos financieros.

9.6 Activos cedidos y aceptados en garantía:

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

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

Ni en el año 2012 ni en el 2011 CEVASA ha realizado correcciones por deterioro originados por riesgo de crédito, por no haber sido necesarias.

9.8 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.

9.9 Deudas con características especiales:

CEVASA no tiene deudas con características especiales.

9.10 Contabilidad de coberturas:

No se han llevado a cabo coberturas ni durante el ejercicio 2012 ni el 2011.

9.11 Valor razonable:

El valor razonable de los instrumentos financieros registrados en las cuentas de la Sociedad, tanto en el ejercicio 2012 como en el 2011, coincide con los importes contabilizados.

9.12 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Se facilitan a continuación, diferentes informaciones sobre estas participaciones:

INFORMACION SOBRE LAS SOCIEDADES INTEGRANTES DEL GRUPO CEVASA											
Denominación y forma jurídica	Domicilio	Actividades	Capital social	% de participación	Reservas	Resultado año 2012	Otras partidas Patrim.Net	Total Patrimonio neto a 31.12.2012	Coste de la participación a 31.12.2012	Deterioro	Neto
Sociedades dependientes:											
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	2.000	100%	46.975	5.398	-1.255	53.119	33.099		33.099
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	1.000	100%	4.019	483		5.503	4.819		4.819
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	1.000	100%	14.735	-1.071	147	14.813	19.334		19.334
Cevasa Hoteles, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Gestión hotelera	1.000	100%	1.991	-430	17	2.579	4.016		4.016
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión mobiliaria	1.000	100%	4.217	36	-103	5.151	16.197	-11.047	5.149
Cevasa - Teyco, S.L.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	100	100%	6	1.378		1.486	100		100
Sociedades asociadas:											
SBD Lloguer Social, S.A.	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)	Promoción vdas.(VPO) para alquiler	17.800	40%	1.041	497	2.975	8.925	7.120		7.120
Total:			23.900		72.984	6.292	1.781	91.575	84.685	-11.047	73.638

Los datos relativos a Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L. han sido obtenidos de las cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.
Los datos relativos a SBD Lloguer Social, S.L. han sido obtenidos de las cuentas anuales auditadas por Faura Casas, S.L.
Los datos relativos al resto de sociedades han sido obtenidos de las cuentas anuales no auditadas por no estar obligadas a someter sus cuentas anuales a auditoría obligatoria.

Identificación de la Sociedad	Compraventas durante los ejercicios 2012 y 2011				Correcciones valorativas			Dividendos repartidos			
	2012		2011		2012			2011			
	% Particip.	Valor en libros Fecha comunicación art. 86 LSA	% Particip.	Valor en libros Fecha comunicación art. 86 LSA	Contra P y G Aplicación	En Patrimonio neto	Total	Contra P y G Dotación	En Patrimonio neto	Total	
Sociedades dependientes:											
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.											1.204
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.											129
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.											1.046
Cevasa Hoteles, S.L.U.											
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.					61		61	-244		-244	
Cevasa - Teyco, S.L.	20%	20									
Sociedades asociadas:											
SBD Lloguer Social, S.A.											
Total:											
	20				61		61	-244		-244	1.333
											2.707

Si bien, al cierre del ejercicio 2012, el valor en los libros de determinadas sociedades participadas es menor que sus Patrimonio neto contable, no se han registrado deterioros de las mismas porque dichas sociedades mantienen plusvalías inmobiliarias no registradas superiores a la posible provisión.

Ninguna de las sociedades anteriores cotiza en Bolsa.

9.13 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- La participación en la Sociedad CEVASA, Inversiones Mobiliarias, S.L.U. se valoró a fecha de creación de esta Sociedad (29.09.2006) en 34.497 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 resultantes de la aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad español (aplicación de la DT 6ª). La contrapartida entre aquel valor y el valor original de acuerdo a la anterior normativa contable (23.145 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 2.836 miles de euros) y 2010 (264 miles de euros de un total de 419 miles de deterioro total) minoraron el Patrimonio Neto. La diferencia entre el total deterioro de la participación en CEVASA Inversiones, S.L.U (419 miles de euros) y el importe cargado contra la reserva anterior (264 miles de euros) fue cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el año 2012 el total deterioro de la participación en CEVASA Inversiones ha sido un importe de 61 miles de euros y se ha cargado en 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		Otros ingresos financieros		Gastos financieros		Gasto por correcciones valorativas	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Participaciones en empresas del grupo			1.333	2.707	490	641	61	-244
Préstamos a/de empresas del grupo	76	339						
Préstamos a/de empresas asociadas					478	640		
Depósitos y fianzas								
Intereses bancarios/bonificaciones bancarias	3	13	1	2	403	87		
Total:	79	352	1.334	2.709	1.371	1.368	61	-244

9.14 Otro tipo de información:

Ni al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 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 4.6 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.

9.15 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 otros riesgos de precio, 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 líneas de crédito y de financiación.
- 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.

C) Fondos propios

9.16 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 2012, íntegramente desembolsado, asciende a 6.976 miles euros, compuesto por 1.162.690 acciones ordinarias. La totalidad de las acciones están representadas por anotaciones en cuenta y tienen un valor nominal de 6 euros cada una.

9.17 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 2011 ni en el 2012 se han llevado a cabo ampliaciones de capital en la Sociedad.

En la Junta General de Accionistas de CEVASA celebrada el pasado 10 de diciembre de 2012 se acordó por unanimidad reducir el capital social de la misma en la cuantía de 288 miles de euros. La reducción se efectuó mediante la amortización y anulación de 48.000 acciones, ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 6 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas.

9.18 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.

9.19 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.

9.20 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: la reserva legal a 31 de diciembre de 2012 asciende a 1.453 miles de euros. 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 1.658 miles de euros, el total indisponible es de 1.395 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 93 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 miles de euros.

. Reserva art. 167 del Texto Refundido de la pasada Ley Sociedades Anónimas y art. 335 c) de la 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 la 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 1.739 miles de euros.

9.21 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 de diciembre de 2012 la Sociedad era titular de 587 acciones propias, adquiridas por un total de 93 miles de euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 158,14 euros/acción y un porcentaje del 0,005% sobre el capital social de la Sociedad.

El coste de las acciones propias registradas al cierre del año 2012 ascendía a 93 miles de euros, y a 7.382 miles de euros en el cierre del año 2011.

La variación del epígrafe "Acciones y participaciones en patrimonio propias" durante los años 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Saldo a 01.01.2011</i>	<i>Adquisiciones</i>	<i>Amortización de acciones propias por reducción de capital</i>	<i>Saldo a 31.12.2011</i>
638	10.408	-3.664	7.382

<i>Saldo a 01.01.2012</i>	<i>Adquisiciones</i>	<i>Amortización de acciones propias por reducción de capital</i>	<i>Saldo a 31.12.2012</i>
7.382	388	-7.677	93

En el ejercicio 2012 se amortizaron 48.000 acciones de autocartera y 23.000 acciones en el 2011, que ocasionaron unas bajas de 7.389 miles de euros en el 2012 y 3.526 miles de euros en el 2011. Estas bajas 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

Durante el año 2012, la Sociedad adquirió 2.492 acciones propias, por un total de 388 miles de euros (155,81 euros de precio medio ponderado).

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 10 de diciembre junio de 2012, 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.

9.22 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 2012, 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, que muestra las participaciones significativas superiores al 3%:

	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Maria Boix Gacia	12,280%	0,567%	12,847%
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	16,728%		16,728%
Empar Vaqué Boix (1)		16,728%	16,728%
Eulalia Vaqué Boix	17,953%	0,410%	18,363%
Bernat Víctor Vaqué	3,745%		3,745%
Gemma Víctor Vaqué	3,576%		3,576%
Albert Víctor Vaqué	3,422%		3,422%
Alexandre Víctor Vaqué	3,152%		3,152%
Restaura, S.L.	22,897%		22,897%
Josep Xavier Solano Madariaga (2)		22,939%	22,939%
Manuel Valiente Margelí	7,244%		7,244%

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

(2) Participación indirecta a través de Restaura, S.L. e Inmozel, S.L.

9.23 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.

9.24 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.

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

Ni en los ejercicios 2012 ni 2011 y tampoco en los anteriores la Sociedad ha recibido ninguna subvención, donación o legado de sus accionistas.

10. EXISTENCIAS

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

El importe de las existencias asciende a 199 miles de euros a 31 de diciembre de 2012, no habiendo ocurrido ninguna variación durante los ejercicios 2011 y 2012.

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 2012 como del 2011. 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 2012 y 2011 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 2012 ni al cierre del 2011 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 2012 es la siguiente:

Ejercicio 2012

Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta IS	464 miles de euros
Hacienda Pública deudora por I.S.	<u>325 miles de euros</u>
Total:	789 miles de euros

Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	170 miles de euros
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	163 miles de euros
Organismos de la Seguridad Social acreedores	<u>14 miles de euros</u>
Total:	346 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:	293	
Impuesto sobre beneficios del ejercicio:	-420	
1.- Diferencias temporarias:		
A) con origen en el ejercicio:	219	
- por limitación de gastos financieros	397	
- por diferimiento de resultados internos (consolidación fiscal)	-178	
2.- Otras correcciones a la Base Imponible (consolidación fiscal):		
A) con origen en el ejercicio:	-1.272	
(exceso provisión Cevasa Inversiones)	61	
- eliminaciones de resultados internos (consolidación fiscal)	-1.333	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores:		
Base imponible individual dentro del grupo fiscal (resultado fiscal)	-1.179	

A continuación se detalla el cálculo de la cuota a ingresar/devolver en concepto de Impuesto sobre beneficios del ejercicio 2012:

Base imponible del ejercicio 2012 (negativa)	-1.179
Cuota íntegra 30% s/base imponible (negativa)	-354
(-) Retenciones y pagos a cuenta	-136
(+) Impuesto diferido venta inmovilizado a liquidar en el IS 2012	43
IMPORTE A DEVOLVER POR LA AGENCIA TRIBUTARIA:	-447

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 ingreso contabilizado como ingresos por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2012 se desglosa de la siguiente manera:

	<i>Cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Imputados a Patrimonio neto</i>
Ingreso imputable a resultados con tributación diferida o gasto por impuesto diferido	66	
Ingreso por el resto de resultados o base imponible	354	
Total Gasto por Impuesto s/Beneficios	420	

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) Activos

1) CEVASA tiene pendiente de compensar créditos fiscales del ejercicio 2009 por importe de 342 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 la deducción por doble imposición y créditos fiscales es de 7 años.

En el 2012 se generó un impuesto sobre sociedades anticipado por importe de 102 miles de euros como consecuencia de la limitación temporal de la deducibilidad de los gastos financieros, según la nueva normativa.

B) Pasivos

1) 76 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 2.345 miles de euros, que supuso en principio una tributación diferida de 821 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 originó un cambio en el importe de la tributación diferida.
- b) La Sociedad optó por diferir la tributación anterior a lo largo de la vida útil de los elementos del inmovilizado material a los que se ha materializó la reinversión.
- c) La obligación de reinversión alcanzó la cifra de 3.412 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 liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2012, se ingresará un importe de 43 miles de euros, y tras la misma quedará pendiente de liquidar un total de 76 miles de euros.

Después de liquidarse el impuesto sobre sociedades del ejercicio 2012, el importe de las rentas positivas que quedaran pendientes de incorporar a la base imponible alcanza un total de 252 miles de euros.

2) Se registran 7 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 registran 179 miles de euros en concepto de impuesto diferido, originados por la eliminación de resultados en operaciones internas, en aplicación del régimen de consolidación fiscal que aplica la sociedad y su grupo.

12.4 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.

12.5 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:

Se comenta en el punto 12.3 A) 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.

12.6 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.

12.7 Impuesto a pagar en las distintas jurisdicciones fiscales:

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

12.8 Diferencias permanentes señalando su importe y naturaleza:

No las hay en el ejercicio 2012.

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

Para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 el tipo impositivo ha sido del 30%.

12.10 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.

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

A partir del ejercicio fiscal 2010 la Sociedad tributa en el Impuesto sobre 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.

C) Otros tributos

12.12 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 2007 a 2012 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 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 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 2012 y 2011, por conceptos son los siguientes:

	2012	2011
Sueldos y salarios	772	842
Indemnizaciones personal		36
Dietas y Atenciones Estatutarias	265	251
Cargas Sociales Seguridad social	148	157
Otros gastos sociales	8	10
	<u>1.192</u>	<u>1.296</u>

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 gastos de explotación”: Se desglosan de la siguiente forma:

	2012	2011
Servicios exteriores		
Conservación de edificios.	5	6
Mantenimiento equipos informáticos	45	45
Suministros: Agua, electricidad. y otros.	22	15
Seguros	34	34
Publicidad y propaganda	1	1
Servicios de profesionales independientes	229	256
Alquileres (rentings)	48	52
Servicios financieros	82	136
Otros gastos y servicios	225	226
	691	770
Tributos varios	104	105
(+/-) Pérdidas deterioro y variac.provisiones por operac.comerciales	-41	629
(+/-) Otros gastos de gestión corriente		32
Total:	754	1.536

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A) Provisiones a largo plazo

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

	A 01.01.2012	Dotaciones o Aplicaciones	Cancelaciones	A 31.12.2012
Ayuntamiento de Barcelona	33	74	-106	0
Agencia Tributaria	8	12	-20	0
Generalitat de Catalunya	11			11
Total:	52	87	-127	11

	A 01.01.2011	Dotaciones o Aplicaciones	Cancelaciones	A 31.12.2011
Ayuntamiento de Barcelona	1	125	-94	33
Cámara de Comercio Barcelona	5		-5	0
Agencia Tributaria	48	4	-44	8
Generalitat de Catalunya	11	11	-11	11
Total:	66	140	-155	52

Las cancelaciones de provisiones detalladas en los cuadros anteriores corresponden a impuestos prescritos previamente provisionados. Mayoritariamente afectan a liquidaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de ejercicios anteriores.

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 2012 ni en el 2011 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 2012 ni en el 2011 se han registrado importes por reembolso de impuestos satisfechos. Sin embargo, CEVASA tiene interpuestos diversos contenciosos de pequeños importes solicitando la devolución de impuestos satisfechos e ingresados indebidamente. Aplicando el principio de prudencia valorativa no se han reconocido como activos.

A) 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.

B) Provisiones a corto plazo

La Sociedad tiene en el pasivo corriente del balance dentro del epígrafe "Provisiones a corto plazo", atenciones estatutarias por un importe de 158 miles de euros en el ejercicio 2012, frente a 150 miles de euros en el 2011.

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 en el epígrafe 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

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente la Sociedad, no genera un impacto significativo en el medio ambiente. Por esta razón, en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2012 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

Las Sociedad cumple con toda la normativa medioambiental que les es de aplicación, incorporando en lo posible y en la medida que económicamente le es posible, instalaciones encaminadas al ahorro energético y con bajo 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 2012 ni en el 2011, transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio ni tiene compromiso alguno por este concepto.

19. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Ni durante los ejercicios 2012 y 2011 ni en fechas anteriores la Sociedad ha recibido subvenciones, ni donaciones ni legados.

20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante los ejercicios 2012 y 2011 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 2012 y 2011 no se llevó a cabo ningún negocio conjuntamente con sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

22. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

No ha habido operaciones interrumpidas durante los ejercicios 2012 y 2011, 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 2012 y 2011 ningún activo calificado como mantenido para la venta.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que afecten a la Sociedad, aparte de la inscripción en el Registro Mercantil de la reducción de capital acordada por la Junta General de 10 de diciembre de 2012, que se encuentra registrada en estas cuentas anuales en cumplimiento de la normativa contable.

24. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1) REALIZADAS EN LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011:

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 1 de enero de 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 9 de febrero de 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 1 de enero de 2007 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.
- Adicionalmente CEVASA presta garantías a su filial asociada SBD Lloguer Social, S.A., y a Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., filial 100% de la anterior.
- Contrato marco de financiación y contrato marco de liquidación, firmado el 1 de enero de 2007 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 1 de octubre de 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 de marzo de 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 de mercado.

Con base a aquellos contratos se han realizado las siguientes operaciones durante los ejercicios 2012 y 2011:

<i>Tipo de operación</i>	<i>Contrapartida</i>	2012		2011	
		<i>Ingreso del ejercicio</i>	<i>Gasto del ejercicio</i>	<i>Ingreso del ejercicio</i>	<i>Gasto del ejercicio</i>
<i>Prestación de servicios y garantías</i>	P1	723		540	
	P2	166	47	108	47
	CP	216		559	
	CH	205		137	
	CI	81		99	
	CT	52			
	SBD	150		98	
	PC	29		30	
<i>Por préstamos intragrupo</i>	P1		98		445
	P2		104		80
	CP		123	307	58
	CH		47		36
	CI		78		22
	CT	54		24	
	SBD		27		
Total:		1.676	525	1.902	687

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.

PC: Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.

B) Dividendos:

Los dividendos recibidos por CEVASA de sus filiales, en los ejercicios 2012 y 2011, son los siguientes:

<i>Filial</i>	2012		2011	
	<i>Tipo</i>	<i>Importe</i>	<i>Tipo</i>	<i>Importe</i>
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario 2011	204	Complementario 2010	1.661
	A cuenta 2012	1.000	A cuenta 2011	
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario 2011	4	Complementario 2010	536
	A cuenta 2012	125	A cuenta 2011	510
Total:		1.333	Total:	2.707

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

Asimismo tienen la consideración de operaciones vinculadas, las remuneraciones del personal del equipo directivo y los miembros del Consejo de Administración.

A continuación se adjunta cuadros con los importes percibidos por dichas personas:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<i>Remuneración Consejo de Administración:</i>	315	314
Retribución fija	50	50
Dietas	107	113
Atenciones estatutarias	158	150
Remuneración equipo directivo:		
CEVASA	377	438
Total CEVASA	692	751
Remuneración equipo directivo:		
Grupo CEVASA	566	671

Durante los años 2012 y 2011 CEVASA no ha satisfecho importe alguno ni en concepto de anticipos ni en concepto de préstamos, al equipo directivo y a los miembros del Consejo de Administración.

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

2) SALDOS CON PARTES VINCULADAS EN LAS FECHAS DE CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011:

Son los siguientes:

	2012		2011	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Clientes empresas grupo y asociadas	1.007		633	
Deudores empresas del grupo	989		5.063	
Proveedores empresas grupo		738		298
Préstamos a empresas grupo y asociadas	1.558		1.406	
Préstamos de empresas grupo y asociadas		12.226		11.312
Atenciones estatutarias		158		150
	3.554	13.122	7.102	11.760

INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 2012, 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.

Aunque RESTAURA, S.L. dejó de ser miembro del Consejo de Administración el 10 de diciembre de 2012, en los cuadros que siguen se informa de sus participaciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social al de la Sociedad, según consta en su última comunicación, referida a la fecha de cierre del ejercicio 2011, sin que se haya recibido ninguna otra posterior.

COMPAÑIAS ASOCIADAS

	Nº	SOCIEDAD	DOMICILIO	ACTIVIDAD	%
GRUPO RENLOVI	36	RENLOVI SL	Barcelona	promoción inmobiliaria	49,00
	37	P.INMOBILIARIO VALIANT SL	Barcelona	promoción inmobiliaria	49,00
	38	RESTAURA NOWOGRODZKA S.P.Z.O.O	Varsovia	promoción inmobiliaria	49,00

ASOCIADAS BURRIAC	39	RESTAURA BERLIN GmbH	Berlin	Promoción inmobiliaria	5,50
-------------------	----	----------------------	--------	------------------------	------

OTRAS ASOCIADAS	40	CEVASA	Barcelona	arrendamiento inmuebles	20,33
	41	RESTAURA INVERSIONS SL	Barcelona	promoción inmobiliaria	40,00

GRUPO PORTUGAL	42	RESTAURA LISBOA- ACTIVIDADES IMOBILIARIAS LDA	Lisboa	Promoción inmobiliaria	98,00
----------------	----	---	--------	------------------------	-------

SOCIEDADES DEL GRUPO

CLASIFICACIÓN SOCIEDADES	Nº	SOCIEDAD	DOMICILIO	ACTIVIDAD	% directa o indirecta
GRUPO RESTAURA	1	ALBANY CONSTRUMANY SL	Barcelona	Inactiva	100,00
	2	ESPAI NATURAL S. MIQUEL FAI SL	Barcelona	Exp. Inst. Ocio	77,99
	3	P.INMOBILIARIO VILLAVERDE SL	Madrid	Promoción Inmobiliaria	50,00
	4	RESTAURA DOMUS SL	Barcelona	Promoción Inmobiliaria	75,00
	5	RESTAURA GESTIÓN SL	Barcelona	Gestión Inmobiliaria	100,00
	6	TERRAETS SL	Barcelona	Promoción Inmobiliaria	70,00

GRUPO ALEMANIA	7	RESTAURA DEUTSHLAND GmbH	Berlin	Inactiva	100,00
	8	RESTAURA GmbH	Berlin	Promoción y gestión inmobiliaria	100,00
	9	GADEA RESTAURA GmbH	Berlin	Promoción inmobiliaria	100,00

GRUPO POLONIA	10	RESTAURA, S P.Z.O.O.	Varsovia	Promoción y gestión inmobiliaria	100,00
	11	RESTAURA V S.P.Z.O.O.	Varsovia	Inactiva	100,00
	12	RESTAURA VII S.P.Z.O.O., en liquidación	Varsovia	Inactiva	100,00
	13	RESTAURA VIII S.P.Z.O.O., en liquidación	Varsovia	Inactiva	100,00
	14	RESTAURA IX S.P.Z.O.O., en liquidación	Varsovia	Inactiva	100,00
	15	RESTAURA MICKIEWICZA S.P.ZO.O.	Varsovia	Promoción inmobiliaria	100,00
	16	RESTAURA POLWIEJSKA S.P.ZO.O.	Varsovia	Promoción inmobiliaria	100,00
	17	RESTAURA GORSKIEGO	Varsovia	Promoción inmobiliaria	100,00
18	WILCZA 19 SP. Z O.O. (RESTAURA VI S.P.ZO.O.)	Varsovia	Promoción inmobiliaria	100,00	

GRUPO FRANCIA	19	KII INVEST SARL	Paris	omoción inmobiliaria (Marchands de Bien	100,00
	20	VLIELAND INVESTMENTS, SAS	Paris	omoción inmobiliaria (Marchands de Bien	60,00
	21	RESTAURA FRANCE SARL	Paris	Promoción y gestión inmobiliaria	100,00
	22	RESTAURA 77 SARL	Paris	Promoción inmobiliaria	100,00
	23	AMELAND INVESTMENTS SARL	Paris	omoción inmobiliaria (Marchands de Bien	100,00
	24	SCI EUROPEENNE JM	Paris	Adquisición, propiedad, administración, venta, explotación, gestión de bienes inmuebles, y adquisición de partes o	100,00
	25	4 OUESSANT SARL	Paris	omoción inmobiliaria (Marchands de Bien	100,00
34	ALMA GESTIÓN SARL	Paris	Gestión Inmobiliaria	99,68	

GRUPO HOLANDA	35	RESTAURA EUROPE B.V.	Amsterdam	Tenedora cartera	100,00
---------------	----	----------------------	-----------	------------------	--------

25. OTRA INFORMACIÓN

RECURSOS HUMANOS DE LA COMPAÑÍA

La distribución por sexos y categorías al término de los ejercicios 2012 y 2011 del personal de la Sociedad es la siguiente:

AÑO 2012		Hombres	Mujeres	Total
A) Empleados				
Personal directivo	5			5
Personal técnico, administrativo y otros	4	6		10
B) Consejo de Administración	5	1		6
Total:	14	7		21

AÑO 2011		Hombres	Mujeres	Total
A) Empleados				
Personal directivo	5			5
Personal técnico, administrativo y otros	5	6		11
B) Consejo de Administración	5	1		6
Total:	15	7		22

El número medio de personas empleadas es el mismo que el existente al término de los ejercicios 2012 y 2011, y ha sufrido una disminución en una persona con respecto al ejercicio 2011.

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

Los honorarios totales de DELOITTE, S.L., por la auditoria de las cuentas anuales de CEVASA y Grupo CEVASA del ejercicio 2012, ascienden a 46 miles euros. No se han recibido otros servicios por parte del citado auditor.

26. INFORMACIÓN SEGMENTADA

26.1 Información sobre segmentos: Adicionalmente a la percepción de dividendos de sus filiales las dos únicas actividades de la Sociedad son la prestación de servicios y el alquiler de edificios industriales.

A continuación se detalla la distribución por segmentos del importe de la cifra de negocios de los ejercicios 2012 y 2011:

	2012	2011
Dividendos pagados por las filiales	1.333	2.707
Prestación de servicios	1.517	1.499
Alquileres	0	540
Total:	2.850	4.747

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 base a la disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos de proveedores y acreedores comerciales a la fecha del estado de situación financiera de la Sociedad:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance		
2012		
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	1.065	100,00%
Resto	0	0,00%
TOTAL DE PAGOS DEL EJERCICIO	1.065	100,00%
PMPE (días) de pagos		0,00%
Aplazamiento que a la fecha de cierre sobrepasen el plazo máximo legal.	0	0,00%

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance		
2011		
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	947	100,00%
Resto	0	0,00%
TOTAL DE PAGOS DEL EJERCICIO	947	100,00%
PMPE (días) de pagos		0,00%
Aplazamiento que a la fecha de cierre sobrepasen el plazo máximo legal.	0	0,00%

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establece que el periodo de pago desde la fecha de publicación de Ley en el BOE y el 31 de diciembre de 2011 será de 85 días y de 75 días para el ejercicio 2012.

Al 31 de diciembre de 2012 ningún saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera

Notas:

- 1) Toda la información contenida en estos estados financieros está en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.
- 2) Los estados financieros y cuadros de estas cuentas anuales consolidadas se han elaborado originalmente en euros. Posteriormente, con el fin de presentarlas en miles de euros, se ha redondeado todas las cifras al millar más próximo, tanto las cifras base como los totales y subtotales originales en euros. Es por ello por lo que algunos totales pueden no coincidir con la suma de las cifras sumadas expresadas en miles de euros, sin que ello suponga error alguno.

**PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2012**

La Dirección de la entidad COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (la "**Sociedad**") presenta la información financiera anual del Grupo Consolidado de Sociedades, del cual la Sociedad es la sociedad dominante, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 mediante la firma del siguiente documento:

De acuerdo al art. 8.1. b) contenido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales Consolidadas (esto es, el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, 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 el 31 de diciembre de 2012, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados tanto de la Sociedad, como de las empresas incluidas en su grupo consolidado, tomados en su conjunto.

Asimismo, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración del Grupo Consolidado de la Sociedad declaran que el Informe de Gestión del Grupo Consolidado incluye, asimismo, un análisis fiel de la evolución, de los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y de las empresas incluidas en su grupo consolidado tomados en su conjunto, así como de la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan.

En Barcelona, a 19 de marzo de 2013

Don Jaume Dedeu i Bargalló
Presidente

Doña María Vaqué Boix
Consejero

Don Manuel Valiente Margeli
Consejero

Don Ángel Segarra Farré
Consejero

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L

Consejero

Representado por

Don Ferrán Pellisa i Beneyto

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (el "Grupo") que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultados 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 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 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 contiene las explicaciones que los Administradores de Compañía Española de Viviendas en 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 2012. 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 en Alquiler, S.A. y sociedades dependientes.

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



Ana Torrens

19 de marzo de 2013



**INFORME DE GESTIÓN
DEL GRUPO CONSOLIDADO**

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

INFORME DE GESTIÓN 2012

1 Contexto general, situación macroeconómica y evolución de los mercados

Durante el año 2012 la mayor parte de las economías europeas se han mantenido en crisis, como muestran las tasas de crecimiento de economías como la alemana (+1,1), la francesa (+0,1%), o la española (-1,4%). El crecimiento total de la zona euro fue negativo en un -0,4%, y ello a pesar de la demanda de otras zonas del globo, con crecimientos positivos (China +7,5%, USA +2,2%, etc.).

Los procesos de desapalancamiento en que se encuentran inmersos gran número de países avanzados, tanto de sus sectores públicos como privados (entidades financieras y familias), frena la expansión del gasto y del crédito, siendo esta contracción del mercado interior el principal factor que impide la recuperación de estas economías.

En nuestro mercado, la desconfianza de los inversores sigue alta y altos también los tipos de refinanciación de la deuda, tanto de los gobiernos como de las empresas. Los inversores han encontrado en los bonos un binomio de rentabilidad y riesgo preferible al de las acciones. Los precios de las acciones siguen sin mostrar signos de clara recuperación.

Los problemas de financiación de los gobiernos occidentales se siguen centrandos en los denominados países periféricos, especialmente de la Unión Europea (España, Italia, Portugal, Irlanda), siendo Grecia un caso aparte. Estos países vienen soportando costes de su deuda entre tres y cuatro veces superior al de Alemania o el Estados Unidos, diferenciales muy alejados de la situación real comparativa de unas y otra economías y de sus finanzas públicas, y ello aunque, con las gestiones hacia la unión bancaria en el UE y con los anuncios de las intervenciones del BCE en los mercados de deuda, se hayan alejado los escenarios más pesimistas.

El repunte de los precios de las materias primas y de la energía, los altos costes de financiación, junto con la disminución del gasto público y el paralelo aumento de la presión fiscal para equilibrar las cuentas públicas, están afectando muy negativamente y por este orden, al consumo interno, a la producción y al nivel de empleo de economías como la española, que se ven incapaces de dar la vuelta a esta espiral descendente, contando sólo con el estímulo de la fortaleza de las exportaciones. En ausencia de sectores punteros ajenos a la competencia extranjera, como había sido el de la promoción residencial de consumo interno, esta situación sólo podrá ser corregida en el medio y largo plazo cuando las empresas españolas mejoren sus posiciones competitivas en los mercados internacionales, y esto sólo es posible por mejoras de la imagen de marca y de calidad, por mejoras tecnológicas relativas, y también, por la reducción de costes de sus recursos, entre ellos la financiación y el capital humano.

En cualquier caso, lo que más ha perjudicado a la economía española y sigue impidiendo su recuperación, es la debilidad de su sistema financiero y de sus finanzas públicas. Como es sabido, la necesidad de fondos de los sectores público y financiero sigue siendo tan grande que siguen acaparando la mayor parte de los fondos disponibles, desplazando y dejando sin la necesaria financiación al sector privado no financiero. Las empresas siguen, poco a poco, desapareciendo por falta de financiación o por financiación excesivamente costosa, en función de su menor a mayor fortaleza financiera.

El necesario mantenimiento de las que inicialmente se anunciaron como medidas extraordinarias de aportación de liquidez barata del BCE a favor de las entidades financieras con dificultades de financiación y refinanciación, sólo ha servido para mantener vivo al sector, todo el año focalizado en arreglar sus problemas internos.

La forzada recapitalización y reestructuración del sector financiero llevada a cabo en los dos últimos ejercicios, que actuó como freno para la financiación de los restantes sectores, especialmente en el caso español, se ha mostrado insuficiente para hacer frente al gran problema del sector (especialmente el que procedía de las antiguas Cajas de Ahorro), derivado de su abultada cartera inmobiliaria y de su pésima gestión, que ha obligado a intervenir más de lo que se hubiera deseado al gobierno, y el problema financiero de unas instituciones privadas se ha colectivizado y se ha trasladado hacia a un mayor endeudamiento y consiguiente gasto público, mediante el FROB. En este caso, se ha “nacionalizado” no una gran empresa que pudiera suponer grandes beneficios para el país, sino gran parte de un sector, que, de no hacerlo así, hubiera derivado en un mayor problema. Para todo ello, finalmente ha sido necesario que, ante la negativa internacional a financiar directamente al sector financiero español, el propio Estado haya debido acudir a medidas extraordinarias de financiación internacional, que han puesto al país al borde de la intervención de la propia UE y del FMI.

Tras el desembarco público en gran parte del sector (con origen mayoritario en las antiguas Cajas de Ahorro), vieron la luz las anunciadas medidas encaminadas a que el sector se deshaga poco a poco de su abultada cartera de inmuebles, recuperando liquidez, y propiciando que las entidades vuelvan a la actividad propia de la banca comercial. La principal medida en este sentido es la creación del SAREB, o el denominado “banco malo”, con el objetivo de concentrar allí las excedentes carteras inmobiliarias del sector y gestionar en el largo plazo su desinversión paulatina. Las dificultades en la puesta en marcha del instrumento y el poco éxito que se ha tenido en la captación de fondos privados hacia este instrumento, son indicios de que la solución no va a ser fácil ni inmediata, si no todo lo contrario.

Con todo ello, es previsible que se mantenga el deterioro o estancamiento de la economía española, y la continuación de los ya alarmantes niveles de desempleo. La situación de una gran parte de las familias españolas es crítica y ello pone en riesgo la necesaria paz social, especialmente cuando ello se acompaña de medidas de recorte en partidas sociales como la protección al desempleo, las pensiones o la sanidad.

Creemos que deben tomarse urgentes medidas:

- a) Encaminadas a la estabilización y mejora de las finanzas públicas:
 - a. Deberían venir en primer lugar vía reducción inmediata de los costes de financiación del endeudamiento público (y consecuentemente del privado). Se muestra imprescindible poner en marcha los denominados eurobonos, Y estos no pueden esperar a que se implante primero la unión bancaria europea o se adopten medidas hacia una mayor unión política y fiscal.
 - b. El gasto público español no puede seguir haciéndose a costa de medidas fáciles y de resultado inmediato como la eliminación de pagas a los funcionarios o recortes lineales en ciertas partidas del gasto público. Como en el sector privado, con necesarias medidas de tipo estructural y de rediseño, que lleven a una mejora de su productividad. Es necesario el adelgazamiento del sector público español, demasiado consumidor de PIB y que exige de un excesivo esfuerzo fiscal a empresas y familias, y es un freno para la mejora de la competitividad española. El sector público debe proveer exclusivamente de aquellos servicios imprescindibles y acometer sólo aquellas infraestructuras de probada necesidad y rentabilización social futura. En este sentido, parece que se haya optado por comenzar por el tejado, porque es allí donde más se gasta, precisamente en aquellos servicios imprescindibles.
- b) Encaminadas a la mejora de la situación de las empresas:
 - a. Medidas encaminadas a reducir el coste de financiación de las empresas y a facilitar el acceso a la misma.
 - b. Medidas encaminadas a mejorar la productividad de las empresas españolas, reduciendo sus costes de estructura, y no sólo mediante reducción de sus costes laborales. Pensemos por ejemplo en avances en la estandarización en el intercambio de información y facturación entre empresas, jornadas laborales más flexibles y menos improductivas, eliminación de trabas a la competencia, mejora del sistema educativo con mejor interrelación con la empresa, reducción del elevado reglamentismo y costes derivados al que están sometidas las actividades de las empresas, etc..

En consonancia con la situación económica general, durante todo el año 2012, el sector inmobiliario español se ha caracterizado, como en el ejercicio precedente, por mantenerse la mayor parte de sus operadores nacionales prácticamente paralizados debido a sus problemas financieros, por sus escasas transacciones e inicio de muy pocos proyectos. Se mantuvo la escasa demanda, tanto de producto en venta como en alquiler, lo que, unido a un exceso de oferta, ocasionó que los precios siguieran disminuyendo.

Las entidades financieras, convertidas sin quererlo en los mayores propietarios de inmuebles del país, continuaron gestionando sus carteras y colocando el producto acabado entre sus clientes, aprovechando sus tradicionales redes comerciales y destinando, en lo posible, los fondos de que dispusieron, a financiar a sus clientes la compra de sus inmuebles.

La principal novedad del año fue la creación a finales del mismo de la denominada SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) o “banco malo”, que generó mucha expectación, con el objetivo de adquirir, gestionar y vender carteras inmobiliarias procedentes de la banca y obtener, según se anuncia, una rentabilidad atractiva en un horizonte de quince años. Comenzará a trabajar en el traspaso de los activos y pasivos tóxicos de la banca, aunque no se espera que la comercialización se ponga en marcha por lo menos hasta dentro de varios meses. Se espera que el SAREB se quede con las viviendas valoradas en más de 100.000 euros de las entidades financieras que hayan solicitado o soliciten ayuda al Estado, mediante compra con relativos descuentos, tras una retasación. También se quedará con los créditos valorados en más de 250.000 euros y con promociones en curso y suelos.

En tanto dicha Sociedad no esté completamente operativa, y cuente con los recursos técnicos y humanos que requiere, para lo cual se estima puede transcurrir casi un año, durante una primera fase serán las entidades financieras intervenidas las que se dediquen a la venta de las viviendas que traspasen al SAREB y del resto de las carteras inmobiliarias, dando continuidad a la gestión que hasta ahora vienen realizando.

Es evidente que, a lo largo de los años venideros, el proceso de desinversión en esa voluminosa cartera determinará el nivel de precios de gran parte de los productos inmobiliarios. Entre tanto sean una incógnita las líneas futuras de actuación de esta nueva institución, respecto a sus políticas comerciales y de precios, va a ser difícil que los operadores tradicionales realicen inversiones de volumen en aquellas zonas en las que el SAREB tenga importantes paquetes de activos.

Por lo que se refiere a regulación del sector, en el año 2012 tomó impulso la demanda del sector al gobierno, capitaneada por ASIPA (Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler), de la que CEVASA es miembro, de modificación de la normativa española sobre las SOCIMI,s,, con el fin de que dicho instrumento, que no había tenido éxito alguno desde su creación por el anterior gobierno, se convirtiera en el instrumento societario base de un deseable potente sector inmobiliario patrimonialista español. El gobierno entendió las demandas del sector y la nueva regulación de este instrumento vió la luz recientemente

En todo este proceso, CEVASA siempre ha defendido, a veces en solitario, que el objetivo de mejora del régimen SOCIMI para hacerlo más atractivo para las empresas patrimoniales, debía ir paralelo a la mejora del régimen SAV o del régimen especial de las Sociedades de Arrendamiento de Viviendas y que lo más urgente pasaba por sustituir el requisito de que el 55 % de sus beneficios procediesen del alquiler de viviendas a que fuera ese u otro porcentaje más alto, pero sobre el valor de sus viviendas en alquiler, o que el mínimo de 7 años en alquiler pasase a 3, como se exigía en el caso de otros regímenes como el de las SOCIMI,s. La insistencia de la Sociedad en la necesidad y urgencia de estos cambios, por unas y otras vías, dio su resultado, y tales novedades se incorporaron también con efectos de este ejercicio 2013.

En cualquier caso, en CEVASA siempre hemos creído que es necesaria una aproximación entre el tratamiento de los diferentes vehículos inversores en inmobiliario en renta (Sociedades tradicionales, Sociedades de Arrendamiento de Viviendas-SAV,s-, Instituciones de Inversión Colectiva -IIC,s-, SOCIMI,s, etc.). No pueden crearse ventajas competitivas entre ellas basadas en la fiscalidad. Cualquier diferencia de tratamiento debería estar plenamente justificada.

2 Evolución de los negocios durante el año 2012

2.1. CEVASA

2.1.1 Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding cabecera del grupo CEVASA, y sus principales ingresos provienen de los dividendos de sus filiales y de los servicios que ésta presta a las mismas.

El resultado de CEVASA del ejercicio 2012 ha sido de 293 miles de euros, frente a los 1.973 miles de euros del ejercicio 2011.

En desglose de la cifra de negocios de CEVASA, en miles de euros y correspondiente al año 2012, y su comparación respecto a la del año, se presentan en el siguiente cuadro:

	2012	2011	Variación	% variac.
Prestación de servicios a filiales	1.517	1.499	18	1,2%
Alquiler de edificios	0	540	-540	-100,0%
Dividendos de filiales	1.333	2.707	-1.374	-50,8%
Totales	2.850	4.747	-1.897	-40,0%

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante el año 2012, ha sido negativo en 127 mil euros, frente a los 1.554 miles de euros del año anterior. Esta disminución respecto al mismo periodo del año anterior, se explica, en primer lugar, por los menores dividendos recibidos de sus filiales (1.374 miles de euros menos), y, en segundo lugar, por un resultado financiero negativo en el año 2012 en 840 miles de euros, frente a 84 miles en el año 2011, que incluye el registro de la pérdida de valor de la filial CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU, por 61 miles de euros, frente a una recuperación de valor registrada en el mismo periodo del año 2011 de 244 miles de euros (308 miles de euros de diferencial).

Los dividendos satisfechos a CEVASA por sus filiales han sido de 1333 miles de euros, frente a los 2.707 miles de euros del ejercicio anterior. Como hemos explicado en otras ocasiones, motivos relacionados con la optimización fiscal del grupo aconsejan no trasladar a la matriz los resultados con origen en el alquiler de viviendas, que es la actividad principal del grupo.

Se ha mantenido estables los ingresos por facturación de servicios a las filiales en concepto de servicios (1.517 miles de euros en el año 2012 frente a los 1.499 miles de euros en el año 2011), mientras que han descendido los ingresos por alquileres (sin ingresos en el año 2012 frente a 540 miles de euros en el año 2011). Debido a la nula demanda, y a pesar de los esfuerzos realizados, durante el año 2012 se ha mantenido desocupado el edificio industrial que la Compañía oferta en alquiler.

Respecto a los gastos corrientes, sin considerar amortizaciones ni provisiones, éstos han descendido alcanzando la cifra de 2.028 miles de euros en el año 2012, frente a los 2.203 miles de euros en el pasado ejercicio 2011.

2.2 Grupo CEVASA

2.2.1 Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios

En el año 2012, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 3.110 miles de euros, frente a los 4.323 miles de euros del año 2011. En lo que se refiere al resultado neto del periodo, éste ha sido de 2.490 miles de euros, frente a los 4.754 miles de euros del ejercicio anterior.

La caída en los resultados se debe principalmente a unos mayores resultados financieros negativos. Si en el año 2012 se obtuvieron 738 miles de euros de ingresos y resultados financieros positivos, éstos han sido de 134 miles de euros en el año 2012. Por otro lado, los intereses de financiación externa, netos de subsidaciones, subieron desde los 1.528 miles de euros en el 2011 a los 2.075 miles de euros en el 2012, consecuencia de una financiación externa algo más elevada y más cara que en el ejercicio anterior, relacionada en su mayor parte con las inversiones inmobiliarias que se han incorporado al parque en alquiler en el último año.

Por lo que se refiere al alquiler de inmuebles:

- a) Las rentas por alquiler de viviendas y superficies anejas han experimentado un aumento del 5.7 %, y ello debido a unas mayores superficies en alquiler (durante los últimos dos años se han puesto en alquiler nuevos edificios residenciales), puesto que, aunque las tasas de ocupación se han mantenido estables, los precios medios han descendido.
- b) Por lo que se refiere al alquiler de locales comerciales y oficinas, las rentas disminuyeron un 1,8 % y 17,1% respectivamente, debido al debilitamiento de la demanda de este tipo de superficies.
- c) Unas de las principales causas de la disminución de la cifra de alquileres ha sido el mantenimiento durante el año 2012 de la desocupación del único edificio industrial del Grupo, que aportó 537 miles de euros a la cifra de negocios del pasado año 2011.

En lo que se refiere a los márgenes corrientes de los negocios principales del grupo (alquiler de inmuebles), se mantienen en niveles similares a los del pasado ejercicio.

En el marco de la política de rotación de activos, durante el año 2012, el grupo CEVASA ha vendido 6 viviendas de la promoción "Santa M^a de la Cabeza" en Madrid, el mismo número de viviendas que en el año 2011. La venta de estas viviendas ha aportado al grupo CEVASA un beneficio bruto antes de impuestos de 1.615 miles de euros, frente a los 1.250 miles de euros del año anterior.

En lo que se refiere a inversiones inmobiliarias realizadas durante el año 2012, además de las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación (1.369 miles de euros), el grupo ha invertido 4,3 millones de euros en la construcción y finalización de un edificio destinado a viviendas de protección oficial en Vic (Barcelona). El edificio se finalizó el pasado mes de diciembre y cuenta con 84 viviendas protegidas, 100 plazas de parking y 39 trasteros. Además de las anteriores, se han invertido cantidades adicionales en proyectos en cartera, del orden de los 46 miles de euros.

El continuo deterioro de los precios de los activos inmobiliarios se ha puesto de manifiesto, una vez más, en la tasación del parque inmobiliario, que el grupo realiza periódicamente, y algunos de los activos incorporados en los últimos ejercicios, han perdido valor respecto a su valor de coste o al previamente registrado. Como consecuencia de ello, la cuenta de resultados consolidada del año 2012 recoge una pérdida por deterioro de valor de inversiones y existencias inmobiliarias (y pasivos asociados a las mismas), por un total de 687 miles de euros, frente a los 658 miles de euros registrados por el mismo concepto en el año 2011.

A pesar de la delicada situación económica general, esperamos mantener los márgenes de los negocios patrimoniales del grupo, sin que a corto plazo incidan favorablemente en el grupo las iniciativas legislativas que se anuncian encaminadas a favorecer el alquiler de viviendas.

Los ingresos de la actividad hotelera han disminuido en un 11 %, respecto al pasado ejercicio, debido a unos menores niveles de ocupación. En cualquier caso, la disminución del margen de explotación ha sido mucho menor, debido a una política de contención y disminución de los gastos.

En el 2012 los ingresos por ventas de viviendas de la única promoción que el Grupo tiene en venta se han mantenido a niveles muy similares a los del 2011 (265 miles de euros en el 2012, frente a los 220 miles de euros en el 2011).

2.2.1.1 Negocio patrimonial (alquiler)

Rentas e ingresos

En el último año se ha profundizado la crisis económica en que nos encontramos y se ha agravado la mala situación económica de las familias y de las empresas. El debilitamiento de la demanda y el aumento de la oferta, con intensificación de la competencia, tienen como consecuencia la disminución de las rentas de mercado, tanto de viviendas como de locales comerciales y edificios de oficinas. Sin embargo, se ha conseguido mantener en niveles elevados los porcentajes de ocupación de los edificios en alquiler.

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.576 miles de euros, frente a los 11.933 miles de euros del año 2011, lo que supone una disminución del 2,98 %, y ello con un mayor número de superficies en alquiler u ofertadas.

Por tipología de inmueble en alquiler y complejo inmobiliario, y en términos generales, la variación de las principales rentas ha sido la siguiente:

Rentas netas de repercusiones de gastos				
	2012	2011	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	8.851	8.377	474	5,7%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.643	5.869	-226	-3,8%
Viviendas Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	1.003	660	343	52,0%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.282	1.341	-58	-4,3%
Viviendas Sta. Coloma	659	354	305	86,0%
Viviendas Igualada	212	153	58	37,9%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	52	0	52	100,0%
COMERCIAL	1.431	1.458	-27	-1,8%
Locales en Barcelona	1.031	1.011	20	2,0%
Locales y otros Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	353	411	-58	-14,1%
Locales La Sagrera en Barcelona	47	36	11	0,0%
OFICINAS				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	1.294	1.561	-267	-17,1%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	0	537	-537	-100,0%
TOTALES	11.576	11.933	-356	-2,98%

Respecto al alquiler de viviendas, las mayores superficies en alquiler han compensado la disminución de rentas de las promociones con mayor madurez. Así, en el año 2012 se encontraban plenamente operativas y en oferta las tres últimas promociones incorporadas al patrimonio, todas ellas en Catalunya (en Santa Coloma de Gramenet, Igualada y Sant Joan de les Adabesses, con un total de 167 viviendas), no siendo así durante el año anterior. También durante el año 2012 se han comercializado un mayor número de viviendas en la promoción Santa M^a de la Cabeza en Madrid, respecto al año anterior.

Por lo que se refiere al alquiler de locales, han disminuido ligeramente las rentas de alquiler, debido a una menor ocupación de los que el grupo tiene en Madrid.

También ha sido menor en el año 2012 la ocupación media de los edificios de oficinas que el grupo tiene en Barcelona.

Durante el año 2012, se ha mantenido desocupado el único edificio industrial que el grupo tiene en alquiler.

No obstante lo anterior, tal y como antes ya se ha mencionado, se mantienen en niveles similares a los del pasado ejercicio los márgenes corrientes de los edificios en alquiler, debido a una política de contención de gastos.

El efecto del registro en la cuenta de resultados de menores o mayores subvenciones, ajustes en el valor de los edificios en alquiler para adecuarlos a su valor de tasación, los intereses de financiación de estos negocios y otros similares, son la causa de que el beneficio antes de impuestos de esta actividad haya descendido desde los 4.757 miles de euros del año 2011 a los 4.595 miles de euros en el año 2012.

Adicionalmente, desde el inicio de la crisis se mantiene un elevado ritmo en la rotación de los contratos de alquiler, disminuyendo paralelamente la duración media de los mismos. Todo ello perjudica los ingresos y supone mantener elevados los gastos de readecuación de las viviendas y superficies en alquiler.

Por motivos coyunturales y fiscales mantenemos “ralentizada” la política de rotación de activos iniciada en el segundo semestre del año 2009, cuya primera actuación fue 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.

Como resultado de esta política se habían vendido 47 viviendas durante los años 2009 y 2010 (27 de ellas de renta antigua y 20 de renta libre), frente a 6 ventas en cada uno de los años 2011 y 2012.

Durante el año 2013 tenemos previsto intensificar nuestra política de rotación de activos, una vez han desaparecido los obstáculos legales que aconsejaron en su día limitarla.

Gastos

Ante el deterioro de la situación económica, el exceso de oferta y la escasa capacidad de pago de la demanda, hemos acometido políticas de ahorro en los gastos de explotación, si cabe, con el fin de mantener en lo posible los márgenes corrientes. Sin embargo, siguen aumentando las dotaciones por morosidad y posibles insolvencias de los arrendatarios, y el nivel de las rotaciones es excesivo. Lo primero es la causa de que se mantengan elevados los gastos asociados a la persecución de la morosidad, y lo segundo requiere de mayores esfuerzos y gastos de comercialización, y compromete nuestra histórica política de calidad de producto y de renovación y mejora de los edificios en alquiler.

Variaciones de valor de los edificios en alquiler o destinados al mismo

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 alquiler. El valor de tasación de la cartera de inmuebles asignados a estas actividades ha perdido durante el ejercicio 2012 un 0,39 % de su valor, frente a un descenso del 0,56 % en el año 2011.

La mejor evolución del valor de nuestros activos respecto la media del sector es consecuencia de la mejora que representa el hecho de que falta un año menos para la actualización de precios de las viviendas de renta antigua.

Alquiler de viviendas

Como ya preveíamos el pasado año, se ha producido una disminución en el precio de los alquileres y en la tasa de ocupación. Muchas familias no pueden pagar una renta que supere los 650€/mes, se producen renunciaciones a contratos por pérdida de capacidad adquisitiva para volver a vivir con sus familiares, otros deben optar por viviendas más baratas de menor superficie o fuera de la ciudad y muchos han vuelto a su país.

Desde que empezó la crisis en el año 2008, el 2013 es el primer año en que los ingresos medios por vivienda en el complejo Meridiano Cero en Barcelona han descendido. En plena crisis, el año anterior registramos un aumento del 3% y este año el descenso con respecto al 2011 ha sido del orden del 4%. Esto es debido a varias razones: mayor número de bajas de contratos y sobretodo una menor absorción. Cuesta más alquilar una vivienda que en los años anteriores y el cliente exige más al existir una amplia oferta de precios y pisos para escoger. Es tan delicada la situación económica de las familias que un traslado con los gastos que ello supone es difícil de acometer, siendo lo más normal que el propietario baje el precio para no perder al inquilino. Esto mismo lo hemos padecido también nosotros, siendo una constante del año la presión a la baja de los precios.

El pleno rendimiento de dos promociones que durante el año anterior entraron en explotación a mitad de ejercicio (Sta. Coloma de Gramanet, con 100 viviendas e Igualada, con 42) ha permitido aumentar la cifra global de ingresos por alquileres.

Pronosticamos para el 2013 una situación similar al 2012, caracterizada por un descenso en los precios del alquiler de forma moderada pero continuada y un mantenimiento de las tasas de ocupación medias en niveles del 95%. El cambio de tendencia no se producirá en el corto plazo y la manera de invertir el proceso y aumentar la ocupación y los ingresos pasa por mejorar el producto y aumentar su valor. Ante una mayor oferta debemos ofrecer más por lo mismo. Este debe ser el reto y esfuerzo de los próximos años.

Alquiler Locales

A finales del 2011 la situación económica general empeoró notablemente y el año 2012 ha sido, desde que empezó la crisis, el peor año. Esta situación ha deteriorado fuertemente la confianza de todos los agentes económicos. Continuamos en recesión y con una tasa de desempleo que se sitúa alrededor de 25%, con un impacto directo en el consumo familiar. En este contexto, fuera de las calles principales de Madrid y Barcelona como Serrano, Gran Vía,

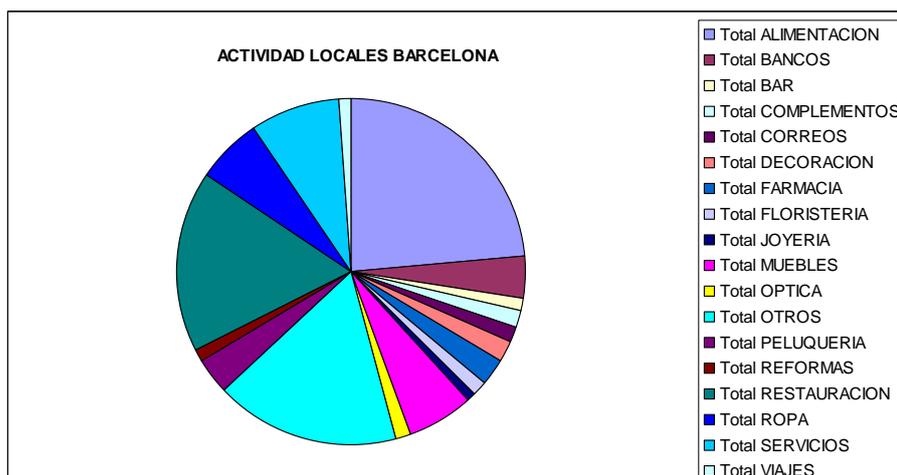
Paseo de Gracia y Portal del Ángel, la huella de la crisis se hace muy patente, con multitud de locales cerrados, incluso en calles principales de las dos ciudades.

La consecuencia de la creciente reducción de la capacidad económica de las clases medias, desempleo, peligro por perder el empleo, escasez del crédito, recortes salariales, etc., no puede ser otra que la reducción del consumo. No prevemos que la situación pueda mejora a corto plazo.

Creemos que se ha cerrado ya el periodo de ajustes de rentas en general y en estos momentos hay un cierto repunte de la actividad en la 1ª y 2ª línea, al existir en el mercado locales muy atractivos por precio. Respecto a los situados en la 3ª (locales de barrio) y 4ª (poco transito) la absorción será mucho más lenta.

Con todo ello, aquellos locales ubicados en zonas secundarias, con poco transito, lo tendrán francamente mal. Será difícil absorber estos locales de nuevo y la única salida factible es que el propietario se implique activamente en el negocio de su inquilino para conseguir la ocupación y, estos sean más competitivos y creativos para satisfacer las necesidades de sus clientes potenciales.

Nuestros locales en Barcelona se encuentran en la llamada zona secundaria, de 3ª y 4ª línea y excepto los locales de la Avenida Meridiana son de poco tránsito. Durante el año ha habido algunas rotaciones, principalmente en los locales de dicha avenida, y hemos cerrado el año con una ocupación del 84%, muy similar a la del año anterior. Con todo hemos conseguido aumentar las rentas un 1,5% respecto al año anterior.

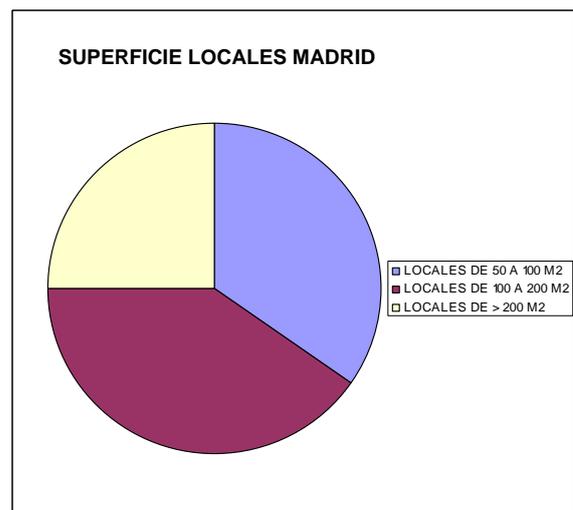
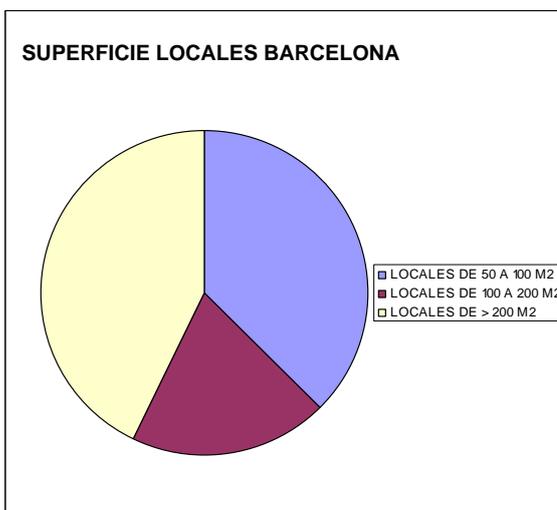


En Madrid, la facturación del año 2012 ha descendido un 14 %, fruto de la baja de dos locales durante el periodo y del ajuste de las rentas a la nueva situación del mercado, que ha supuesto un descenso del orden del 7% en los ingresos. Sin embargo, se ha cerrado el año con una ocupación del 94,69% existiendo en la actualidad un solo local vacío de los 36 existentes.



En su conjunto, los ingresos por renta de locales han descendido un 1,9%. Preveemos para el año 2013 una situación similar.

Por superficies, los locales del grupo en Madrid y Barcelona son los siguientes:



Alquiler Oficinas

La sobreoferta del mercado ha sido el principal factor del descenso en los precios. Esto, junto con la situación de crisis generalizada, ha provocado una situación un tanto desoladora en el panorama general: edificios desocupados en la periferia y descenso de las ocupaciones en la mayoría de los edificios. Aunque creemos que el ajuste de precios ya debería haberse producido, todavía la demanda sigue presionando a la baja, ante una situación de excesiva oferta. El hecho de que algunos propietarios de edificios nuevos sigan ofertando precios por debajo de una rentabilidad mínima, erosiona las bases de este negocio.

En el 2011 nos mantuvimos con una tasa de ocupación media del 80% y, como ya pronosticábamos para el año 2012, el descenso ha sido importante, fruto de dos bajas muy significativas. En total 6 plantas vacías. Ello, sumado a la disponibilidad ya existente nos ha situado en una tasa del 70%. A pesar de ello el mercado ha estado activo y durante el periodo hemos sufrido bajas que han sido absorbidas con nuevas contrataciones a menor precio. El ajuste de precios ha sido una constante en estos últimos años y en las nuevas contrataciones. Para el año 2013 somos moderadamente optimistas, y, salvo que se produzcan bajas inesperadas, prevemos un cierto aumento de la tasa de ocupación.

Hemos empezado este año con la remodelación de las plantas de nuestros edificios de oficinas con el fin de adaptarlas a los nuevos tiempos y conseguir mayor atractivo para su ocupación.

1.2.1.2. Promoción inmobiliaria y de suelo

Como en los últimos años y con base en un criterio de máxima prudencia, en el año 2012 no hemos comprado ni vendido, ni se han producido inversiones ni avances sustanciales en los proyectos de desarrollo y/o urbanización de suelo. Mantenemos como únicos objetivos su consolidación urbanística y administrativa.

Tampoco hemos iniciado en el ejercicio nuevas promociones inmobiliarias para la venta. Nos hemos limitado a finalizar las promociones de protección oficial destinadas al alquiler, que teníamos en construcción en el conjunto de empresas del grupo y asociadas. Todas ellas finalizaron dentro del año como teníamos previsto. La finalización de todas ellas, prácticamente al mismo tiempo, nos obligará a realizar un importante esfuerzo de comercial en los próximos meses.

Las promociones finalizadas han sido:

- Un edificio situado en un barrio céntrico de la población de Vic (Barcelona) compuesto de 84 viviendas de protección pública destinadas a alquiler, con aparcamiento y local comercial.
- Tres promociones de viviendas de protección pública en Sabadell (Barcelona), a través de la sociedad SBD Lloguer Social, S.A., en la que participamos en un 40%:

- a) Una promoción de de 72 viviendas y aparcamiento en el barrio de Torre-Romeu.
- b) En el barrio de Can Llong, dos promociones con 70 y 223 viviendas, aparcamiento y locales comerciales.

Residualmente, se ha vendido una vivienda y plaza de parking de una promoción acabada en pasados ejercicios. Sólo una vivienda y algunos pocos anexos permanecen sin vender en la cartera inmobiliaria de la Sociedad. La aportación de aquellas operaciones a la cuenta de resultados ha sido negativa, siendo el precio de venta ligeramente menor que el de coste, a consecuencia de la caída de los precios de 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 2012 un 18,33 % de su valor, frente a un descenso del 8,79 % en el año 2011.

2.2.1.2 Negocio hotelero

Los ingresos del único hotel con los que cuenta el grupo han disminuido significativamente respecto a los del mismo periodo del año 2011, debido a la mala situación por la que atraviesan algunos de los clientes y agencias con las que trabajamos.

El ajuste a la baja de de los gastos variables y algunos estructurales ha permitido que la importante reducción de ingresos se trasladase en mucha menor medida al margen de este negocio.

Durante el año 2012 ha continuado la tendencia de los últimos años, acorde a la situación general, y que en el caso de la hostelería de costa, se ha visto agravada por un descenso importante en el turismo de 3ª edad en temporada media y baja. Casi todos los segmentos de nuestros clientes se han visto afectados, con una ligera disminución en las contrataciones y en la ocupación, salvo el segmento deportivo, que progresivamente va aumentando su presencia. Además de una reducción en la ocupación media, también se han visto afectados en general los precios, por la presión de la competencia.

En la temporada alta, el ligero descenso del cliente individual se compensó con el aumento de eventos deportivos, sobre todo en el mes julio, resultando al final una ocupación, en los meses de julio y agosto, según la presupuestada.

Para 2013 los datos que nos llegan nos hacen pensar en una ligera reactivación de los segmentos tradicionales y en la recuperación de algunos clientes de la Administración Pública que llevaban algunos años sin venir. Sin embargo, se trata de expectativas que deberán confirmarse o no en los próximos meses.

Sobre la incorporación del hotel al programa IMSERSO, el 2012 no pudo ser porque las plazas ofertadas por la Administración disminuyeron en 200.000 personas, y no se incorporaron nuevos destinos tal como estaba planeado. En 2013 intentaremos nuevamente que Torrevieja y nuestro hotel se incorporen a este programa.

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 del grupo CEVASA depende en gran medida de la evolución de los precios y de las rentas de los inmuebles en las plazas en las que se sitúan principalmente sus inversiones (la ciudad de Barcelona y su área metropolitana y la ciudad de Madrid), especialmente del segmento residencial.

En lo que a las rentas se refiere, la grave crisis económica en la que nos encontramos está ocasionando una paulatina disminución de las rentas medias de alquiler, debido a una demanda débil y un exceso de oferta. El grupo no es inmune a esta situación y ha sufrido esta tendencia en los últimos años, por disminución de las rentas unitarias de los nuevos contratos o renegociación de contratos vigentes.

En el caso del grupo CEVASA, un factor atenuador de lo anterior deriva del hecho de que gran parte de su cartera de viviendas sea bien renta antigua o de renta social (viviendas modernas de protección oficial), con rentas menores de las de mercado. Ello hace que gran parte de esta cartera no se vea afectada por esta tendencia o lo esté en escasa medida. La mayor parte de estas viviendas son de renta antigua, sujetas a contratos indefinidos, y ofrecen rentas que se sitúan en una media de una cuarta parte de las de mercado, sin posibilidad de actualización alguna (salvo IPC) en los próximos 12 años, y aún después de ese plazo, con actualizaciones limitadas.

Creemos que durante este año 2013 continuarán bajando las rentas de nuestras promociones en alquiler, tanto las de renta libre como las de renta regulada, por lo que deberemos seguir trabajando para ajustar, aún más y en la medida de lo posible, tanto los gastos variables como los fijos estructurales, con el fin de mantener los márgenes en los niveles actuales.

Al igual que en los últimos años, en el ejercicio 2013 prevemos que continúen bajando los precios de realización o venta de los inmuebles en alquiler, en tanto no se absorba la actual sobreoferta, lo que, sin duda, se irá recogiendo en las próximas tasaciones de nuestra cartera inmobiliaria.

Respecto al resto de activos inmobiliarios del grupo, en su mayor parte suelo urbano, sus utilidades futuras y el acierto o no de su inversión, dependerán de la evolución de los precios de estos activos y de los inmuebles terminados, y de la mayor o menor eficiencia en la gestión de estos proyectos en cuanto a tiempo, costes de desarrollo y de los resultados de su comercialización y venta. Salvo inesperados aumentos futuros de los precios, es un hecho que el aumento del plazo de desarrollo de los proyectos inmobiliarios que se planificaron sobre estos suelos, tiene un efecto directo en la disminución de las tasas de rendimiento que para ellos se habían estimado.

El hecho de que el grupo CEVASA haya financiado la mayor parte de sus activos inmobiliarios con fondos propios o, en el caso de proyectos de VPO, con préstamos cualificados con tipos de interés subsidiados, evitará los efectos indeseados de un exceso de apalancamiento cuando descenden las tasas de rentabilidad de los activos financiados.

Cabe esperar que los precios del suelo y de los productos inmobiliarios continúen cayendo en tanto no se absorba el stock actual, en gran parte en manos del sector financiero y de la nueva Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

3.2. Plan estratégico del grupo

Objetivos, líneas de actuación y medios y recursos disponibles

La última revisión profunda del plan estratégico del grupo tuvo lugar en el año 2010, ya en un contexto de crisis económica y de negras perspectivas para el mercado inmobiliario español. Actualmente, aún con pequeñas variaciones, se mantienen tanto sus objetivos como las líneas maestras de actuación que entonces se definieron, y que son:

En ausencia de aumentos en las plusvalías inmobiliarias, si no todo lo contrario, el aumento del valor añadido de la Sociedad y su grupo y la mejora de los índices de rentabilidad desde la óptica de la empresa y del accionista, deben lograrse, en primer lugar, a través del aumento de valor de la empresa por sus operaciones corrientes, defendiendo y aumentando, si cabe, sus márgenes ordinarios, y, en segundo lugar, mediante el crecimiento paulatino de su cartera, que debe venir acompañado de la mejora de las economías de escala y de mejora de la posición competitiva.

Y todo ello dentro de un marco conservador de actuación, dentro de una posición conservadora de no concentración de riesgos, de limitación del nivel de apalancamiento, que nos permita atender las oportunidades de negocio que puedan presentarse, sin estar demasiado condicionados por una circunstancial financiación ajena. Por ello, se tiene decidido no iniciar nuevas actuaciones en tanto no se asegure previamente su financiación, acorde con el proyecto a financiar.

Periódicamente se analiza todo lo anterior y se replantea la política en cuanto a posibles actuaciones de inversión y desinversión, basada, en primer lugar, en nuestras preferencias respecto a qué activos tener en cartera, en función de su rentabilidad básica esperada y fuentes en las que se apoya, esperada aportación periódica al resultado y al cash-flow, tiempos de maduración, etc.; y, en segundo lugar, en nuestras perspectivas de evolución del sector inmobiliario y sus precios, por productos y zonas, y de evolución de los costes del capital y de financiación externa,

En el grupo CEVASA, con una política conservadora de endeudamiento y donde no se prevé recurrir a financiación mediante nuevas aportaciones de capital, uno de los pilares del éxito está en mantener una adecuada rotación de activos, con la finalidad de renovar el patrimonio inmobiliario en explotación, aprovechando los vaivenes del mercado y vendiendo activos no estratégicos para reinvertir en otros con mejores perspectivas de rentabilidad, y evitar el 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.

En cualquier caso, épocas de crisis tan profunda como la actual aconsejan una dosis de prudencia, incluso adicional a que tradicionalmente aplica esta Compañía.

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

El grupo, por la tipología de sus negocios, no realiza actividades de investigación y desarrollo en sentido estricto. No obstante, 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, en sintonía con su compromiso medioambiental y considerando siempre la rentabilización a largo plazo de dichas inversiones.

5. Adquisiciones de acciones propias y autocartera.

5.1. CEVASA

Durante el año 2012, CEVASA ha adquirido 2.270 acciones propias (un 0,19 % de su capital), por un total de 353,83 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 155,87 €.

En la Junta general de accionistas celebrada el 10 de diciembre del 2012, se acordó reducir el capital social en la cifra de 288.000 euros, mediante la amortización de 48.000 acciones propias que se encontraban en la autocartera.

En lo que llevamos de año 2012, se han adquirido 1.072 acciones propias. En la fecha de formulación de este Informe Anual, se tienen en autocartera un total de 1.659 acciones propias, con un coste de 259 miles de euros, lo que representa un 0,14 % 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 2012 y en lo que llevamos del 2013.

6. Riesgos y política de gestión de riesgos

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.

El Comité de Auditoria es el órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar los dispositivos de control de riesgos.

Aunque no existe un departamento de auditoria interno ni tampoco la figura de controller desligada de la dirección financiera, el grupo tiene implementadas medidas más que suficientes para evitar en lo posible que se materialicen cualquiera de los riesgos a los que se enfrenta. Los riesgos más relevantes a los que se enfrenta el grupo CEVASA son de diferentes tipos:

1) Riesgos financieros y uso de instrumentos financieros

Destacan aquí los riesgos de variación en el precio de los instrumentos financieros, bien sean activos, pasivos o productos derivados.

En este sentido, los únicos riesgos a que está sometido el grupo CEVASA derivan de la pequeña cartera de renta variable que mantiene a medio plazo (cercana al millón de euros) y entre sus activos financieros. El grupo CEVASA no tiene activos financieros de renta fija con riesgo de variación de precio, que resulte de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

Respecto a pasivos financieros, la mayor parte de los activos del grupo están financiados con fondos propios. Sólo se ha recurrido a la financiación externa, a tipos de interés variables, en las cuatro inversiones inmobiliarias finalizadas en los últimos años. En la fecha de cierre del ejercicio 2012, las empresas del grupo no consideradas asociadas (excluyendo SBD Lloguer Social, S.A., en la que se participa en un 40%), tenían pasivos financieros por un total de 53,8 millones de euros, la mayor parte de los mismos amortizables a muy largo plazo y que financian inversiones inmobiliarias en alquiler. En todo caso, los alquileres actuales y los esperados, serán suficientes para cubrir las cargas financieras derivadas de dichos pasivos.

Adicionalmente y en aquella fecha, el grupo tenía utilizadas líneas de circulante a corto plazo por 10,4 millones de euros, situación excepcional que se prevé revertir en el año 2012 conforme se apliquen a ese destino y a su vencimiento, los activos financieros del grupo, se disponga completamente de los préstamos a largo plazo contratados para financiar inversiones inmobiliarias ya finalizadas, y se perciban los importes que el grupo acredita frente a las Administraciones Públicas por la promoción de vivienda protegida en alquiler. Por ello, en ningún caso puede hablarse de la existencia de riesgo de crédito o de liquidez del grupo CEVASA, aún en las situaciones más desfavorables e impensables de cancelación imprevista de las líneas de crédito. En cualquier caso, el grupo podría optar por cambiar financiación a corto plazo por financiación a largo, opción que ha descartado considerando la temporalidad de la situación actual y sus previsiones de tesorería, y los elevados costes financieros y asociados a este tipo de financiación. Por otro lado, no hay que olvidar que en el ejercicio 2013 reiniciaremos la política de rotación que teníamos paralizada por motivos legales, que ahora han desaparecido.

El grupo tiene contratados tres swaps de cobertura de flujos de efectivo, que cubren las variaciones de los tipos de interés de dos de los préstamos hipotecarios mencionados en el párrafo anterior. El 72,3 % de los préstamos a largo plazo del grupo tienen sus costes de financiación acotados a la baja puesto que o se han pactado swaps o se han pactado “suelos” en los mismos. Frente a ello, aunque sólo el 17,2 % de aquellos préstamos tienen sus costes acotados al alza, lo creemos en estos momentos innecesario, dada nuestra previsión de que se mantengan por mucho tiempo en los actuales niveles los tipos de interés básicos sobre los que están indiciados los tipos variables de aquellos préstamos.

Por lo que se refiere a las sociedades asociadas al grupo CEVASA o que consolidan por el método de puesta en equivalencia, en las que la matriz participa en un 40 % del capital, todos los préstamos que las mismas tiene contratados son a tipos de interés variables y no se tienen contratados derivados financieros que cubran las variaciones de los tipos.

2) Riesgo de impago y de insolvencia de los clientes

La conjunción del gran número de clientes que supone el negocio de alquiler de viviendas y pequeñas superficies comerciales, con la exigente política de garantías mínimas seguida hasta la fecha, limita las posibles pérdidas por estos conceptos. Además, la entrada en vigor de la reciente Ley 37/2011, de 10 de octubre, promete una verdadera agilización procesal, al extender el sistema del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago. A partir de ahora, una vez presentada la demanda por impago de rentas, el secretario judicial dará diez días al inquilino para que abone la cantidad adeudada, abandone la vivienda o presente las alegaciones por las que se opone al pago. Si transcurrido dicho plazo el demandado no ha realizado alguna de las anteriores actividades, el secretario judicial procederá directamente a fijar la fecha para el lanzamiento (desalojo del inmueble), previa solicitud del propietario.

Con la reforma actual, el derecho a recuperar la vivienda puede ser reconocido en un plazo de diez días, si bien en la realidad este plazo tan corto dependerá del trabajo acumulado en el Juzgado y de la disponibilidad de fechas para la realización de las actuaciones.

Adicionalmente, a mediados del año 2012 se anunció una nueva Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de viviendas en alquiler, que se encuentra en estos momentos en trámite parlamentario, y que promete medidas más garantistas a favor de los propietarios, y una menor protección legal al inquilino moroso.

3) *Riesgos asociados a procesos internos*

Son de los de tipo operativo y los asociados a errores, ineficiencias o malfunciones de los sistemas de información.

Los primeros tienen su origen en la actividad diaria de la empresa y entre ellos se encuentran:

a) el 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..

b) aquellos asociados a la elaboración de la información financiera, bien sea aquella con destino a los órganos de gestión y administración del grupo, como la oficial de obligada difusión (cuentas anuales e intermedias, informaciones trimestrales, etc.).

c) los asociados a los sistemas y procesos implantados que aseguren que se dispone de información de calidad para la toma de decisiones en el momento en que se necesita, bien sea:

- de tipo operativo (Información de gestión/ indicadores, información para la fijación de precios, etc.).
- de la información financiera y contable necesaria para la presupuestación y planificación.
- de la que se precisa para la toma de decisiones sobre inversiones y desinversiones (análisis fiscal y legal, etc.)
- de información que permita tomar decisiones estratégicas y seguir la evolución deseada del grupo en el medio y largo plazo: 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.

Los segundos tienen su origen en posibles errores en el diseño, selección e integración de aplicaciones, en el aseguramiento de la integridad de los datos, en la gestión de infraestructura, la continuidad de los sistemas informáticos,

Las medidas que tiene implantadas el grupo con el fin de atenuar los riesgos anteriores son:

Riesgos operativos asociados a los procesos internos: Respecto a los riesgos de tipo operativo, los sistemas de gestión del grupo están enfocados hacia los procesos que se realizan, en función de los objetivos que se pretenden, y se fundamentan 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.

Respecto a los procesos de contabilización, registro y ejecución de trabajos periódicos, que aseguran un cumplimiento estricto de las normativas mercantil, contable y fiscal, éstos están completamente definidos e identificados y asignadas las tareas a realizar. El seguimiento de todo ello se realiza mediante aplicaciones informáticas.

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

Riesgos asociados a errores, ineficiencias o malfunciones de los sistemas de información:
Las medidas que el grupo 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.

4) Riesgos no financieros asociados al entorno en el que se desarrollan las actividades el grupo:

Se derivan de la competencia, riesgos legales y de cumplimiento de normativas, sucesos que puedan originar pérdidas catastróficas, etc.

Respecto a los de tipo legal que puedan ocasionar pérdidas por su incumplimiento, como las disposiciones legales que estamos obligados a cumplir con diligencia, como pueden ser las normas de seguridad que deben cumplir los edificios, las normas fiscales, la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) o la Ley de Protección del Blanqueo de Capitales, entre otras, el grupo 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, todas las Sociedad del grupo CEVASA están sometidas a regulaciones de todo tipo: civil, mercantil, financiera, laboral, urbanística, etc. y cumplen estrictamente con todas ellas, siendo imposible en este informe describir todas y cada una de las disposiciones que nos afectan y de que manera la Sociedad y su Grupo cumplen con las mismas.

También se dispone de planes de formación, 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.

Respecto a riesgos que puedan derivarse de sucesos que puedan originar pérdidas catastróficas, especialmente que afecten al patrimonio de la Sociedad, hay que señalar que todos los edificios propiedad del grupo CEVASA están debidamente asegurados contra este tipo de riesgos en compañías de primer orden. Además, en las promociones inmobiliarias que se llevan a cabo por el grupo 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.

También están convenientemente aseguradas las Sociedades del grupo y su equipo humano, de los riesgos derivados de su actuación frente a terceros, ya se deriven de la gestión de activos propios, o la derivada de patrimonios inmobiliarios y financieros de terceros (actuación como gestora).

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. 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 08/10/2001 del Ministerio de Economía.

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

La Junta General de accionistas celebrada el 19 de junio de 2012 acordó la distribución de los siguientes dividendos:

- 1.- Un dividendo con cargo a los beneficios del año 2011, equivalente a 1,69 euros brutos por acción.
- 2.- Un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición, equivalente a 1,61 euros por acción.

Durante el ejercicio 2012 y en fecha 27/06/2012, se pagó efectivamente a los accionistas un total de 2,30 € íntegros por acción, correspondiente a la suma de los dividendos anteriores menos 1 € íntegro por acción, pagado a cuenta del primero en fecha 27/12/2011.

En el año 2012, la evolución del precio de la acción en el mercado de corros electrónicos se mantuvo estable, con leves oscilaciones entre un mínimo anual de 154 euros y un máximo de 157,39 euros.

9. Responsabilidad social y patrocinio.

Pese a que los márgenes de los negocios del grupo CEVASA están siendo afectados por la actual crisis económica, CEVASA mantiene su tradicional política de destinar el 0,7% de sus beneficios líquidos consolidados a obras de carácter social y de apoyo de actividades culturales en los municipios en los que desarrolla sus negocios.

10. 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 2012.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2012

C.I.F.: A-28218543

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

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

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
10/12/2012	6.976.140,00	1.162.690	1.162.690

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
DON JOSEP XAVIER SOLANO MADARIAGA	0	266.708	22,939
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	208.742	4.764	18,363
DOÑA EMPAR VAQUE BOIX	0	194.496	16,728
DOÑA MARIA BOIX GACIA	142.781	6.587	12,847
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ	43.542	0	3,745
DOÑA GEMMA VICTOR VAQUÉ	41.582	0	3,576

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
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ	39.785	0	3,422
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ	36.646	0	3,152

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON JOSEP XAVIER SOLANO MADARIAGA	INMOZEL, S.L	490	0,042
DON JOSEP XAVIER SOLANO MADARIAGA	RESTAURA, S.L.	266.218	22,897
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	DOÑA BLANCA BOFILL VAQUE	1.148	0,099
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	DON GERARD BOFILL VAQUE	1.148	0,099
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	MERCANTIL CALVET T. VIÑAS, S.A.	1.100	0,095
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	DON POL BOFILL VAQUE	1.148	0,099
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	STANDING SAN CUGAT, S.A.	220	0,019
DOÑA MARIA BOIX GACIA	AUTO SERVICIO TURO-PARK, S.A.	6.587	0,567

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ	27/12/2012	Se ha superado el 3% del capital Social
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ	27/12/2012	Se ha superado el 3% del capital Social
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ	27/12/2012	Se ha superado el 3% del capital Social
DOÑA GEMMA VICTOR VAQUÉ	27/12/2012	Se ha superado el 3% del capital Social
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	27/12/2012	Se ha descendido del 3% del capital Social

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 ANGEL SEGARRA FARRÉ	0	424	0,036
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	84.230	0	7,244
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	20.110	0	1,730
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	194.496	0	16,728

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	25,739
--	--------

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

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

Tipo de relación :

Familiar

Breve descripción :

Tres 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. La Sociedad desconoce si dichas personas mantienen entre ellas relaciones comerciales, contractuales o societarias.

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

Tipo de relación :

Familiar

Breve descripción :

Los cuatro últimos titulares de participaciones significativas que se han señalado en el punto A.2. y la Consejera María Vaqué Boix tienen con ésta una relación de parentesco de primer grado. La Sociedad desconoce si dichas personas mantienen entre ellas relaciones comerciales, contractuales o societarias.

Nombre o denominación social relacionados
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ
DOÑA GEMMA VICTOR VAQUÉ
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole 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:

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, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

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

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
587	0	0,051

(*) 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 las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de accionistas celebrada el pasado 10 de diciembre de 2012, para adquirir acciones propias hasta un máximo del 5% del capital social, a un precio que se encuentre en una banda del 15% arriba o debajo de la cotización de las acciones en la fecha de adquisición.

En la adquisición, se observarán todos los requisitos que impone la Ley y el 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 5 años contados a partir del día 10 de diciembre de 2012.

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 - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos 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. Ultimo nombram	Procedimiento de elección

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON JAUME DEDEU BARGALLO	--	PRESIDENTE	28/06/2001	15/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANGEL SEGARRA FARRÉ	--	CONSEJERO	26/05/2012	26/05/2012	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	15/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	FERRÁN PELLISSA BENEYTO	CONSEJERO	28/06/2006	15/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
-----------------------------------	----------

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON FRANCESC LLOVERAS CASTILLO	EJECUTIVO	09/05/2012
RESTAURA, S.L.	DOMINICAL	10/12/2012

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Número total de consejeros ejecutivos	0
% total del consejo	0,000

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 JAUME DEDEU BARGALLO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	EULALIA VAQUE BOIX
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	MANUEL VALIENTE MARGELI
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	MARÍA VAQUÉ BOIX
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.

Número total de consejeros dominicales	4
% total del Consejo	80,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON ANGEL SEGARRA FARRÉ

Perfil

El Sr. Segarra es licenciado en ciencias económicas y empresariales y licenciado en derecho. Es censor de cuentas desde el año 1985 y miembro de distintos colegios profesionales relacionados con su actividad, siendo miembro, entre otras, de la Comisión Permanente de Asesores Fiscales del Colegio de Economistas de Catalunya. A su vez, es también profesor de materias fiscales en dicho colegio y lo ha sido en diversas universidades. Es autor de diversos artículos y ponencias sobre materia fiscal.

Número total de consejeros independientes	1
% total del consejo	20,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
DON JAUME DEDEU BARGALLO	28/12/2012	EJECUTIVO	DOMINICAL
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	28/12/2012	EJECUTIVO	DOMINICAL

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:

SI

Nombre del consejero

DON FRANCESC LLOVERAS CASTILLO

Motivo del cese

El pasado 9 de mayo de 2012, Don Francesc Lloveras Castillo presentó dimisión de sus cargos de consejero y Presidente del Consejo de Administración, mediante carta dirigida al Consejo de Administración, quién aceptó su dimisión en su reunión de fecha 10 de mayo. Los motivos de su dimisión, mencionados en su carta, son el haber perdido la confianza de la mayoría de los socios de referencia.

Nombre del consejero

RESTAURA, S.L.

Motivo del cese

El mencionado consejero fué cesado por la Junta General de accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2012.

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

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

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado 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
Retribucion Fija	50
Retribucion Variable	0
Dietas	107
Atenciones Estatutarias	158
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	315
--------------	------------

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 contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías 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

Total	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

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	113	0
Externos Dominicales	170	0
Externos Independientes	32	0
Otros Externos	0	0

Total	315	0
--------------	-----	---

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	315
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

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	339
--	-----

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 grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
--------------------------------	---

	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, en concepto de atenciones estatutarias y de dietas de asistencia, una retribución cuyo importe vendrá determinada por el diez por ciento de los beneficios netos consolidados del grupo CEVASA, una vez deducidas, con carácter previo, las atenciones prioritarias establecidas por la legislación en vigor. El Consejo podrá acordar reducir dicho porcentaje en los años en que así lo estime oportuno.

La distribución del concepto retributivo, antes mencionada, se realizará entre los Consejeros designados, por partes iguales. 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 actuado, la porción retributiva que se establezca para todo el ejercicio de referencia.

Las retribuciones por atenciones estatutarias y dietas de asistencia serán compatibles e independientes de sueldos, retribuciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones adicionales de cualquier clase establecidos con carácter general o singular para los miembros del Consejo de Administración que desempeñen funciones adicionales a la función propia de Consejero, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la Sociedad, ya laboral (común o especial de alta dirección), mercantil o de prestación de servicios.

Además, el artículo vigésimo séptimo 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 29.3 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 de Capital, 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, en concepto de Atenciones Estatutarias y Dietas de Asistencia :

-El Comité de Nombramientos y Retribuciones deberá proponer anualmente al Consejo de Administración si conviene o no reducir el porcentaje máximo del 10% establecido estatutariamente (art. 30), y de qué forma en el primer caso, en función de los resultados obtenidos en el ejercicio anterior cerrado.

-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, que no podrán superar nunca el 10% de los beneficios consolidados.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>-La Junta General aprobará, o en su caso, modificará la propuesta del Consejo de Administración, dentro de los límites del artículo 30 de los Estatutos Sociales.</p> <p>2) Con relación a cualquier otra retribución a los Consejeros a los que se delegan facultades distintas de las Atenciones Estatutarias y dietas de asistencia, establecidas por razón de una labor específica realizada en el ejercicio de funciones adicionales a la función propia de Consejero:</p> <p>-El Presidente del Consejo de Administración deberá solicitar del Comité de Nombramientos y Retribuciones una propuesta de retribuciones, y relación contractual (de precisarse), para el caso de que se prevea que determinados Consejeros, con facultades delegadas o con funciones ejecutivas, vayan a efectuar labores adicionales a la función propia de Consejero.</p> <p>-El Consejo de Administración, considerando la propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones y sus propias valoraciones, determinará o no, las retribuciones, y la relación contractual o laboral que en su caso se precisen, y así lo acordará.</p> <p>-Con relación a este tipo de retribuciones, los accionistas tienen el derecho a estar informados, y para ello, les amparan la Ley de Sociedades de Capital, los Estatutos de la Sociedad y la legislación del Mercado de Valores.</p> <p>C) Adicionalmente, el punto X del Reglamento del Consejo de Administración menciona otras posibles retribuciones al Presidente, Secretario General y miembros de los Comités del Consejo, en función de la labor realizada en cumplimiento de los cargos para los que hayan sido designados. Sin embargo, el vigente Reglamento del Consejo debe adaptarse a los nuevos Estatutos Sociales, adaptados a la nueva Ley de Sociedades de Capital.</p>

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
Conceptos retributivos de carácter variable	NO
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	NO
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como	SI

consejeros ejecutivos	
-----------------------	--

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:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

Como anexo al Informe de Gobierno Corporativo, se acompaña el Informe Anual según retribuciones 2012.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

El Comité de Nombramientos y Retribuciones propone al Consejo las retribuciones que deben percibir los miembros de los Órganos de Administración y, ni en el ejercicio 2012, ni en los ejercicios anteriores, ha utilizado asesoramiento externo.

En el año 2012 no se ha modificado la habitual política de retribuciones a los consejeros que se sigue desde hace varios ejercicios.

Las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de CEVASA durante el ejercicio 2012 son de tres tipos:

1) Atenciones Estatutarias y Dietas de Asistencia o reuniones del Consejo de Administración:

Son retribuciones a los Consejeros reguladas en los Estatutos Sociales y derivadas exclusivamente de su pertenencia al Consejo de Administración. El Consejo propone a la Junta su cuantía, sin sobrepasar el máximo establecido por los Estatutos Sociales. La Junta acuerda el importe definitivo.

2) 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.

3) Sueldos y Salarios:

Hasta su renuncia y jubilación el 27/12/2012, se han satisfecho a la Consejera Delegada Maria Vaqué Boix, que a su vez formaba parte de la plantilla de la Sociedad, por sus funciones de carácter ejecutivo y su nivel de dedicación al seguimiento de la Sociedad.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

	NO
--	----

Identidad de los consultores externos
--

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

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 SUGIRIÓ EL NOMBRAMIENTO DEL CONSEJERO.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON MANUEL VALIENTE MARGELI

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

DON MANUEL VALIENTE MARGELI

Descripción relación

EL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO SUGIRIÓ 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 SUGIRIÓ EL NOMBRAMIENTO DEL CONSEJERO.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.

Descripción relación

EL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO SUGIRIÓ 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, 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. Una vez recibida aquella por el Consejo de Administración corresponde al mismo decidir y concretar la propuesta a someter a la Junta General.

El nombramiento, cese o remoción de los Consejeros de la sociedad es competencia de la Junta General de accionistas.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de designación de consejeros por cooptación y de la posibilidad de representación

proporcional, que preven, respectivamente, los artículos 243 y 244 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

El Consejo de Administración examina con cierta periodicidad su propio funcionamiento y el de sus comisiones, sin asesoramiento profesional de expertos externos.

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, mantienen al Consejo informado de forma verbal.

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

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 adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Nombramiento de Consejeros Delegados

Quórum	%

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

Tipo de mayoría	%
Requiere el voto de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.	66,00

Descripción del acuerdo :

Cualquier otro acuerdo derivado de las facultades del Consejo

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
---	---

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

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Aunque los procedimientos de selección no adolecen de riesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, sólo uno de los consejeros actuales de la Sociedad es de sexo femenino.
Debido al tamaño relativamente reducido del Consejo, la Sociedad cree que la proporción entre hombres y mujeres en el seno de dicho órgano es adecuada y relativamente alta con la práctica del resto de sociedades cotizadas.

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

Señale los principales procedimientos

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

No.

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	10
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	0

Número de reuniones del comité de auditoría	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	1
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

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	8
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	9,677

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.

Procedimiento de nombramiento y cese
<p>Aunque es competencia del Comité de Nombramientos y Retribuciones el seleccionar y recomendar al Consejo las personas que deberían proponerse para ocupar puestos en los Órganos de Administración, el Secretario del Consejo puede o no ser vocal del mismo, y por tanto, en el segundo caso, no se requiere informe del citado Comité.</p> <p>Puesto que el actual Secretario del Consejo de Administración no es vocal del mismo, su nombramiento se hizo por el pleno del Consejo sin informe previo del Comité de Nombramientos y Retribuciones.</p>

¿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?

SI

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.

El Comité de Auditoría tiene encomendada la misión de preservar la independencia del auditor. Respecto de analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, no se han establecido por la Sociedad medidas específicas para preservar su independencia 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

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
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	9	9

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	23,1	42,9

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:

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 acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, junto con la convocatoria de cada reunión del Consejo de Administración, se envía a los miembros del Consejo el orden del día de la reunión y la documentación pertinente para que puedan formar su opinión sobre los puntos a tratar. 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:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión	Explicación razonada

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ANGEL SEGARRA FARRÉ	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON JAUME DEDEU BARGALLO	VOCAL	DOMINICAL
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	VOCAL	DOMINICAL
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.A.	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JAUME DEDEU BARGALLO	PRESIDENTE	DOMINICAL
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	VOCAL	DOMINICAL
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.A.	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	PRESIDENTE	DOMINICAL
DON JAUME DEDEU BARGALLO	VOCAL	DOMINICAL
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	VOCAL	DOMINICAL
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

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	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
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	SI
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	SI
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	SI

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: Periódicas en función de las necesidades de la Sociedad. Mínimo 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:

- 1.- Estudiar e informar al Consejo de Administración sobre los Planes Estratégico y de Inversiones propuestos.
- 2.- El control y seguimiento de los Planes estratégicos y de inversiones aprobados, informando de todo ello al Consejo.
- 3.- Estudiar e informar al Consejo de Administración sobre las modificaciones, que se le sometan, 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.

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 de Capital, 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. No obstante, estos últimos años, este Comité viene supervisando los borradores de la información intermedia semestral, con carácter previo a su aprobación por el Consejo. Esto hace que deba reunirse tantas veces como sea necesario.
- 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.- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la Auditoría Interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los Auditores de Cuentas externos las debilidades significativas de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- 3.- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- 4.- Propuesta al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas del nombramiento de los Auditores de Cuentas externos.
- 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 auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de la auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.
- 6.- Emitir anualmente, con carácter previo al informe de Auditoría de Cuentas, un informe en que se exprese su opinión sobre la independencia de los auditores externos.
- 7.- Cualquier otra función de informe y propuesta que le sea encomendada por el Consejo de Administración con carácter general o particular.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

Las facultades de asesoramiento y consultas de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración se mencionan dentro de su relación de competencias y responsabilidades, mencionada en el punto B.2.3. anterior.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Las facultades de asesoramiento y consultas de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración se mencionan dentro de su relación de competencias y responsabilidades, mencionada en el punto B.2.3. anterior.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Las facultades de asesoramiento y consultas de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración se mencionan dentro de su relación de competencias y responsabilidades, mencionada en el punto B.2.3. anterior.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

Regulación:

- Vigentes Estatutos Sociales y Reglamento del Comité de Estrategia e Inversiones aprobado el 03/08/2004.

Consulta:

- Página web www.cevasa.com

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Regulación:

- Vigentes Estatutos Sociales y Reglamento del Comité de Nombramiento y Retribuciones aprobado el 03/05/2004.

Consulta:

- Página web www.cevasa.com

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Regulación:

- Vigentes Estatutos Sociales y Reglamento del Comité de Auditoría aprobado el 17/12/2003.

Consulta:

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

NO EXISTE EN LA ACTUALIDAD NINGUNA COMISIÓN EJECUTIVA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

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:

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:

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.

SI

Nombre o denominación social del consejero

DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Descripción de la situación de conflicto de interés

En la reunión del Consejo de Administración de 19 de noviembre de 2012 se sometió a consideración del Consejo la inclusión, a petición de Restaura, S.L., de un nuevo punto al orden del día de la Junta General convocada para el día 10/12/2012, relativo a la aprobación de la acción social contra los consejeros María Vaqué

Boix y Taller de Turismo i Medi Ambient, S.L., por lo que se argumentaba, operaciones realizadas en concierto con CEVASA, relativas a ventas de las primeras a la segunda, de acciones propias, durante los meses de enero y septiembre de 2011 y por un total de 8,6 millones de euros.

María Vaqué Boix y Taller de Turismo i Medi Ambient, S.L., manifestaron el encontrarse afectos a una situación de conflicto de interés y no participaron en el debate y votación de esta propuesta de nuevo punto del orden del día y de acuerdo, que finalmente se acordó trasladar a la Junta General a celebrar el 10/12/2012.

Restaura, S.L. no asistió a la reunión del Consejo por existir, según afirmó en correo dirigido a la Presidencia, un conflicto de interés de Restaura, S.L. frente a CEVASA.

Nombre o denominación social del consejero

RESTAURA, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de interés

A lo largo del ejercicio 2012 este consejero ha manifestado conflictos de interés en dos ocasiones:

1) El 6 de junio de 2012 se sometió al Consejo de Administración, para su estudio y, en su caso aprobación, una operación de compra de un local comercial sito en Barcelona, cuyo propietario era el consejero y accionista significativo Restaura, S.L., cuyo destino final sería un parking para 128 plazas.

Tras constatar la situación de operación vinculada y de conflicto de interés, el Consejo decidió, solicitar una segunda tasación del local, adicional a la que ya tenía, a los efectos de tener más información independiente con el fin de aprobar o descartar la operación.

Finalmente la operación fue descartada.

2) En la reunión del Consejo de Administración de 19 de noviembre de 2012 se sometió a consideración del Consejo la inclusión, a petición de Restaura, S.L., de un nuevo punto al orden del día de la Junta General convocada para el día 10/12/2012, relativo a la aprobación de la acción social contra los consejeros María Vaqué Boix y Taller de Turismo i Medi Ambient, S.L., por lo que se argumentaba, operaciones realizadas en concierto con CEVASA, relativas a ventas de las primeras a la segunda, de acciones propias, durante los meses de enero y septiembre de 2011 y por un total de 8,6 millones de euros.

Restaura, S.L. no asistió a la reunión del Consejo por existir, según afirmó en correo dirigido a la Presidencia, un conflicto de interés de Restaura, S.L. frente a CEVASA.

Adicionalmente, y en lo que se trata de una nueva situación de conflicto de interés, Restaura, S.L., mantiene una discrepancia con la Sociedad sobre el pago de dividendos a su favor que han motivado la presentación por su parte de una demanda contra la Sociedad, que está siendo convenientemente defendida.

Nombre o denominación social del consejero

TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de interés

En la reunión del Consejo de Administración de 19 de noviembre de 2012 se sometió a consideración del Consejo la inclusión, a petición de Restaura, S.L., de un nuevo punto al orden del día de la Junta General convocada para el día 10/12/2012, relativo a la aprobación de la acción social contra los consejeros María Vaqué Boix y Taller de Turismo i Medi Ambient, S.L., por lo que se argumentaba, operaciones realizadas en concierto con CEVASA, relativas a ventas de las primeras a la segunda, de acciones propias, durante los meses de enero y septiembre de 2011 y por un total de 8,6 millones de euros.

María Vaqué Boix y Taller de Turismo i Medi Ambient, S.L., manifestaron el encontrarse afectos a una situación de conflicto de interés y no participaron en el debate y votación de esta propuesta de nuevo punto del orden del día y de acuerdo, que finalmente se acordó trasladar a la Junta General a celebrar el 10/12/2012.

Restaura, S.L. no asistió a la reunión del Consejo por existir, según afirmó en correo dirigido a la Presidencia, un conflicto de interés de Restaura, S.L. frente a CEVASA.

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 miembros del Consejo de Administración y directivos de la Sociedad cumplen con la normativa que les es de aplicación sobre situaciones de conflicto de interés, que se resume en:

a) Art. 229 de la ley de Sociedades de Capital.

b) Reglamento Interno de Conducta de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., elaborado en cumplimiento de la Disposición Adicional 4 de la Ley 44/2002 (y que por tanto se encuentra pendiente de adaptación a la nueva normativa sobre esta materia). Tal Reglamento regula situaciones de conflictos de interés, regula también el uso de la información privilegiada y relevante y la confidencialidad de la misma.

Además, los miembros del Consejo de Administración están sometidos al Reglamento de dicho órgano (que también está pendiente de adaptación a la nueva normativa sobre Sociedades de Capital) 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.

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

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

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 transacciones
- 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
- Riesgos de liquidez: flujo de caja propio y de mercado
- Riesgos de crédito: riesgos de insolvencia

b)Riesgos del entorno:

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

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 del grupo CEVASA y su tratamiento son :

1. Riesgos financieros:

Tanto CEVASA como sus filiales realizan inversiones financieras con riesgo de contraparte y riesgo de precios (tipo de interés y precios). 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 ha gestionado el riesgo de precio utilizando productos derivados, aunque si se tienen contratados varios swaps que cubren el riesgo de flujo de caja derivado de cambios en los tipos de interés.

En cuanto al riesgo de liquidez, desde el departamento de tesorería se hace un seguimiento diario sobre la posición y evolución prevista a corto y medio plazo de la liquidez del grupo y de sus necesidades o excedentes financieros, todo ello apoyado con adecuadas herramientas informáticas.

2. Pérdidas catastróficas por siniestralidad:

Todos los edificios propiedad de CEVASA o de las empresas de su Grupo están asegurados en compañías de primer orden. Los riesgos cubiertos son, entre otros, los de incendios, responsabilidad civil, robo, inhabilitación o pérdida de alquileres, daños por agua, cristales, riesgos extensivos, etc. Los capitales asegurados y los riesgos cubiertos vienen siendo revisados periódicamente con el fin de adecuar los seguros contratados.

En las promociones inmobiliarias que se llevan a cabo por las filiales de CEVASA, se aseguran convenientemente los riesgos probables y las responsabilidades en que se incurre y que se citan en 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.

3. Sistema de información:

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.

5.-Riesgos de tipo operativo:

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,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

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

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

Comité de Auditoría

Descripción de funciones

Sus funciones se han señalado en el punto B.2.3..

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

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 les 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

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
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.

No existen derechos distintos de los previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Hasta la fecha, no se han adoptado medidas adicionales a las contempladas en la legislación vigente, los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General. En la pasada Junta General se actualizaron estos dos documentos para adaptarlos a la actual Ley de Sociedades de Capital y disposiciones complementarias, que ya introducen medidas que fomentan la participación de los accionistas en las Junta Generales.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Según el art.22 de los Estatutos Sociales, las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, actuando como Secretario el que lo fuere del Consejo. En ausencia de alguno de ellos, se prevén las figuras del Vicepresidente o Vicesecretario, y, en su defecto, la Junta los designará entre los accionistas asistentes.
No se han adoptado medidas adicionales a las contempladas en la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales, distintas de las del Reglamento de la Junta General mencionado en el punto anterior, para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

En la Junta General del 10 de diciembre de 2012 se modificaron diversos artículos de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la actual Ley de Sociedades de Capital y disposiciones complementarias. También se aprobó un nuevo Reglamento de la Junta General, acorde con las modificaciones estatutarias introducidas.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
19/06/2012	71,681	19,534	0,000	0,000	91,215
10/12/2012	47,469	46,517	0,000	0,000	93,986

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.

A) En la reunión de la Junta General de Accionistas, celebrada el día 19 de junio de 2012, 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 2011.

Se aprobó por mayoría, con el voto en contra de 2 accionistas, que representaban el 22,03% del capital social.

2) Se aprobó la propuesta de distribución de beneficios del Consejo de Administración y el pago de un dividendo complementario de 0,69 Euros brutos por acción.

Se aprobó por mayoría, absteniéndose 2 accionistas, que representaban el 22,03% del capital social.

3) Se aprobó la gestión social realizada por el Consejo de Administración en el año 2011.

Se aprobó por mayoría, con el voto en contra de 2 accionistas, que representaban el 22,03% del capital social.

4) Se aprobó el pago de un dividendo extraordinario contra reservas libres, por un total de 1,86 millones de Euros, o 1,69 Euros brutos por acción.

Se aprobó por mayoría, con el voto en contra de 2 accionistas, que representaban el 22,03% del capital social.

5) Se sometió a información de la Junta General el Informe de retribución a los administradores en el ejercicio 2011.

Se votó con carácter consultivo, aprobándose por mayoría dicho informe y la propuesta de retribuciones al Consejo de Administración para dicho ejercicio.

Votaron en contra 2 accionistas que representaban el 22,03% del capital.

6) Se acordó ratificar el nombramiento de vocal del Consejo de Administración en favor de D. Ángel Segarra Farré, con efectos 01/01/2012 y por el plazo que marcan los Estatutos Sociales. Dicho nombramiento lo había hecho con anterioridad al Consejo de Administración por el sistema de Cooptación.

Se aprobó por mayoría, absteniéndose 2 accionistas que representaban el 22,03% del capital.

7) Se acordó reelegir a Deloitte Touche, S.L. como auditores de la Sociedad para la auditoría de las cuentas anuales y consolidadas de los ejercicios 2012, 2013 y 2014.

Se aprobó por mayoría, votando en contra 2 accionistas que representaban el 22,03% del capital.

8) Tras acordar cancelar las autorizaciones conferidas por la Junta General de 15/06/2011 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, pudiesen adquirir en el Mercado Secundario de Valores acciones de la propia Compañía, con un límite de 250.000'-Euros, 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 partir del día de celebración de la Junta.

Se aprobó por mayoría, votando en contra 2 accionistas que representaban el 22,03% del capital.

9) Se acordó delegar en el Presidente y en el Secretario, para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta.

Se aprobó por mayoría, absteniéndose 2 accionistas que representaban el 22,03% del capital.

10) Antes de entrar en el último punto del orden del día (Ruegos y preguntas), uno de los accionistas asistentes, que totalizaba el 0,04% del capital, propuso a la Junta General el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los Consejeros Doña María Vaqué Boix y Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L., por determinadas operaciones de autocartera realizadas en enero y septiembre de 2011.

Se adhirió a la propuesta un nuevo accionista que representaba el 21,99% del capital.

La Junta rechazó por mayoría el ejercicio de la acción social de responsabilidad, votando a favor de ella los únicos dos accionistas mencionados, quienes anunciaron la impugnación de la Junta.

11) En el punto de 'Ruegos y preguntas' no se planteó ninguna cuestión adicional.

B) Debido a un defecto observado por el Registrador Mercantil en el anuncio de convocatoria de la citada Junta General de 19 de junio de 2012, fue imposible inscribir los acuerdos anteriores en el citado Registro, debiéndose convocar otra Junta General para su ratificación o nueva aprobación, si fuera necesario.

Dicha Junta se convocó para el día 10 de diciembre de 2012 y se aprovechó la misma para incorporar nuevos asuntos a tratar, especialmente los relacionados con la reforma de los Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta General, para adaptarlos a la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, por Restaura, S.L. se solicitó la incorporación de un nuevo punto al orden del día, ejerciendo su derecho a añadir un complemento a la Junta General. Dicho nuevo punto se refería a la propuesta de ejercicio de acción social contra los consejeros Doña María Vaqué Boix y Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L., asunto que ya había sido tratado y votado en la Junta anterior.

Los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, celebrada el día 10 de diciembre de 2012 fueron los siguientes:

1) Ratificación y aprobación, en lo que procede, de los acuerdos sociales adoptados por la Junta General de accionistas de 2012, mencionados con anterioridad con los números 1) a 11).

Los acuerdos citados como 1) fueron aprobados por mayoría con el voto en contra de 2 accionistas que representaban el 24,4142% del capital social asistente y la abstención de un accionista, que representaba el 0,0004% del capital social asistente, presente o representado, con derecho a voto. Los votantes en contra anunciaron la impugnación de los acuerdos.

Los acuerdos citados como 2) a 9) y 11) fueron aprobados por mayoría, con el voto en contra de 2 accionistas que representaban el 24,4142% del capital social asistente, presente o representado con derecho a voto. Los votantes en contra anunciaron la impugnación de los acuerdos 2) a 9) anteriores.

2) Ratificación de la página web corporativa (www.cevasa.com) como sede electrónica de la Sociedad a los efectos de lo dispuesto en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

Se aprobó por mayoría, con la abstención de dos accionistas, que representaban el 24,4142% del capital asistente, presente o representado, con derecho a voto.

3) Modificación de los artículos de los Estatutos Sociales, 4, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 31 y 35; para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011 de 1 de agosto de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital.

Se aprobó por mayoría, con la abstención de dos accionistas, que representaban el 24,4142% del capital asistente, presente o representado, con derecho a voto.

4) Modificación en su integridad del Reglamento de la Junta General de accionistas, y adopción de un nuevo texto refundido, con el fin de acomodar su redacción al nuevo texto de los Estatutos Sociales aprobado ese mismo día en el acuerdo anterior.

Se aprobó por mayoría el voto en contra de dos accionistas, que representaban el 24,4142% del capital asistente, presente o representado, con derecho a voto. Los votantes en contra anunciaron la impugnación de este acuerdo.

5) Reducción de capital en 288.000.-Euros por amortización de 48.000 acciones de la autocartera de la Sociedad.

Se aprobó por mayoría, con el voto en contra de dos accionistas, que representaban el 24,4142% del capital asistente, presente o representado, con derecho a voto. Los votantes en contra anunciaron la impugnación de este acuerdo.

6) Autorización al Consejo de Administración, para adquirir directamente o a través de sociedades filiales, un número de acciones propias que, sumadas a las que ya posee la Sociedad o cualquiera de sus filiales, no exceda el 5% del capital social, entre el 85% y el 115% de su valor de cotización en la fecha de adquisición, y por un plazo máximo de 5 años, de conformidad con lo establecido en el art. 146 y siguientes, y el artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dicho acuerdo dejó sin efecto, en la cuantía no utilizada, la autorización anterior conferida por la Junta General de 10 de junio de 2012.

Se aprobó por mayoría, con el voto en contra de dos accionistas, que representaban el 24,4142% del capital asistente, presente o representado, con derecho a voto. Los votantes en contra anunciaron la impugnación de este acuerdo.

7) Delegar en el Consejo de Administración para la formalización y ejecución de los acuerdos adoptados, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento o desarrollo e inscripción.

Se aprobó por mayoría, con la abstención de dos accionistas, que representaban el 24,4142% del capital asistente, presente o representado, con derecho a voto.

8) Respecto al ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los consejeros Doña María Vaqué Boix y Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L., por las ventas de acciones propias realizadas en enero y septiembre de 2011 por un total de 8,6 millones de euros, argumentando por el accionista proponente (Restaura, S.L.) concertación entre las mismas con CEVASA, e infracción de Reglamento Interno de Conducta, dicho acuerdo fue rechazado votando a favor 2 accionistas que representaban el 24,4142% del capital social asistente, presente o representado, con derecho a voto, y en contra el resto de los accionistas

asistentes (26), presentes o representados con derecho a voto, por el 75,5858%. Los accionistas que votaron a favor anunciaron la impugnación de este no acuerdo.

9) Separación o cese del Consejo de Administración.

A propuesta de dos accionistas asistentes se sometió a votación la separación o cese del Consejo de Administración.

Tal propuesta fue rechazada con el voto en contra de 23 accionistas con el 75,5716% del capital social asistente, presente y representados con derecho a voto, y con el voto a favor de 2 accionistas con el 24,4142% del capital social asistente, presente o representado, con derecho a voto, y la abstención de 3 accionistas que representaban el 0,0142% del capital social asistente, presente o representado, con derecho a voto.

10) Finalmente, de conformidad con lo previsto en el art. 223 de la Ley de Sociedades de Capital, y a solicitud de un accionista asistente, se sometió a deliberación y voto su propuesta de cesar a Restaura, S.L., como miembro del Consejo de Administración.

Dicha propuesta fue aprobada con el voto favorable de 23 accionistas titulares del 75,5716% del capital social asistente, presente o representado, con derecho a voto, y con el voto en contra de 2 accionistas titulares el 24,4142% del capital social asistente, presente o representado, con derecho a voto, y la abstención de 3 accionistas que representaban el 0,0142% del capital social asistente, presente, o representado, con derecho a voto. Los votantes en contra anunciaron la impugnación de este acuerdo.

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.

Respecto a los mecanismos de hacerse representar y delegar el voto que se siguen son los establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, por cuanto ni los Estatutos sociales ni el Reglamento de la Junta General establecen un mecanismo sustitutivo. Respecto al derecho a delegar el voto a distancia, sólo se adminten aquellas delegaciones conferidas mediante correspondencia postal.

Es un requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para su celebración, y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia emitida por la entidad depositaria de sus acciones adherida a IBERCLEAR o por cualquier otra forma admitida en Derecho. Con ocasión de la celebración de cada Junta General, la sociedad pone igualmente a disposición de los accionistas el modelo de las indicadas tarjetas de asistencia.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación y delegación de voto podrán ser otorgadas mediante las fórmulas impresas en la tarjeta de asistencia emitida por la entidad depositaria, debidamente firmada por el accionista representado.

El día de la Junta General, los representantes designados deben identificarse mediante su Documento Nacional de Identidad o pasaporte.

Un mismo accionista no puede hacerse representar por más de un representante.

La representación es siempre revocable y la asistencia personal a la Junta General por el accionista representado tiene la consideración de revocación.

Delegación a distancia:

Cuando la representación se otorga por medios de comunicación a distancia, solo se reputa como válida la conferida mediante correspondencia postal, completando y remitiendo al domicilio social de la Sociedad la fórmula de delegación del voto contenida en la tarjeta de asistencia y delegación expedida por la entidad depositaria correspondiente, debidamente firmada por el accionista. En caso de que dicha tarjeta no incluyera la referida fórmula, debe completarse la fórmula de voto de la tarjeta de asistencia que la Sociedad pone a disposición de los accionistas, y debe remitirse firmada al domicilio social, acompañada de la tarjeta expedida por la entidad depositaria correspondiente. Dicha comunicación debe acompañarse, en todo caso, de una fotocopia de su Documento Nacional de Identidad o pasaporte.

Salvo indicación en contrario del accionista representado, el apoderamiento se extiende a los asuntos que, aun no figurando en el Orden del Día, puedan ser sometidos a votación en la Junta General.

En ausencia de designación nominativa de representante o cuando la representación se confiera a favor del Consejo de Administración, la delegación se entiende conferida a favor del Presidente del Consejo de Administración. En caso de no impartirse instrucciones de voto específicas, se entiende que la instrucción de voto es a favor de las propuestas de acuerdo presentadas por el órgano de administración. Respecto de las propuestas no formuladas por el órgano de administración o sobre puntos no previstos en el Orden del Día, el representante puede ejercer el voto en el sentido más favorable para los intereses de su representado.

En caso de que el accionista sea una persona jurídica, debe acreditar también poder suficiente en virtud del cual se evidencien las facultades de la persona que haya conferido la delegación a distancia.

El día de la Junta General los representantes designados deben identificarse mediante su Documento Nacional de Identidad o pasaporte.

La notificación a la Sociedad del nombramiento y, en su caso, de la revocación del representante por el accionista debe realizarse por escrito, mediante su envío por correspondencia postal al domicilio social de la Sociedad, o por medios electrónicos, mediante su envío a la dirección de correo electrónico accionistas@cevasa.com.

Para su validez, la delegación debe recibirse por la Sociedad con una antelación mínima de 3 días a la fecha de celebración de la Junta.

Las delegaciones de representación emitidas por un accionista con anterioridad a la emisión por éste del voto a distancia se entienden revocadas y las conferidas con posterioridad se tienen por no hechas. La asistencia personal a la Junta General del accionista que hubiera delegado previamente deja sin efecto dicha delegación.

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 describen el gobierno coporativo de la Sociedad.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

Se cumple parcialmente. No toda la información a que se refiere la recomendación 28 (relativa a información sobre consejeros) se hace pública en el momento de publicación del anuncio de convocatoria. Las explicaciones sobre este particular se encuentran recogidas en el correspondiente apartado 28.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple Parcialmente

a.) En ocasiones, en el pasado, se ha sometido a deliberación y votación de la Junta General el nombramiento o ratificación de distintos miembros del órgano de administración de forma conjunta, sin que se hayan remitido por parte de los accionistas solicitudes para la consideración de las candidaturas de forma separada. No obstante, la Sociedad cumplirá con esta recomendación a partir de la fecha en próximos nombramientos/ratificaciones de miembros del Consejo de Administración.

b.) En relación con las propuestas de modificación de estatutos, la regla general es que cada modificación estatutaria se somete a votación de forma independiente, salvo que existan varias modificaciones estatutarias que tengan identidad entre sí: en este caso, las distintas propuestas de modificación se someten a votación conjunta. En particular, se puede encuadrar dentro de este supuesto la última propuesta de modificación estatutaria, que ha sido objeto de votación de forma global por responder a un único fin: adaptar el texto a las modificaciones legislativas introducidas en los últimos años. Se trataba de ajustes técnicos, que sí han sido objeto de justificación y explicación separada en el preceptivo informe del consejo de administración, puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General.

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

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;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

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

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, 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

Salvo por las cuestiones o materias que a continuación se indican, el Consejo tiene de hecho reservadas las materias a que se refiere la lista anterior y, si bien es cierto que no en todos los casos hay un acuerdo expreso de reserva sobre el particular, la práctica de la Sociedad es que es el órgano de administración en pleno el que adopta los acuerdos correspondientes a las mismas.

El Consejo de Administración no se ha reservado las decisiones relativas a la política de gestión y control de riesgos, o el seguimiento interno de los sistemas de información y control, indicadas en el apartado a) vii), ya que dicha política es objeto de desarrollo y aprobación por el Comité de Auditoría, por haberle atribuido el Consejo de Administración tal competencia.

Respecto a las operaciones vinculadas distintas de las señaladas como c)1o, 2o y 3o, el Consejo de Administración no requiere informe previo 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

Cumple

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.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El número total de consejeros independientes en el Consejo de Administración de la Sociedad representa menos de un tercio del mismo, por lo que no se cumple la recomendación, siendo el resto de consejeros dominicales. Lo cierto es que se trata de un Consejo de Administración de reducido tamaño y de una sociedad con reducido free float cuyos accionistas significativos desean estar representados en el Consejo de Administración. El Código Unificado, con relación al principio de proporcionalidad entre participación accionarial y representación en el Consejo, establece que (...) la relación entre consejeros dominicales y consejeros independientes debe reflejar la relación entre el porcentaje de capital representado en el consejo por los consejeros dominicales y el capital flotante (...), no debiendo entenderse tal principio como una regla matemática.

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

El Consejo de la sociedad ofrece la información que la presente recomendación propone sobre el carácter de los consejeros ante la Junta General que debe aprobar o ratificar el nombramiento del consejero de que se trate. No obstante, el Comité de Nombramientos y Retribuciones no verifica formalmente el carácter de cada consejero con motivo de la formulación del Informe

Anual de Gobierno Corporativo sin perjuicio de las observaciones que sus miembros puedan hacer sobre el particular, en su caso, en la sesión plenaria del Consejo de Administración en que se formula dicho Informe.

La Sociedad no ha nombrado consejeros dominicales que representen a accionistas con menos del 5% del capital social, y por tanto la recomendación, parcialmente, no aplicaría.

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 nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple Parcialmente

Únicamente uno de los miembros del Consejo de Administración es mujer (quien además era la Consejera Delegada hasta finales del ejercicio 2012). No obstante, debido a su relativamente reducido tamaño, la Sociedad cree que la proporción entre hombres y mujeres en el seno del consejo de administración es adecuada, en comparación además con la práctica del resto de sociedades cotizadas en el mercado.

Hasta la fecha no se han establecido procedimientos específicos de selección en el Comité de Nombramientos para velar específicamente por la incorporación de consejeras en caso de que haya vacantes en el Consejo, ya que la selección de candidatos se realiza en función de méritos y no por razón de sexo.

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 hay establecido un procedimiento reglado para la evaluación periódica del Consejo de Administración y del Consejero Delegado. No obstante dichas evaluaciones se realizan de forma continuada, sin que hasta la fecha la Sociedad haya considerado necesario realizar una evaluación periódica específica.

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 en lo relativo a que el Secretario del Consejo en efecto tiene la función de velar porque las actuaciones del Consejo se ajusten a lo descrito en los apartados a), b) y c) de la Recomendación.

Respecto al último punto no obstante, y en la medida en que el Secretario del Consejo no es vocal del mismo, la propuesta de su nombramiento no fue informada previamente por el Comité de Nombramientos y Retribuciones, sino que ha sido sometida en el pasado a deliberación directa del pleno del Consejo de Administración.

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: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

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

Explique

El Consejo evalúa la calidad y eficiencia del propio Consejo y de sus Comités y del Presidente de forma continuada, sin que se haya establecido ningún mecanismo formal específico o con una periodicidad concreta, ni se emitan informes escritos. La reducida composición del consejo ha motivado que la Sociedad considere más adecuado a sus características prescindir de un procedimiento reglado de evaluación. Sin perjuicio de ello, en caso de que se detectaran ineficiencias o situaciones que requirieran un análisis detallado, éste se llevaría a cabo con todas las formalidades necesarias.

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

Hasta la fecha, la rotación de consejeros en la sociedad ha sido relativamente reducida, por lo que estos conocen bien la empresa, sus reglas de Gobierno Corporativo y su organización interna. Esto ha motivado que hasta la fecha no se ha establecido un programa de orientación y formación sistemática de nuevos consejeros.

Tampoco se ha establecido un programa de actualización de conocimiento para consejeros actuales por entender la Sociedad que las circunstancias no lo requerían, ya que los consejeros están perfectamente formados en las materias que precisan para la labor que realizan y en materia de Gobierno Corporativo, y se mantienen suficientemente informados acerca de las novedades que van apareciendo. No obstante, si alguno o varios de los Consejeros así lo solicitara, se pondrían en marcha los programas formativos oportunos.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

Si bien se cumple en general esta recomendación, ya que los consejeros informan de sus restantes obligaciones profesionales, la Sociedad no ha establecido reglas específicas acerca del número máximo de consejos y otros órganos de administración, además del de CEVASA, al que pueden pertenecer los consejeros de la Sociedad.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

En la web de la Sociedad se proporciona la información prevista en el apartado d) de la recomendación. No obstante, no se ha incorporado hasta la fecha la información prevista en los apartados a), b),c) y e), si bien se tiene previsto incluirla próximamente. Se hace constar que la información indicada en los apartados b) y c) se incluye en el Informe de Gobierno Corporativo, documento que se encuentra también en la web de la Compañía, que es de acceso público. La información relativa al punto e) está disponible en la página web de la CNMV a través de las correspondientes notificaciones de derechos de voto (Anexo III). Por lo tanto, la única información referida en esta recomendación que no está disponible de forma pública es la correspondiente al apartado a), ya que dicha información se consideraba poco relevante dado el carácter de la Sociedad, su escaso free float, la consideración de dominicales de la amplia mayoría de sus consejeros y el elevado número de años que la mayor parte de los consejeros ocupan el cargo. No obstante lo anterior, se está trabajando en recopilar la información con exactitud para poder incluirla en la web de la sociedad y poder cumplir con la recomendación.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. 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

Cumple

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 el vigente Reglamento de Consejo 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 Sociedades de Capital

De cualquier forma, caso de producirse el supuesto, el Consejo de Administración se reuniría con carácter inmediato para analizar la conveniencia o no de que el consejero imputado en cuestión continuase o no en su cargo, y en cualquier caso el Consejo daría cuenta de forma razonada en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

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 cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

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

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

Explique

No aplicable.

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

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.

Cumple

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:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas 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

Tanto en la Memoria de la Sociedad como 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. Los extremos que no se incluyen en la Memoria respecto a la retribución de los consejeros están incluidos en el Informe de Remuneraciones, que se hace público en la web de la sociedad, por lo que se cumpliría en todo caso con el espíritu de la recomendación establecido en el Código Unificado, esto es, que el principio de transparencia presida el régimen de remuneraciones percibidas por el Consejo de Administración.

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;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Parcialmente

La Sociedad cumple con la recomendación en lo relativo a la existencia de un Comité de Auditoría y un Comité de Nombramientos y Retribuciones en el seno del Consejo de Administración.

En relación con las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones, se hace constar lo siguiente:

. En relación con el apartado a), se cumple, ya que los miembros tanto del Comité de Auditoría como del Comité de Nombramientos y Retribuciones son consejeros e informan en los plenos de Consejo de sus reuniones y el trabajo realizado;

. En relación con el apartado b), se cumple;

No se cumple con lo previsto en el apartado c), principalmente debido a (i) el reducido tamaño del Consejo de Administración; y (ii) el hecho de que tan sólo uno de los miembros del Consejo es un consejero independiente que, además, no forma parte del Comité de Nombramiento y Retribuciones.

. No se prevé expresamente en sus reglas, pero por supuesto ambos órganos podrían recabar asesoramiento externo si así lo considerasen oportuno;

. En cuanto a lo establecido en el apartado e), el Comité de Auditoría y el Comité de Nombramiento y Retribuciones, si bien elaboran actas o memorándums de sus reuniones, e informan de las mismas oralmente en las reuniones del Consejo, no envían copias físicas de las actas a todos los miembros del Consejo. Ello se debe a que, debido al reducido número de consejeros de la sociedad, la mayoría de ellos son también miembros de dichos Comités, por lo que tienen el conocimiento suficiente de lo que en ellas se trata y de las resoluciones adoptadas y lo ponen de manifiesto en los distintos plenos de Consejo que siguen a las reuniones del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramiento y Retribuciones, pudiendo en cualquier caso acceder a las actas y memorándums que se levantan tras cada reunión en caso de ser necesario en cualquier momento.

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 el Comité de Auditoría, ni el 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 el responsable de informática quien 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

Recomendación no aplicable, por no existir un servicio de auditoría interna en la Sociedad.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) 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.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) 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.

d) 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.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) 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.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) 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 vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Explique

Lo recogido en el apartado a) forma parte de las funciones que la sociedad ha atribuido al Comité de Auditoría, por lo que este apartado sí se cumple.

Salvo los informes anuales y por decisión del Consejo de Administración adoptada años atrás como medida de racionalización de recursos, la Sociedad no viene sometiendo a auditoría la restante información periódica facilitada a los mercados. Solo los informes intermedios semestrales son supervisados por el Comité de Auditoría, antes de su definitiva formulación por el Consejo de Administración.

Respecto a las operaciones vinculadas, el Comité de Auditoría no las estudia ni con carácter previo ni posterior a su análisis en

el propio Consejo de Administración, al no tener encomendada esta función ni en los Estatutos ni en su Reglamento. El reducido número de consejeros y la práctica identidad de los miembros del Comité de Auditoría con los miembros del pleno del Consejo han determinado que en la práctica estas funciones las desempeñe el pleno del Consejo de Administración.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

Tal y como establece el Reglamento del Comité de Nombramientos y Retribuciones, el número de consejeros de éste no puede ser inferior a 3 ni superior a 5. A consecuencia del número reducido de consejeros, y a la circunstancia de que sólo uno de ellos sea independiente, ha sido necesario organizar la composición de los distintos comités intentando que las funciones y responsabilidades de los distintos miembros del consejo se repartan de forma razonable en el seno de los comités. Al ocupar el consejero independiente un puesto en el comité de auditoría, la Sociedad ha considerado razonable organizar la composición del resto de los comités atendiendo a esta circunstancia.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple Parcialmente

Se cumple las recomendaciones a), b) y c). No se cumple la d) debido a que la composición de Consejo se ha mantenido de forma sostenida a lo largo del tiempo, componiéndose este en su mayoría de consejeros dominicales propuestos por los propios accionistas; de cualquier modo, en el caso de que se produjeran nuevas vacantes en el Consejo se estudiarán las pertinentes medidas que se deban tomar en este aspecto.

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y 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 cubrir vacantes de consejero.

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

A pesar de que entre las funciones del Comité señaladas en su Reglamento no está la propuesta de retribución de los altos directivos. En el Reglamento sí se atribuye a este Comité la política de retribuciones de los miembros de los Órganos de Administración, tal y como son definidos por la ley de Sociedades de Capital, sus Estatutos Sociales, y demás normas de aplicación.

Respecto a la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad, el Comité de Nombramientos y Retribuciones no ostenta ninguna competencia a la vista de sus Estatutos y su Reglamento. Lo cierto es que la política retributiva no ha sido objeto de variación sustancial en los últimos años, la composición de las retribuciones carecen de una complejidad que justifique, a juicio de la Sociedad, la dedicación particular de este comité a esta cuestión que, por otra parte, debido a su estabilidad y falta de complejidad, requiere escaso seguimiento.

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

Cumple parcialmente.

Se cumple respecto a materias relativas a los consejeros ejecutivos.

En relación con los altos ejecutivos, señalar que el equipo directivo de la Sociedad ha experimentado escasa o nula rotación en los últimos años. Está formado por personas con dilatada experiencia en el sector y muy familiarizados con las políticas y procedimientos existentes en la Sociedad, y sus remuneraciones han sido relativamente estables y consistentes en un salario fijo con un componente variable vinculado a la consecución de objetivos, con lo que en la práctica no se suscitan cuestiones relativas al equipo de alta dirección que deban ser tratadas de forma específica.

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.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del 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

19/03/2013

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

ANEXO AL INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO DEL EJERCICIO 2012

De conformidad con lo establecido en el artículo 61 bis de la Ley del Mercado de Valores, a continuación se ofrecen determinadas informaciones que no están adecuadamente recogidas en el modelo estandarizado del informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio 2012. Esta información debe considerarse como parte de aquel informe.

1) Información de 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, así como el porcentaje del capital social que represente la autocartera de la sociedad y sus variaciones significativas

No existen valores emitidos por la Sociedad que no se negocien en mercados regulados comunitarios.

2) Información relativa a las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad

Las normas que se aplican en la modificación de los Estatutos Sociales son las que se recogen en la Ley de Sociedades de Capital. Ni los propios Estatutos ni ninguna otra disposición de obligada aplicación modifican ni añaden nada a lo dispuesto en aquella Ley, que en esencia es lo siguiente:

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.

3) Restricciones a la transmisibilidad de valores y cualquier restricción al derecho de voto

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social ni al derecho de voto.

4) 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

No existen acuerdos de este tipo.

5) Información de 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.

Los miembros de la dirección del grupo CEVASA, al igual que el resto de sus empleados, tendrán derecho a las indemnizaciones que se establezcan en el Estatuto de los Trabajadores, para el caso de despido improcedente, tenga su origen o no en una oferta pública de adquisición.

6) Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera.

El Consejo de Administración de CEVASA considera que la información financiera de CEVASA y su grupo, tanto la elaborada en el ejercicio 2012 como la elaborada en ejercicios anteriores, ha sido elaborada con fiabilidad y presenta las transacciones, hechos y demás eventos que afectan a la Sociedad y su grupo. El Consejo cree que:

- a) Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos en la información financiera del 2012 efectivamente han ocurrido y se han registrado cuando se produjeron.
- b) Las informaciones elaboradas y publicadas respecto al ejercicio 2012 reflejan la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad y su grupo es parte afectada.
- c) Las transacciones, hechos y demás eventos se han registrado y valorado de conformidad con la normativa aplicable.
- d) Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información financiera de acuerdo a la normativa aplicable, respecto a su presentación, desglose y comparabilidad.
- e) La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Con el fin de asegurar lo anterior, en CEVASA y su grupo, la dirección tiene estudiados e identificados los diferentes riesgos sobre la información financiera, aunque no se encuentran completamente documentados. Como consecuencia de lo primero se tiene implantado un sistema de control interno y de gestión de riesgos relativos a la información financiera, basado en tecnologías de la información. Mediante este sistema se gestionan los procesos y procedimientos de nuestro grupo que afectan a la fiabilidad de la información financiera, así como los controles sobre los apuntes y saldos contables, para las diferentes entidades, localizaciones y unidades de negocio.

Los **puntos fuertes** de este sistema son:

- Securización de todas las aplicaciones que gestionan, directa o indirectamente, informaciones financieras: diferentes programas de gestión de cada uno de los negocios (gestión comercial de los inmuebles en alquiler, del hotel. De las promociones inmobiliarias en promoción o venta, seguimiento de la tesorería e Inversiones financieras, sistema de contabilidad, etc.). Las medidas que se tienen establecidas de autorizaciones personalizadas mediante contraseñas y accesos en función de usuarios particulares y grupos de usuarios permiten que nadie ajeno pueda corromper o modificar la información financiera.
- Respecto a los riesgos de tipo operativo, los sistemas de gestión del grupo se apoyan en unos procesos perfectamente definidos, que alcanzan a todas las personas que intervienen en la generación, registro y posterior seguimiento de operaciones financieras con terceros. La mayor parte de estos procesos se enumeran y detallan en los diferentes manuales de trabajo y operación de cada uno de los negocios en que operamos, en el marco de las normas de calidad ISO. Todos ellos son evaluados periódicamente, y, en caso de defectos en su ejecución o incumplimientos, se abren no conformidades por parte de las personas autorizadas con aviso inmediato a la dirección.
- Procesos estandarizados de contratación con terceros y de fijación de precios, especialmente en lo que se refiere a contrataciones de determinado volumen. También en el marco de las normas ISO.
- Respecto a la facturación recibida y el devengo de otras partidas a pagar, el procesado de la misma, y por tanto, el registro de las obligaciones de pago, queda en suspenso en tanto no es debidamente conformada por los apoderados del grupo asignados para cada tipología, con poder suficiente, por medios informáticos y mediante contraseña.
- Salvo casos muy excepcionales, las órdenes de pago de todo el grupo CEVASA, con independencia del apoderado que haya dado conformidad al pago, se supervisan y realizan desde la dirección financiera.
- Respecto a la facturación emitida, existen chequeos sobre la bondad de la misma, con sistemas de seguimiento de ocupación, precios medios y puntuales de facturación, contraste con los contratos firmados, etc.
- Todas las personas integrantes del área financiera del grupo tienen sus funciones perfectamente asignadas, así como el ámbito de sus responsabilidades y trabajos que les corresponden.

- Todos los trabajos del de área contable del grupo, tanto sistemáticos como puntuales, se siguen y controlan con base en MS Project. Las características de este sistema son:
 - o Identificación de todas las tareas que deben realizarse diariamente o con una periodicidad determinada por el personal administrativo y contable del departamento financiero, bien sea de registro (p.ej. registro de periodificaciones) como de control (conciliaciones, revisiones de saldos, revisiones analíticas, etc.)
 - o Señalamiento temporal de cada una de las tareas con el fin de asegurar la correcta coordinación de las mismas en función del planning establecido y para cumplir con los objetivos perseguidos (bondad de los registros y fiabilidad de la información).
 - o Asignación de cada una de las tareas a una o más personas del departamento, según se requiera o no su trabajo en equipo.
 - o Reporting diario de cada persona sobre las tareas a su cargo a realizar en el día y grado de ejecución.
 - o Seguimiento y reasignación, caso de ser necesario, por parte de la dirección financiera.

Este sistema asegura que se cumpla con los puntos a), b) y e) que citábamos al principio de este punto.

Respecto a los puntos c) (que las transacciones, hechos y demás eventos se registren y valoren de conformidad con la normativa aplicable) y d) (que las transacciones, hechos y demás eventos se clasifiquen, presenten y revelen en la información financiera de acuerdo a la normativa aplicable, respecto a su presentación, desglose y comparabilidad), hay que decir que el personal del departamento contable del grupo tiene una gran experiencia y alta cualificación personal y, hasta la fecha, ha demostrado conocer en profundidad la normativa contable y financiera que nos es de aplicación. Además, en aquellos aspectos donde la normativa es interpretable, se estudia el punto en cuestión individualmente por el jefe de contabilidad y su equipo y por el director financiero, y se decide conjuntamente la correcta interpretación. En caso de discrepancias, se pide consejo al auditor externo.

Además, entre las obligaciones del personal está la de mantenerse permanentemente informado de las novedades legislativas que afectan a su profesión y al ámbito de sus responsabilidades en CEVASA., con el apoyo de nuestros asesores legales, con los servicios de información en línea que el grupo tiene contratados, asistiendo a los seminarios que precise y proponga y que impartan las asociaciones profesionales de las que somos miembros u otros organismos, o dentro del plan de formación que anualmente se elabora y sigue en el ámbito del área financiera, enfocado especialmente a la mejora de los conocimientos del personal implicado.

Los principales **puntos débiles** del grupo en cuanto al control y gestión de riesgos en el proceso de información financiera cabe decir:

- El hecho de que gran parte del patrimonio en alquiler del grupo sea de renta antigua perjudica enormemente el nivel de ingresos del grupo y hace que debamos ser especialmente rigurosos en el control de costes de estructura, entre ellos los correspondientes al área financiero-contable. La necesaria economía de recursos

humanos de la organización traslada gran parte de los trabajos de elaboración de la información financiera al propio director del área. Necesariamente, la supervisión de sus trabajos sólo puede recaer en niveles superiores (dirección general, propio comité de auditoría, etc.).

- Si bien se conocen perfectamente y controlan los riesgos operativos, los tecnológicos, los financieros, los estratégicos, los de negocio y los de elaboración, supervisión y reporting de la información financiera, no existe un documento en que se recojan, documenten y recojan los medios y sistemas implementados para su control.
- Hasta la fecha no existe un canal de denuncias estandarizado ni tampoco se tiene un documento que recoja medidas disciplinarias en caso de hechos u omisiones del personal que perjudiquen a la Sociedad y su grupo. Éstas denuncias, de producirse, se realizarían de manera informal y no sistematizada.
- Aunque la Sociedad gestiona planes de formación anuales por áreas, incluida el área financiera, hasta la fecha en el plan de esta área no se han incluido aspectos relativos al control interno respecto a la preparación de la información financiera.
- Actualmente no existe en el grupo un puesto individualizado de controller, quedando la función de presupuestación y control presupuestario directamente en manos de la dirección financiera.
- No existe en el grupo CEVASA personal asignado a la función de auditora interna.
- Si bien entre las competencias actuales del Comité de Auditoría está el supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, los sistemas de control de riesgos y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera, la no realización de auditorías internas por no contar con personal asignado a ello, traslada toda la labor en este sentido al propio Comité de Auditoría, que cuenta con pocos medios para acometer esta función con profundidad y rigor.

En cualquier caso, considerando el volumen y complejidad del grupo CEVASA y de sus negocios, el Consejo de Administración considera suficientes los sistemas implantados en el grupo de seguimiento y control de este tipo de riesgos, que, en algunos aspectos considera más avanzados que los de empresas de nuestro nivel. No obstante, continuaremos mejorando en esta línea y en la medida de lo posible, siempre bajo un análisis de coste-beneficio de todos estos sistemas.

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
GENERALES**

Balance de situación consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes							
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS			BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS				
Miles de Euros	Notas	Miles de Euros		Miles de Euros	Notas	Miles de Euros	
		TOTAL GENERAL				TOTAL GENERAL	
ACTIVO		31.12.12	31.12.11	PASIVO		31.12.12	31.12.11
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		133.399	127.996	PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)		84.188	82.908
AI. Activos intangibles	7	1.168	2.073	A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	14	84.188	82.847
2. Concesiones		1.156	2.026	AI. Capital		6.883	-117
3. Aplicaciones informáticas		418	412	1. Capital social		6.976	7.264
4. Amortización acumulada de activos intangibles		-405	-364	2. Acciones propias de la sociedad dominante		-93	-7.382
AII. Propiedades, planta y equipo		116.504	113.140	AII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global		75.130	83.957
1. <i>Inmovilizado material</i>	8	<i>1.160</i>	<i>1.583</i>	1. Reservas con disponibilidad limitada		6.565	13.560
Solares		399	399	2. Reservas disponibles		60.981	60.560
Construcciones		7.622	7.509	3. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante		2.490	4.743
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias		-6.861	-6.325	4. Reservas 1ª aplicación NIIF,s,		5.094	5.094
2. <i>Inversiones inmobiliarias</i>	9	<i>115.344</i>	<i>111.557</i>	AIII. Reservas y otros instrumentos de patrimonio neto en sociedades asociadas			
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler		109.196	100.038	1. Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación		380	273
Solares		41.628	40.067	AIV. Dividendo activo a cuenta			-1.150
Construcciones		98.078	89.010	AIV. Ajustes por valoración de instrumentos financieros		1.794	-117
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias		-26.414	-24.897	1. De activos disponibles para la venta		-103	-6
Deterioros de valor		-4.096	-4.143	2. Opearciones de cobertura		-579	-400
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock		6.148	11.519	3.Por valoración de préstamos subsidiados		2.476	289
Solares			7.698	B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO			61
Construcciones		6.148	3.820	C) INGRESOS DIFERIDOS		2.132	32
AIV. Inversiones en empresas subsidiarias	10	7.699	7.536	C1. Subvenciones de capital		2.132	32
1. Inversiones en empresas subsidiarias		7.699	7.536	PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)		68.130	66.979
AV. Activos financieros no corrientes	11	4.733	2.321	D) PASIVOS NO CORRIENTES		51.654	48.897
1. Instrumentos financieros de patrimonio		983	1.401	DI. Préstamos y pasivos no corrientes	15 - 16	47.446	46.713
2. Otros activos financieros		3.750	921	1. Deudas con entidades de crédito por préstamos a l/p		45.215	44.699
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	20	3.296	2.926	Valor nominal		49.875	46.424
1. Activos por impuestos diferidos y pérdidas a compensar		3.296	2.926	Ajuste por valor razonable de los préstamos		-4.660	-1.725
B) ACTIVOS CORRIENTES		21.051	21.922	2. Otros pasivos no corrientes		1.403	1.443
BI. Existencias		10.274	11.114	3. Pasivos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura		827	571
A) Existencias inmobiliarias	12	10.139	11.001	DII. Impuestos diferidos		3.125	889
1. Terrenos y solares		9.909	10.368	DIII. Provisiones	17	1.083	1.296
3. Edificios acabados		229	634	E) PASIVOS CORRIENTES		16.477	18.082
B) Existencias comerciales y otros aprovisionamientos		136	113	EI. Deudas con entidades de crédito		13.558	13.605
1. Existencias comerciales		29	32	2. Por vencimientos a c/p de préstamos a l/p, liquidación de coberturas y utilización de líneas de crédito	15 - 16	11.832	13.280
2. Otros aprovisionamientos		107	81	3. Otros pasivos corrientes		1.727	326
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BI+BIII+BIV+BV+BX)		10.777	10.808	EII. Povisiones a corto plazo	17	204	337
BI. Deudores	13	6.781	2.770	EIV. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos		515	633
1. Clientes		754	429	1. Hacienda Pública		441	558
2. Deudores		235	210	2. Organismos Seguridad Social		75	78
3. Personal		2	1	3. Otras Administraciones Públicas			-2
4. Administraciones públicas		5.790	2.130	EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	19	139	150
BIII. Depósitos	14	20	20	EVII. Acreedores comerciales	19	1.724	3.007
BV. Inversiones financieras	14	3.025	7.148	1. Proveedores		616	2.029
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación		3.025	7.148	2. Acreedores y efectos a pagar		1.109	978
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		950	870	EVIII. Otros acreedores corrientes	19	223	230
1. Caja		90	31	3. Remuneraciones pendientes de pago		223	230
2. Bancos		860	839	EIX. Periodificaciones		113	119
TOTAL ACTIVO		154.450	149.919	TOTAL PASIVO		154.450	149.919

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Activo y Pasivo correspondiente al ejercicio 2012.

Cuenta de resultados consolidada

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes			
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2012 Y 2011	Notas	Miles de Euros	
		TOTAL GENERAL	
		2012	2011
1) INGRESOS	20.1)	15.233	15.351
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias		11.576	11.933
a) Ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias		11.576	11.933
Rentas de terceros no grupo		11.576	11.933
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	20.6)	615	220
a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados		615	220
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria		184	143
a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria		182	60
b) Ingresos por prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles		2	83
1D) Ingresos de otras actividades operativas	20.2)	2.207	2.479
a) Ingresos derivados de la explotación hotelera y complementarios		2.207	2.479
1E) Otros ingresos y resultados		650	576
a) Otros ingresos		56	240
b) Subvenciones de explotación		338	179
c) Ingresos por servicios diversos		257	157
2) GASTOS		-11.586	-11.117
2A) Gastos operativos	20.3)	-3.961	-4.314
a) Compras de mercaderías		-327	-373
b) Variación de existencias de mercaderías		-30	4
c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad		-1.233	-1.284
d) Servicios de profesionales independientes		-798	-1.046
e) Primas de seguros		-123	-143
f) Servicios bancarios y similares		-110	-217
g) Suministros		-690	-614
h) Otros servicios		-650	-641
2B) Gastos de personal	20.4)	-4.147	-4.416
a) Sueldos, salarios e indemnizaciones		-3.042	-3.297
b) Seguridad social a cargo de la empresa		-817	-841
c) Otros gastos sociales		-23	-27
d) Consejo de Administración y comités del mismo		-265	-251
2C) Otros gastos	20.5)	-1.772	-2.237
a) Arrendamientos y cánones		-7	-9
b) Publicidad y comunicación		-76	-75
c) Otros tributos		-1.598	-2.153
d) Ajustes en la imposición directa o indirecta		-5	-87
f) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por otras operaciones comerciales		-87	-87
2D) Ingresos por recuperación de gastos		1.948	1.812
a) Ingresos por recuperación de gastos repercutibles		1.948	1.812
2E) Depreciación inmovilizado material		-2.137	-2.045
a) Dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias		-1.602	-1.488
b) Dotación a la amortización de inmovilizado material		-535	-557
2F) Depreciación del inmovilizado intangible		-41	-16
a) Dotación a la amortización de inmovilizado intangible		-41	-17
2G) Impagados		-216	491
a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables		-119	-84
b) Dotación a la provisión por insolvencias de tráfico		-450	-1.370
c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico		353	1.945
2H) Excesos de provisiones		95	95
a) Exceso de provisiones para impuestos		95	95
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	20.6)	-1.259	-486
a) Coste de las ventas de los inmuebles o derechos vendidos		-694	-224
c) Variaciones de valor en existencias inmobiliarias		-565	-263
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes		3.647	4.234
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS		1.494	855
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	20.7)	1.615	1.250
Ganancias o pérdidas realizadas por ventas de inversiones inmobiliarias		1.615	1.250
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	20.8)	-922	-3.313
De inversiones inmobiliarias		-922	-3.313
4C) Partidas del Patrimonio Neto aplicadas a la cuenta de resultados	20.8)	800	2.918
Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio		989	1.606
De préstamos asociados a inversiones inmobiliarias con deterioro de valor		-189	1.312
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones		5.141	5.089
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	20.9)	134	738
a) Dividendos		54	130
b) Intereses y descuentos financieros		42	219
c) Beneficios en valores negociables y diferencias de cambio		37	388
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	20.9)	-2.417	-1.709
a) Intereses de deudas con terceros y otros asimilados		-2.413	-1.706
b) Pérdidas en valores negociables y diferencias de cambio		-4	-3
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	20.9)	1	1
a) Cartera de negociación y otros.		1	1
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	20.10)	253	204
a) Participación en resultado de empresas asociadas consolidadas por el método de participación		253	204
(10)=(5)+(6)+(7)+(8)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo		3.111	4.323
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	19)	-620	431
(12)=(10)+(11) Resultado Neto del Ejercicio		2.490	4.754
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante		2.490	4.743
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios		11	11
BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En euros)		2,14	3,96

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2012.

**Estado de resultados global o de ingresos y gastos reconocidos
en el Patrimonio Neto consolidado**

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes		
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EJERCICIOS 2012 Y 2011	Miles de Euros	
	TOTAL GENERAL	
	2012	2011
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	2.490	4.754
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	2.105	929
1. Por revalorización/(reversión de la revaloración) del inmov.material y activos intangibles		
2. Por valoración de instrumentos financieros:	3.262	1.618
a) Activos financieros disponibles para la venta	-138	-107
b) Pasivos financieros	3.401	1.725
3. Por coberturas de flujos de efectivo	-256	-291
4. Diferencias de conversión		
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
6. Entidades valoradas por el método de la participación		
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
8. Efecto impositivo	-902	-398
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-194	-933
1. Por valoración de instrumentos financieros:	-277	-1.333
a) Activos financieros disponibles para la venta		
b) Pasivos financieros	-277	-1.333
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
3. Diferencias de conversión		
4. Entidades valoradas por el método de la participación		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
6. Efecto impositivo	83	400
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)	4.401	4.750
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	4.401	4.738
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios		11

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes

Miles den Euros									
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante									
FONDOS PROPIOS									
	Notas	Capital	Prima de emisión y Reservas	Accs. y particip.en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
SALDO INICIAL AJUSTADO (período comparativo)	15	7.402	75.326	-638	7.639	5.094	-103	10	94.730
I. Total ingresos /(gastos) reconocidos					4.743		11		4.754
II. Operaciones con socios o propietarios.		-138	-3.526	-6.744	-4.935	-1.150			-16.493
1. Aumentos/(Reducciones) de capital.		-138	-3.526	3.664					
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos.					-4.935	-1.150			-6.084
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				-10.408					-10.408
6. Incrementos/(Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios.									
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			2.594		-2.704		-21	51	-80
1.Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto			2.704		-2.704				
3. Otras variaciones			-110				-21	51	-79
SALDO FINAL DEL AÑO 2011	15	7.264	74.393	-7.382	4.739	3.945	-113	61	82.908
Ajustes por reclasificaciones			5.094		4	-5.095	-4		
SALDO INICIAL AJUSTADO	15	7.264	79.487	-7.382	4.743	-1.150	-117	61	82.908
I. Total ingresos /(gastos) reconocidos					2.490		1.911		4.401
II. Operaciones con socios o propietarios.		-288	-6.426	7.289	-4.743	1.150		-61	-3.080
1. Aumentos/(Reducciones) de capital.		-288	-7.389	7.677					
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos.			902		-4.743	1.150			-2.692
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				-388					-388
6. Incrementos/(Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios.			61					-61	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			-41						-41
1.Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto									
3. Otras variaciones			-41						-41
SALDO FINAL DEL AÑO 2012	15	6.976	73.020	-93	2.490		1.794		84.188

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte del estado de cambios en patrimonio neto del ejercicio 2012.

Estado de flujos de efectivo consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes		Miles de Euros	
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2012 Y 2011		TOTALES	
		2012	2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
COBROS DE CLIENTES (IVA incluido)		19.757	19.478
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS		-14.118	-14.336
Pagos a proveedores y otros cobros y pagos		-7.260	-4.801
Pagos al personal		-3.418	-3.645
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF		-3.441	-5.890
Efectivo generado por las operaciones		5.638	5.142
Intereses cobrados y bonificaciones		8	72
Intereses pagados y no activados		-2.345	-2.042
Impuestos sobre las ganancias pagados		-119	-960
Flujos de efectivo de las actividades de operación		3.182	2.212
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación		3.182	2.212
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)		-6.080	-9.800
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios		1.787	1.792
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio		-20	
Traspaso de patrimonio (activos y pasivos) entre líneas de negocios			
Inversiones/desinversiones en Invers.financ.tempor. y préstamos a asociadas		1.644	8.463
Intereses cobrados		148	164
Dividendos cobrados		36	106
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión		-2.486	725
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera		-388	-10.408
Cobros de préstamos a largo plazo y diferencial anual de utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios)		2.482	13.506
Reembolso de fondos tomados en préstamo		-510	-5.513
Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales)		-2.676	-6.084
Cobros/pagos por otras actividades de financiación		476	353
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación		-616	-8.147
A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO		81	-5.210
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO		870	6.080
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		950	870

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR SEGMENTOS**

Balance de situación consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A y Sociedades Dependientes

	Miles de Euros												
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero		
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	
ACTIVO													
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	133.399	127.996	124.670	118.439	6.746	6.722	1.187	1.559	-61		857	1.276	
AI. Activos intangibles	1.168	2.073	1.153	2.059	6	9	8	5					
AII. Propiedades, planta y equipo	116.504	113.140	109.376	105.614	6.199	6.205	929	1.321					
AIV. Inversiones en empresas subsidiarias	7.699	7.536	7.699	7.536									
AV. Activos financieros no corrientes	4.733	2.321	3.750	916	-2	1	3	4			983	1.401	
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	3.296	2.926	2.692	2.314	542	506	247	229	-61		-124	-124	
B) ACTIVOS CORRIENTES	21.051	21.922	16.220	16.643	-2.765	-2.525	-2.497	-3.749	337	-68	9.756	11.622	
BI. Existencias	10.274	11.114	117	44	10.139	11.001	69	69	-50				
<i>ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BI+BIII+BIV+BVBV+BX)</i>	<i>10.777</i>	<i>10.808</i>	<i>16.103</i>	<i>16.599</i>	<i>-12.904</i>	<i>-13.526</i>	<i>-2.565</i>	<i>-3.818</i>	<i>387</i>	<i>-68</i>	<i>9.756</i>	<i>11.622</i>	
BI. Deudores	6.781	2.770	6.370	2.403	179	171	444	525	120	1	-331	-331	
BIII. Depósitos	20	20	11	11	9	9							
BVB. Inversiones financieras	3.025	7.148	1.089	2.433							1.936	4.715	
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	950	870	8.634	11.751	-13.092	-13.706	-3.009	-4.343	267	-69	8.151	7.238	
TOTAL ACTIVO	154.450	149.919	140.890	135.082	3.981	4.197	-1.310	-2.190	276	-68	10.613	12.898	

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A y Sociedades Dependientes

PASIVO	Miles de euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)	84.188	82.908	73.150	73.825	267	-297	-2.866	-3.416	247	96	13.390	12.699
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	84.188	82.847	73.150	73.764	267	-297	-2.866	-3.416	247	96	13.390	12.699
Ai. Capital	6.883	-117	6.913	7.335	5	6					-35	-7.459
AII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global	75.130	83.957	63.960	67.071	261	-73	-2.866	-3.301	247	96	13.528	20.164
AIII. Reservas y otros instrumentos de patrimonio neto en sociedades asociadas	380	273	380	273								
AIV. Dividendo activo a cuenta		-1.150		-805		-230		-115				
AIV. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	1.794	-117	1.897	-111							-103	-6
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO		61		61								
C) INGRESOS DIFERIDOS	2.132	32	2.115				17	32				
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)	68.130	66.980	65.625	61.257	3.715	4.494	1.540	1.194	28	-164	-2.777	199
D) PASIVOS NO CORRIENTES	51.653	48.897	51.764	48.900	58	57	-83	-4	3		-85	-59
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	47.446	46.713	47.448	46.710	-3		1	2				
DII. Impuestos diferidos	3.125	889	3.285	972	43	43	-85	-36			-117	-90
DIII. Provisiones	1.083	1.296	1.031	1.217	18	15	2	30		3	31	31
E) PASIVOS CORRIENTES	16.477	18.082	13.861	12.357	3.657	4.436	1.622	1.197	28	-167	-2.691	258
EI. Deudas con entidades de crédito	13.558	13.605	11.012	8.308	3.780	4.308	1.671	989			-2.906	
EII. Povisiones a corto plazo	204	337	118	337	87							
EIV. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	515	633	1.341	930	-800	-384	-261	-96	39	-45	196	229
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	139	150	44	106			92	41			3	3
EVII. Acreedores comerciales	1.724	3.008	1.083	2.561	547	430	82	2	-3		14	14
EVIII. Otros acreedores corrientes	223	230	161	3	36	78	34	258	-9	-121	2	11
EIX. Periodificaciones	113	119	102	112	8	4	3	3				1
TOTAL PASIVO	154.450	149.919	140.890	135.082	3.981	4.197	-1.310	-2.190	275	-68	10.613	12.898

Cuenta de resultados consolidada

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes												
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2012 Y 2011	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
1) INGRESOS	15.233	15.351	12.415	12.271	389	439	2.233	2.508	195	126		6
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	11.576	11.933	11.576	11.933								
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	615	220	350		265	220						
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	184	143	-6	16	100				90	126		
1D) Ingresos de otras actividades operativas	2.207	2.479					2.207	2.479				
1E) Otros ingresos y resultados	650	576	495	321	24	219	26	29	105			6
2) GASTOS	-11.586	-11.117	-7.325	-6.969	-1.466	-993	-2.685	-2.874	-14	-166	-96	-114
2A) Gastos operativos	-3.961	-4.314	-2.873	-3.073	-171	-172	-901	-1.004	-7	-50	-9	-16
2B) Gastos de personal	-4.147	-4.416	-2.661	-2.724	-221	-236	-1.176	-1.242	-3	-116	-86	-97
2C) Otros gastos	-1.772	-2.237	-1.497	-2.032	-150	-85	-120	-120	-4	-1	-1	
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.948	1.812	1.948	1.812								
2E) Depreciación inmovilizado material	-2.137	-2.045	-1.642	-1.527	-11	-10	-484	-507			-1	-1
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	-41	-16	-35	-11	-3	-3	-2	-2				
2G) Impagados	-216	491	-214	491			-2					
2H) Excesos de provisiones		95		95								
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	-1.259	-486	-350		-909	-486						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	3.647	4.234	5.090	5.302	-1.077	-554	-452	-366	181	-40	-96	-108
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	1.494	855	1.473	834			21	21				
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	1.615	1.250	1.615	1.250								
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	-922	-3.313	-922	-3.313								
4C) Partidas del Patrimonio Neto aplicadas a la cuenta de resultados	800	2.918	779	2.897			21	21				
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	5.141	5.089	6.563	6.136	-1.077	-554	-431	-345	181	-40	-96	-108
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	134	738		28	-19	-11	-9	-5			162	726
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-2.417	-1.709	-2.221	-1.611	-110	-36	-55	-19	-27		-4	-42
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS		1										1
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	253	204	253	204								
(10)=(5)+(6)+(7)+(8)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo	3.111	4.323	4.595	4.757	-1.206	-601	-495	-369	154	-40	62	577
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-620	431	-1.065	284	361	218	141	101	-46	-16	-10	-156
(12)=(10)+(11) Resultado Neto del Ejercicio	2.490	4.754	3.530	5.041	-845	-384	-353	-268	108	-56	51	421
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	2.490	4.743	3.530	5.030	-845	-384	-353	-268	108	-56	51	421
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios		11		11								
BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	2,14	3,96										

Estado de flujos de efectivo consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes	Miles de Euros											
	TOTALES		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2012 Y 2011												
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN												
COBROS DE CLIENTES (IVA incluido)	19.757	19.478	16.334	16.507	500	263	2.744	2.573	178	95		39
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS	-14.118	-14.336	-11.391	-10.842	-802	-703	-2.638	-2.247	1.507	-227	-795	-317
Pagos a proveedores y otros cobros y pagos	-7.260	-4.801	-6.595	-3.428	-362	-264	-1.217	-1.008	1.592	-69	-678	-33
Pagos al personal	-3.418	-3.645	-2.116	-2.417	-141	-160	-1.029	-860	-64	-127	-67	-81
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF	-3.441	-5.890	-2.681	-4.997	-299	-279	-392	-380	-20	-31	-50	-203
Efectivo generado por las operaciones	5.638	5.142	4.943	5.665	-302	-440	107	326	1.685	-132	-795	-278
Intereses cobrados y bonificaciones	8	72	7	24		8	1	4				36
Intereses pagados y no activados	-2.345	-2.042	-2.210	-1.931	-90	-30	-45	-15				-66
Impuestos sobre las ganancias pagados	-119	-960	-83	-1.563	-24	170	-12	95		1		337
Flujos de efectivo de las actividades de operación	3.182	2.212	2.657	2.195	-415	-292	50	411	1.685	-132	-795	29
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	3.182	2.212	2.657	2.195	-415	-292	50	411	1.685	-132	-795	29
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)	-6.080	-9.800	-5.981	-9.670	-5	-63	-94	-68				
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios	1.787	1.792	1.787	1.792								
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio	-20		-20									
Traspaso de patrimonio (activos y pasivos) entre líneas de negocios			-1.989	-16.129	2.569	3.820	1.195	-331	-1.346	-120	-429	12.760
Inversiones/desinversiones en Invers.financ.tempor. y préstamos a asociadas	1.644	8.463	-818	-2.433							2.461	10.896
Intereses cobrados	148	164	84	5	1	2		1			64	157
Dividendos cobrados	36	106		19							36	87
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión	-2.486	725	-6.935	-26.415	2.564	3.759	1.101	-398	-1.346	-120	2.131	23.899
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN												
Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera	-388	-10.408									-388	-10.408
Cobros de préstamos a largo plazo y diferencial anual de utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios)	2.482	13.506	3.640	10.641	-1.469	2.019	216	846			94	-1
Reembolso de fondos tomados en préstamo	-510	-5.513	-510	-497								-5.015
Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales)	-2.676	-6.084	-2.444	-4.259	-66	-1.217	-33	-608	-3		-129	
Cobros/pagos por otras actividades de financiación	476	353	476	353								
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación	-616	-8.147	1.162	6.238	-1.535	802	183	238	-3	0	-423	-15.425
A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO	80	-5.210	-3.117	-17.982	614	4.269	1.334	251	336	-252	913	8.504
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO	870	6.080	11.751	29.733	-13.706	-17.976	-4.343	-4.594	-69	182	7.238	-1.266
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	950	870	8.634	11.751	-13.093	-13.706	-3.009	-4.343	267	-69	8.151	7.238

Memoria

1. Actividad del Grupo CEVASA

Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante), se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 22 de noviembre de 1968. Su domicilio social se encuentra en Barcelona, Avda. Meridiana, 350, 6º planta.

La actividad principal de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo CEVASA) es el arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles, así como la promoción y construcción de edificios de toda naturaleza; la urbanización y parcelación de terrenos para su posterior explotación y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, así como la explotación hotelera. El Grupo desarrolla toda su actividad en territorio español.

Las acciones de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. están admitidas a cotización en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona y Valencia, y se negocian en el mercado de corros electrónicos .

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas relativas a los estados financieros consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus actividades de promoción, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo CEVASA, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 19 de marzo de 2013.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo CEVASA al 31 de diciembre de 2012 y de la cuenta de resultados consolidada, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2012, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre si tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, fueron aprobadas inicialmente por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 19 de junio de 2012 y dicha aprobación fue ratificada por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2012.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo CEVASA, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 fueron las primeras 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 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 medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo CEVASA se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2012 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Modificación de NIC 1 –Presentación del Otro Resultado integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

La entrada en vigor de estas normas no ha supuesto ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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 consolidados, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria en Ejercicios
		Iniciados a partir de
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (1)
Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros: Información a revelar- Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Interpretación IFRIC 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

(1) El 1 de junio de 2012 el Accounting Regulatory Committee de la UE ha aprobado retrasar la fecha efectiva de la NIIF 10, 11 y 12 y las nuevas NIC 27 y NIC 28 a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. Se permitirá la aplicación anticipada una vez que estas normas estén aprobadas para su uso en UE.

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.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva por la Dirección de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por terceros expertos independientes a la fecha de elaboración de las correspondientes cuentas anuales consolidadas.
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos inmobiliarios, que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 8, 9 y 12).
- El valor razonable de determinadas subvenciones y de los préstamos subvencionados se ha obtenido también de las valoraciones por dichos expertos, en aquéllos asociados a la financiación de determinados activos inmobiliarios (Nota 14).
- La vida útil de los activos intangibles y activos materiales para uso propio (Notas 7 y 8).
- La razonabilidad de las provisiones registradas al 31 de diciembre de 2012 (Nota 8).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 11).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y deducciones fiscales y por impuestos diferidos asociados a activos y pasivos registrados en el balance de situación consolidado adjunto (Nota 19).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

e) Principios de consolidación

Los principales principios de consolidación seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas por la Dirección de cada sociedad. El control se considera

ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.

2. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o momento de venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
5. La participación de los accionistas o socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses de minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
 - b. Los resultados del periodo se presentan en el capítulo "Resultado neto atribuido a intereses minoritarios" de la cuenta de resultados consolidada.
6. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. A excepción de CEVASA-TEYCO, S.L, el resto de sociedades dependientes se crearon en una operación de reestructuración empresarial por aportación de las diferentes ramas de actividad del grupo CEVASA, en la que el coste de adquisición de dichas participaciones en la sociedad aportante fue el valor contable o de coste de los activos y pasivos entregados. Dichos activos y pasivos se registraban en CEVASA por su valor de coste, a excepción de los instrumentos financieros, que se registraban y aportaron a su valor razonable. Con esos mismos criterios registraron los activos y pasivos recibidos las sociedades que se crearon. No existió fondo de comercio alguno en dicha operación.

Consolidación por el método de la participación:

- Se consolidan por el método de la participación aquellas sociedades que tienen la consideración de sociedades asociadas. El coste de dichas participaciones se reconoce inicialmente por su coste de adquisición.

- Se consideran sociedades asociadas todas las entidades sobre las que el Grupo CEVASA ejerce una influencia significativa pero sobre las que no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.
- La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de resultados integral consolidada, mientras que los movimientos posteriores registrados directamente en las reservas de la sociedad asociada se reconocen directamente en el Patrimonio neto del Grupo. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo CEVASA no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.
- Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo CEVASA y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de Grupo CEVASA en éstas. Asimismo, también se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si existe evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo que se transfiere.
- Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

En el ejercicio 2012 se adquirió un 20% de la participación en la sociedad Cevasa-Teyco, S.L. Con dicha adquisición la participación directa en Cevasa-Teyco, S.L. pasó a ser del 100%. El detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2011 y 2012, se incluye en el Anexo 1. En el ejercicio 2011 no se produjeron variaciones en el perímetro de consolidación.

g) Cambios de criterios contables

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han aplicado los mismos criterios contables que en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

Sin embargo, por lo que se refiere a la integración en las cuentas consolidadas de la participación de la asociada SBD Lloguer Social, S.A., mediante el método de participación:

a) En pasados ejercicios se consideraba que, dada su naturaleza, las subvenciones no reintegrables devengadas por aquella sociedad y, de acuerdo con la normativa contable española, registradas por la misma dentro de su Patrimonio Neto, debían considerarse en la puesta en equivalencia del valor de aquella participación, con contrapartida en el pasivo en un epígrafe de ingresos diferidos ("subvenciones de capital en sociedades consolidadas por el método de participación").

b) Tras reevaluar la naturaleza de estas subvenciones y tras una reinterpretación de la norma contable internacional relativa a subvenciones, se ha decidido no incluir aquellas subvenciones en el cálculo del valor en equivalencia de la participación, entendiendo que este nuevo criterio es más acorde con la literalidad de dicha norma.

Por lo demás, en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han aplicado los mismos criterios contables que en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

h) Comparación de la información y corrección de errores

La información contenida en ésta memoria anual consolidada del ejercicio 2012 es plenamente comparable con la del ejercicio 2011.

Sin embargo, como consecuencia del cambio de criterio que se mencionado en el punto anterior, en la preparación de las cuentas anuales adjuntas se han reexpresado el balance de situación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, recalculando el valor puesto en equivalencia de la participación en SBD Lloguer Social, S.A. . Los epígrafes modificados se muestran en el siguiente cuadro:

<i>Cuentas Anuales 31/12/2011</i>			
	Miles de Euros		
	Cuentas anuales	Reexpresión	Saldos reexpresados
<u>Epígrafe de Activo:</u>			
AIV. 3 Inversiones en empresas subsidiarias	8.752	-1.216	7.536
<u>Epígrafe de Pasivo:</u>			
C2. Subvenciones de capital en sociedades consolidadas por el método de participación	1.216	-1.216	

i) Situación financiera – Fondo de maniobra

El balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 4,58 millones de euros, si bien el activo corriente del balance de situación consolidado a dicha fecha incluye 10,14 millones de euros de existencias inmobiliarias que no son activos realizables en el corto plazo. Según se indica en las Notas 15 y 16, el Grupo dispone de líneas de crédito no dispuestas por importe de 1,58 millones de euros cuyo vencimiento se produce durante el ejercicio 2013 y que tiene la firme intención de renovar a su vencimiento. En cualquier caso, el Grupo dispone de otros 0,98 millones de euros de activos financieros no corrientes que pueden ser realizables en el corto plazo, puede disponer de 0,9 millones de euros de préstamos a largo plazo no dispuestos, y la operativa del Grupo, especialmente la actividad patrimonial, genera excesos de tesorería.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen dudas de que el Grupo podrá atender a sus compromisos en el corto plazo.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante del Grupo

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2012 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio - Beneficio	293
Distribución	
A Reserva voluntaria	293

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

a) Inmovilizado material (Nota 8)

Inmuebles para uso propio

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. 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.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan en la cuenta de resultados integral consolidada durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados integral del ejercicio en que se incurren.

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 la cuenta de resultados en el período en que se incurren.

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio es el siguiente:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Instalaciones complementarias	6,7 - 20 años
Mobiliario explotación	6,7 - 10 años

Bienes en régimen de arrendamiento financiero.

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, la totalidad de dichos derechos corresponden a vehículos para uso propio del Hotel Cabo Cervera.

En los epígrafes "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" (Notas 15 y 16), tanto corriente como no corriente, del balance de situación consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual. El gasto financiero de la citada operación se registra en la cuenta de resultados integral consolidada en el momento del pago de cada una de las cuotas a lo largo de la duración del contrato y con un criterio financiero.

El resto de arrendamientos son considerados como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.

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.

En las fechas de cierre de los ejercicios 2012 y 2011 (31 de diciembre), el Grupo no tenía formalizados compromisos contractuales para la adquisición de inmovilizado material.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han capitalizado gastos financieros en el epígrafe "Inmovilizado material".

Respecto al inmovilizado material, 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 2012 no han experimentado variación alguna respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

Los valores razonables del "Inmovilizado material" del Grupo a 31 de diciembre de 2011 y de 2012, calculados en función de las valoraciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascienden a 11.238 y 10.369 miles de euros, respectivamente.

b) Inversiones inmobiliarias (Nota 9)

De las opciones de valoración que se mencionan en la NIC 40 para este tipo de activos, el Consejo de Administración optó por el valor de coste frente al valor razonable.

“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 u ofrecidos en alquiler, además de algunos solares, destinados a promociones con ese fin.

b.1) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler

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) 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 de las inversiones inmobiliarias, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados

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 48 % del total de viviendas en alquiler.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

En los últimos ejercicios, el grupo ha vendido algunas viviendas en alquiler de un conjunto inmobiliario en Madrid, compuesto por dos edificios e integrante de sus ‘Inversiones inmobiliarias’. Al haberse construido dicho conjunto en bloque no existen costes específicos individualizados para cada una de las viviendas y no es posible el registro de tales bajas en función de su coste individualizado. Puesto que se trata de ventas tanto de viviendas de renta libre como de viviendas de renta limitada, en primer lugar se ha atribuido el coste total del complejo inmobiliario entre el conjunto de sus viviendas libres, el conjunto de sus viviendas de renta limitada y sus otros usos, en función de las superficies que cada uno de estos grupos ocupan, para distribuir cada uno de estos costes después a las unidades que lo integran, de forma proporcional a los precios de venta establecidos para cada una de ellas. En cualquier caso, si como coste de cada una de las viviendas vendidas se hubiera aplicado un coste individual, establecido en base a los metros cuadrados de cada una de las unidades vendidas en razón de los totales metros cuadrados del edificio, tal método no hubiera supuesto diferencias significativas en cuanto al resultado de tales ventas, en función del criterio de importancia relativa.

Las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias se calculan aplicando el método lineal a lo largo de su vida útil o económica, sobre el valor de coste de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los solares 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 vidas útiles estimadas son los diferentes componentes de las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

Inversiones inmobiliarias	Años de vida útil estimada
Edificios	50 - 76 años
Edificios industriales	33 años
Instalaciones complementarias	6,7 - 76 años
Mobiliarios explotación	6,7 - 10 años

Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2012, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo, ascienden a 295.261 y 304.121 miles de euros, aproximada y respectivamente.

Las rentas, netas de repercusiones de gastos, devengadas durante los ejercicios 2011 y 2012, y derivadas del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 11.933 y 11.576 miles de euros (véase Nota 20.1), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunto.

Una pequeña parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por Grupo CEVASA, como consecuencia de la explotación de sus activos de inversión son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 20.1).

b.2) Propiedades en construcción o en stock con destino Inversiones inmobiliarias

Las Propiedades en construcción con destino "Inversiones inmobiliarias" 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:

- Es posible que la empresa obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- El coste futuro del activo puede ser determinado con suficiente fiabilidad.

Dentro de este apartado se incluyen:

- Un solar calificado como industrial en el barrio barcelonés de Bon Pastor, que se destinará, en principio, a promover una edificación en alquiler.
- Un solar en la localidad de Terrassa (Barcelona), que destinará a promover un edificio de viviendas de protección oficial destinado al alquiler.

Durante los ejercicios 2011 y 2012, no se han activado gastos de personal dentro del coste de las propiedades, planta y equipo en construcción o en stock. Durante el ejercicio 2012 se han activado gastos financieros en las propiedades en construcción o en stock con destino inversiones inmobiliarias, citadas anteriormente. Tras la finalización de su construcción el grupo no capitaliza costes financieros en inversiones inmobiliarias.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2012 y 2011 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
	Capitalizado en el ejercicio
Ejercicio 2012:	
Promoción en Vic (Barcelona)	78,35
Total ejercicio 2012	78,35
Ejercicio 2011:	
Promoción en Sant Joan de les Abadesses (Girona)	22,35
Promoción en Vic (Barcelona)	6,12
Total ejercicio 2011	28,47

c) Activos intangibles (Nota 7)

En el epígrafe "Activo intangible, concesiones" se recoge la inversión en un edificio que se encuentra en explotación en régimen de concesión administrativa, que incluye el coste total incurrido en la ejecución de la construcción del edificio y sus instalaciones, estudios y proyectos, dirección y gastos de administración de obras, así como los intereses de la financiación destinada a financiar su construcción, hasta la puesta en funcionamiento del edificio.

El Grupo amortiza el coste de la concesión a lo largo del periodo de duración de la misma.

Únicamente se activan los costes de licitación incurridos que procedan de actividades técnicas directamente relacionados con el acuerdo concesional y de naturaleza incremental, es decir, los costes en los cuales se haya incurrido con ocasión del acuerdo y no los relacionados con funciones administrativas generales del Grupo, los que, en todo caso, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se incurran. La Sociedad, conforme al contrato concesional no mantiene obligaciones de reposición a lo largo del periodo concesional.

Respecto al epígrafe "Activo intangible, aplicaciones informáticas", 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.

El Grupo amortiza las aplicaciones informáticas en base a la vida estimada de las mismas. Dichos elementos incurren rápidamente en obsolescencia tecnológica y se amortizan linealmente, a razón un 25% anual.

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.

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.

d) Deterioro de valor de activos materiales, intangibles y otros activos

d.1) Criterios generales tenidos en cuenta para estimar el posible deterioro de valor de activos materiales e intangibles

En la fecha de cada cierre semestral, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles 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: 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.
- b) Método comparativo sobre el 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.
- c) Valoración del coste de reposición.
- d) 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.

- e) 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 (antes de impuestos) que la propiedad es capaz de generar, alquilando los diversos espacios que la componen, habiendo ya deducido los gastos operativos.

El Flujo de Caja (antes de impuestos) 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 (antes de impuestos) el rendimiento exigible al activo depreciable, obtenemos por diferencia el rendimiento exigible al activo no amortizable, es decir, el terreno. Descotando 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.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una Unidad Generadora de Efectivo) es menor 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.

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.

d.2) Información sobre el deterioro de las Unidades Generadoras de Efectivo (en adelante, UGE,s)

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,s, es el mayor valor entre su precio de venta y su valor de uso.

Las UGE,s del Grupo CEVASA se identifican con sus inversiones inmobiliarias 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 Anexo 2 se identifican las Unidades Generadoras de Efectivos existentes en el Grupo, así como los deterioros reconocidos en los ejercicios 2011 y 2012 para algunas de ellos.

Durante el ejercicio 2011 y 2012 han existido deterioros de valor de tales UGE,s. Se reconocieron 4.143 miles de euros en el 2011 y 5.065 miles de euros en el 2012 por pérdidas por deterioro.

Ni durante el año 2011 ni en el 2012 se han producido cambios en la forma de agrupar los activos, para identificar las UGE,s.

Ni durante el año 2011 ni en el 2012 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.

d.2.1.- Deterioros de inversiones inmobiliarias

El Grupo procede a evaluar el valor recuperable de estos activos inmobiliarios, definido como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, todo ello mediante valoraciones inmobiliarias realizadas por terceros expertos independientes.

Si alguno de dichos valores recuperables es menor que el valor en libros previamente registrado y se evidencian pérdidas de valor, éstas se registran en la cuenta de resultados. En caso de que de dichos valores se evidencie que se han recuperado pérdidas de valor registradas con anterioridad, éstas se revierten contra la cuenta de resultados.

En el ejercicio 2012 la metodología utilizada por dichos expertos 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.

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).

d.2.2.- Deterioro de Inmovilizado material

Los Administradores de la Sociedad Dominante evalúan periódicamente la existencia de deterioros en los activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Inmovilizado material". Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el mismo método que el utilizado en las Inversiones inmobiliarias, pero en este caso y por tratarse de inmuebles en explotación hotelera, considerando sus aportaciones históricas al flujo de caja y una estimación de sus aportaciones futuras.

d.2.3.-Deterioro de concesiones administrativas y otros activos intangibles

Se reconoce contablemente en la cuenta 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 las inversiones inmobiliarias.

d.3) – 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 ha 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 2011 y 2012 han sido los siguientes:

- Cartera de valores:

Con relación a estos activos, valorados de acuerdo a las NIIF,s, sus plusvalías o minusvalías se detallan convenientemente en la Nota 14 de esta Memoria.

- Clientes y deudores:

Cuando algunos clientes o deudores del Grupo incurre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Son reclamados judicialmente.
- b) Son declarados en quiebra, suspensión de pagos o situaciones análogas.
- c) Mantiene deudas con las sociedades del Grupo de antigüedad superior a 6 meses.
- d) Se tiene dudas 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 consolidada del ejercicio.

e) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Los instrumentos financieros se reconocen inicialmente cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico, conforme a las disposiciones del mismo. Los instrumentos financieros se clasifican según las categorías siguientes:

Activos financieros (Notas 10,11 y13)

- Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición (Nota 2.e).
- Instrumentos financieros en patrimonio: 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 valoran posteriormente por su valor razonable. Los cambios que se producen 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 imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. La falta de recuperación del valor de estos instrumentos de patrimonio se evidencia 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.

- Otros activos financieros no corrientes: en este epígrafe se incluyen los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

Adicionalmente se incluyen depósitos efectuados en entidades financieras, pignorados en garantías de préstamos a largo plazo. Estos se valoran por su valor razonable.

- Inversiones financieras disponibles para su negociación: en este epígrafe se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado, tales como depósitos bancarios, renta fija y renta variable. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.

Las inversiones financieras disponibles para su negociación se registran inicialmente por su valor razonable, incluyéndose los costes de operación. Los beneficios y las pérdidas procedentes de variaciones en el valor razonable de los activos negociables se incluye en la cuenta de resultados integral consolidada del ejercicio.

El valor razonable de estos activos se determina tomando como referencia las cotizaciones y precios negociados en los mercados organizados.

- Clientes, los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. El saldo considerado de dudoso cobro totaliza los importes acreditados a clientes de los que se estima poco probable su cobro por darse determinadas circunstancias. En estos casos, 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.

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 recuperable.

- Personal

Los importes acreditados de personal empleado a las sociedades del Grupo se valoran por el valor nominal del importe entregado. Tras solicitud solo se conceden anticipos hasta el máximo a que da derecho al empleado la normativa laboral.

- Administraciones Públicas

En aplicación del principio de prudencia, los importes que aquí se reconocen son los que sirven de base para el crédito y excluyen intereses legales que en algunos casos pudiera corresponder a favor de sociedades del grupo, así como tampoco solicitudes de ingresos indebidos.

Pasivos financieros (Notas 15, 16 y 18)

Los pasivos financieros incluyen, principalmente, deudas con entidades de crédito y se contabilizan inicialmente a coste amortizado y teniendo en cuenta los acuerdos contractuales pactados y el fondo económico.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Los pasivos financieros se valorarán inicialmente por el valor razonable y posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Por tanto, el valor por el que se registran estos préstamos, no coincide con el importe recibido. La puesta de manifiesto de este valor, por diferencia entre el importe pendiente de amortizar y el valor razonable de la deuda, se reconoce inicialmente como un ingreso de patrimonio que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con un criterio financiero. No obstante lo anterior y, al igual que las subvenciones no reintegrables registradas como ingresos diferidos, también se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las inversiones inmobiliarias que se financian con tales préstamos, se dan de baja, se enajenan o se produce una corrección valorativa de las mismas, con el fin de eliminar o reducir, de manera significativa las inconsistencias que se producirían (de hacerlo siguiendo otro criterio), en el reconocimiento o valoración de inversiones inmobiliarias vinculadas con estos préstamos, o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios (asimetrías contables).

f) Existencias

Las existencias de terrenos y solares, promociones en curso y terminadas, son valoradas inicialmente al precio de adquisición o coste de ejecución más, los costes directos asociados a la transmisión e impuestos que graven las operaciones. Posteriormente se valoran por el menor coste de entre el valor razonable y el precio de adquisición o coste de ejecución.

El coste de ejecución recoge los gastos directos necesarios para su construcción, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando dicho proceso tenga una duración superior a un año. El grupo CEVASA no imputa ni activa costes indirectos en promociones en curso de suelo ni en promociones inmobiliarias en construcción.

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de compromiso de compra, se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

El Grupo registra las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor neto de realización es menor al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante toman el valor razonable determinado a partir de tasaciones realizadas por terceros expertos independientes (American Appraisal), como mejor evidencia del valor neto de realización.

Como el resto de activos inmobiliarios del Grupo, también los inmuebles asociados a las actividades de desarrollo (promoción inmobiliaria) son tasados al cierre de cada ejercicio por una sociedad independiente. Si como resultado de la misma, se aprecia que alguno de estos inmuebles ha 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 curso y edificios acabados) han sido principalmente las siguientes:

a) 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.

b) 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.

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.

Respecto a las existencias no inmobiliarias, tales como los productos para reposición en el caso de mantenimiento de inmuebles (aprovisionamientos) o existencias comerciales (artículos de alimentación y otros) del negocio hotelero, se encuentran valoradas al coste medio ponderado. También para este tipo de existencias se realizan tests de deterioro con base en inventarios periódicos. En caso de deterioro se registra el mismo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g) Efectivo y medios equivalentes

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 menor.

h) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

Según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 587 acciones en autocartera con un coste total de 93 miles de euros (0,05 % del capital social).

j) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del 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 sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. A fecha 31 de diciembre de 2011 y 2012 no se reconocen pasivos contingentes, puesto que los Administradores estiman su inexistencia.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y que son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Las provisiones no corrientes que se tienen registradas en dicho 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.

j) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado 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. Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, no existe registrada provisión alguna por este concepto.

Las empresas del Grupo no tienen obligaciones de complementos de pensiones con su personal.

Planes de participación en beneficios

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012 no existe ningún plan de participación en beneficios.

k) Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés de pasivos financieros. Todos los instrumentos financieros derivados se han designado de cobertura y se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados que en el caso de los contratados, equivale al coste de deshacer la posición liquidándola con la entidad financiera, contraparte, o en caso de que, ésta no accediese, el coste de contratación de un instrumento derivado equivalente al contratado, de forma que las consecuencias de variaciones futuras de los tipos de interés fuesen equivalentes pero inversas en la Sociedad contratante.

Las propias entidades financieras contrapartes han facilitado las valoraciones de mercado de los instrumentos financieros derivados en las fechas de cierre de los ejercicios 2011 y 2012.

A efectos de reconocimiento contable de estos instrumentos de cobertura se ha utilizado los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros" del Patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de resultados consolidada. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de resultados consolidada.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

l) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural. Adicionalmente, el Grupo desarrolla la actividad de promoción residencial y gestión de suelo cuyo ciclo normal de las operaciones es significativamente distinto al del segmento patrimonial, que constituye la actividad principal del Grupo.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como corrientes o no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo menor o superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

m) Impuesto sobre Sociedades

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 aplicando los tipos impositivos, vigentes en el momento de su devengo, sobre la base imponible del ejercicio, y después de aplicar las bonificaciones y deducciones que fiscalmente son admisibles. La base imponible difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado integral consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en el ejercicio o en ejercicios futuros. Estos últimos dan lugar a activos o 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.

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. 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.

La Sociedad Dominante, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es la cabecera de un Grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el grupo fiscal nº 655/09 formado por las siguientes sociedades: Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U., Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U., Cevasa, Hoteles, S.L.U., Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U., Cevasa-Teyco, S.L. y Cevasa, Inversiones Mobiliarias, S.L.U.

La sociedad del grupo CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U., está acogida al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, régimen compatible con el de consolidación fiscal.

n) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce 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.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador sustancialmente todos los riesgos y ventajas que aporta la titularidad del bien.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Arrendamientos operativos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan en el estado de resultados integral consolidado en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el estado de situación financiera consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables,

los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratara como un cobro o pago anticipado que se imputara al estado de resultados integral consolidado a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Actividad de promoción y suelo

- Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo

Siguiendo las NIIF, el Grupo reconoce los ingresos por ventas de promociones y suelo cuando se trasladan al comprador todos los beneficios y riesgos de la propiedad, que suele coincidir coincide con el momento de la escrituración.

En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido en la construcción de la promoción en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos" en el balance de situación consolidado.

- *Costes de las ventas*

Este epígrafe incluye el coste de las promociones y de los solares cuya venta se reconoce en el ejercicio.

o) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un periodo 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.

p) Estado de flujos de efectivo consolidado (método directo)

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, 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 no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios 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.

q) Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos (si no como menores gastos), los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2011 y 2012 ha ascendido a 1.812 y 1.948 miles de euros, respectivamente. Estos ingresos se presentan separadamente minorando los gastos de explotación.

r) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos en el futuro.

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 y 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: 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.

- 7) Dividendos: Las filiales de CEVASA reparten dividendos a la matriz.
- 8) Adicionalmente, en el año 2012 se realizaron compraventas de edificios acabados entre las sociedades promotoras del Grupo (Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. y CEVASA-TEYCO, S.L.) y la patrimonial (Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.).

Todas las operaciones con empresas del Grupo 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 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 financieros consolidados.

5. Resultado por acción

a) Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad dominante en autocartera. De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Resultado consolidado del ejercicio atribuida a los accionistas de la Sociedad Dominante:		
- procedente de actividades continuadas	2.490	4.743
	Nº.de acciones	Nº.de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	1.163	1.197
	Euros	Euros
Resultado básico por acción		
- procedente de actividades continuadas	2,14	3,96

b) Resultado diluido por acción

El resultado 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 dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, 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. Puesto que no existen pasivos financieros convertibles en acciones, el resultado básico coincide con el diluido.

6. Información financiera por segmentos

Criterios de segmentación

- Marco conceptual, metodología y guía para la interpretación de la información segmentada.

a) La información por segmentos que se facilita (Estados financieros por segmentos) 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.

b) Un segmento de operaciones es un componente identificable del Grupo, encargado de suministrar 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 de negocio dentro de la misma empresa.

- Los activos de un segmento son los correspondientes a la operación el Grupo, 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 del Grupo, que el segmento emplea para llevar a cabo su actividad, incluyendo los directamente atribuibles al segmento en cuestión.
- 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.

c) Los activos, pasivos, 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 del Grupo 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.

Los coeficientes de distribución aplicados a los ejercicios 2012 y 2011 son:

	Coeficientes de distribución (%)
Patrimonio en alquiler	70%
Promoción Inmobiliaria y de suelo	20%
Hoteles	10%
Patrimonio Financiero	0%

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.

d) 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, en base a la información segmentada de la que se dispone:

- 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.

e) La distribución de los saldos financieros 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 financieros 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 las que algunas sociedades aportan flujos positivos mientras que otras se financian de la misma.

f) Tratamiento de recalificaciones de activos o pasivos de un segmento a otro: cuando activos y pasivos son reclasificados de un segmento a otro (p.ej.: un edificio en construcción y su financiación externa, inicialmente

destinado a la venta -promoción inmobiliaria- se destina finalmente al alquiler –patrimonio inmobiliario-), esta reclasificación supone una transmisión interna de esos activos y pasivos por su valor en libros y por el valor diferencial entre los primeros y segundos. El segmento adquirente reduce su tesorería y la aumenta el segmento transmitente.

Además, aquellos fondos propios preexistentes imputables a los activos y pasivos reclasificados se clasifican dentro del segmento destinatario, por considerarse que puesto que el activo se clasifica finalmente en un nuevo negocio, sus costes (o beneficios) históricos asociados deben entenderse costes (o beneficios) del segmento en el que finalmente queda asignado el activo.

El efecto de estos cambios se muestra, junto con otras transferencias entre segmentos, en la línea del estado de flujos de efectivo segmentados “Traspaso de Patrimonio entre líneas de negocio”.

g) Tratamiento de a autocartera: mientras se ostentan acciones propias, éstas se consideran minorando los Fondos Propios del segmento “Patrimonio Financiero”, puesto que se trata de un activo de esa naturaleza y no se ha decidido cuál será el destino de dicha autocartera (venta o amortización futura) Por tanto, todas las compras y ventas de autocartera se consideran realizadas por dicho segmento o línea de negocio.

- **Criterios de segmentación e identificación de los segmentos.**

a) 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.

b) Las líneas de negocio del Grupo CEVASA se identifican; 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 2012 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.

Las principales UGE,s o Unidades Generadoras de Efectivo integrantes de cada uno de los segmentos anteriores o línea de negocio, son las siguientes:

Patrimonio en alquiler:

1) Inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas.

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, ofrecidos en arrendamiento o recientemente acabados con destino el alquiler se detallan a continuación:

	Comunidad Autónoma				Total Unidades	Total Superficie
	Catalunya		Madrid			
	Unidades	Superficie (m2)	Unidades	Superficie (m2)		
Residencial						
<u>Inversiones inmobiliarias</u>						
Viviendas libres	194	19.498	63	6.957	257	26.455
Plazas de aparcamientos libres y anexos	344	8.047	64	1.564	408	9.611
Viviendas VPO modernas	192	16.894			192	16.894
Plazas de aparcamientos anexas a las viviendas VPO modernas	192	4.486			192	4.486
Viviendas VPO antiguas con renta libre	432	40.598	25	2.761	457	43.358
Plazas de aparcamientos anexas a las viviendas VPO antiguas con renta libre	432	10.095	25	611	457	10.706
Viviendas VPO renta antigua	701	65.877	148	16.344	849	82.221
Plazas de aparcamientos anexas a las viviendas VPO renta antigua	701	16.380	148	3.617	849	19.998
<u>Concesiones administrativas</u>						
Viviendas VPO modernas	25	1.896			25	1.896
Total Residencial	3.213	183.770	473	31.854	3.686	215.624
<u>Inversiones inmobiliarias</u>						
Comercial						
Locales	68	11.601	26	3.784	94	15.385
Oficinas	102	16.819			102	16.819
Edificios industriales	1	10.944			1	10.944
Parking Comercial	1	7.415			1	7.415
Total Comercial	172	46.779	26	3.784	198	50.563
Total	3.385	230.550	499	35.638	3.884	266.188

Respecto al ejercicio 2011, las variaciones de las inversiones inmobiliarias han sido las siguientes:

Aumento:

A principios del 2012 se inició la explotación en alquiler de un edificio de 25 viviendas, clasificado dentro del apartado "concesiones administrativas", en la localidad de Sant Joan de les Abadesses (Girona).

A finales de 2012 se incorporó un edificio de 84 viviendas y 100 plazas de aparcamiento en la localidad de Vic (Barcelona).

Disminución: En el curso del ejercicio 2012 se han vendido 6 viviendas y 5 plazas de aparcamiento de la promoción Santa María de la Cabeza en Madrid, que se está comercializando para su venta en su totalidad y que se mantiene en alquiler en tanto no se realizan las mismas.

2) Inversiones en empresas subsidiarias.

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 en Sabadell (Barcelona).

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 y en comercialización para la venta:

- A fecha 31 de diciembre de 2012 quedaban 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 de diciembre de 2012 quedaban por vender 1 vivienda y 2 plazas de aparcamiento de una promoción inmobiliaria en la localidad de Montgat (Barcelona).

Explotación Hotelera:

Hotel ubicado en la localidad de Torreveija (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.

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.

- Interpretación de los fondos propios negativos del segmento “Hoteles”.

Los fondos propios negativos del segmento “Hoteles” son consecuencia del hecho de que la adquisición de sus inmuebles (completamente amueblados) se hicieran 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 de segmento “Hoteles” deben de ser considerados los efectos mencionados en los puntos anteriores.

7. Activos intangibles

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de “Activos intangibles” durante los ejercicios 2012 y 2011, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
Concesiones administrativas	2.026	98	2.124
Aplicaciones informáticas	412	6	418
Total coste	2.438	104	2.542

Amortizaciones	Miles de Euros		
	31/12/2011	Dotaciones	31/12/2012
Concesiones administrativas		25	25
Aplicaciones informáticas	364	16	381
Total amortización acumulada	364	41	405

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2011	Dotaciones	31/12/2012
Concesiones administrativas		968	968
Total deterioros		968	968

Total Inmovilizado Intangible	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Coste	2.542	2.438
Amortizaciones	405	364
Total neto	2.136	2.073
Deterioro	968	
Total	1.168	2.073
Valor razonable concesiones administrativas (*)	1.131	2.330

(*) El valor razonable de las concesiones administrativas en el año 2011 se calculó tomando en cuenta el valor de la misma en función de sus flujos de caja futuros corrientes y las expectativas de cobro de subvenciones y subsidiaciones. Estas últimas se han valorado independientemente en el año 2012.

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2010	Adiciones	Traspasos	31/12/2011
Concesiones administrativas			2.026	2.026
Aplicaciones informáticas	397	15		412
Total coste	397	15	2.026	2.438

Amortizaciones	Miles de Euros		
	31/12/2010	Dotaciones	31/12/2011
Concesiones administrativas			
Aplicaciones informáticas	348	17	364
Total amortización acumulada	348	17	364

Total Inmovilizado Intangible	Miles de Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Coste	2.438	397
Amortizaciones	364	348
Total neto	2.073	49
Valor razonable concesiones administrativas (*)	2.330	

(*) El valor razonable de las concesiones administrativas en el año 2011 se calculó tomando en cuenta el valor de la misma en función de sus flujos de caja futuros corrientes y las expectativas de cobro de subvenciones y subsidiaciones. Estas últimas se han valorado independientemente en el año 2012.

Durante el ejercicio 2011 el Grupo traspasó a concesiones administrativas los costes asociados a una promoción de viviendas de protegida en arrendamiento, en Sant Joan de les Abadesses (Girona), dado que finalizó su construcción y a que obedecía a una concesión del citado Ayuntamiento.

El coste bruto del total de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Aplicaciones informáticas	360	339
Total	360	339

8. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del "Inmovilizado material" durante los ejercicios 2012 y 2011, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
Propiedades para uso propio			
Hoteles en explotación	7.045	92	7.137
Oficinas administrativas	850	21	871
Utillaje y herramientas	13		13
Total coste	7.908	113	8.021

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2011	Dotaciones	Reclasificaciones	31/12/2012
Propiedades para uso propio				
Hoteles en explotación	5.748	478		6.227
Oficinas administrativas	563	57	2	621
Utillaje y herramientas	13			13
Total amortización acumulada	6.325	535	2	6.861

Total Propiedades para uso propio	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Coste	8.021	7.908
Amortizaciones	6.861	6.325
Total neto	1.160	1.583
Valor razonable Hotel	10.369	11.238

Amortizaciones	Miles de Euros		
	31/12/2010	Dotaciones	31/12/2011
Propiedades para uso propio			
Hoteles en explotación	5.316	433	5.748
Oficinas administrativas	412	151	563
Utillaje y herramientas	13		13
Total amortización acumulada	5.741	584	6.325

Total Propiedades para uso propio	Miles de Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Coste	7.908	7.558
Amortizaciones	6.325	5.741
Total neto	1.583	1.817
Valor razonable Hotel	11.238	13.035

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio de su propiedad situado en la Avenida Meridiana, 350 de Barcelona, y dos viviendas también de su propiedad, utilizadas como oficina, situadas en la promoción Santa María de La Cabeza de la ciudad de Madrid.

Ninguno de los bienes del 'Inmovilizado material' está hipotecado o utilizado como garantía en ninguna transacción financiera.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

El coste bruto de los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Hoteles en explotación	1.893	1.280
Oficinas administrativas	421	374
Utillaje y herramientas	13	13
Total	2.327	1.668

9. Inversiones inmobiliarias

9.1) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler

Un resumen de las inversiones inmobiliarias arrendadas u ofrecidas en arrendamiento al 31 de diciembre de 2012 se detalla en la Nota 6 "Información financiera por segmentos".

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" durante los ejercicios 2012 y 2011, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros				
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2012
Solar	40.067		-59	1.620	41.628
Edificios	81.293	64		8.070	89.427
Instalaciones y mobiliario de explotación	7.718	1.119	-196	11	8.651
Total coste	129.078	1.183	-255	9.701	139.706

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2011	Dotaciones	Retiros	31/12/2012
Edificios	20.634	1.171	-72	21.732
Instalaciones y mobiliario de explotación	4.263	430	-12	4.681
Total amortización acumulada	24.897	1.600	-84	26.414

Deterioros	Miles de Euros			
	31/12/2011	Dotaciones	Retiros	31/12/2012
Solar				
Edificios	4.143	456	-503	4.096
Instalaciones y mobiliario de explotación				
Total deterioros	4.143	456	-503	4.096

Total Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Coste	139.706	129.078
Amortizaciones	26.414	24.897
Total coste neto	113.292	104.181
Deterioro	4.096	4.143
Total	109.196	100.038
Valor razonable (*)	304.121	295.261

(*) Incluye el valor razonable de una inversión inmobiliaria en stock, tasada junto a una inversión inmobiliaria finalizada.

Coste	Miles de Euros				
	31/12/2010	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2011
Solar	28.692	832	-52	10.596	40.067
Edificios	61.724	1.720	-134	17.982	81.293
Instalaciones y mobiliario de explotación	6.117	2.237	-378	-258	7.718
Total coste	96.533	4.789	-563	28.319	129.078

Amortizaciones	Miles de Euros				
	31/12/2010	Dotaciones	Retiros	Trasposos	31/12/2011
Edificios	19.632	1.064	-63	1	20.634
Instalaciones y mobiliario de explotación	3.874	425	-8	-27	4.263
Total amortización acumulada	23.506	1.488	-71	-26	24.897

Deterioros	Miles de Euros			
	31/12/2010	Trasposos	Dotaciones	31/12/2011
Solar Edificios Instalaciones y mobiliario de explotación		830	3.313	4.143
Total deterioros		830	3.313	4.143

Total Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Coste	129.078	96.533
Amortizaciones	24.897	23.506
Total neto	104.181	73.027
Deterioro	4.143	
Total	100.038	73.027
Valor razonable (*)	295.261	265.461

(*) Incluye el valor razonable de una inversión inmobiliaria en stock, tasada junto a una inversión inmobiliaria finalizada.

Movimientos del ejercicio 2012

El movimiento del ejercicio 2012 se explica, parcialmente, por la venta de 6 viviendas de uno de los complejos de alquiler en Madrid a particulares. El coste de los bienes enajenados ha sido de 172 miles de euros, obteniéndose un beneficio por las ventas de 1.615 miles de euros.

Ninguno de los inmuebles que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo se ha amortizado en su totalidad.

Las rentas procedentes del alquiler de inmuebles obtenidos por el Grupo por sus inversiones inmobiliarias, arrendados en su totalidad en régimen de arrendamiento operativo en 2012 y 2011 ascendieron a 11.576 y 11.933 miles de euros, respectivamente.

Determinadas inversiones inmobiliarias tienen un valor razonable menor que su coste, y por ello se tiene registrado un deterioro por importe de 4.096 miles de euros. Dicho deterioro se ha realizado sobre la base de las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente (American Appraisal) de los distintos activos inmobiliarios de manera individualizada.

Movimientos del ejercicio 2011

El movimiento del ejercicio 2011 se explica, parcialmente, por la venta de 6 viviendas de uno de los complejos de alquiler en Madrid a particulares. El Valor Neto Contable de los bienes enajenados fue de 492 miles de euros, obteniéndose un beneficio por las ventas de 1.250 miles de euros.

El coste de las viviendas y otras superficies vendidas de los edificios de Santa María de la Cabeza (Madrid), se ha determinado a partir del reparto del coste contable, proporcional al valor razonable de las viviendas.

9.2) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock

En la Nota 6 "Información financiera por segmentos" se ofrece la relación de inversiones inmobiliarias en construcción o en stock que se utilizarán como propiedades, plata y equipos.

Los movimientos habidos en los epígrafes de "inversiones Inmobiliarias en construcción o en stock", durante los ejercicios 2012 y 2011, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros				
	31/12/2011	Adiciones	Trasposos a inversiones inmobiliarias finalizadas	Trasposos a existencias	31/12/2012
Solar sin edificar	6.148				6.148
Edificios en construcción:					
-Solar	1.550	123	-1.620	-53	
-Obra en curso	3.820	4.558	-8.081	-297	
Total coste	11.519	4.681	-9.701	-350	6.148

Total Inversiones Inmobiliarias en construcción o en stock	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Coste	6.148	11.519
Valor razonable (*)	3.475	10.715

(*) No se incluye el valor de una inversión inmobiliaria en stock, tasada junto a una inversión inmobiliaria finalizada.

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2010	Adiciones	Trasposos	31/12/2011
Solar sin edificar	5.777	371		6.148
Edificios en construcción:				
-Solar	8.809		-7.259	1.550
- Obra en curso	14.057	4.650	-14.887	3.820
Total coste	28.643	5.021	-22.145	11.519

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2010	Trasposos	31/12/2011
Solar sin edificar			
Edificios en construcción:			
-Solar			
- Obra en curso	830	-830	
Total coste	830	-830	

Total Inversiones Inmobiliarias en construcción o en stock	Miles de Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Coste	11.519	28.643
Deterioro		830
Total	11.519	27.813

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones, plantas y equipo, 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 2012, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 51.138 miles de euros (Notas 15 y 16), sobre varios inmuebles integrantes de sus inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler, con un valor neto contable al cierre del periodo de 73.194 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2011, los importes anteriores que incluían una inversión inmobiliaria en construcción (finalizada en el ejercicio 2012), ascendían a 46.396 y 67.188, miles de euros, respectivamente.

10. Inversiones en empresas subsidiarias

El movimiento habido en el epígrafe de "Participaciones por el método de la participación" durante el ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	31 de diciembre de 2011 (*)	Variaciones	31 de diciembre de 2012
SBD Lloguer Social, S.A.	7.536	163	7.699
Total	7.536	163	7.699

(*) Cifras reexpresadas

SBD Lloguer Social, S.A. –

El Grupo CEVASA tiene una participación del 40% en el capital de la Sociedad "SBD Lloguer Social, S.A." Esta Sociedad está desarrollando un programa, consistente en la Promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler en Sabadell (Barcelona) de cerca de 1.100 viviendas, con una superficie total edificable de cerca de 105.100 m². A continuación adjuntamos detalle del Patrimonio neto de SBD, Lloguer Social, S.A. Las cuentas anuales del ejercicio 2012 de la mencionada sociedad han sido auditadas por Faura Casas, S.L.

Nombre	SBD, Lloguer Social, S.A.	
Dirección	Carrer de Blasco Garay, 17 08202 Sabadell (Barcelona)	
Actividad	Promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler	
	Miles de Euros	
Cuentas anuales auditadas	31/12/2012	31/12/2011
Capital	17.800	17.800
Reservas	950	683
Resultado del ejercicio	497	358
Patrimonio Neto s/NIF	19.247	18.841
Patrimonio Neto s/normativa contable española	28.933	21.880

11. Activos financieros no corrientes

11.1.) Instrumentos financieros de patrimonio

Estas inversiones están formadas por una cartera de renta variable adquirida con la intención de mantenerla a largo plazo (instrumentos de patrimonio disponibles para su venta).

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 983 y 1.401 miles de euros, respectivamente, a valor razonable, en 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.

El grupo CEVASA no está utilizando ni utilizó en los años 2011 y 2012 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de las exposiciones a los riesgos financieros de estas inversiones.

11.2. Otros activos financieros a largo plazo

Se corresponden, principalmente, con los importes depositados por el grupo CEVASA ante las Administraciones Públicas autonómicas, que previamente ha recibido de los inquilinos de los complejos inmobiliarios, en concepto de fianzas, y con los depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos.

El detalle y movimiento de éste epígrafe, durante los años 2012 y 2011, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2011	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2012
Fianzas	3		3
Depósitos	15	1	16
Depositos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	903	26	929
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos		2.803	2.803
Total	921	2.830	3.750

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2010	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2011
Fianzas	1	2	3
Depósitos	11	4	15
Depositos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.049	-146	903
Total	1.061	-140	921

12. Existencias

Existencias inmobiliarias

En la Nota 6. "Información financiera por segmentos" se ofrece la relación de existencias inmobiliarias asociadas al negocio de promoción inmobiliaria.

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2012, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros				31/12/2012
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Terrenos	10.722	47			10.768
Promociones terminadas	738		-747	350	341
Total coste	11.460	47	-747	350	11.109

Deterioros	Miles de Euros			31/12/2012
	31/12/2011	Dotaciones	Bajas por enajenación	
Terrenos	354	505		859
Promociones terminadas	104	60	53	111
Total deterioros	458	565	53	970

Total existencias inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Coste	11.109	11.460
Deterioro	970	458
Total	10.139	11.001
Valor razonable	26.925	32.535

Coste	Miles de Euros				31/12/2011
	31/12/2010	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Terrenos	10.684	37			10.722
Promociones terminadas	9.096	350	-224	-8.485	738
Total coste	19.781	388	-224	-8.485	11.460

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2010	Dotaciones	31/12/2011
Terrenos	182	172	354
Promociones terminadas	13	91	104
Total deterioros	195	263	458

Total existencias inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Coste	11.460	19.781
Deterioro	458	182
Total	11.001	19.599
Valor razonable	32.535	38.913

Los costes de las existencias inmobiliarias vendidas en los ejercicios 2011 y 2012 ascienden a 224 y 694 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2011, el Grupo traspasó los costes asociados a una promoción sita en Igualada (Barcelona) al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" dado que las citadas viviendas fueron objeto de alquiler.

Ninguna de las Existencias inmobiliarias está hipotecada o utilizada como garantía en ninguna transacción financiera.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus existencias, así como 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.

Los Administradores han registrado una provisión por deterioro de las existencias de acuerdo con la valoración obtenida por un tercero experto independiente.

13. Activos financieros corrientes

La composición del epígrafe "Activos financieros corrientes" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Deudores	6.781	2.770
Depósitos	20	20
Inversiones financieras	3.025	7.148
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	951	870
Total activos financieros corrientes	10.777	10.808

a) Inversiones financieras disponibles para su negociación

Este epígrafe recoge todos los activos financieros corrientes de titularidad de las sociedades del Grupo, materializadas en depósitos bancarios de efectivo plazos superiores a 3 meses.

b) Clientes corrientes

La principal partida del epígrafe “deudores” es la de clientes.

El movimiento del epígrafe clientes durante los ejercicios 2012 y 2011 se detalla a continuación:

	Miles de Euros					Saldo a 31.12.2012
	Saldo a 01.01.2012	Variación corriente del saldo de clientes	Saldos calificados como dudosos en el año 2012	Saldos previamente calificados como dudosos y cobrados en el año 2012	Saldos considerados incobrables y provisionados previamente	
Cientes (-) anticipos	429	400	-75			754
Cientes dudosos	3.281		75	-98	119	3.377
Provisión por insolvencias	-3.281		-75	98	-119	-3.377
Total	429	400	-75			754

	Miles de Euros					Saldo a 31.12.2011
	Saldo a 01.01.2011	Variación corriente del saldo de clientes	Saldos calificados como dudosos en el año 2011	Saldos previamente calificados como dudosos y cobrados en el año 2011	Saldos considerados incobrables y provisionados previamente	
Cientes (-) anticipos	831	863	-1.265			429
Cientes dudosos	2.439		1.265	-507	84	3.281
Provisión por insolvencias	-2.439		-1.265	507	-84	-3.281
Total	831	863	-1.265			429

14. Patrimonio Neto e Ingresos diferidos

14.1.) Patrimonio Neto

Capital social -

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 6.676.140 euros y estaba representado por 1.162.690 acciones de 6 euros de valor nominal, totalmente desembolsadas y de una única serie. El capital a 31 de diciembre de 2012 recoge la reducción de capital en 288.000 €, acordada por la Junta general de 10 de diciembre de 2012, y pendiente de inscripción registral a la fecha de cierre del ejercicio.

Todas las acciones son de carácter ordinario y no tienen ningún tipo de limitación o de restricción de disponibilidad y están admitidas a cotización en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona y Valencia y se negocian en el mercado de corros electrónicos.

En la Junta general de accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2012, se acordó reducir el capital social en la cifra de 288.000 euros, mediante la amortización de 48.000 acciones propias que se encontraban en la autocartera de la sociedad matriz.

Los accionistas con participación superior al 3% al cierre del ejercicio 2012 eran los siguientes:

Nombre o denominación social del accionista:	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Maria Boix Gacia	12,280%	0,567%	12,847%
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	16,728%		16,728%
Empar Vaqué Boix (1)		16,728%	16,728%
Eulalia Vaqué Boix	17,953%	0,410%	18,363%
Bernat Víctor Vaqué	3,745%		3,745%
Gemma Víctor Vaqué	3,576%		3,576%
Albert Víctor Vaqué	3,422%		3,422%
Alexandre Víctor Vaqué	3,152%		3,152%
Restaura, S.L.	22,897%		22,897%
Josep Xavier Solano Madariaga (2)		22,939%	22,939%
Manuel Valiente Margelí	7,244%		7,244%

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

(2) Participación indirecta a través de Restaura, S.L. e Inmozel, S.L.

Los porcentajes anteriores se han calculado con la información más reciente disponible por esta Sociedad, procedente de las comunicaciones oficiales a la Sociedad y a la CNMV y otros, y considerando el capital social publicado a 31 de diciembre de 2012, que se encuentra minorado por la reducción de capital acordada en la pasada Junta general de 10 de diciembre de 2012, que se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil en la fecha de cierre del ejercicio 2012, pero que se ha inscrito con anterioridad a la formulación de estas Cuentas Anuales.

Acciones propias de la Sociedad Dominante -

Al cierre del ejercicio 2012 existían 587 acciones en autocartera con un coste total de 93 miles de euros (0,05 % del capital social). El movimiento de las acciones en autocartera de los ejercicios 2012 y 2011 se detalla a continuación:

		Miles de Euros	
	nº.de títulos	Valor Contable	% participación
Saldo a 31 de diciembre de 2010	4.154	638	0,34%
Adquisiciones	64.941	10.408	
Enajenaciones			
Amortización acciones propias mediante reducción de capital	-23.000	-3.664	
Saldo a 31 de diciembre de 2011	46.095	7.382	3,81%
Adquisiciones	2.492	388	
Enajenaciones			
Amortización acciones propias mediante reducción de capital	-48.000	-7.677	
Saldo a 31 de diciembre de 2012	587	93	0,05%

Reservas con disponibilidad limitada –

El detalle de las reservas bajo éste epígrafe es el siguiente:

- Reservas Legales: De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. El saldo contabilizado en esta cuenta es de 2.663 miles de euros.
- 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 93 miles de euros.
- 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 miles de euros.

- d) Reserva artículo 163 del TR de la pasada Ley de Sociedades Anónimas y artículo 335 c) 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. En estos casos, el importe nominal de las acciones amortizadas debe destinarse a esta reserva, de que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción de capital social. El saldo contabilizado en esta cuenta asciende a 1.739 miles de euros.

Reservas disponibles –

El detalle de las reservas bajo éste epígrafe es el siguiente:

- a) Prima de emisión: Por un importe de 543 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 ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.
- b) 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 9.369 miles de euros, según cuentas individuales NIIF,s de la dominante.
- c) Reserva de revalorización RL 7/1996, 7 de junio: Esta cuenta, desde el 31 de diciembre de 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 22.069 miles de euros.
- d) Reservas voluntarias y resultados negativos de ejercicios anteriores: Estas reservas tienen un saldo, corregido tras los ajustes de consolidación, de 29.000 miles de euros en las cuentas individuales NIIF,s de las sociedades del Grupo.

Reservas 1ª aplicación NIIF, disponibles y no disponibles –

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 2011 y 2012 se muestran en el estado de cambios en el patrimonio consolidado.

Los principales ajustes de valoración responden al diferente tratamiento (valor razonable en las NIIF frente al 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 al 31 de diciembre de 2003 se abonaron contra el patrimonio neto (reservas NIC). 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.

Reservas en Sociedades Asociadas –

Estas reservas se corresponden con las imputables a CEVASA del 40% de la participación directa en la Sociedad Asociada de “SBD LLoguer Social, S.A.”.

Dividendo activo a cuenta –

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad Dominante había pagado 1.150 miles de euros, dividendos a cuenta de los resultados del año.

No habían dividendos pagados a cuenta al cierre del ejercicio 2012.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros -

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge el importe neto de impuestos diferidos de las variaciones de valor, no imputados a la cuenta de resultados, de:

- a) La cartera de inversiones financieras a largo plazo disponible para su venta (Nota 11)
- b) Varios swaps de cobertura de flujos de efectivo de varios préstamos hipotecarios (Nota 16)
- c) Varios préstamos con subsidiaciones en las cuotas hipotecarias en virtud de ayudas públicas (Nota 15)

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

Miles de Euros						
2012						
	Aumento/Disminución				Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	31/12/2012
	01/01/2012	Variación de valor	Aumento de Impuest.diferidos	TOTAL		
Inversiones financieras	-6	-139	42	-97		-103
Swaps	-400	-256	77	-179		-579
Préstamos Subsidiados	289	3.401	-1.020	2.380	-194	2.476

Miles de Euros						
2011						
	Aumento/Disminución				Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	31/12/2011
	01/01/2011	Variación de valor	Aumento de Impuest.diferidos	TOTAL		
Inversiones financieras	69	-107	32	-75		-6
Swaps	-172	-325	98	-228		-400
Préstamos Subsidiados		1.725	-518	1.208	-918	289

La aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio 2012 de Patrimonio Neto procedente de ajustes de valor de préstamos subsidiados se ha registrado para compensar parcialmente y en paralelo al registro en la cuenta de resultados, de dotaciones por deterioro de inversiones inmobiliarias financiadas por los citados préstamos.

Intereses minoritarios -

El saldo de este epígrafe del Patrimonio Neto del Grupo recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe "Resultado neto atribuido a intereses minoritarios" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del periodo. Durante el ejercicio 2012 el Grupo ha adquirido un 20% de Cevasa Teyco, S.L. manteniendo un 100% de su capital social al 31 de diciembre de 2012.

En la fecha de cierre del ejercicio 2011 se encontraban registrados en el balance bajo este epígrafe unos intereses minoritarios por importe de 61 miles de euros.

14.2.) Ingresos diferidos

Subvenciones recibidas

El movimiento de este epígrafe durante los años 2012 y 2011 se muestran a continuación:

Miles de Euros						
2012						
	Aumento/Disminución				Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	31/12/2012
	01/01/2012	Subvenciones brutas	Aumento de Impuest.diferidos	TOTAL		
Subvenciones por la promoción de Vvdas. VPO		3.990	-1.197	2.793	-678	2.115
Otras Subvenciones	32				-15	17

Miles de Euros						
2011						
	Aumento/Disminución				Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	31/12/2011
	01/01/2011	Subvenciones brutas	Aumento de Impuest.diferidos	TOTAL		
Subvenciones por la promoción de Vvdas. VPO		1.585	-476	1.110	-1.110	
Otras Subvenciones	47				-15	32

Las subvenciones registradas en este epígrafe son subvenciones que se devengan por la promoción de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento, y se imputan a al cuenta de resultados, ordinariamente, de forma paralela a la amortización de los edificios anteriores, y también, cuando se producen deterioros de valor de aquellos edificios, para compensar dicho deterioro.

15. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

El detalle del epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", por vencimientos, al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

31 de diciembre de 2012	Miles de Euros								Total
	Corriente	No corriente							
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Vencimiento indefinido	Total no corriente	
1) Deudas con entidades de crédito a lp	1.263	1.691	1.846	1.899	1.953	42.487	-4.660	45.215	46.478
A. Préstamos a lp	1.263	1.691	1.846	1.899	1.953	42.487		45.215	46.478
a.1 Valor nominal	1.263	1.691	1.846	1.899	1.953	42.487		49.875	51.138
a.2 Ajustes de vaor de los préstamos (subsidiación)							-4.660	-4.660	-4.660
B.Por arrendamientos financieros							827	827	827
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura									
3)Otros pasivos	15.201						2.491	2.491	17.692
3.1 Líneas de crédito dispuestas	10.420								10.420
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	149								149
3.4 Préstamos de asociadas	1.727								1.727
3,5 Provisiones (fiscales, por contenc.y por terminac.de obras)	204						1.088	1.088	1.292
3,5 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	2.199								2.199
3.6 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	503						1.403	1.403	1.906
TOTAL	16.464	1.691	1.846	1.899	1.953	42.487	-1.342	48.533	64.997

Pólizas –

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 12.000 miles de euros, de las cuáles al 31 de diciembre de 2012 tiene dispuesto 10.420 miles de euros. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo si bien el grupo espera renovarlas. A 31 de diciembre de 2011, el límite en pólizas ascendía a 19.000 miles de euros y tenía dispuestos 12.215 miles de euros.

Préstamos –

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, el Grupo mantenía los préstamos con garantía hipotecaria que se detallan en los cuadros anteriores y que financiaban promociones inmobiliarias acabadas en arrendamiento u ofrecidas en arrendamiento o en construcción.

Los valores de mercado en base a tasaciones efectuadas por un experto independiente de los activos hipotecados era de 59.792 miles de euros a 31.12.2011 y de 70.057 miles de euros a 31 de diciembre de 2012.

El hecho de que cuatro de los seis préstamos hipotecarios que financian el grupo se hayan contratado a tipos de interés menores que los actualmente de mercado, y tengan sus cuotas subsidiadas, de acuerdo con la normativa que les es de aplicación, relativa a préstamos cualificados que financian promociones de protección oficial destinadas al arrendamiento, hace que sus valores razonables sean distintos a sus valores nominales o de reembolso. Ello da lugar a plusvalías potenciales registradas dentro del Patrimonio neto. Conforme a lo dispuesto en aquella normativa, el Grupo tiene derecho a la siguiente subsidiación en las cuotas hipotecarias:

	3 préstamos acogidos al Plan 2008-2012	1 préstamo acogido al Plan 2005-2008
Plazo amortización	25 años	10 años
Subsidiación cuota (euros/años por cada 10.000 euros de préstamo)	250	295 (5 primeros años) 177 (5 últimos años)
Duración subsidiación (años)	25 años	10 años

16. Riesgos financieros e instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo CEVASA está enfocada a los siguientes aspectos:

- **Riesgo de precio:** el Grupo tiene pequeñas posiciones en renta variable. Las variaciones de precio de estos activos pueden afectar a los resultados o al Patrimonio neto del grupo.
- **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo tiene contratada su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.

- **Riesgo de refinanciación:** la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- **Riesgos de contraparte:** el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- **Riesgo de liquidez:** Los activos circulantes del grupo y la ordinaria generación de caja de sus negocios corrientes cubren suficientemente sus pasivos circulantes y las obligaciones de pago que se tienen comprometidas, por lo que no existe riesgo alguno de insolvencia.
- **Riesgo de crédito:** la Sociedad Dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

A) Cobertura de riesgos asociados a pasivos financieros. Uso de instrumentos financieros derivados

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.

a) De cobertura de flujos de efectivo de pasivos financieros

El Grupo tiene contratados varios instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés. A continuación se detallan dichos instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

					Miles de Euros	
Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés 2012	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BSCH	Euribor/ Fijo 3,60%	24/04/2017	5.800	-649
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BANESTO	Euribor/ Fijo 1 año / 2,16%	06/12/2013	1.000	-15
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BANESTO	Euribor/ Fijo 1 año / 2,42%	07/12/2015	1.000	-58
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BANESTO	Euribor/ Fijo 1 año / 2,84%	06/12/2017	1.000	-106
Total al 31 de diciembre de 2012					8.800	-827
con terceros					8.800	-827
Coberturas tipo variable a tipo fijo					8.800	-827

					Miles de Euros	
Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés 2011	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BSCH	Euribor/ Fijo 3,60%	24/04/2017	5.800	-446
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BANESTO	Euribor/ Fijo 1 año / 2,16%	06/12/2013	1.000	-21
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BANESTO	Euribor/ Fijo 1 año / 2,42%	07/12/2015	1.000	-42
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BANESTO	Euribor/ Fijo 1 año / 2,84%	06/12/2017	1.000	-64
Total al 31 de diciembre de 2011					8.800	-572
con terceros					8.800	-572
Coberturas tipo variable a tipo fijo					8.800	-572

El primero de ellos cubre más del 50% del principal de un préstamo hipotecario con BSCH, durante la vida de aquel préstamo o dos terceras partes de toda la operación durante los 8 años de cobertura por el que se contrató.

Los tres swaps de 1 millón de euros cada uno de ellos, con una duración de tres, cinco y diez años, cubren parcialmente un préstamo de 3,3 millones de euros, de quince años de duración.

Puesto que se trata de swaps de cobertura, de intercambio de tipos variables contra tipos fijos, cualquier variación en los tipos de interés tiene como efecto un aumento o disminución de los importes a pagar en las cuotas hipotecarias que financian los préstamos cubiertos, que se ve compensada, en cuanto al total capital cubierto (8,8 millones de euros), por liquidaciones negativas o positivas en los swaps contratados, de forma que el coste anual de aquel capital financiado y cubierto es fijo y equivalente al tipo fijo de intercambio del swap, más el diferencial sobre Euribor de los préstamos cubiertos. En términos equivalentes, es como si, en lugar de tipos de interés variables para aquellos 8,8 millones de financiación cubiertos, se hubieran financiado a tipos fijos. Así, para el capital cubierto, las variaciones en los tipos de interés de mercado no tiene impacto alguno en la cuenta de resultados. Los Administradores de la Sociedad consideran que se cumplen todos los requisitos para la consideración de instrumentos de cobertura.

B) Cobertura de riesgos asociados a activos financieros

Riesgo de tipo de interés y de variación de precio

Este tipo de inversiones exponen al Grupo CEVASA fundamentalmente a los riesgos financieros de las variaciones de los precios de los activos.

El Grupo CEVASA no está utilizando ni utilizó en los años 2011 y 2012 instrumentos financieros derivados para cubrir estos riesgos.

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

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.

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, registrando 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.

El importe total provisionado al cierre de año 2012 es de 450 miles de euros.

El riesgo de crédito atribuible a sus fondos más líquidos como saldos en efectivo, depósitos bancarios e inversiones financieras disponibles para su venta, está acotado al trabajar con varios intermediarios financieros y depositantes, todos ellos de elevada solvencia patrimonial y profesional así como elevado rating crediticio, lo que reduce el riesgo contraparte. Por otro lado, se tiene una política de diversificación en varios valores, lo que reduce también tal exposición.

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.

17. Provisiones y pasivos contingentes

Dentro de las provisiones se incluyen, principalmente, provisiones 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.

El movimiento para los ejercicios 2011 y 2012 del citado epígrafe del balance de situación consolidado y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones no corrientes	Provisiones corrientes
	Provisión para impuestos	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo a 31 de diciembre de 2010	1.309	3.159
Adiciones	654	215
Retiros	667	3.037
Saldo a 31 de diciembre de 2011	1.296	337
Adiciones	343	
Retiros	551	132
Saldo a 31 de diciembre de 2012	1.088	204

En los cierres de los ejercicios 2011 y 2012, aunque existían reclamaciones de terceros, no se había realizado provisión alguna por este concepto, puesto que los Administradores consideraban muy poco probable que tales reclamaciones vayan a tener efectos adversos para el Grupo.

En los cierres de los ejercicios 2011 y 2012 se tenían dotadas 3.159 miles de euros y 118 miles de euros, respectivamente en concepto de provisiones por terminación de obras. Asimismo, en el ejercicio 2012 se han dotado 86 miles de euros en concepto de un contencioso derivado de una reclamación relacionada con una promoción inmobiliaria finalizada ubicada en la localidad de Montgat (Barcelona).

Otros pasivos contingentes

La sociedad Restaura, S.L. mantiene una discrepancia con la Sociedad dominante sobre el pago de dividendos a su favor, que ha motivado la presentación por su parte de una demanda contra la Sociedad, que está siendo convenientemente defendida.

En opinión de los asesores legales del Grupo, el riesgo derivado del citado procedimiento es remoto.

18. Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
	Corriente	Corriente
Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	515	633
Anticipos y depósitos de clientes	139	150
Acreedores comerciales	1.724	3.007
Otros acreedores corrientes	223	230
Periodificaciones	113	119
Total:	2.714	4.140

Respecto a las fianzas y depósitos corrientes recibidos, en el ejercicios 2011 y 2012 se registraron en este epígrafe 150 miles de euros y 139 miles de euros respectivamente.

La cuenta de proveedores y acreedores por prestación de servicios incluye principalmente importes pendientes de pago por compras, obra certificada pendiente de pago, servicios recibidos y costes relacionados. El periodo de crédito medio para las compras comerciales es de 60 días, y no devengan explícitamente intereses.

En base a la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos de proveedores y acreedores comerciales a la fecha del estado de situación financiera de las sociedades españolas del Grupo Cevasa:

	Miles de Euros			
	Pagos realizados y pendientes de pago en fecha de cierre del ejercicio			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	13.340	100%	14.648	100%
Resto	0		0	
Total pagos del ejercicio	13.340		14.648	100%
PMPE (días) de pagos	0	0%	0	0%
Aplazamientos que a fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0	0%	0	0%

La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establece que el periodo de pago desde la fecha de publicación de Ley en el BOE y el 31 de diciembre de 2011 será de 85 días y de 75 días para el ejercicio 2012.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Al 31 de diciembre de 2012 ningún saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

19. Situación fiscal

El Grupo aplica el denominado régimen de tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades. La Sociedad patrimonial del grupo CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L., está acogida al régimen especial, en el Impuesto sobre Sociedades, de sociedades de arrendamiento de viviendas.

El Grupo aplica en el Impuesto sobre el Valor Añadido, el denominado régimen especial de grupo de entidades.

Dicha Sociedad patrimonial aplica también la regla de prorrata del IVA, de lo que resulta que el 86% total de las cuotas que soporta por el mencionado impuesto no sean deducibles, considerándose como mayor gasto o inversión, según sea el destino de los bienes y servicios adquiridos.

El detalle de los saldos con administraciones públicas en el balance de situación consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Seguridad Social, deudora	2	6		
Activos por impuestos diferidos			3.296	2.926
Hacienda Pública, deudora por I.V.A. y otros impuestos	1	212		
Hacienda Pública, deudora por I.S.	485	324		
Generalitat de Catalunya, deudora por subvenciones y otros	5.302	1.588		
Total saldo deudores	5.790	2.130	3.296	2.926

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Hacienda Pública, acreedora por I.V.A.	170			
Pasivos por impuestos diferidos			3.125	889
Hacienda Pública, acreedora por I.R.P.F. y rentas del capital	270	555		
Organismos de la Seguridad Social acreedores	75	78		
Total saldo acreedores	515	633	3.125	889

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 31 de diciembre de 2012, se encontraban sujetos a revisión por las autoridades fiscales los últimos cuatro ejercicios liquidados y el propio ejercicio 2012, respecto de todos los impuestos que son de aplicación a las sociedades

integrantes del Grupo. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2012, ninguna de las sociedades del Grupo tenía iniciadas actas de inspección.

Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	984	1.244
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	-691	-1.902
Otros ajustes	327	227
Impuesto sobre las ganancias	620	-431

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Resultado antes de impuestos (agregado individuales)	6.079	6.511
Compensación bases negativas agregadas antes de incorporación al Régimen de Consolidación Fiscal	-2	
Diferencias permanentes agregadas	-117	-58
Diferencias temporales agregadas	397	
Base imponible agregada antes de correcciones Régimen Consolidación Fiscal	6.357	6.453
Correcciones agregadas Régimen Consolidación Fiscal	-3.078	-2.307
Base imponible agregada tras correcciones Régimen Consolidación Fiscal	3.278	4.146
Cuotas íntegras agregadas	984	1.244
Deducciones y bonificaciones fiscales agregadas por actividades	-1.044	-1.708
Gasto por Impuesto sobre Beneficios agregado corriente	-60	-465
Gastos por impuesto sobre Beneficios anticipados/diferidos agregados	352	-193
Gasto inicial agregado	292	-658
Otros ajustes agregados	327	227
Gasto por Impuesto sobre Beneficios agregado registrado	620	-431

Activos por impuestos diferidos y créditos fiscales por bases imponibles negativas y deducciones fiscales pendientes de aplicación -

El detalle de los activos fiscales del Grupo y por estos conceptos es el siguiente:

Activos por impuesto diferido del Grupo	Miles de Euros			
	Registrados contablemente			
	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	1.124		1	1.123
Créditos fiscales por deducción dividendos pendientes	340	8	8	340
Créditos fiscales por deducción reinversión pendientes	497	194	26	664
Créditos fiscales por deducción incentivo det. actividades	4			4
Activos diferidos por eliminación de rdos. operaciones internas	453	10		463
Créditos fiscales derivados de la limitación de los gastos financieros		119		119
Activos diferidos por valoración de instrumentos financieros	33			33
Activos diferidos por aplicación subvenciones en la cta. rdos. consolidada	476	74		550
Otros	1			1
Total:	2.926	405	36	3.296

Activos por impuesto diferido del Grupo	Miles de Euros			
	Registrados contablemente			
	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	1.124			1.124
Créditos fiscales por deducción dividendos pendientes	340	19	19	340
Créditos fiscales por deducción reinversión pendientes		720	223	497
Créditos fiscales por deducción incentivo det. actividades	4	0	0	4
Activos diferidos por eliminación de rdos. operaciones internas		453		453
Activos diferidos por valoración de instrumentos financieros		33		33
Activos diferidos por aplicación subvenciones en la cta. rdos. consolidada		476		476
Otros	1			1
Total:	1.469	1.700	242	2.926

Créditos fiscales por pérdidas a compensar

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los dieciocho ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2012 recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 3.745 miles de euros registrados, junto con los activos por impuesto diferido, todo ello en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos y créditos fiscales". Las bases imponibles negativas pendientes de compensar, todas ellas registradas, su importe y plazo máximo de compensación son los siguientes:

Ejercicio	Miles de Euros	
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	
2006		190
2007		49
2008		1.994
2009		1.512
Total		3.745

Créditos fiscales por deducciones

La naturaleza e importe de las deducciones registradas contablemente por el Grupo pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2012 por insuficiencia de cuota, por importe de 1.007 miles de euros, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2009	340	2016
Deducción para incentivar det. actividad	2007	1	2025
	2008	1	2026
	2009	2	2027
Deducción por reinversión	2011	470	2026
	2012	194	2027
Total		1.007	

Respecto a la deducciones pendientes por reinversión de ventas de inmovilizado, a 31 de diciembre de 2011 el Grupo tenía pendiente de aplicación 497 miles de euros. En el ejercicio de 2012 el Grupo aplicó 26 miles de euros de la reinversión pendiente del año anterior, y se generó una nueva deducción por la venta de inmovilizado realizado durante el 2012 de 194 miles de euros, quedando este importe pendiente de aplicación para años posteriores.

Recuperación de los créditos fiscales activados

Los activos por impuesto diferido y créditos fiscales, indicados anteriormente, han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Pasivos por impuestos diferidos -

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos, se detalla en el siguiente cuadro:

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012
Diferimiento por eliminación de rdos.operaciones internas (consolidación fiscal)	260	469		728
Diferimiento reinversión beneficios extraordinarios venta inmueble 2002	118		43	76
Diferimiento por valoración de instrumentos financieros	337			337
Diferimiento por diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos	174	1.810		1.984
Total	889	2.279	43	3.125

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2010	Altas	Bajas	31/12/2011
Diferimiento por eliminación de rdos.operaciones internas (consolidación fiscal)	55	204		260
Diferimiento reinversión beneficios extraordinarios venta inmueble 2002	168		50	118
Diferimiento por valoración de instrumentos financieros		337		337
Diferimiento por diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos	206		32	174
Total	430	541	82	889

20 Ingresos y gastos

20.1.) Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias

De las 1.780 viviendas en cartera al 31 de diciembre de 2012:

1. 1.523 están sometidas a la legislación de Viviendas de Protección Oficial. De estas:
 - 217 viviendas son de regímenes modernos de VPO y tienen las rentas máximas reguladas.
 - 1.306 son de regímenes antiguos de protección oficial y de ellas:
 - * 849 tienen rentas antiguas.
 - * 457 tienen rentas libres. De estas:
 - 2 viviendas se encuentran ocupadas como oficinas por una sociedad del Grupo.
 - 1 vivienda se utiliza como piso muestra.
2. 257 viviendas son libres (no sometidas a calificación de protección) y están alquiladas u ofrecidas en arrendamiento.

Como resultado de la normativa en vigor todas las viviendas de protección oficial arrendadas con anterioridad a 1985 se encuentran alquiladas 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, 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.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
Arrendamiento operativos cuotas mínimas	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Menos de un año	11.694	12.200
Entre uno y cinco años	35.398	34.681
Más de cinco años	21.506	27.708
Total	68.598	74.589

Nota: De los contratos de arrendamiento indefinidos o sin vencimiento, se ha considerado como fecha final del contrato el 31.12.2025

20.2.) Ingresos de otras actividades operativas

Corresponden principalmente a los ingresos originados por la explotación de un hotel del Grupo, denominado Hotel Cabo Cervera en Torrevieja (Alicante). Los ingresos generados por este concepto ascendieron durante los ejercicios 2011 y 2012 a 2.479 miles de euros y 2.207 miles de euros, respectivamente.

20.3.) Gastos operativos

El epígrafe "Gastos operativos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Compras de mercaderías	327	373
Variación de existencias de mercaderías	30	-4
Reparaciones y conservación edificios en propiedad	1.233	1.284
Servicios de profesionales independientes	798	1.046
Primas de seguros	123	143
Servicios bancarios y similares	110	217
Suministros	690	614
Otros	650	641
Total	3.961	4.314

20.4.) Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	ANO 2012	ANO 2011
Sueldos y salarios	3.042	3.259
Seguridad social a cargo de la Empresa	817	841
Indemnizaciones		38
Otros gastos sociales	23	27
Gastos personal asalariado:	3.882	4.165
Dietas y Atenciones Estatutarias	265	251
Total Gasto:	4.147	4.416

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2012, así como el número medio de empleados durante el ejercicio 2012, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados a 31 de diciembre			
	2012		2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos:				
Directores Generales o de Area	3		3	
Otros Directores	3		3	
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	14	16	13	15
Otros	30	37	48	43
Total personal en plantilla	50	53	67	58
Consejo de Administración y C. Delegado	4	1	5	1
Total	54	54	72	59

	Número medio de empleados			
	2012		2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos:				
Directores Generales o de Area	3		3	
Otros Directores	3		3	
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	13	15	14	15
Otros	34	38	44	40
Total personal en plantilla	53	53	64	55
Consejo de Administración y C. Delegado	5	1	5	1
Total	58	54	69	56

En la plantilla del 2011 y 2012 no existían trabajadores con una discapacidad superior al 33%.

20.5.) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Arrendamientos y cánones	7	9
Publicidad y comunicación	76	75
Otros tributos	1.598	2.153
Ajustes en la imposición directa o indirecta	5	
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por otras operaciones comerciales	87	
Total	1.772	2.237

20.6.) Ingresos y ganancias por actividades de promoción inmobiliaria

El detalle de las ventas de promociones inmobiliarias realizadas en los años 2011 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros									
	Ventas escrituradas									
	AÑO 2011					AÑO 2012				
	Unidades totales de la promoción	M2 útiles totales de las promociones	Unidades a la venta	Unidades vendidas	M2 útiles vendidos	Importe registrado como ingreso	Unidades a la venta	Unidades vendidas	M2 útiles vendidos	Importe registrado como ingreso
<i>Edificios acabados y en venta</i> <i>Edificios acabados de viviendas</i>	230 ud.	7.806	12	1	75	220	12	2	835	615

La distribución de los ingresos y resultados por venta de activos del Grupo de las existencias inmobiliarias, localizadas en Catalunya, durante los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Unidades vendidas	Miles de Euros					
		Precio de venta		Coste de las ventas		Beneficio/Pérdida neto/a de la venta	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ventas viviendas promoción Montgat y Vic (Barcelona)	1 uds.en 2011 y 6uds.en 2012	615	220	694	224	-79	-4

El movimiento durante los ejercicios 2011 y 2012 de las dotaciones y recuperaciones por deterioro de valor de las existencias inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros					
	AÑO 2011			AÑO 2012		
	A 01.01.2011	Nuevas Provisiones	A 31.12.2011	Nuevas Provisiones	Bajas por enajenación	A 31.12.2012
Solares	182	172	354	505		859
Edificios construidos	13	91	104	60	53	111
Total	195	263	458	565	53	970

20.7.) Resultado por enajenaciones del inmovilizado

La distribución de los ingresos y resultados por venta de activos del Grupo de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Madrid, durante los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Unidades vendidas	Miles de Euros					
		Precio de venta		Valor Neto Contable		Beneficio neto de la venta	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ventas viviendas complejo Sta. María de la Cabeza	6 uds.cada ejercicio	1.787	1.742	172	492	1.615	1.250

20.8.) Deterioro de inversiones inmobiliarias y plusvalías en pasivos asociados

El movimiento durante los ejercicios 2011 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros										Efecto conjunto en la cuenta de resultados 2012
	Movimiento 2011			Movimiento 2012			Aplicación (-) o reversión (+) de plusvalías en pasivos asociados en el ejercicio 2012				
	Prov. a 01/01/2011	Dotación por deterioro	Trasposos de deterioros	Prov. a 01/01/2012	Dotación por deterioro	Retiro dotación por deterioro	Prov. a 31/12/2012	Subvenciones	Plusvalías préstamos	Total	
Inversiones inmobiliarias		3.313	830	4.143	456	-503	4.096		189	189	142
Concesiones administrativas					968		968	-968		-968	
Total		3.313	830	4.143	1.424	-503	5.065	-968	189	-779	142

Los Administradores, en la formulación de las cuentas anuales, han analizado la existencia de deterioros en los activos inmobiliarios, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4, sobre la base de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. El importe registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio como consecuencia de dichos deterioros y el importe de subvención reconocido como ingreso del ejercicio ha ascendido a 922 miles de euros. Tras el registro de dichos deterioros, los Administradores han considerado la existencia de subvenciones de capital y/o plusvalías en los préstamos afectos a dichos activos, registradas en Ingresos Diferidos o Patrimonio Neto, con el fin de aplicarlos total o parcialmente e compensar aquellos deterioros. El importe neto total aplicado a la cuenta de resultados por estos conceptos ha sido de 779 miles de euros, por lo que el efecto conjunto de todo ello en la cuenta de resultados ha sido una pérdida de 142 miles de euros.

20.9.) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2012 y 2011, por su naturaleza, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones	54	130
Intereses e ingresos asimilados	42	219
Beneficios c/v instrumentos financieros	38	388
Total ingresos financieros	134	738
Gastos financieros y gastos asimilados	2.413	1.709
Pérdidas c/v instrumentos financieros	4	3
Resultado por deterioro del valor de activos financieros		-1
Total Gastos Financieros	2.417	1.711
Total resultado financiero (Pérdida)	2.283	973

20.10.) Participación en el resultado de empresas asociadas

En los ejercicios 2011 y 2012 se han imputado en el resultado consolidado antes de impuestos un total de 204 miles de euros y 253 miles de euros, respectivamente, correspondientes a la participación de la sociedad dominante en la cuenta de resultados de la Sociedad asociada SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

21. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros del equipo directivo

Retribución del Consejo de Administración-

Los miembros del Consejo de Administración y la Dirección de las Sociedades del grupo devengaron en los ejercicios 2012 y 2011, los siguientes importes brutos:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<i>Remuneración Consejo de Administración:</i>		
Retribución fija	315	314
Dietas	50	50
Atenciones estatutarias	107	113
	158	150
<i>Remuneración equipo directivo</i>	566	671
Total	881	984

Al 31 de diciembre de 2012, el importe devengado por dichas Atenciones, por la labor realizada en el ejercicio 2012, se estima de 158 miles de euros. Dicho importe está contabilizado como gasto del ejercicio 2012, pero debe ser aprobado por el Consejo de Administración y ratificado por la Junta General de la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros y miembros de la alta dirección de la Sociedad Dominante, el importe de la prima del 2012 fue de 22 miles de euros

El Grupo no tiene concedidos créditos, avales ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales administradores y consejeros ni para su equipo directivo.

Tampoco existen compromisos post-empleo ni cláusulas de blindaje o compensatorias por el cese en sus cargos actuales, salvo las señaladas por la legislación vigente en el caso de contratos laborales.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2012, estaba formado por 4 hombres y 1 mujer.

La Dirección de la Sociedad Dominante estaba formado por 6 hombres y ninguna mujer al 31 de diciembre de 2012.

Los miembros del Consejo de Administración y resto de administradores de las sociedades del Grupo no han comunicado situaciones de conflicto en el sentido del art. 229.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Aunque RESTAURA, S.L. dejó de ser miembro del Consejo de Administración el 10 de diciembre de 2012, en los cuadros que siguen se informa de sus participaciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social al de la Sociedad, según consta en su última comunicación, referida a la fecha de cierre del ejercicio 2011, sin que se haya recibido ninguna otra posterior.

SOCIEDADES DEL GRUPO

CLASIFICACIÓN SOCIEDADES	Nº	SOCIEDAD	DOMICILIO	ACTIVIDAD	% directa o indirecta
GRUPO RESTAURA	1	ALBANY CONSTRUMANY SL	Barcelona	Inactiva	100,00
	2	ESPAI NATURAL S. MIQUEL FAI SL	Barcelona	Exp. Inst. Ocio	77,99
	3	P.INMOBILIARIO VILLAVEDE SL	Madrid	Promoción Inmobiliaria	50,00
	4	RESTAURA DOMUS SL	Barcelona	Promoción Inmobiliaria	75,00
	5	RESTAURA GESTIÓN SL	Barcelona	Gestión Inmobiliaria	100,00
	6	TERRAETS SL	Barcelona	Promoción Inmobiliaria	70,00

GRUPO ALEMANIA	7	RESTAURA DEUTSHLAND GmbH	Berlin	Inactiva	100,00
	8	RESTAURA GmbH	Berlin	Promoción y gestión inmobiliaria	100,00
	9	GADEA RESTAURA GmbH	Berlin	Promoción inmobiliaria	100,00

GRUPO POLONIA	10	RESTAURA, S P.Z.O.O.	Varsovia	Promoción y gestión inmobiliaria	100,00
	11	RESTAURA V S.P.Z.O.O.	Varsovia	Inactiva	100,00
	12	RESTAURA VII S.P.Z.O.O., en liquidación	Varsovia	Inactiva	100,00
	13	RESTAURA VIII S.P.Z.O.O., en liquidación	Varsovia	Inactiva	100,00
	14	RESTAURA IX S.P.Z.O.O., en liquidación	Varsovia	Inactiva	100,00
	15	RESTAURA MICKIEWICZA S.P.Z.O.O.	Varsovia	Promoción inmobiliaria	100,00
	16	RESTAURA PÓLWIEJSKA S.P.Z.O.O.	Varsovia	Promoción inmobiliaria	100,00
	17	RESTAURA GORSKIEGO	Varsovia	Promoción inmobiliaria	100,00
18	WILCZA 19 SP. Z O.O. (RESTAURA VI S.P.Z.O.O.)	Varsovia	Promoción inmobiliaria	100,00	

GRUPO FRANCIA	19	KII INVEST SARL	París	omoción inmobiliaria (Marchands de Bien	100,00
	20	VLIELAND INVESTMENTS, SAS	París	omoción inmobiliaria (Marchands de Bien	60,00
	21	RESTAURA FRANCE SARL	París	Promoción y gestión inmobiliaria	100,00
	22	RESTAURA 77 SARL	París	Promoción inmobiliaria	100,00
	23	AMELAND INVESTMENTS SARL	París	omoción inmobiliaria (Marchands de Bien	100,00
	24	SCI EUROPEENNE JM	París	Adquisición, propiedad, administración, venta, explotación, gestión de bienes inmuebles, y adquisición de partes o	100,00
	25	4 OUESSANT SARL	París	omoción inmobiliaria (Marchands de Bien	100,00
	34	ALMA GESTIÓN SARL	París	Gestión Inmobiliaria	99,68

GRUPO HOLANDA	35	RESTAURA EUROPE B.V.	Amsterdam	Tenedora cartera	100,00
---------------	----	----------------------	-----------	------------------	--------

COMPAÑIAS ASOCIADAS

	Nº	SOCIEDAD	DOMICILIO	ACTIVIDAD	%
GRUPO RENLOVI	36	RENLOVI SL	Barcelona	promoción inmobiliaria	49,00
	37	P.INMOBILIARIO VALIANT SL	Barcelona	promoción inmobiliaria	49,00
	38	RESTAURA NOWOGRODZKA S.P.Z.O.O	Varsovia	promoción inmobiliaria	49,00

ASOCIADAS BURRIAC	39	RESTAURA BERLIN GmbH	Berlin	Promoción inmobiliaria	5,50
--------------------------	----	----------------------	--------	------------------------	------

OTRAS ASOCIADAS	40	CEVASA	Barcelona	arrendamiento inmuebles	20,33
	41	RESTAURA INVERSIONS SL	Barcelona	promoción inmobiliaria	40,00

GRUPO PORTUGAL	42	RESTAURA LISBOA- ACTIVIDADES IMOBILIARIAS LDA	Lisboa	Promoción inmobiliaria	98,00
-----------------------	----	---	--------	------------------------	-------

Salvo Restaura, el resto de administradores y Consejeros, no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de las sociedades del Grupo, ni han realizado durante el presente ejercicio operaciones con las sociedades del Grupo ajenas al tráfico ordinario de la misma. Los Administradores de la Sociedad no han realizado otras transacciones con el Grupo Cevasa a las detalladas en la presente memoria consolidada.

Durante el ejercicio se han producido algunas situaciones de conflicto de interés de algunos miembros del Consejo de Administración en temas concretos. Tales situaciones se describen en el punto C5 del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la matriz del grupo, que se incluye como último punto del Informe de Gestión del presente ejercicio.

22. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas, correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011 de las distintas sociedades que componen el Grupo CEVASA, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	Auditor principal	Otros auditores
<i>Ejercicio 2012 -</i>		
Servicios de auditoría	46	5
Total ejercicio 2012	46	5
<i>Ejercicio 2011 -</i>		
Servicios de auditoría	57	4
Otros servicios profesionales	5	
Total ejercicio 2011	62	4

El auditor principal de Grupo CEVASA es Deloitte, S.L.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 0,5 % de su facturación en España.

23. Otra información

23.1.) Incidencia en el Grupo de cambio en los precios

Los cambios en los precios de los activos inciden en el Grupo principalmente de la siguiente forma:

- 1) El aumento del índice de precios al consumo (IPC) repercute favorablemente en los ingresos procedentes de las rentas en alquiler, que son actualizables anualmente en función de ese índice.

Hasta el momento no se ha producido situaciones en las que la variación de ese índice fuera negativa interanualmente, lo que hubiera obligado a una reducción de rentas tras la actualización.

- 2) Las variaciones de los precios en los productos inmobiliarios para la venta afectan directamente al Grupo:
 - a) Aumentando o disminuyendo sus expectativas de beneficio respecto a aquellas promociones inmobiliarias planificadas, en promoción o finalizadas pero pendientes de venta.
 - b) Aumentando o disminuyendo el valor razonable de sus activos inmobiliarios en patrimonio, fundamentalmente las inversiones inmobiliarias, que también son realizables en los mercados inmobiliarios.
 - c) La variación en el precio de los productos inmobiliarios finalistas se traslada en el mismo sentido al precio de los terrenos y solares pendientes de desarrollo propiedad del Grupo.

Puesto que el Grupo ha contabilizado inicialmente todos sus activos inmobiliarios por el valor de coste, únicamente las variaciones negativas en los precios pueden afectar a la cuenta de resultados del Grupo, si estas ocasionan pérdidas por deterioro de valor de dichos activos (su valor razonable fuera menor que el valor de coste).

- 3) Las variaciones en los precios de los activos financieros en la cartera del Grupo se trasladan directamente a su valor contable con cargos o abonos en la cuenta de resultados o en el Patrimonio Neto, según se produzca minusvalías o plusvalías respecto al valor registrado.

El deterioro de los activos inmobiliarios se determina semestralmente mediante valoraciones realizadas por un tercero experto independiente de acuerdo con los parámetros detallados en la Nota 4.

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 recuperable si éste es menor, al igual que los inmuebles en existencias. En el cuadro de detalle de las UGE,s facilitado en el Anexo 2 de esta Memoria se informa del valor razonable de estos activos.

23.2.) Objetivos, políticas 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 de la Junta General, a propuesta 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 y hasta el ejercicio 2012 la Sociedad vienen amortizando las acciones propias adquiridas como consecuencia de las operaciones anteriores.

Los importes de los capitales sociales de CEVASA y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2012 se encuentran en el Anexo 1 de la memoria del grupo.

La información sobre las operaciones realizadas con acciones de la Sociedad dominante se encuentra en la Nota 14.1 de la memoria consolidada del grupo.

23.3.) Operaciones con acciones de la sociedad dominante

A la fecha de cierre del ejercicio 2012, el Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y los Órganos de administración de las sociedades dependientes están autorizados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante para poder adquirir acciones de esa Sociedad. El número máximo de acciones a adquirir, sumadas a las que ya posea el grupo, es del 5% del capital social, a unos precios mínimos y máximos, del 85% y el 115% del valor de cotización en la fecha de adquisición.

Durante el año 2012, CEVASA ha adquirido 2.492 acciones propias (un 0,2 % de su capital), por un total de 388 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 157 euros.

Salvo las adquisiciones anteriores, ninguna otra Sociedad del Grupo CEVASA adquirió acciones de la matriz durante el año 2012. En el año 2013 y hasta la fecha de cierre de este informe, se han adquirido 1.072 acciones propias, por un total de 166 miles de euros.

En la fecha de cierre de este informe, se tiene en autocartera un total de 1.659 acciones, con un coste total de 259 miles de euros, lo que representa un 0,14% del capital social.

24. Información sobre el 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 2012 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.

25. Hechos posteriores

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que afecten a la Sociedad, aparte de la inscripción en el Registro Mercantil de la reducción de capital acordada por la Junta General de 10 de diciembre de 2012, que se encuentra registrada en estas cuentas anuales en cumplimiento de la normativa contable.

ANEXO 1

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las sociedades dependientes consolidadas y la principal información relacionada con las mismas es la siguiente:

<u>Sociedades Dependientes</u>	<u>C.I.F.</u>	<u>Domicilio social</u>	<u>Principal actividad</u>	<u>Participación</u> <u>Directa de CEVASA, a 31.12.2012</u>	Miles de Euros						<u>Auditoria de las cuentas</u>	<u>Cotización bursátil</u>
					<u>Capital</u>		<u>Reservas</u>		<u>Resultado</u>			
					<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>		
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.	B-64324692	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	100%	2.000	2.000	46.975	44.278	4.679	2.901	SI	NO
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.	B-64324734	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	100%	1.000	1.000	4.019	4.019	338	514	NO	NO
CEVASA, HOTELES, S.L.	B-64324726	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Gestión hotelera	100%	1.000	1.000	3.016	3.016	-301	-189	NO	NO
CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.	B-64324643	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	100%	1.000	1.000	19.043	19.043	-749	1.255	NO	NO
CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.	B-64324759	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión mobiliaria	100%	1.000	1.000	4.217	4.046	36	288	NO	NO
CEVASA-TEYCO, S.L.	B-65150732	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	100%	100	100	6		965	57	NO	NO
<u>Sociedades Asociadas</u>												
SBD, LLOGUER SOCIAL, S.A.	A-63634653	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)	Promoción Vdas. (VPO) para alquiler	40%	17.800	17.800	950	683	497	397	SI	NO
<u>Sociedad Matriz</u>												
COMPANÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.	A-28218543	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Prestación de servicios a empresas del Grupo Inversión inmobiliaria		6.976	7.264	59.784	69.026	293	1.973	SI	SI

ANEXO 2

Unidades Generadoras de Efectivo (UGE,s)

		Miles de Euros					
		AÑO 2012			AÑO 2011		
Identificación de la UGE	Grupo de activos de las Propiedades, Planta y equipo que compone las U.G.E.	Valor Neto	Valor	Deterioro a	Valor Neto	Valor	Deterioro a
		Contable a 31.12.2012	razonable	31/12/2012	Contable a 31.12.2011	razonable	31/12/2011
00 Viviendas Protección Oficial del Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación	9.485 276 1			10.497 191 0		
01 Viviendas Libres Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación	8.328 242 1			7.601 138 0		
		18.333	142.321		18.428	136.209	
02 Locales Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias	2.702 54			2.717 52		
		2.756	12.418		2.769	13.127	
03 Viviendas Libres Complejo inmobiliarios La Sagrera Centre (Barcelona)	Solar y edificio Mobiliario explotación Instalaciones complementarias	32.828 37 30			33.005 41 31		
		32.895	32.626	269	33.077	32.997	80
04 Locales Complejo inmobiliarios La Sagrera Centre (Barcelona)	Solar y edificio	1.946			2.017		
		1.946	1.946		2.017	2.017	
05 Viviendas Protección Oficial Complejo inmobiliario Sta. Coloma de Gramenet	Solar y edificio Instalaciones Complementarias	20.058 17			20.175 18		
		20.075	18.107	1.968	20.193	17.722	2.471
06 Viviendas Protección oficial Igualada	Solar y edificio Mobiliario de explotación Instalaciones complementarias	1.714 1 1			1.728 1 1		
07 Viviendas Libres Igualada	Solar y edificio Mobiliario de explotación Instalaciones complementarias	6.856 3 4			6.911 4 4		
		8.579	6.720	1.859	8.648	7.056	1.592
08 Concesión Administrativa sobre Viviendas Protección oficial Sant Joan de les Abadesses (Girona)	Solar y edificio	2.099					
		2.099	1.131	968			
09 Viviendas Protección oficial Vic	Solar y edificio Mobiliario de explotación	9.688 11					
		9.698	10.658				
10 Torres de oficinas Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación	3.407 1.229 0			3.513 1.021 0		
		4.636	33.532		4.534	33.426	
11 Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario Santa María de la Cabeza	Solar y edificio Madrid Instalaciones Complementarias Mobiliario explotación	3.214 1.131 1			3.366 871 2		
12 Vivienda Libres Complejo Inmobiliario Santa María de la Cabeza	Solar y edificio Madrid Instalaciones Complementarias Mobiliario explotación	2.328 819 1			2.437 631 1		
		7.495	28.445		7.307	33.067	
13 Locales Complejo inmobiliario Santa María de la Cabeza	Solar y edificio Madrid	813			802		
		813	5.857		802	6.297	
14 Hotel Cabo Cervera	Solar y edificio Instalaciones Técnicas Torreveja Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación Leasing vehículo industrial y de representación	399 3 357 138			399 4 704 170		
	Mobiliario Oficina Equipos Procesos Información	0 14			6 15		
		910	10.369		1.297	11.238	
15 Local comercial La Mallola	Edificio La Mallola	119			123		
		119	637		123	757	
16 Edificio industrial Bon Pastor	Solar Edificio Bon Pastor Instalaciones Técnicas	1.866 3.816 262			1.866 3.967 449		
		5.944	11.491		6.282	12.586	
Total		116.299	316.258	5.065	105.478	306.499	4.143