



**Compañía Española de
Viviendas en Alquiler**

Informe Financiero Anual Correspondiente al Ejercicio 2013

**PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2013**

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 2013 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 2013, 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.

Barcelona, 24 de marzo de 2014

Don Jaume Dedeu i Bargalló
Presidente

Doña María Vaqué Boix
Consejero

Don Manuel Valiente Margelí
Consejero

Don Ángel Segarra Farré
Consejero

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.
Consejero
Representado por
D. Ferrán Pellissa 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 2013

*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 2013, 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 2013 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 2013, 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 2013 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 2013. 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

24 de marzo de 2014

COLLEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2014 N.º: 20/14/03146
IMPORT COL·L·EGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe subjecte a la taxa establerta
a l'article 44 del text refós de la
Llei d'auditoria de comptes, aprovat per
Reial decret legislatiu 1/2011, d'1 de juliol.
.....

INFORME DE GESTIÓN

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

INFORME DE GESTIÓN 2013

1.Situación de la entidad

Estructura organizativa

Al cierre del ejercicio 2013 el Grupo CEVASA está formado por cinco sociedades, de las cuales Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es la cabecera y holding del grupo, y los recursos y el patrimonio del grupo están repartidos entre sus filiales en función del negocio principal que realizan:

- CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. es la principal sociedad patrimonial que concentra todos los edificios residenciales en alquiler.
- CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. es la sociedad patrimonial propietaria de los edificios en alquiler destinados a oficinas.
- CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. es la sociedad titular de la reserva de suelo del grupo, donde se realizan las actividades de promoción inmobiliaria y de suelo.
- CEVASA Hoteles, S.L.U. es la sociedad titular del único hotel del grupo, y realiza la actividad de gestión hotelera.

Adicionalmente, CEVASA participa conjuntamente en un 40 % en la sociedad SBD Lloguer Social, S.A., titular de edificios de viviendas de protección oficial en alquiler en Sabadell (Barcelona).

La plantilla está repartida entre las diferentes sociedades en función de su labor y responsabilidades. El personal de alta dirección y el de gestión administrativa integra la plantilla de la Sociedad matriz, que presta servicios a todas sus filiales.

La gestión del Grupo CEVASA se realiza de forma conjunta y con independencia de su estructura jurídica.

La estructura organizativa del Grupo CEVASA está encabezada por:

- El órgano principal de administración, que es el Consejo de Administración de CEVASA, compuesto por cinco consejeros. El órgano de administración de las sociedades filiales controladas por CEVASA en un 100 % es un administrador único, siendo la propia CEVASA el administrador, representada por uno de sus consejeros.

El Consejo de Administración tiene creadas tres Comisiones o Comités: el de Estrategia e Inversiones, el de Auditoría y el de Nombramientos y Retribuciones, cada uno con las responsabilidades que le son propias. Como resultado del trabajo de estos Comités, éstos proponen al Consejo de Administración determinados acuerdos relacionados con sus ámbitos de actuación.

No existen consejeros delegados ni consejeros con funciones ejecutivas.

- La alta dirección del grupo CEVASA está compuesta por el director general, el subdirector general y director financiero y el director del área patrimonial del grupo. Estos tres directivos son los encargados de ejecutar las decisiones del Consejo de Administración
- Adicionalmente a los directivos anteriores, entre el equipo directivo del grupo se encuentran cuatro personas más, el director del hotel Cabo Cervera, el director de marketing y comunicación, la directora de relaciones institucionales y el responsable de informática.

Respecto a los apoderamientos, tienen poderes de gestión y administración los tres miembros de la alta dirección y el director del hotel Cabo Cervera, solidarios unos y mancomunados otros, y todos ellos limitados en cuanto a importe.

Funcionamiento de la entidad

La actividad principal del Grupo CEVASA es la promoción de viviendas para su explotación en alquiler, especialmente viviendas de protección oficial.

Las inversiones del grupo son a muy largo plazo, y, adicionalmente a las posibles plusvalías inmobiliarias, el aumento del valor añadido de la Sociedad y su grupo y la mejora de los índices de rentabilidad, se consiguen a través del aumento de valor por sus operaciones corrientes, defendiendo y aumentando, si cabe, sus márgenes ordinarios, y mediante el crecimiento paulatino de su cartera, que debe venir acompañado de la mejora de las economías de escala y la mejora de la posición competitiva.

El Grupo CEVASA tiene un carácter conservador, y por ello incide especialmente en la diversificación de riesgos en cuanto a localizaciones de sus edificios y limitación del nivel de apalancamiento,

Las líneas de actuación están definidas en su plan estratégico, que periódicamente es objeto de revisión y donde se concreta la política de rotación de activos o actuaciones de inversión y desinversión, basada, en primer lugar, en 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 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,

2. Evolución y resultado de los negocios

Evolución y tendencia seguida por los ingresos, los costes y el resultado generales

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

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 2013 ha sido de 826 miles de euros, frente a los 293 miles de euros del ejercicio 2012.

En desglose de los ingresos de CEVASA, en miles de euros y correspondiente al año 2013, y su comparación respecto a la del año, se presentan en el siguiente cuadro:

	2013	2012	Variación	% variac.
Prestación de servicios a filiales	1.024	1.517	-493	-32,5%
Alquiler de edificios	68	0	68	100,0%
Dividendos de filiales	2.158	1.333	825	61,9%
Cifra de negocios	3.250	2.850	400	14,0%
Prestación de garantías a filiales	278	208	70	33,5%
Otros ingresos	3	16	-13	-79,8%
Ingresos accesorios	281	224	57	25,5%

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante el año 2013, ha sido positivo en 245 mil euros, frente a un resultado negativo el año anterior en 127 miles de euros. Este aumento respecto al año 2012, se explica, en primer lugar, por los mayores dividendos recibidos de sus filiales, y, en segundo lugar, por menores gastos financieros, que han pasado de 880 miles de euros en el año 2012 a 604 miles en el año 2013.

Con efectos 1 de enero de 2013, CEVASA absorbió las dos filiales que habían perdido gran parte de su actividad, CEVASA Inversiones Mobiliarias, S.L.U. y CEVASA-TEYCO, S.L.U.. Debido a que el patrimonio de estas sociedades quedó integrado en CEVASA desde inicios del ejercicio, los gastos que venía refacturando a dichas filiales por servicios a las mismas han sido absorbidos por la propia Sociedad, lo que explica gran parte de la disminución de la facturación por estos conceptos, que ha pasado de 1.517 miles de euros en el 2012 a 1.024 miles de euros en el 2013.

Los dividendos satisfechos a CEVASA por sus filiales han sido de 2.158 miles de euros, frente a los 1.333 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.

En el año 2013 se ha vuelto a ocupar, parcialmente, el edificio industrial que la Sociedad tiene en alquiler, lo que ha aportado 68 miles de euros a la cifra de negocios. Se siguen haciendo esfuerzos para conseguir ocupar el edificio en su totalidad.

Respecto a los gastos corrientes, sin considerar amortizaciones ni provisiones, éstos han subido, alcanzando la cifra de 2.323 miles de euros en el año 2013, frente a los 1.952 miles de euros en el pasado ejercicio 2012, lo que tiene su explicación en que la Sociedad ha absorbido algunos gastos asociados al patrimonio procedente de las filiales absorbidas.

B) GRUPO CEVASA

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos

La cifra de ingresos del grupo, por todos los conceptos, ha sido de 14.967 miles de euros en el año 2013, frente a los 15.412 miles de euros del años 2012, lo que supone una disminución del 2,9 %

La variación de la cifra de ingresos de los principales negocios se desglosa como sigue:

- Los ingresos de la actividad de alquiler de edificios ha disminuido un 2,36 %, pasando de 11.576 miles de euros en el año 2012 a los 11.303 miles de euros en el 2013.
- Los ingresos de la actividad hotelera han aumentado un 10,55 %, respecto al pasado ejercicio, pasando de los 2.207 miles de euros en el año 2012 a los 2.440 miles de euros en el 2013.
- Los ingresos procedentes de la prestación de servicios a terceros, han pasado de 184 miles de euros en el ejercicio 2012 a 245 miles de euros en el ejercicio 2013 (+33,15%).
- En el año 2013 los ingresos por ventas de viviendas, de las pocas unidades pendientes de la única promoción que el Grupo tiene en venta, se han mantenido en niveles testimoniales, 190 mil euros en el año 2013, frente a 265 miles de euros en el 2012.

Adicionalmente, en el marco de la política de rotación de activos, durante el año 2013, el Grupo CEVASA ha vendido 15 viviendas de la promoción "Santa M^a de la Cabeza" en Madrid, frente a 6 viviendas en el año 2012. No hay que olvidar que hasta el año 2012 el grupo tenía limitado el número máximo de viviendas que podía vender, con el fin de no incumplir los requisitos porcentuales del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas. Hasta el ejercicio 2012, más del 55% de los resultados de la sociedad del Grupo acogida al régimen debían proceder del arrendamiento de viviendas, y la obtención de resultados extraordinarios perjudicaba el ratio. Tras la modificación del régimen legal, que entró en vigor el 1 de enero de 2013, dicha sociedad puede optar por cumplir dicho ratio respecto a la procedencia de sus resultados, o bien, alternativamente, cumplir el mismo respecto al total de sus activos. Por lo

tanto, ante la desaparición de la limitación legal, el grupo ha podido acelerar su política de rotación de activos.

La venta de viviendas ha aportado al Grupo CEVASA un beneficio bruto antes de impuestos de 2.278 miles de euros, frente a los 1.615 miles de euros del año anterior.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes

Si excluimos las amortizaciones, los deterioros de valor y el coste de las existencias vendidas, Los gastos operativos del grupo han subido desde los 10.097 miles de euros en el año 2012 a los 11.281 miles de euros en el 2013. La explicación de la variación de estos gastos se explica a continuación:

- Los gastos operativos han pasado de 3.961 miles de euros en el año 2012 a 4.588 miles de euros en el año 2013. A este respecto, hay que decir que en el año 2013 se puso en alquiler una nueva promoción de viviendas de protección oficial en alquiler en Vic (Barcelona), ocasionando unos mayores gastos operativos al grupo, especialmente de comercialización, suministros y servicios. Esta promoción estuvo comercializándose a lo largo del ejercicio y sólo recientemente hemos logrado su plena ocupación.
- Los gastos de personal también han aumentado, pasando de 4.147 miles de euros en el año 2012 a los 4.239 miles en el 2013, a consecuencia de, por un lado, mayor número de conserjes de edificios en alquiler, y por el otro, al pago de indemnizaciones por reducción de plantilla del personal administrativo. La reducción de gastos del personal administrativo y de gestión y la de otros gastos estructurales, ha compensado el aumento de los anteriores.
- Los denominados "otros gastos" en la cuenta de resultados incluyen principalmente gastos por impuestos. Esta partida ha aumentado mucho respecto al año 2012, a consecuencia del aumento de los tipos impositivos efectivos, nuevos impuestos asociados a los nuevos edificios en alquiler, y al aumento de los impuestos devengados por la venta de viviendas de la promoción en Madrid (impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos). Puesto que el número de viviendas vendidas ha sido mayor, mayores han sido también estos impuestos.
- Los denominados "ingresos por recuperación de gastos" han descendido desde los 1.948 miles de euros del ejercicio 2012 a los 1.783 miles de euros del ejercicio 2013, como consecuencia de desfases temporales en la recuperación de gastos.
- La partida de impagados ha pasado de los 216 miles de euros en el año 2012 a los 342 miles de euros en el año 2013. En este último ejercicio, el Grupo ha visto aumentar, mucho más que en ejercicios anteriores, el ratio de impagados, que, en cualquier caso, se mantiene en unos niveles bajos en comparación con los de nuestra competencia.

Respecto a los gastos financieros asociados a la financiación de edificios en alquiler y a la financiación general del grupo, netos de subsidiaciones, han descendido de los 2.254 miles de euros en el año 2012 a los 1.685 miles de euros en el año 2013.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

Tras la tasación del total de inmuebles del Grupo CEVASA, se ha puesto de manifiesto una pérdida global de valor en el ejercicio 2013 en 17,96 millones de euros (-5,14 %), que se desglosa en 17,42 millones en los activos en inmovilizado (-5,40%) , y en 0,54 millones en los activos en el circulante (-2,03%). Parte de este deterioro se ha trasladado a la cuenta de resultados.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado

En el año 2013, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 2.765 miles de euros, frente a los 3.110 miles de euros del año 2011. En lo que se refiere al resultado neto del periodo, éste ha sido de 3.020 miles de euros, frente a los 2.490 miles de euros del ejercicio anterior.

Esta variación de resultados debe verse en sus varios componentes:

- El resultado de las explotaciones, minorado por los gastos financieros netos que financian las operaciones y los edificios en alquiler, ha disminuido en 982 miles de euros, pasando de 1.929 miles de euros en el año 2012 a 947 miles de euros en el año 2013.
- El resultado por venta de viviendas que se encontraban en alquiler, ha aumentado en 664 miles de euros (2.279 miles de euros frente a 1.615 miles de euros en el 2012), como consecuencia de la venta de un mayor número de viviendas.
- El resultado negativo por deterioros de inmuebles ha sido menor en 233 miles de euros en el año 2013 frente al año 2012 (454 miles de euros en el 2013 frente a los 687 miles de euros del año 2012)
- La aportación al resultado de la sociedad asociada SBD Lloguer Social, S.A., ha pasado de los 253 miles de euros en el año 2012 a los 6 mil euros (variación en -247 miles de euros).

Creemos que los resultados de explotación mejorarán en este ejercicio 2014, después de haberse completado la comercialización de todos los nuevos edificios que en los últimos años hemos puesto en alquiler, que, en sus fases iniciales de explotación no han aportado resultados positivos. Más bien todo lo contrario. También esperamos que mejoren, no tanto los precios medios, pero sí la ocupación de determinados edificios que se están viendo muy perjudicados por la crisis, como son los dedicados a oficinas y el edificio industrial.

Adicionalmente, en paralelo a la mejora de la posición financiera que se prevé, deben disminuir también los gastos financieros.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones

En el año 2013 no se han adquirido inmuebles nuevos ni se han realizado inversiones en inmuebles en construcción con destino el arrendamiento. Sin embargo, se han destinado 1.603 miles de euros a las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación (frente a 1.369 miles de euros en el año 2012).

El grupo sigue apostando por la mejora de sus edificios en alquiler, en un contexto en que competimos con edificios en oferta más nuevos que los del grupo. Estas inversiones se están escalonando a medida que se muestran más necesarias y en función de los recursos generados por la actividad.

Salvo las inversiones en actualización de los edificios en alquiler, no se prevén para el 2014 otras inversiones inmobiliarias en nuevos edificios para arrendamiento.

A) NEGOCIO PATRIMONIAL

Evolución y tendencia seguida por las rentas y los principales costes del negocio patrimonial

En el año 2013 ha continuado el deterioro la economía española, y si bien parece haberse detenido a final del año el empeoramiento de la situación de las empresas, ha continuado el de las familias, lo que, junto con la intensificación de la oferta, es la causa de que hayan seguido bajando los precios de alquiler y también los ingresos del grupo por este concepto, a pesar de haber mantenido altos los niveles de ocupación.

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.303 miles de euros, frente a los 11.576 miles de euros del año 2012, lo que supone una disminución del 2,36 %, 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				
	2013	2012	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	8.706	8.851	-145	-1,6%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.395	5.643	-248	-4,4%
Viviendas Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	1.071	1.003	68	6,8%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.175	1.282	-107	-8,3%
Viviendas Sta. Coloma	671	659	12	1,7%
Viviendas Igualada	210	212	-1	-0,7%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	63	52	10	19,7%
Viviendas Vic (Barcelona)	121	0	121	100,0%
COMERCIAL	1.355	1.431	-76	-5,3%
Locales en Barcelona	963	1.031	-68	-6,6%
Locales y otros Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	347	353	-5	-1,5%
Locales La Sagrera en Barcelona	45	47	-2	-4,3%
OFICINAS				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	1.174	1.294	-120	-9,2%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	68	0	68	100,0%
TOTALES	11.303	11.576	-273	-2,36%

- Las rentas por alquiler de viviendas y superficies anejas han experimentado una disminución del 1,6%, habiendo descendido los precios medios.
- Por lo que se refiere al alquiler de locales comerciales y oficinas, las rentas disminuyeron un 5,3 % y 9,2% respectivamente.
- En el ejercicio 2013 volvió a ocuparse, aunque solo parcialmente, el único edificio industrial del Grupo.

Como vemos en el cuadro anterior el total de los ingresos de por alquileres han descendido en la misma línea que al año anterior (2,36 % en el 2013 frente al 2,98% del 2012), y ello a pesar de que en estos dos últimos años han puesto en alquiler un mayor número de viviendas. De no haber sido así, la disminución de los ingresos por alquiler hubiese sido mayor.

Alquiler de viviendas

Ingresos por alquileres

Los ingresos por alquiler de viviendas este año han descendido un 1,6%, frente a un aumento del 5,7% del año anterior, en el que el número medio de viviendas en alquiler aumentó al ponerse en explotación un número importante de viviendas en Madrid y haberse completado la ocupación de 100 viviendas en Sta. Coloma de Gramanet (Barcelona). Esta disminución de ingresos es debida a la reducción del precio medio de los alquileres de las viviendas en explotación.

En el año 2013 se ha incorporado al patrimonio una nueva promoción en Vic (Barcelona). Esta promoción fue galardonada con el "Gran Premio Endesa a la Promoción Inmobiliaria más sostenible 2011", siendo el primer edificio plurifamiliar que lo consigue y obteniendo la máxima cualificación energética, letra A. Esta promoción se empezó a comercializar en el mes de febrero y a finales de año ya estaba ocupada al 100%. Su incorporación al patrimonio ha permitido mitigar la disminución de los ingresos del resto de las promociones.

Para el Grupo CEVASA, el año 2013 ha sido uno de los peores desde que comenzó la crisis económica en el año 2008. Una muestra de ello es la reducción de las tasas de ocupación, ya que, por ejemplo, la tasa de ocupación del mayor complejo Meridiano-Cero en Barcelona, se situó en momentos puntuales en el 90%, tasa nunca vistas en los últimos 10 años, en los que dicha tasa fue superior.

La gravedad de la crisis ha supuesto también que el año 2013 haya sido el año en el que hemos renegociado un mayor número de contratos, como consecuencia de la presión de nuestros clientes y de la gran oferta existente. Todas las familias se han visto afectadas por la crisis económica. Las de menos recursos se han visto forzadas a abandonar la vivienda y buscar otra más barata en Barcelona, u otras poblaciones, y otras han solicitado una reducción del precio del alquiler como consecuencia de una reducción de sus ingresos.

La rotación de pisos ha sido muy intensa durante todo el año, especialmente en el primer semestre. Un mayor número de bajas voluntarias y otras obligadas produjeron un aumento continuado de la tasa de disponibilidad y de los gastos asociados a la rotación.

La situación se caracterizó básicamente por la entrada de más pisos de los que podíamos absorber por los conductos habituales. Se seguía colocando producto pero no de manera suficiente para absorber el stock existente. Con el fin de frenar esta tendencia tomamos medidas encaminadas a incrementar la captación de clientes. Entre otras, aumentamos la publicidad de las viviendas en medios no habituales, como por ejemplo en el metro de Barcelona. Paralelamente, se intensificó la puesta a punto de los pisos con el fin de tener mayor número de pisos terminados y listos para ofrecer al mercado, así como atractivas ofertas de precios, con rápido impacto, a fin de evitar la acumulación de pisos desocupados. Todo ello contribuyó a que en el segundo semestre se superase y enderezase la situación volviendo a tasas de ocupación más habituales en nuestra compañía, de alrededor del 98%.

Todo ello ha venido acompañado de un aumento proporcional en los gastos necesarios de comercialización y puesta a punto de las viviendas, con el fin de conseguir los resultados esperados.

Ante el mayor número de bajas, el gasto destinado a la adecuación de los pisos ha seguido constituyendo una parte importante del mantenimiento, con el fin de asegurar una pronta ocupación y evitar que esta situación ocasionara a la larga un impacto importante en la cuenta de resultados.

En este peor año de la crisis económica, la disminución de los ingresos ha venido acompañada por un importante aumento de las dotaciones por morosidad y posibles insolvencias de los arrendatarios, que han aumentado en más de un 50% respecto a las del año 2012. Así, si bien en el 2012 teníamos unas tasas medias de morosidad del orden del

2,8% de los ingresos, en el 2013 hemos visto aumentar dicha tasa al 4,5%. Frente a ello, debemos perfeccionar aún más si cabe, nuestros procesos de vigilancia y seguimiento de impagados, con el fin de volver a tasas menores.

Para el año 2014 prevemos un aumento de la tasa media de ocupación, especialmente gracias al esfuerzo realizado el pasado ejercicio en la promoción Meridiano-Cero (que representa el 64% de la facturación).

En la fecha de redacción de este informe todo indica que la situación convulsa del 2013 ha pasado y el mercado se encuentra en una situación más estable, aunque no descartamos algunos ajustes a la baja. No prevemos un repunte de los precios del alquiler mientras la situación económica en general no mejore.

Por lo que respecta a nuestra participada SBD Lloguer Social, S.A. empresa en la que Cevasa posee un 40% y gestiona el 100%, durante el año 2014 veremos incrementada de manera muy significativa su facturación, por entrar en explotación tres promociones que suman 368 pisos y en su conjunto representan el 62% del parque residencial de dicha sociedad. Su comercialización comenzó en el tercer trimestre del año 2013 y a finales de diciembre ya estaban prácticamente todas ocupadas. En el contexto actual, este éxito comercial se debe principalmente a varios factores: un buen proyecto, una buena campaña de marketing y una buena política de precios.

Todo ello nos ayuda a concluir que, en general, el alquiler de edificios residenciales tiene un futuro positivo, debido al cambio de tendencia a favor del alquiler, por muchos factores, y en contra de la compra de viviendas, no solamente por la falta de financiación sino también por la experiencia negativa de muchas familias que optaron por esta opción en el pasado. Prevemos que habrá más oferta, mayor competencia y seguramente un público más exigente.

Gastos de explotación

Respecto a los gastos operativos de las viviendas en alquiler, los más relevantes son el gasto en mantenimiento y puesta a punto, que representa cerca del 8,8% de los ingresos totales de este segmento (7,9% en el 2012). De éste, cerca del 44% de estos gastos corresponde a renovaciones de viviendas por rotaciones, 13% a mantenimiento correctivo, 24% al mantenimiento preventivo y un 19% a obras de cierto volumen y carácter plurianual, de mantenimiento de los edificios en alquiler.

La mayor parte del mantenimiento por renovación de viviendas se corresponde con el de los complejos con más antigüedad en Barcelona y Madrid, donde, en los últimos años y debido al alto nivel de rotación de las viviendas de renta libre de esos complejos vienen absorbiendo más de una tercera parte de sus rentas.

El gasto en mantenimiento de nuevos inquilinos se sitúa cerca del 4% de los ingresos, prácticamente el mismo porcentaje que en 2012, y se mantiene en niveles elevados desde que en el año 2011 aumentó significativamente el nivel de rotaciones y ello se tradujo en un mayor esfuerzo económico para volver a alquilar el mayor número de viviendas disponibles. Para 2014 prevemos que este porcentaje se sitúe en torno al 3%, porque esperamos que

disminuya la rotación y porque los pisos que se desocupan están en mejor estado que en periodos anteriores debido a que han sido reformados en los últimos años.

El gasto en agencias de intermediación para comercializar nuestras viviendas ha supuesto en el año 2013 un 1,4 % del total de rentas por alquiler de las viviendas (0,45% en el 2012), un aumento justificado por la necesidad de contar con la colaboración de empresas externas para poder alquilar un mayor número de viviendas. Para 2014 se estima que este gasto descenderá a niveles mucho más bajos, porque dispondremos de un menor número de viviendas para alquilar.

El gasto en publicidad se situó en el año 2013 en un 0,8% de las rentas por alquiler de viviendas, duplicando el gasto respecto a 2012 y 2011. Este incremento ha sido causado por una mayor necesidad de captar demanda de nuestro producto, frente a un incremento de la oferta de viviendas.

Los gastos por suministros (electricidad y otros), se sitúan en un 3,3% de las rentas por alquiler de viviendas, cifra prácticamente igual a la del 2012. En 2013 se han ido introduciendo medidas de eficiencia energética que se han visto contrarrestadas por los incrementos de las tarifas por parte de las compañías suministradoras. Para 2014 se prevé que el gasto pueda aumentar por las nuevas subidas tarifarias y porque en 2013 se puso en marcha la explotación de una nueva promoción y que en 2014 estará en una ocupación próxima al 95%. En este sentido para el 2014 está previsto la implantación de luminarias leds en parte de los edificios con más antigüedad (complejo de Meridiana), con el fin de reducir este gasto y beneficiarnos del ahorro que en algunos casos supera el 50%.

En este contexto la empresa seguirá apostando por renovar su parque residencial más antiguo para asegurar comercialmente su futuro a medio y largo plazo.

Alquiler Oficinas

Ante un panorama realmente difícil, con aumentos continuos de las tasas de disponibilidad nos hemos mantenido estos dos años con una ocupación media anual cercana al 70%. Al cierre del ejercicio 2013 teníamos una ocupación del 73%, superior a las medias anteriores. Si bien nuestro objetivo no puede ser otro que el que aumente aún más la ocupación de las oficinas que tenemos en alquiler, consideramos que el año 2013 ha sido positivo, al haber tenido más altas que bajas, si bien esta mejoría no ha visto su contrapartida en los ingresos, que han sufrido un descenso del 9,2%. La explicación es que los nuevos contratos se firman a menores precios y se suma a ello algunas renegociaciones de rentas, que acaban cerrándose también a menores importes que los que se venían satisfaciendo, para evitar fundamentalmente la marcha de clientes. Así, el precio medio por m² alquilado fue de 10,4 euros en el año 2013, frente a los 11,1 euros en el año 2012.

Desde comienzos de la crisis los precios de las oficinas en Barcelona han bajado el 40%. Siguen cerrando empresas y algunas vuelven al centro de la ciudad debido a los nuevos precios de alquiler existentes en estas zonas. Existe en estos momentos igualmente una disparidad de precios en una misma zona, encontrándonos con oficinas en la zona prime y

de negocios desde los 12€ a 18€/m². El estado de la oficina y del edificio marca en la actualidad el precio del alquiler ante la mucha oferta existente.

Continúan los ajustes de rentas en el mercado. Mientras la tasa media de disponibilidad en la ciudad de Barcelona se encuentra en el 14%, los precios se sitúan en los 17,75 €/m² al mes en el Paseo de Gracia/ Diagonal, mientras en las nuevas áreas de negocio la renta se ha mantenido en una media de 14,75€/m² y mes. Las rentas máximas que se vienen solicitando en espacios desocupados se sitúan en 15 y 8 €/m² y mes, respectivamente, en el centro de la ciudad y en la periferia.

El mercado ha ido acumulando desde hace 6 años descensos de renta, con una bajada total en el paseo de Gracia del 41,24% y se prevé que sigan bajando ligeramente hasta finales del 2014. En nuestro caso el descenso de rentas alcanzado ha sido del 30% desde inicios de la crisis.

El perfil de nuestro cliente es de una empresa que lo que más valora de nuestros edificios es estar perfectamente comunicado y en este sentido su situación a la entrada Barcelona es un hecho que nos beneficia, especialmente por la escasa competencia en esta parte de la ciudad. La imagen del edificio cada vez está más presente en las renovaciones de los contratos y los nuevos clientes son mucho más exigentes en este aspecto, lo que aconseja acelerar el proceso de renovación que actualmente tenemos en marcha.

Seguimos invirtiendo en las zonas comunes de los tres edificios de oficinas, actuación lógica a fin de evitar tener un producto obsoleto y desvalorizado. En el año 2013 continuamos nuestra política de inversión y se llevó a cabo la reforma de los rellanos de planta de uno de los tres edificios. Junto con la reforma de los rellanos continuamos con la sustitución de las carpinterías exteriores.

Cada vez más los clientes son mas sensibles a los consumos propios de energía y estamos seguros que será un aspecto importante en las nuevas contrataciones. Toda inversión que repercuta en una disminución de dichos gastos beneficiará directamente la contratación.

La situación actual no augura demasiados cambios a corto plazo y por tanto los ingresos y las tasas de ocupación creemos que se mantendrán estables.

Las inversiones en modernización de los edificios, que venimos realizando en los últimos años, nos colocará en una situación más favorable de cara a la esperada recuperación económica.

Alquiler Locales

Nuestros clientes, en general, son pequeños comercios y en estos dos últimos años están padeciendo con mucha intensidad la gravedad de la crisis económica y la restricción del gasto de las familias. Por ello, se mantiene la actual incertidumbre respecto a la evolución del sector y las tasas de ocupación.

En el año 2013 las tasas de ocupación se han mantenido prácticamente estables y los ingresos han disminuido un 5,3% con respecto al año anterior. Las nuevas contrataciones perjudican los ingresos ante el descenso de los precios.

En general, venimos manteniendo tasas de ocupación altas, del orden del 83% en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, y del 95% en Madrid y plena ocupación en otras promociones como es el caso de La Sagrera.

En cualquier caso, la absorción de los locales que tenemos desocupados, en especial en Barcelona, es muy lenta, al tratarse en general de locales con poco tránsito.

No vemos a corto plazo una recuperación del sector en las localizaciones menos comerciales de nuestros edificios en Barcelona, especialmente si no realizamos inversiones de volumen en la mejora de las zonas comunes, que permitan aumentar el tránsito en los viales interiores. Debemos idear soluciones que permitan aumentar la ocupación sin realizar inversiones difícilmente recuperables.

En Madrid la situación es estable, pese a que no descartamos durante el próximo año alguna baja o reducción de precio.

Evolución y tendencia seguida por los valores de los inmuebles en alquiler

El continuo deterioro de los precios de los activos inmobiliarios se ha puesto de manifiesto, una vez más, en la tasación del parque inmobiliario. En total, la pérdida de valor de la cartera de inmuebles destinados al negocio de alquiler y calificados como inversiones inmobiliarias, ha sido de 16.868 miles de euros.

Parte de este deterioro se ha trasladado a la cuenta de resultados, como consecuencia de que, en algunos de los inmuebles que en los últimos años se han puesto en explotación, los valores de tasación fuesen menores que el coste o el valor razonable previamente contabilizado. Como consecuencia de ello, la cuenta de resultados consolidada del año 2013 recoge una pérdida por deterioro de valor de inversiones y existencias inmobiliarias (y pasivos asociados a las mismas), por un total de 332 miles de euros, frente a los 121 miles de euros registrados por el mismo concepto en el año 2012.

B) NEGOCIO DE PROMOCION INMOBILIARIA Y DE SUELO

Evolución y tendencia seguida por los ingresos y los costes del negocio de promoción

Durante todo el año 2013, el Grupo CEVASA ha mantenido sin cambios su reserva de suelo, con muy pocos avances en los proyectos que sobre ellos se prevén, y ello por propia voluntad, al considerar que no sería de utilidad relanzar los proyectos y realizar inversiones sin una clara perspectiva de recuperación. Así, como en los últimos años y con base en un criterio de máxima prudencia, en el año 2013 no hemos comprado ni vendido suelo, ni se han producido inversiones ni avances sustanciales en los proyectos de desarrollo y/o

urbanización. Tampoco se han iniciado en el ejercicio nuevas promociones inmobiliarias para la venta.

Residualmente, se ha vendido una vivienda y plaza de parking de una promoción acabada en pasados ejercicios. Sólo algunos pocos anexos permanecen sin vender en la cartera inmobiliaria de la Sociedad. La aportación de esta última operación 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.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

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 2013 un 2,03 % de su valor, frente a un descenso del 18,33 % en el año 2012, lo que parece un indicador de que el descenso de los precios puede estar próximo a su fin.

C) NEGOCIO HOTELERO

Evolución y tendencia seguida por los ingresos del hotel

Los ingresos del único hotel con el que cuenta el grupo han aumentado un 10,5% respecto a los del año 2012, consecuencia de un aumento de la ocupación media en un 13,30% y de una disminución del precio medio en un 2,07%, debido esto último a la presión de la competencia.

Durante los primeros meses de 2013 ha continuado la dinámica de 2012 y años anteriores, siendo a partir de la segunda mitad cuando se ha invertido la tendencia y se observa una suave pero sostenida recuperación de la ocupación, debido a la consolidación del segmento deportivo, que ha compensado una fuerte bajada de la contratación del Ayuntamiento de Torre Vieja, a causa de los recortes de su presupuesto para determinados eventos en el municipio.

El mercado nacional sigue sin recuperarse, pero a cambio se observa un progresivo aumento del cliente internacional, incorporándose mercados como el ruso, que hasta ahora eran muy escasos.

Para el 2014, si bien el comienzo del año no presenta grandes novedades sobre los anteriores, sí se vislumbra una continuación al alza de la tendencia de 2013, por las referencias de eventos ya reservados y la perspectiva de aumento del segmento de discapacitados.

Evolución y tendencia seguida por los costes del hotel

Si excluimos las amortizaciones, se observa que el aumento en los ingresos en más de 233 mil euros solo ha mejorado el resultado operativo en cerca de 40 mil euros. Así, casi el 83 % del aumento de ingresos ha sido absorbido por mayores gastos, pero debido a la caída del precio medio, más que al aumento del gasto medio por habitación utilizada.

En el año 2013, respecto al 2012, como consecuencia de la mayor ocupación, se ha conseguido una reducción del gasto medio por habitación en casi todos los conceptos, especialmente el coste de personal por habitación ocupada (-9,32%) y la partida de consumo energético.

Sin embargo, no ha pasado lo mismo con otros gastos variables, cuyos ratios poco han mejorado y que han crecido al ritmo de la ocupación. Destaca el aumento en casi 120 mil euros de los gastos variables de consumos de alimentos y bebidas, consumibles y otros gastos de mantenimiento del edificio.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

El valor del hotel ha perdido un 5% de su valor según muestra la tasación externa.

Evolución y tendencia del resultado de los resultados del hotel

El aumento de los resultados del ejercicio se debe, especialmente, a la reducción de las amortizaciones contables, como consecuencia de la amortización total de una buena parte de las instalaciones del hotel (+160 mil euros), y el resto se debe a la mejora de la ocupación.

Sólo un aumento mucho más significativo de la ocupación permitirá mejoras sustanciales de los ratios de coste y, como consecuencia, una mejora sustancial de los márgenes y del beneficio de este hotel, siempre que no venga acompañada de una reducción del precio medio, como viene pasando.

Evolución y tendencia de las inversiones en el negocio hotelero

Dentro de nuestra habitual política de actualización, y, si es posible, mejora de nuestros edificios, durante el año se han realizado inversiones en el hotel por cerca de 136 mil euros, destacando el cambio de sistema de ACS de electricidad a gas, con 46 mil euros de inversión en el año, renovación de algunas habitaciones en suites, con 22 mil euros y unos 19 mil euros en cambios de mobiliario.

2.1. Indicadores fundamentales de carácter financiero y no financiero

Indicadores económico-financieros

En el siguiente cuadro se muestran los indicadores económico-financieros más significativos para el Grupo CEVASA

GRUPO CEVASA			
INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS			
		2013	2012
Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) (miles de euros)	Resultado de explotación+ amortización + deterioros + otras partidas que no suponen entradas o salidas de efectivo de las operaciones	5.275	6.569
Cash-flow del ejercicio		-446	81
<i>Cash-flow de las actividades de operación</i>		3.140	3.658
<i>Cash-flow de las actividades de inversión</i>		4.218	-2.486
<i>Cash-flow de las actividades de financiación</i>		-7.803	-1.092
Liquidez procedente de los resultados	Flujo de efectivo generado por las actividades de explotación /resultado consolidado	1,04	1,47
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros)	Resultado de explotación + resultado asociadas -Partidas no recurrentes	3.067	4.723
INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pasivos corrientes	1,69	1,28
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes	9,47	6,55
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)	0,39	0,41
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	9.988,58	8.681,15
INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	3,6%	3,0%
Retorno de los activos //(ROA-return on assets)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	2,0%	1,6%
INDICADORES OPERATIVOS DE GESTION			
Número de clientes			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	2,3%	1,4%
INDICADORES BURSATILES Y OTROS			
Cotización		149,0	155,0
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	173.241	180.217
Price Earnings Ratios (PER)	Cotización de la acción/beneficio por acción	57,4	72,4
Patrimonio Neto por acción	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	73,9	74,2
EPRA NNNNAV - euros por acción	Net Asset Value por acción	222,31	228,66
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción /cotización media	1,7%	1,6%

Como puede apreciarse, han mejorado sensiblemente los ratios relacionados con la estructura patrimonial y la solvencia del grupo. También los relacionados con la rentabilidad, aunque esto último tiene más que ver con la obtención de unos mayores resultados procedentes de la venta de viviendas en Madrid y otros relacionados con el deterioro de valor de activos inmobiliarios, que con la mejora del resto de los resultados corrientes.

2.2. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Indicadores de aspectos ambientales

Ni CEVASA ni las empresas de su grupo tienen, en sus registros contables, partida alguna que se relacione con temas medioambientales, según lo previsto en la O.M. de 08/10/2001 del Ministerio de Economía.

Aunque no se dispone de indicadores que podamos comparar con los de otras sociedades, en la gestión de los negocios, las empresas del Grupo CEVASA tienen muy en cuenta, siempre que es posible, las mejoras que consideran más adecuadas con el fin de que los edificios y sus instalaciones tengan la más alta calificación energética. Además, en las actividades que generan residuos, cumplen con los más altos estándares respecto a la gestión de vertidos.

Ejemplos de lo primero es, por ejemplo, que la última promoción finalizada por el Grupo CEVASA en Vic (Barcelona) haya obtenido la certificación energética A y el gran premio Endesa 2011 a la promoción más sostenible, siendo la primera promoción residencial que ha obtenido este prestigioso galardón. Ejemplos de lo segundo es que el hotel del grupo tenga la calificación ISO 14001 de Gestión Ambiental.

Indicadores de aspectos sociales

Calidad en el servicio

La principal actividad del Grupo CEVASA es la promoción y arrendamiento de viviendas de protección oficial a largo plazo y aúna sus objetivos de rendimiento y rentabilidad con el de favorecer que las capas más humildes de la Sociedad tengan acceso a la vivienda y que esta sea de calidad, al igual que los servicios que se les ofrecen.

Una muestra de lo anterior es que uno de los objetivos del Grupo CEVASA sea la excelencia en el servicio a los arrendatarios de sus viviendas. Para ello, desde hace muchos años, gestiona este servicio bajo el paraguas de las normas de calidad ISO 9001. En el marco de las mismas tenemos marcados muchos objetivos y subobjetivos de calidad, en el servicio de nuestro personal y de las instalaciones que usan los inquilinos. Además, paralelamente a determinados servicios y también de forma periódica, se realizan encuestas de calidad. Año

tras año venimos cumpliendo nuestros estándares y mejorando los mismos, en un marco de la mejora continua.

Responsabilidad social

Pese a que los márgenes de los negocios del grupo están siendo afectados desde hace años 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, especialmente de apoyo a los más necesitados, y de apoyo de actividades culturales en los municipios en los que desarrolla sus negocios. Son muchas las causas en las que hemos colaborado a lo largo de estas últimas décadas.

Política de recursos humanos

El grupo está formado por un centenar de profesionales en diversos ámbitos, en general de alta cualificación profesional y con una larga trayectoria de servicio.

La sintonía entre el elevado nivel profesional de nuestro personal y los sistemas que se tienen implantados permite un alto nivel de productividad, y, un bajo índice de absentismo y de jornadas perdidas por una u otra causa. En paralelo, en general, el nivel salarial del personal empleado en CEVASA está por encima de las medias.

Creemos firmemente que el crecimiento de la compañía va paralelo al enriquecimiento profesional del personal integrante de su organización. Bajo esta premisa, atraer y retener a los mejores profesionales es vital para Cevasa, así como la inversión en su plantilla y en su formación, para asegurar que, con base a sus habilidades, ofrezcan lo mejor a la compañía. Como resultado de todo ello podemos decir que la tasa de retención de la plantilla es del 100%, con independencia del rol del empleado.

En cualquier caso, en los últimos años, la crisis económica ha incidido muy desfavorablemente en los negocios del grupo y no nos ha sido posible aumentar la plantilla, incluso hemos tenido que proceder a pequeños ajustes, lo cual ha sido posible gracias al esfuerzo y calidad de todo nuestro personal.

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

Los negocios y operaciones actuales del Grupo CEVASA están financiados en su mayor parte con fondos propios, y en la parte que lo está con fondos ajenos, en su mayoría con préstamos cualificados a muy largo plazo, con cuotas subsidiadas y con un coste real muy por debajo del de mercado. Según nuestras previsiones, el cash-flow generado por las operaciones permite hacer frente, de forma holgada, a estos compromisos financieros.

Respecto al corto plazo, si bien el Grupo CEVASA tiene en la fecha de cierre del ejercicio un fondo de maniobra positivo de 5,8 millones de euros, entre sus activos realizables a corto plazo se incluyen existencias inmobiliarias por un valor contable de 10 millones de euros (aunque de mayor valor de mercado). Considerando poco líquidos dichos activos en la actualidad, puede afirmarse que el grupo tiene un diferencial de 4,2 millones de euros entre los activos realizables a corto plazo y los exigibles. Dicho diferencial se está financiando, temporalmente, mediante la utilización de líneas de crédito, que van a ser renovadas. Se prevé que dicho diferencial quede anulado en el ejercicio 2014, mediante la generación ordinaria de cash-flow.

Recursos de capital

El Grupo CEVASA no prevé aumentar su patrimonio inmobiliario en el corto plazo, y las nuevas inversiones que se prevé realizar se enmarcan en la política de rotación de sus activos, vendiendo los que cree que tienen menos recorrido para invertir en otros de mayor interés. Por tanto, no se prevén nuevas financiaciones, ni externas ni internas, con nuevas emisiones de capital.

Obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

La sociedad matriz del grupo avala a su filial asociada SBD Lloguer Social, S.A., de forma solidaria, en dos préstamos que financian edificios VPO que esta última tiene en alquiler. El monto total de los préstamos avalados es de 36,8 millones de euros. Estas dos operaciones también están avaladas por el otro socio mayoritario, la sociedad municipal Habitatges Municipals a Sabadell, S.A. (VIMUSA). Tanto esta última sociedad como CEVASA participan en aquella en un 40 % cada una de ellas. Por este servicio CEVASA percibe una remuneración a precios de mercado.

4 Principales riesgos e incertidumbres

Riesgos operativos y riesgos financieros

Los riesgos a los que se enfrenta el Grupo CEVASA y los sistemas de control y gestión de riesgos con los que cuenta se detallan en los puntos E y F del Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio, que se acompaña como punto número 10 de este Informe de Gestión.

En particular, por lo que se refiere a los riesgos asociados a la utilización de instrumentos financieros, y su cuantificación, estos se detallan en el punto 17 de la memoria del Grupo CEVASA.

5. Circunstancias importantes acaecidas tras el cierre del ejercicio

Hechos importantes acaecidos tras el cierre

Mediante hecho relevante de 18 de marzo de 2014, RESTAURA, S.L. comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la existencia de oferta del Banco Popular Español, S.A. de adjudicación en pago parcial de deuda supeditada a la aprobación del juzgado que tramita el concurso de acreedores de RESTAURA, S.L., que tenía por objeto la totalidad de su participación directa en la Sociedad (266.218 acciones) por un precio total de cuarenta millones de euros con un límite temporal de ejecución antes del 30 de abril de 2014.

No se han producido otros acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que afecten o puedan afectar a la Sociedad,

6. Información sobre evolución previsible de la entidad

Evolución previsible de la entidad

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, con disminución de las rentas unitarias de los nuevos contratos o renegociación de contratos vigentes.

Un factor atenuador de lo anterior deriva del hecho de que gran parte de la cartera de viviendas del grupo sea, bien de 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 la caída de los alquileres de mercado o se vea afectada en escasa medida, ya que, por estar sus precios de alquiler por debajo de aquellos, pueden aumentarse por la aplicación del IPC.

Creemos que durante este año 2014 se detendrá la bajada de las rentas medias de nuestras promociones en alquiler. También prevemos que se detenga la bajada de los precios de realización o venta de los inmuebles en alquiler, al tiempo que va absorbiéndose la sobreoferta actual.

Respecto a los proyectos inmobiliarios del grupo, a ejecutar sobre su reserva de suelo, no se prevé su desarrollo inmediato. El grupo tiene asumido que las tasas de rendimiento de estos activos no serán las que para ellos se habían estimado, dada la caída de precios y el retraso de todos estos proyectos, pero esto ya es historia y se encuentra recogido en nuestras

cuentas. Partiendo del momento actual, nuestro reto es gestionar todo ese suelo con la mayor eficiencia, bien sea su venta en aquellos en que se decida, o el desarrollo de los proyectos planificados, en otros casos.

El Grupo CEVASA trabaja en varias líneas de actuación:

1) La primera basada en conseguir una mejora de los márgenes de los negocios actuales en tanto se mantienen en cartera con

- a) actuaciones encaminadas a una mejora de los siguientes ingresos:
 - rentas de viviendas.
 - ingresos del hotel.
 - ingresos derivados de la gestión de edificios en renta de terceros o sociedades inmobiliarias.
 - ingresos derivados de gestión integral para terceros del negocio inmobiliario (promoción y puesta en explotación).
- b) actuaciones encaminadas a una reducción relativa de determinados gastos operativos
- a) inversiones mínimas necesarias en los activos en cartera, considerando su recuperación en función del destino previsible de dichos activos, y con especial atención a aquellos activos que se prevé vender en un corto periodo de tiempo.

2) La segunda, o línea de actuación principal, basada en una conveniente rotación de activos, identificando qué vender y qué comprar, en qué momento y a qué precios de referencia, con base en previsiones de rentabilidad de productos alternativos (inmobiliarios y financieros), posibilidades de financiación, los costes de transacción y su comparativa con la rentabilidad esperada de los productos en cartera.

En este sentido, el grupo ha continuado en el año 2013 con la venta de sus viviendas en Madrid.

3) La tercera línea de actuación se refiere a inversiones adicionales a las que permite la autofinanciación, que tiene su base en previsiones sobre las capacidades de apalancamiento del grupo, el coste de la misma y la identificación de inversiones que entendemos pueden soportar los previstos costes del apalancamiento.

4) La cuarta línea de actuación, complementaria de las anteriores, centrada en la puesta en marcha de las mejoras tecnológicas necesarias para aumentar la capacidad de gestión y administración de nuevos proyectos, con actuaciones de formación del personal.

En los últimos años se han puesto en alquiler nuevas promociones, con la misma estructura de gestión, gracias a nuevos sistemas, que seguimos mejorando. Creemos que, cuando acabe completamente su implantación, estaremos en posición de gestionar con un nivel alto de servicio incluso un parque mayor que el actual, sin demasiados costes adicionales.

5) Quinta línea de actuación: actuaciones sobre los costes financieros y su aseguramiento futuro bajo determinadas previsiones.

El hecho de que el Grupo CEVASA haya financiado la mayor parte de sus activos inmobiliarios con fondos propios o, en el caso de sus edificios en alquiler VPO, con préstamos cualificados con cuotas subsidiadas, es una buena base de partida, puesto que los costes financieros de estos préstamos son muy bajos.

6) Sexta línea de actuación: Posibles cambios en las estructuras jurídicas y en los vehículos de inversión.

Tanto la esperada mejora de la situación económica, como el desarrollo de los planes del grupo vendrán acompañados de la mejora de los índices de rentabilidad del patrimonio del grupo, así como de sus resultados y flujos de efectivo. Complementariamente mejorará, día tras día, su situación financiera.

En el largo plazo, no hay que olvidar que más del 47 % de las viviendas en explotación son viviendas de protección oficial de renta antigua, calificadas a 50 años y 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 en los próximos años (salvo IPC). El mantenimiento de esta situación legal, a todas luces injusta en comparación con la regulación jurídica de viviendas similares, es el principal factor que viene dañando los resultados del grupo. En cualquier caso, esta situación podrá corregirse paulatinamente a partir del año 2025.

7. Actividades de I+D+i

Actividades de I+D+i

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.

8. Adquisición y enajenación de acciones propias

Adquisición y enajenación de acciones propias

El Consejo de Administración está autorizado por la Junta General para adquirir acciones propias, y las adquisiciones se hacen de acuerdo a los márgenes que permite la Ley, lo dispuesto en los reglamentos internos, y, en lo posible, las recomendaciones que sobre esta materia tiene publicadas la CNMV.

Las operaciones de autocartera tienen, por regla general, la finalidad de asegurar la liquidez del valor en el mercado y de evitar una excesiva volatilidad de la cotización.

Dada la situación actual de relativa poca liquidez del valor, el objetivo principal que se persigue es facilitar la liquidez a los accionistas cuando estos no encuentran contrapartida en los mercados, especialmente cuando desean vender.

Con estos fines, la Sociedad administra unos recursos anuales que para ello se destinan, que pueden ser sobrepasados con autorización del Consejo y en interés de la Sociedad y su grupo.

Todo ello no quiere decir que se facilitará siempre contrapartida a los precios ofrecidos por el accionista vendedor (existencia de papel) o comprador (existencia de dinero), con el fin de evitar que las operaciones que se realicen con el objetivo de facilitar liquidez puedan conllevar un alza o una modificación de los precios ante la estrechez del valor o que la intervención de CEVASA supongan una alteración de los precios imperantes en el mercado.

En los últimos años, las acciones adquiridas por la Sociedad en aras a facilitar liquidez han venido amortizándose en operaciones de reducción de capital, al entender el Consejo que la amortización de acciones adquiridas por debajo del NAV neto por acción es beneficiosa para la Sociedad y sus accionistas. Especialmente para estos últimos, que ven aumentado el NAV neto por acción tras la amortización de las acciones adquiridas.

En aplicación de la mencionada política y con el fin de facilitar liquidez, durante el año 2013, CEVASA adquirió 1.801 acciones propias (2.270 acciones en el 2012), que suponen un 0,15 % de su capital, por un total de 276,43 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 153,49 euros.

En lo que llevamos de año 2014, se han adquirido 889 acciones propias. En la fecha de formulación de este Informe Anual, se tienen en autocartera un total de 3.227 acciones propias, con un coste de 501,1 miles de euros, lo que representa un 0,28 % del capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni han realizado operación alguna durante el ejercicio 2013 y en lo que llevamos del 2014.

9. Otra información relevante

Información bursátil

En el año 2013, el precio de la acción en el mercado de corros electrónicos ha descendido ligeramente, y, tras abrir el ejercicio en 155 euros por acción, lo cerró a 149 euros.

La estabilidad del precio de la contrasta con la subida de más de un 21 % del IBEX35 en el mismo periodo. Sin embargo, no hay que olvidar que, cuando se produjeron fuertes caídas del precio de otras acciones, las acciones de CEVASA se mantuvieron más o menos estables. Ello es debido a la cualidad del grupo CEVASA, de carácter patrimonial y conservador (inversiones focalizadas en el sector residencial protegido), con inversiones cuyos rendimientos se evidencian en el largo plazo.

Cabe destacar que en los últimos años, el comportamiento de las acciones de CEVASA ha sido mejor que el de otras sociedades inmobiliarias cotizadas.

El precio de cotización se ha mantenido estable respecto a la evolución del NAV neto por acción.

Política de dividendos

Por cuestiones fiscales, los resultados procedentes del alquiler de viviendas, actividad principal del grupo, no se trasladan a CEVASA vía dividendo, sino que permanecen en las reservas de su filial patrimonial, y por ello se tiene como política el abonar paralelamente el dividendo a los accionistas de CEVASA contra reservas voluntarias de libre disposición. Así, se acumulan en el grupo reservas de beneficios recientes, al mismo tiempo que se distribuyen reservas provenientes de beneficios de años anteriores.

La Junta General de accionistas celebrada el 22 de abril de 2013 acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición, equivalente a 1,30 euros por acción, que se abonó en fecha 15 de mayo de 2013.

En unos años de fuerte crisis económica, en que el grupo y su matriz no han sido inmunes, se consideró prudente disminuir el dividendo a las acciones en circulación, de manera paralela al resultado operativo. Así, el dividendo anual disminuyó de un máximo de 4 euros en el año 2010 a 3,3 euros en el año 2011 y los 1,3 euros del ejercicio 2012 (pagado dentro del año 2013).

Salvo circunstancias que aconsejen lo contrario, el Consejo de Administración tiene la intención de proponer a la próxima Junta General, para este año, el abono de un dividendo por acción de 1,3 euros, con cargo a las reservas libres de la Sociedad.

Gestión de la calificación crediticia

Las previsiones del plan estratégico de la Sociedad no contemplan en el corto y medio plazo financiaciones extraordinarias que deban acometerse recurriendo al mercado de capitales, ni a los de renta fija ni a los de renta variable. Por ello, se considera, de momento, innecesario la obtención de una calificación crediticia.

El Consejo de Administración desconoce cual sería en estos momentos la nota que las agencias de calificación pondrían a CEVASA como emisora. Sin embargo, no tiene dudas de que sería una buena nota, en función de su situación financiera, sus perspectivas y también de su pasado.

BALANCE DE SITUACIÓN

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN			
ACTIVO			
Epígrafes	Notas	31.12.2013	31.12.2012
A) ACTIVO NO CORRIENTE		79.910	83.241
I. Inmovilizado intangible	5	48	32
5. Aplicaciones informáticas		48	32
II. Inmovilizado material	6	213	254
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		213	254
III. Inversiones inmobiliarias	7	8.555	8.863
1. Terrenos		4.785	4.785
2. Construcciones		3.770	4.078
IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P	9.12	68.388	73.638
1. Instrumentos de patrimonio		68.388	73.638
V. Inmovilizaciones financieras a L/P	9.1	1.281	10
1. Instrumentos de patrimonio		1.252	0
4. Derivados		4	0
5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.)		25	10
VI. Activos por impuesto diferido	12.3	1.425	444
B) ACTIVO CORRIENTE		5.665	4.653
II. Existencias	10	199	199
2. Terrenos y solares		199	199
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.1	5.436	2.804
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-1	0
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		780	1.007
3. Deudores varios		16	17
4. Deudores empresas de grupo		1.290	989
5. Personal		3	2
6. Activos por impuesto corriente		405	789
7. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	2.943	0
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P	9.1	0	1.558
2. Créditos a empresas del grupo		0	1.558
V. Inversiones financieras a C/P	9.1	6	6
1. Instrumentos de patrimonio		6	6
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		24	87
1. Tesorería		24	87
TOTAL ACTIVO		85.575	87.895

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2013.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
Epígrafes	Notas	31.12.2013	31.12.2012
A) PATRIMONIO NETO		67.160	66.960
A-1) Fondos propios		67.074	66.960
I. Capital	9.16	6.976	6.976
1. Capital escriturado		6.976	6.976
II. Prima de emisión		544	544
III. Reservas	9.20	59.098	59.240
1. Reserva legal y estatutarias		1.658	1.658
2. Otras reservas		57.440	57.582
IV. Acciones propias	9.20	-369	-93
VII. Resultado del ejercicio		826	293
Pérdidas y Ganancias del ejercicio		826	293
A-2) Ajustes por cambios de valor		86	0
I. Activos financieros disponibles para la venta.		86	0
B) PASIVO NO CORRIENTE		13.006	12.524
I. Provisiones a largo plazo	14	86	11
4. Otras provisiones		86	11
II. Deudas a largo plazo	9.1	25	25
5. Otros pasivos financieros		25	25
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.1	11.831	12.226
IV. Pasivos por impuesto diferido	12.3	1.064	262
C) PASIVO CORRIENTE		5.409	8.411
II. Provisiones a corto plazo	14.5B)	125	158
III. Deudas a corto plazo	9.1	3.054	7.040
2. Deudas con entidades de crédito		3.048	7.038
5. Otros pasivos financieros		6	2
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.1	1.548	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.1	653	1.178
1. Proveedores		19	26
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas		370	738
3. Acreedores varios		53	51
4. Personal		3	17
5. Pasivos por impuesto corriente		18	0
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	190	346
VII. Ajustes por periodificación		29	35
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		85.575	87.895

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2013.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

COMPañIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
	Notas	2.013	2.012
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	26.1 - 13.5	3.250	2.850
b) Prestaciones de servicios		3.250	2.850
4. Aprovisionamientos		-31	-6
a) Consumo de edificios adquiridos		-26	0
b.II) Consumo de otros aprovisionamientos		-6	-6
5. Otros ingresos de explotación	13.5	281	224
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		281	224
6. Gastos de Personal	13.2	-1.232	-1.192
a) Sueldos, Salarios y Asimilados		-1.071	-1.036
b) Cargas Sociales		-161	-156
7. Otros gastos de explotación	13.4	-1.060	-754
a) Servicios exteriores		-887	-691
b) Tributos		-162	-104
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-11	41
8. Amortización del inmovilizado	5 / 6 / 7	-413	-409
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+4+5+6+7+8)		795	713
12. Ingresos financieros	13.5	63	80
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		48	0
a.II) En terceros		48	0
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		15	80
b.I) En empresas del grupo y asociadas		0	76
b.II) En terceros		15	4
13. Gastos Financieros	9.13	-603	-880
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-400	-478
b) Por deudas con terceros		-203	-403
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-10	-39
a) Deterioros y pérdidas		0	-61
b) Resultados por enajenaciones y otras		-10	22
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+16)		-549	-840
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		245	-127
17. Impuestos sobre beneficios	12.1	581	420
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)		826	293
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		826	293
<i>Número medio ponderado de acciones en circulación</i>		1.161.283	1.197.066
BENEFICIO BASICO POR ACCION (€)		0,71	0,24

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2013 Y 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012

	2.013	2.012
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	826	293
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		
I. Por valoración instrumentos financieros	270	0
1. Activos financieros disponibles para la venta	270	0
	-81	0
V. Efecto impositivo	-81	0
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	189	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)	1.015	293

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2013.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (AÑOS 2013 Y 2012)

	Notas	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultados del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
		Escriturado	Total							
SALDO A 1 DE ENERO DE 2012	9.C	7.264	7.264	544	68.482	-7.382	1.973	-1.150	0	69.732
I. Total ingresos y gastos reconocidos.		0	0	0	0	0	293	0	0	293
II. Operaciones con socios o propietarios.		-288	-288	0	-9.242	7.289	-1.973	1.150	0	-3.065
2. (-) Reducciones de capital.		-288	-288	0	-7.389	7.677	0	0	0	0
4. (-) Distribución de dividendos.		0	0	0	-1.853	0	-1.973	1.150	0	-2.677
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).		0	0	0	0	-388	0	0	0	-388
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012	9.C	6.976	6.976	544	59.240	-93	293	0	0	66.960
I. Total ingresos y gastos reconocidos.		0	0	0	0	0	826	0	0	826
II. Operaciones con socios o propietarios.		0	0	0	-435	-276	0	0	-103	-815
1. Operaciones de fusión por parte de la sociedad dominante del grupo al que pertenece.		0	0	0	1.074	0	0	0	-103	971
2. (-) Reducciones de capital.		0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. (-) Distribución de dividendos.		0	0	0	-1.509	0	0	0	0	-1.509
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).		0	0	0	0	-276	0	0	0	-276
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.		0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Otras operaciones con socios o propietarios.		0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		0	0	0	293	0	-293	0	189	189
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2013	9.C	6.976	6.976	544	59.098	-369	826	0	86	67.160

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2013.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012			
	Notas	2013	2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		245	-127
2. Ajustes del resultado		454	450
a) Amortización del inmovilizado (+)	5/ 6/ 7	413	409
c) Variación de provisiones (+/-)		41	41
3. Cambios en el capital corriente		-728	2.633
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-2.649	3.487
c) Otros activos corrientes (+/-)		0	0
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		525	-521
e) Otros activos y pasivos corrientes (+/-)		1.395	-334
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	26.1	2.739	1.752
b) Cobros de dividendos (+)		2.158	1.333
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		581	420
5. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4)		2.710	4.708
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	9.1	-103	-46
b) Inmovilizado intangible		-17	0
c) Inmovilizado material		-46	-21
g) Otros activos		-40	-25
7. Cobros por desinversiones (+)	9.1	0	0
e) Otros activos financieros			
8. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6)		-103	-46
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.2	-276	-388
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		0	0
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-276	-388
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	9.1	-884	-1.551
a) Emisión		3.105	3.520
2. Deudas con entidades de crédito y otras (+)		0	0
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		3.105	3.520
b) Devolución y amortización de		-3.989	-5.071
2. Deudas con entidades de crédito y otras (-)		-3.989	-2.313
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		0	-2.758
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	9	-1.509	-2.677
a) Dividendos (-)		-1.509	-2.677
12. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10-11)		-2.670	-4.616
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		-63	46
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO		87	41
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		24	87

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2013.

MEMORIA

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

1.1 Domicilio y forma legal:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en adelante, CEVASA o la Sociedad) 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 de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia 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.

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 consolidadas, que por el hecho de cotizar en Bolsa, deben ser 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 76.489 miles de euros, el resultado consolidado después de impuestos del ejercicio 2013 asciende a 3.020 miles de euros y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 142.233.

Las cuentas consolidadas del ejercicio 2012 del Grupo Cevasa se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona, y fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2013.

1.4 Proceso de fusión

Con fecha 26 de junio de 2013, se formalizó en escritura pública la fusión por absorción de las mercantiles CEVASA (sociedad absorbente), con CEVASA, Inversiones Mobiliarias, S.L.U.y CEVASA - TEYCO, S.L.U. (sociedades absorbidas). La fecha a partir de la cual las operaciones se consideran realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad beneficiaria, CEVASA, es el 1 de enero de 2013. La mencionada fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 8 de julio de 2013.

De acuerdo a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, se optó por someter la operación al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del título VIII de la Ley citada. En el anexo I a esta Memoria, se adjuntan los últimos balances cerrados de las sociedades absorbidas a 1 de enero de 2013, así como otra información relativa a los bienes incorporados en la fusión, de acuerdo con la normativa fiscal aplicable de la sociedad CEVASA.

El efecto del mencionado proceso de fusión en las reservas de la sociedad a 1 de enero de 2013 es el registro de reserva de fusión, por la diferencia entre el valor de los activos y pasivos incorporados al patrimonio de CEVASA y el valor contabilizado de la participación de cada una de las filiales absorbidas.

La procedencia de dichas reservas de fusión es la siguiente:

Reservas de fusión	euros
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.	102.964,22
Cevasa-TEYCO, S.L.U.	971.129,55
Total	1.074.093,77

1.5 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 Marco normativo e 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 2013 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).

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 22 de Abril del año 2013 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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:

- El cálculo de provisiones para riesgos y gastos a largo plazo (véase nota 14).
- 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 2013, 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 2013 se muestran en la Nota 9.

Para la realización de las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2013 no se han producido cambios significativos en las estimaciones contables que afecten a los activos de la Sociedad respecto al ejercicio 2012.

2.4 Comparación de la información

2.4.1 Razones excepcionales que justifiquen modificaciones en la estructura del balance:
Tanto el ejercicio 2013 como el 2012 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.

Asimismo, en cualquier comparación de los saldos y de las transacciones de este ejercicio respecto a los del ejercicio anterior ha de tenerse en consideración la fusión descrita en la Nota 1 y Anexo 1.

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 2012 ni el 2013 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 2013 presenta un fondo de maniobra positivo. En este sentido, y respecto a la situación financiera, 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.

El Plan de negocio del Grupo contempla la generación de beneficios y cash flow en línea con

los obtenidos en el ejercicio 2013 y, en consecuencia, no presenta problemas en el plan de tesorería del Grupo ni de la Sociedad Dominante.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

3.1 Información sobre la propuesta de resultado:

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

AÑO 2013

Base de reparto:

Beneficios del ejercicio de 2013 tras el Impuesto sobre Sociedades **826**

Distribución:

- A Reserva Voluntaria **826**

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 2013, 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 CEVASA, 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 CEVASA, 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.

CEVASA 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 al 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.

CEVASA no tiene la obligación de desmantelar activos fijos tangibles al final de su vida útil.

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

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

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

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

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

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

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

Como inversiones inmobiliarias se califican aquellos edificios propiedad de CEVASA 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. En el caso de aumento de valor se revierte la provisión registrada previamente de forma que el valor registrado no supere nunca el valor de coste. Al 31 de diciembre de 2013, 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 CEVASA 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 la utilizada en ejercicios anteriores al 2013.

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 2013 y 2012, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo CEVASA, ascienden a 9.145 y 9.173 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 CEVASA 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.

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 2013 ni durante el 2012 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 Sociedad, distintos a las participaciones en empresas del grupo y asociadas, son:

“Inmovilizaciones financieras a largo plazo/Instrumentos de patrimonio”: Se corresponde con los importes de los valores de renta variable disponibles para la venta. Se valora de acuerdo a la norma 2.6 del vigente Plan General Contable y los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el Patrimonio Neto hasta que el activo cause baja en el balance o se deteriore. Se considera que existe deterioro cuando se produce un descenso prolongado de su valor razonable. Se presume tal cosa cuando ha caído su cotización en más de un 40% a lo largo de un año y medio, sin que se haya producido la recuperación de su valor. En tal caso, las pérdidas reconocidas en el Patrimonio Neto se reconocerán a la cuenta de pérdidas y ganancias.

“Activos por derivados financieros a largo plazo”. Se corresponde con un instrumento financiero derivado de carácter especulativo y no de cobertura. Las variaciones de su valor razonable se registran directamente en la cuenta de resultados.

“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 asociadas”. 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, que salvo prueba en contrario, se supone equivalente a la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

También se valora a valor razonable, salvo los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro de 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 y asociadas 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 CEVASA y sus filiales se mantienen cuentas de préstamos, registrándose por los importes nominales que se adeuden a las filiales junto con los intereses devengados en su caso.

“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 CEVASA tiene abiertas con diversas entidades financieras, registrándose por los importes efectivos dispuestos.

“Otros pasivos financieros”. Principalmente se trata de dividendos pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013. Se registran por el importe nominal adeudado. El resto corresponde a un contrato de préstamo a corto plazo con un proveedor por la compra de un inmovilizado material.

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 designado, ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012, activos y pasivos financieros como 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 los importes que acredita y los prestatarios, la Sociedad considera que estos saldos son plenamente recuperables y no existe evidencia alguna de deterioro de los mismos.

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6.5 Contratos de garantías financieras, criterios de valoración seguidos:

CEVASA avala por préstamos hipotecarios, por un total de 50.793 millones de euros, a favor de CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. que financian promociones en alquiler de viviendas de protección oficial.

CEVASA avala también 2 préstamos hipotecarios a favor de su asociada SBD Lloguer Social, S.A. que financian también promociones en alquiler de viviendas de protección oficial.

Por dichos servicios, CEVASA percibe una contraprestación de mercado.

Todas estas garantías son operaciones fuera de balance y no están registradas en las cuentas de CEVASA. Dado el carácter de este tipo de financiaciones, los proyectos que financian y la cualidad de filiales de los prestatarios, la Sociedad no registra provisión alguna respecto a estos riesgos.

CEVASA tiene prestadas garantías a sus filiales y asociadas, en operaciones de financiación de sus operaciones (ver epígrafe 26.1).

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. En cualquier caso, y considerando que en los últimos ejercicios todas las acciones adquiridas han sido posteriormente amortizadas en operaciones de reducción de capital, dichas acciones se valoran en las cuentas por el importe de su adquisición.

4.7 Coberturas contables

4.7.1 Criterios de valoración en las operaciones de cobertura:

A efectos de reconocimiento contable de estos instrumentos de cobertura se utilizan 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 por cambios de valor" del Patrimonio neto, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de resultados. 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.

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 del ejercicio.

La Sociedad no tiene instrumentos financieros cualificados contablemente como de cobertura.

4.8 Existencias

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

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

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor razonable es menor al coste contabilizado. Se considera como valor razonable el valor expresado en los informes de tasación de acuerdo a criterios de mercado, realizados por tasadores independientes.

Ni durante el ejercicio 2013 ni en el 2012 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 2013 y 2012. 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 limitaciones temporales de deducción de gastos y 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 2013 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 Sociedad 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 cobro de servicios financieros a filiales y asociadas, tales como la prestación de garantías.
- d) 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 y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

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

4.12 Provisiones y contingencias

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.

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 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. En las fechas de cierre de los ejercicios 2012 y 2013 no se reconocen pasivos contingentes, puesto que los Administradores estiman su inexistencia.

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 2013 ni en el 2012 se han percibido subvenciones, donaciones y legados.

4.17 Combinaciones de negocios

Con efectos contables 1 de enero de 2013, CEVASA absorbió a sus filiales CEVASA Inversiones, S.L.U. y CEVASA-TEYCO, S.L. que controlaba en un 100% de manera directa. Dichas absorciones se realizaron en el marco de una operación de racionalización del grupo CEVASA, y con el fin de suprimir dos sociedades que estaban prácticamente inoperativas.

En fecha 26 de junio de 2013, el Consejo de Administración de CEVASA y los administradores de las dos filiales mencionadas aprobaron el proyecto de fusión, al que se dio la debida difusión de acuerdo a la normativa en vigor.

Una vez transcurridos los preceptivos plazos legales, y al no ser necesario la celebración de junta general alguna, se publicó el preceptivo anuncio de fusión, y, tras ello y después de cumplir con todos los requisitos legales, se formalizó la fusión en escritura pública e inscribirse en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 8 de julio de 2013.

En la contabilización de la operación se aplicó la normativa en vigor, especialmente lo dispuesto en las Normas de Registro y valoración 19ª “Combinaciones de negocios”, y 21ª “Operaciones entre empresas del grupo”, según redacción del RD 1159/2010, de 17 de setiembre, que exige que los efectos contables de la fusión se produzcan a inicio del ejercicio, en aquellos casos en que las sociedades absorbidas hubiesen formado parte de un grupo que viniese elaborando cuentas consolidadas (como es el caso).

Además, dicha normativa prescribe que los elementos patrimoniales transferidos desde las filiales absorbidas a la matriz, deben quedar registrada en la misma, con los mismos valores que estos tuvieran en el balance consolidado.

Así las cuentas a integrar y fusionar deberán incorporar los efectos de las operaciones históricas realizadas entre la Sociedad absorbente y las absorbidas, y entre estas últimas, con el fin de que los valores de los elementos patrimoniales a integrar se encuentren debidamente ajustados.

Por tanto, esta particular combinación de negocios, debe contabilizarse aplicando el principio anterior, para lo cual, deben registrarse en la matriz los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos al valor que tuvieron en las cuentas consolidadas cerradas a 31 de diciembre de 2012.

El fondo de comercio o diferencia negativa de la combinación se determina por la diferencia entre aquellos valores de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados, y el coste de la combinación, que en este caso se identificó como el coste registrado en las cuentas individuales de CEVASA, de las participaciones en las sociedades absorbidas, todo ello

referido a la fecha de adquisición a efectos contables, el 1 de enero de 2013.

No forma parte de la combinación de negocios los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hubiesen intervenido en la combinación ni los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se han imputado directamente en la cuenta de resultados.

En el caso de la absorción de CEVASA Inversiones, S.L.U. y CEVASA -TEYCO, S.L., surgió una diferencia negativa, que se registró dentro del apartado de reservas, como “reservas de fusión”, por la diferencia entre el valor de los activos y pasivos incorporados al patrimonio de CEVASA y el valor contabilizado de la participación de cada una de las filiales absorbidas. Así, las reservas de aquellas sociedades, generadas tras su constitución, se trasladarán tras el proceso de fusión a las cuentas de CEVASA.

Los activos adquiridos y pasivos asumidos por CEVASA en esta operación de fusión se detallan en la nota 20 de esta memoria.

La norma 21 de Registro y Valoración permite que, cuando las Sociedades que intervienen en la operación formasen parte del grupo con anterioridad al inicio del ejercicio anterior, la información sobre los efectos contables no se extienda a la información comparativa.

4.18 Negocios conjuntos

Ni en el año 2013 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 2013 y 2012 CEVASA ha realizado con partes vinculadas las siguientes operaciones:

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

- 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. CEVASA también presta garantías a su asociada SBD Lloguer

Social, S.A. en dos préstamos hipotecarios.

- 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.
- 5) Servicios de arrendamiento operativo: La filial de CEVASA, CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. alquila dos plantas de oficinas de su propiedad a las Sociedades del Grupo, entre ellas a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
- 6) Cuenta corriente de préstamo y préstamos intragrupo, individuales y otros derivados de la existencia de líneas de crédito multiempresa: Las sociedades del grupo CEVASA integradas por consolidación fiscal realizan préstamos entre ellas con el fin de optimizar el rendimiento financiero de activos y pasivos.
- 7) Retribuciones a los órganos de Administración: Los miembros de administración de CEVASA perciben retribuciones fijas, dietas y atenciones estatutarias.
- 8) 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.

Adicionalmente, respecto a otras partes vinculadas, durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

Prestación de servicios de sociedades vinculadas a accionistas del Grupo a Sociedades del Grupo

En el año 2013 la empresa Montania Creative, S.L., propiedad de un accionista minoritario de CEVASA (D.Albert Víctor Vaqué), prestó servicios de publicidad y de marketing a la misma, por un importe poco significativo.

El precio regulador de estos servicios es a precio o valor de mercado.

Prestación de servicios de sociedades vinculadas a consejeros de la Sociedad

En el año 2013, la sociedad Segarra de Figuerolas i Associats, S.L. prestó a favor de CEVASA, servicios de asesoramiento mercantil por un importe muy poco significativo. El precio regulador de estos servicios es a precio o valor de mercado.

Pagos de dividendos a partes vinculadas

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y los dividendos no se satisfacen directamente a los accionistas de la Sociedad, sino a las entidades depositarias, que son las encargadas de su abono posterior a los accionistas que constan como tales en sus registros en la fecha de los pagos. Por ello, la Sociedad no conoce con exactitud y certeza el total de dividendos abonados a partes vinculadas, aunque pueda realizar una aproximación en función de las informaciones de que dispone por otros conceptos.

4.20 Activos no comerciales mantenidos para la venta

CEVASA no tiene, ni ha tenido en los ejercicios 2013 y 2012, activos no corrientes mantenidos para la venta.

4.21 Operaciones interrumpidas

Ni en el año 2013 ni en el 2012 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, resuelva 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 INTANGIBLE

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

Los movimientos del inmovilizado intangible de la Sociedad durante los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

	Saldo a 01.01.2013	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Saldo a 31.12.2013
Aplicaciones Informáticas				
Inversión	411	31		442
Amort.Acum.	-379	-15		-394
Importe neto total:	32	16		48

	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

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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.

5.7 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 2013 ni en el 2012.

5.8 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 2013 y 2012 no se han producido correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado intangible de CEVASA.

5.9 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.

5.10 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 2013 ni en el 2012.

5.11 Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación:

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

5.12 Importe y características del inmovilizado completamente amortizado en uso:

Tanto al cierre de diciembre de 2013 como al cierre de 2012, los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso ascienden a 359 miles de euros de valor contabilizado bruto.

5.13 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado:

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

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

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

5.15 Resultado del ejercicio por enajenación del inmovilizado:

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no ha habido enajenaciones del inmovilizado intangible de la Compañía.

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

Ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012 se han llevado a cabo desembolsos para investigación y desarrollo.

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

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

5.18 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.

5.19 Fondo de comercio:

La Sociedad no tiene registrado fondo de comercio alguno.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

El detalle del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2013 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2013	IMPORTE NETO A 31/12/2013
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DECOR.DE OFICINA	543	543	363	179
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	274	274	253	21
TURISMOS	20	20	8	12
Totales	836	836	624	213

El movimiento del inmovilizado material durante los ejercicios el 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2013			AMORTIZACIÓN			TOTAL NETO
	A 01.01.2013	Inversiones	A 31.12.2013	A 01.01.2013	Amortización	A 31.12.2013	Saldo
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	543		543	331	33	364	179
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	265	9	274	241	12	253	21
TURISMOS	20		20	1	6	7	13
Total	828	9	837	572	51	624	213

	MOVIMIENTOS AÑO 2012			AMORTIZACIÓN			TOTAL NETO
	A 01.01.2012	Inversiones	A 31.12.2012	A 01.01.2012	Amortización	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	22	828	516	57	572	254

6.2 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación:

Ni durante el año 2013 ni el 2012 ha habido ni se estiman costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor coste de los activos inmovilizados de la Sociedad.

6.3 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%

6.4 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 Sociedad.

6.5 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.

6.6 Características del inmovilizado material situado en el extranjero:

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

6.7 Gastos financieros capitalizados en el ejercicio:

No se han capitalizado gastos financieros en los elementos del inmovilizado material de la Sociedad, ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012.

6.8 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 2013 y 2012 no se han producido correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado material de la Sociedad.

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

Ni durante el ejercicio 2013 ni en el 2012 se han producido pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

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

No ha habido compensación alguna.

6.11 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 2013 ni en el 2012.

6.12 Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación:

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

6.13 Importe y características del inmovilizado completamente amortizado en uso:

Al cierre del ejercicio 2013 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 113 miles de euros.
- Equipos oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 66 miles de euros.
- Equipos proceso información: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 221 miles de euros.

- Elementos decorativos Barcelona: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 14 miles de euros

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

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

6.15 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado:

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

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

No existen compromisos firmes de venta de inmovilizado material.

6.17 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.

6.18 Arrendamientos financieros y similares sobre inmovilizados:

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

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

CEVASA no tiene contabilizados inmuebles entre su inmovilizado material.

6.20 Resultado del ejercicio por enajenación del inmovilizado:

Ni en el año 2013 ni en el 2012 se ha enajenado inmovilizado material.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad 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 8.559 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 1.733 miles de euros corresponden a las instalaciones.

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

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2013 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2013	IMPORTE NETO A 31/12/2013
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	1.297	3.663
OTRAS INSTALACIONES	1.729	4	1.733	1.626	107
Totales	11.473	4	11.477	2.923	8.555

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2013			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2013	Bajas/Traspasos	A 31.12.2013	A 01.01.2013	Amortización	Traspasos	A 31.12.2013	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	1.141	153		1.294	3.666
OTRAS INSTALACIONES	1.733		1.733	1.435	194		1.629	104
Totales:	11.477		11.477	2.576	347		2.923	8.555

	MOVIMIENTOS AÑO 2012			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2012	Bajas/Traspasos	A 31.12.2012	A 01.01.2012	Amortización	Traspasos	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	148		1.141	3.819
OTRAS INSTALACIONES	1.693		1.693	1.246	189		1.435	258
Totales:	11.438		11.438	2.239	337		2.576	8.863

7.3 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación: Ni durante el año 2013 y el 2012 han habido ni se estiman costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor coste de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

7.4 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	Coefficientes de amortización (%)
Construcciones	3%
Instalaciones	10-12%

7.5 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 Sociedad.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 Gastos financieros capitalizados en el ejercicio:

No se han capitalizado gastos financieros en las inversiones inmobiliarias de la Sociedad ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012.

7.9 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 2013 y 2012 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, que, a fecha de cierre de esos ejercicios, ha sido valorada por un tasador experto independiente.

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

Ni durante el ejercicio 2013 ni el 2012 se han producido pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

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

No ha habido compensación alguna.

7.12 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 2013 ni en el 2012.

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

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

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

Ni al cierre del ejercicio 2013 ni 2012 había inversiones inmobiliarias en uso que estuvieran completamente amortizadas.

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

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad 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.

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

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

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

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

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

La Sociedad acredita 2.332 miles de euros del anterior arrendatario del edificio industrial que integra sus inversiones inmobiliarias, por impago de los arrendamientos. Dicho arrendatario presentó en su día concurso de acreedores y renunció al contrato de arrendamiento en el mes de julio de 2011. Los fondos propios de la Sociedad ya reconocen el efecto de una eventual pérdida total de aquellos importes acreditados, ante la situación del deudor, sin que con ello la Sociedad reconozca que son irrecuperables.

En la actualidad, el edificio industrial se encuentra desocupado en un 59%, y el resto arrendado.

7.19 Arrendamientos financieros y similares sobre inversiones inmobiliarias:

CEVASA no tiene formalizados arrendamientos financieros sobre sus inversiones inmobiliarias.

7.20 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.

7.21 Resultado del ejercicio por enajenación de las inversiones inmobiliarias:

Ni en el año 2013 ni en el 2012 se han enajenado inversiones inmobiliarias.

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

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento del único edificio que forma parte de las inversiones inmobiliarias fueron de 68 miles de euros en ejercicio 2013, no se obtuvieron ingresos en el ejercicio 2012 (Nota 8).

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

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

7.24 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.

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 Sociedad, como arrendadora, informa de lo siguiente:

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

La Sociedad tiene 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).

En el ejercicio 2013 se han obtenido unas rentas de 68 miles de euros. En el ejercicio 2012 el edificio estaba desocupado.

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

Ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012 se han reconocido como ingresos cuotas contingentes.

B) La Sociedad 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, 6ª planta. La Sociedad arrendadora de la mencionada oficina es Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U, una compañía perteneciente al grupo CEVASA. La fecha final de contrato de arrendamiento vencerá el 24 de mayo de 2015.

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

	Pagos en el 2014	Pagos del 2015
Oficina en Barcelona		
Oficina Avda. Meridiana, 350	49	50

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

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

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

Durante los ejercicios 2013 y 2012 CEVASA pagó en concepto de gastos por alquileres, 49 y 47 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 y pasivos financieros:

- 1) Los activos financieros de la Sociedad 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	
	Instrumentos de patrimonio		Créditos / Derivados / Otros		Instrumentos de patrimonio		Créditos / Derivados / Otros		2013	2012
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012		
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: Mantenidos para negociar Otros			4						4	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.252				6	6			1.258	6
Préstamos y partidas a cobrar			25	10			2.088	3.573	2.113	3.583
Activos disponibles para la venta: Valorados a valor razonable Valorados a coste										
Total:	1.252		29	10	6	6	2.088	3.573	3.375	3.589

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 su detalle de los depósitos en los ejercicios 2012 y el 2013 se detallan a continuación:

	AÑO 2012			AÑO 2013	
	Saldo a 01.01.2012	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2012	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2013
Depósitos constituidos	9		9		9
Depósitos varios	1		1		1
Depósitos formalizados ante la Generalitat				15	15
Total:	10		10	15	25

- c) En la categoría Activos disponibles para la venta, valorados a valor razonable y con cambios en el Patrimonio Neto, se recogen algunas inversiones en acciones de sociedades cotizadas.

El movimiento que ha tenido este epígrafe en el año 2013 es debido a las variaciones

por la absorción de las sociedades participadas que ha sido el siguiente:

	2012	Absorción CEVASA Inversiones, S.L.	2013
Activos disponibles para las ventas	0	1.252	1.252

d) 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 2013 y 2012 se detallan a continuación:

	Saldo a 31.12.2013	Fusión p/absorción Cevasa - Teyco (*)	Saldo a 31.12.2013
Empresas del grupo: Cevasa - Teyco, S.L.	1.558	-1.558	0
Total:	1.558	-1.558	0

(*) ver nota punto 1 (proceso de fusión)

	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
Total:	1.406	5.460	-5.308	1.558

"Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar":

El movimiento y detalle de estas partidas durante los ejercicios 2013 y 2012 se detallan a continuación:

	AÑO 2012			AÑO 2013		
	Saldo a 01.01.2012	Movimientos	Saldo a 31.12.2012	Movimientos	Fusión p/absorción Cevasa Inversiones(*)	Saldo a 31.12.2013
Clientes, empresas del grupo y asociadas	633	374	1.007	-285	58	780
Clientes p/ventas y prest.servicios				-1		-1
Deudores varios	9	8	17	-1		16
Deudores empresas del grupo	5.063	-4.074	989	301		1.290
Personal		2	2	1		3
Total:	5.705	-3.690	2.015	15	58	2.088

(*) ver nota punto 1 (proceso de fusión)

2) Los Pasivos financieros de la Sociedad distintos de los fiscales e impuestos diferidos, durante los ejercicios 2013 y 2012, 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			
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Préstamos y otras partidas a pagar	11.856	12.251	4.596	7.038	450	834	16.902	20.123
Total:	11.856	12.251	4.596	7.038	450	834	16.902	20.123

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 los años 2012 y 2013 fue de 25 miles de euros.

b) Adicionalmente, en esta misma categoría que la anterior pero clasificado como “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” se recogen los importes adeudados a las filiales de CEVASA por préstamos recibidos. El movimiento durante los años 2012 y 2013 es el siguiente:

	Saldo a 01.01.2013	Movimientos		Fusión p/absorción Cevasa Inversiones (*)	Saldo a 31.12.2013
		Aplicaciones	Cancelaciones y reclasificaciones		
Empresas del grupo:					
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	977	8.225	2.782		6.420
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	2.141	42	1.364		819
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.	3.158	1.044	161	4.041	0
Cevasa Hoteles, S.L.U.	1.473	280	335		1.418
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	2.751	1.238	815		3.174
Empresas asociadas:					
SBD Lloguer Social, S.A.	1.727		1.727		0
Total:	12.226	10.829	7.184	4.041	11.831

(*) ver nota punto 1 (proceso de fusión)

	Saldo a 01.01.2012	Movimientos		Saldo a 31.12.2012
		Aplicaciones	Cancelaciones y reclasificaciones	
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

c) En la misma categoría de pasivos que los dos anteriores y clasificado como “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se recogen 3.048 miles de euros correspondiente al importe dispuesto, a 31 de diciembre de 2013, de las pólizas bancarias de que dispone CEVASA en esa fecha y cuyo límite asciende a 12 miles de euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2012 era de 7.037 miles de euros.

d) En la misma categoría pero clasificado como "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se recogen:

	AÑO 2012			AÑO 2013	
	Saldo a 01.01.2012	Movimientos	Saldo a 31.12.2012	Movimientos	Saldo a 31.12.2013
Proveedores	24	2	26	-7	19
Proveedores empresas del grupo y asociadas	298	440	738	-368	370
Acreedores varios	55	-4	51	1	52
Personal	22	-5	17	-14	3
Total:	399	433	832	-388	444

Nota.- no se cogen 6. Otras Deudas con las Administraciones Públicas

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

En el ejercicio 2012 la Sociedad no disponía de activos/pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31.12.2013 la Sociedad tiene contratado un instrumento derivado (CAP), por un valor razonable de 4 mil euros, cuyas variaciones de valor se lleva a 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 y disponibilidad:

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

	31-12-2013	
	Vencimiento 2014	Vencimiento 2015-2020
Activos financieros		
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	1.688	
Créditos a empresas del grupo		
Otras inversiones financieras	1.258	4
Depósitos formalizados		25
Depósitos en efectivo en entidades bancarias	24	
Pasivos financieros		
Créditos de empresas del grupo		11.831
Fianzas recibidas de arrendatarios		25
Acreedores comerciales y otras ctas.a pagar	444	
Deudas con entidades de crédito	3.048	
Otros pasivos financieros	6	

	31-12-2012	
	Vencimiento 2013	Vencimiento 2014-2019
Activos financieros		
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	2.015	
Créditos a empresas del grupo	1.558	
Otras inversiones financieras	6	
Depósitos formalizados		10
Depósitos en efectivo en entidades bancarias	87	
Pasivos financieros		
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	

9.5 Transferencias de activos financieros:

Ni en el año 2013 ni en el 2012 la Sociedad ha llevado a cabo transferencias de activos financieros.

9.6 Activos cedidos y aceptados en garantía:

La Sociedad 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 2013 ni en el 2012 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 Sociedad.

9.9 Deudas con características especiales:

CEVASA no tiene deudas con características especiales.

9.10 Contabilidad de coberturas:

Ni en el ejercicio 2013, ni en el ejercicio 2012 se han contratado instrumentos de cobertura.

9.11 Valor razonable:

El valor razonable de los instrumentos financieros registrados en las cuentas de la Sociedad, tanto en el ejercicio 2013 como en el 2012, 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

<i>Denominación y forma jurídica</i>	<i>Domicilio</i>	<i>Actividades</i>	<i>Capital social</i>	<i>% de participación</i>	<i>Reservas</i>	<i>Resultado año 2013</i>	<i>Dividendos a cta.</i>	<i>Otras partidas Patrim.Net</i>	<i>Total Patrimonio neto a 31.12.2013</i>	<i>Coste de la participación a 31.12.2013</i>	<i>Deterioro</i>	<i>Neto</i>
Sociedades dependientes:												
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	2.000	100%	49.709	3.039	-1.000	996	54.744	33.099		33.099
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	1.000	100%	4.019	239			5.258	4.819		4.819
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	1.000	100%	15.240	38			16.279	19.334		19.334
Cevasa Hoteles, S.L.U.	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)	Gestión hotelera	1.000	100%	1.690	-80		11	2.622	4.016		4.016
Sociedades asociadas:												
SBD Lloguer Social, S.A.	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)	Promoción vdas.(VPO) para alquiler	17.800	40%	1.447	11		7.627	10.754	7.120		7.120
Total:			22.800		72.106	3.248	-1.000	8.634	89.657	68.388		68.388

Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L., está obligada a auditar sus cuentas anuales del ejercicio 2013, aunque, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales todavía no se ha emitido el correspondiente informe de auditoría por parte de su auditor, Deloitte, S.L.

SBD Lloguer Social, S.L., está obligada a auditar sus cuentas anuales del ejercicio 2013, aunque, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales todavía no se ha emitido el correspondiente informe de auditoría por parte de su auditor, 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.

Existe una plusvalía de 9.054 miles de euros en las inversiones de Cevasa Hoteles, S.L.U. compensando la depreciación de la participación.

INFORMACIÓN 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	Coste de	Deterioro	Neto
								Patrimonio neto a 31.12.2012	la participación a 31.12.2012		
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

Identificación de la Sociedad	Compraventas durante los ejercicios 2013 y 2012						Correcciones valorativas						Dividendos repartidos	
	2013			2012			2013			2012			2013	2012
	% 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.													1.945	1.204
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.													213	129
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.														
Cevasa Hoteles, S.L.U.														
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.									61		61			
Cevasa - Teyco, S.L.				20%	20									
Sociedades asociadas:														
SBD Lloguer Social, S.A.														
Total:				20					61		61		2.158	1.333

Si bien, al cierre del ejercicio 2013, el valor en los libros de determinadas sociedades participadas es menor que su 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:

La participación en 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.

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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Participaciones en otras empresas			49					
Participaciones en empresas del grupo			2.159	1.333				61
Préstamos a/de empresas del grupo		76			371	451		
Préstamos a/de empresas asociadas					30	27		
Instrumentos de cobertura							11	
Intereses bancarios/bonificaciones bancarias	15	3		2	203	403		
Total:	15	79	2.208	1.335	604	881	11	61

9.14 Otro tipo de información:

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no 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 2013, 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 2013 ni en el 2012 se han llevado a cabo ampliaciones de capital en la Sociedad.

Respecto a reducciones de capital, la última realizada lo fue en el ejercicio 2012. La Junta General de Accionistas de CEVASA celebrada el 10 de diciembre de 2012 acordó 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 social 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 369 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 2013 la Sociedad era titular de 2.388 acciones propias, adquiridas por un total de 369 miles de euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 154,63 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 2013 ascendía a 369 miles de euros, y a 93 miles de euros en el cierre del año 2012.

La variación del epígrafe “Acciones y participaciones en patrimonio propias” durante los años 2012 y 2013 es el siguiente:

<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

<i>Saldo a 01.01.2013</i>	<i>Adquisiciones</i>	<i>Amortización de acciones propias por reducción de capital</i>	<i>Saldo a 31.12.2013</i>
93	276		369

En el ejercicio 2013 no se amortizaron acciones de autocartera. Por el contrario en el ejercicio 2012 se amortizaron 48.000 acciones de autocartera, que ocasionaron una minoración de los Fondos Propios de 7.389 miles de euros. Esta minoración es el resultado de la diferencia de valor entre el importe de adquisición de las acciones amortizadas y su valor nominal, y se registró directamente contra las cuentas de reservas disponibles de la Sociedad

Durante el año 2013, la Sociedad adquirió 1.801 acciones propias, por un total de 276 miles de euros (153,49 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 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 2013, 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%:

Denominación del partícipe	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Maria Boix Gacia	12,280%	0,567%	12,847%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	16,728%		16,728%
Eulalia Vaqué Boix	18,058%	0,410%	18,468%
Josep Xavier Solano Madariaga (*)		22,939%	22,939%
Manuel Valiente Margelí	7,244%		7,244%
Albert Víctor Vaqué	3,422%		3,422%
Gemma Víctor Vaqué	3,576%		3,576%
Bernat Víctor Vaqué	3,745%		3,745%
Alexandre Víctor Vaqué	3,152%		3,152%
	68,205%	23,916%	92,121%

(*) Participación indirecta a través de Restaura, S.L. (22,897%) e INMOZEL, S.A. (0,042%)

Los porcentajes anteriores se han calculado con la información más reciente disponible por esta Sociedad, procedente de las comunicaciones oficiales a CEVASA y a la CNMV y otras fuentes, como la titularidad de acciones justificada con ocasión de celebración de juntas generales, y considerando el capital social publicado a 31 de diciembre de 2013.

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 2013 ni 2012 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 2013, no habiendo ocurrido ninguna variación durante los ejercicios 2013 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 2013 como del 2012. 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 2013 y 2012 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 relativos 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 2013 ni al cierre del 2012 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 2013 es la siguiente:

Ejercicio 2013

Generalitat Catalunya deudora p/subvenciones concedidas	2.940 miles de euros
Organismos de la Seguridad Social deudores	3 miles de euros
Hacienda Pública deudora por I.S.	<u>405</u> miles de euros
Total:	3.348 miles de euros

Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	35 miles de euros
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	144 miles de euros
Organismos de la Seguridad Social acreedores	<u>11</u> miles de euros
Total:	190 miles de euros

Ejercicio 2012

Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta IS	464 miles de euros
Hacienda Pública deudora por I.S.	<u>325</u> miles de euros
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</u> miles de euros
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:	826	189
Impuesto sobre beneficios del ejercicio:	-581	
1.- Diferencias temporarias:		
A) con origen en el ejercicio:		
- por limitación de gastos financieros y amortizaciones	268	
- por diferimiento de resultados internos (consolidación fiscal)	1.735	
2.- Otras correcciones a la Base Imponible (consolidación fiscal):		
A) con origen en el ejercicio:		
- eliminaciones de resultados internos (consolidación fiscal)	-2.158	
Base imponible individual dentro del grupo fiscal (resultado fiscal)	90	

A continuación se detalla el cálculo de la cuota a ingresar/devolver en concepto de Impuesto sobre beneficios del ejercicio 2013:

Base imponible del ejercicio 2013 (negativa)	90
Cuota íntegra 30% s/base imponible (negativa)	27
(-) Retenciones y pagos a cuenta	-346
(-) Deduciones por doble imposición de dividendos	-7
(+) Impuesto diferido venta inmovilizado a liquidar en el IS 2013	18
IMPORTE A DEVOLVER POR LA AGENCIA TRIBUTARIA:	-309

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 2013 se desglosa de la siguiente manera:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Imputados a Patrimonio neto
Ingresos o gastos imputable a resultados con tributación diferida	2.003	
Ingreso por el resto de resultados o base imponible	-1.422	
Total Gasto por Impuesto s/Beneficios	581	

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 (máx. 2016).

Impuestos sobre sociedades anticipados por importe de 194 miles de euros como consecuencia de la limitación temporal de la deducibilidad de los gastos financieros y amortizaciones, según la nueva normativa fiscal, generados en los ejercicios 2012 y 2013.

En concepto de impuesto anticipado, un importe de 890 miles de euros originados en el ejercicio 2013 por la eliminación de resultados en operaciones internas, en aplicación del régimen de consolidación fiscal que aplica la Sociedad y su grupo.

B) Pasivos

1) 57 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. La 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 2013, se ingresará un importe de 18 miles de euros, y tras la misma quedará pendiente de liquidar un total de 57 miles de euros.

Después de liquidarse el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2013, el importe de las rentas positivas que quedarán pendientes de incorporar a la base imponible alcanza un total de 190 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 549 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.

4) Se registran 414 miles de euros en concepto de impuestos diferidos por consolidación fiscal provenientes de la fusión de Cevasa – Teyco, S.L.

A su vez en este mismo epígrafe se registran 37 miles de euros en concepto del efecto fiscal de la valoración de la cartera de activos financieros mantenidos para la venta, que provienen de la fusión de Cevasa Inversiones, S.L.U.

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 Sociedad 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 Sociedad no tiene adquiridos compromisos en relación con incentivos fiscales.

12.7 Impuesto a pagar en las distintas jurisdicciones fiscales:
La Sociedad 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 2013.

12.9 Cambios en los tipos impositivos aplicables respecto a los del ejercicio anterior y sus efecto en los impuestos diferidos registrados en ejercicios anteriores:
Para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 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, Hoteles, S.L.U.; Cevasa, Inversiones Mobiliarias, y Cevasa – Teyco, S.L. Estas dos últimas han sido absorbidas por CEVASA en el ejercicio 2013.

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 2009 a 2013 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 2013 y 2012, por conceptos, es la siguiente:

	2013	2012
Sueldos y salarios	753	772
Indemnizaciones personal	122	
Dietas y Atenciones Estatutarias	196	265
Cargas Sociales Seguridad social	154	148
Otros gastos sociales	7	7
	<hr/> 1.232	<hr/> 1.192

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:

	2013	2012
Servicios exteriores		
Conservación de edificios.	19	5
Mantenimiento equipos informáticos	53	45
Suministros: Agua, electricidad. y otros.	64	22
Seguros	37	34
Publicidad y propaganda	8	1
Servicios de profesionales independientes	421	229
Alquileres (rentings)	50	48
Servicios financieros	91	82
Otros gastos y servicios	145	225
	887	691
Tributos varios	162	104
(+/-) Pérdidas deterioro y variac.provisiones por operac.comerciales	11	-41
(+/-) Otros gastos de gestión corriente		
Total:	1.060	754

13.5 Desglose de los ingresos originados durante el ejercicio

Durante el ejercicio 2013 los ingresos originados se encuentran registrados en los conceptos siguientes:

INGRESOS	
Concepto	Importe
Ingresos provenientes de la gestión corriente:	3.531
Dividendos empresas del grupo	2.158
Prestación servicios de gestión	1.024
Ingresos procedentes de alquileres de locales	68
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	281
Ingresos financieros:	63
Dividendos procedentes de acciones en cartera	48
Intereses depósitos	15
Total:	3.594

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A) Provisiones a largo plazo

14.1 Análisis del movimiento del balance durante el ejercicio:

	A 01.01.2013	Dotaciones o Aplicaciones	Cancelaciones	A 31.12.2013
Administraciones Públicas	11	76	-1	86
Total:	11	76	-1	86

	A 01.01.2012	Dotaciones o Aplicaciones	Cancelaciones	A 31.12.2012
Administraciones Públicas	52	86	-127	11
Total:	52	86	-126	11

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 2013 ni en el 2012 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 se corresponden con impuestos que han sido reclamados a CEVASA y que esta ha recurrido por disconformidad.

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, todos ellos registrados por los importes nominales o que la Sociedad hubiera pagado de no haberlos recurrido. Pudiera pasar:

- que los importes reclamados se acaben 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.

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 2013 ni en el 2012 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 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.

Pasivos contingentes

La sociedad Restaura, S.L. mantiene una discrepancia con la Sociedad 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. Aunque inicialmente los tribunales han dado la razón a CEVASA, no se descarta que Restaura, S.L. pueden repetir su demanda.

En opinión de los asesores legales del Grupo, el riesgo derivado de este contencioso es remoto.

Expediente sancionador de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

En el ejercicio 2013, la CNMV abrió a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y a los miembros de su Consejo de Administración, un expediente sancionador por haber omitido en el Informe Financiero del 2011 y en las informaciones intermedias del 1er semestre del 2011 y 2012, datos relevantes en relación con información sobre operaciones con partes

vinculadas. Concretamente ciertas operaciones de compra de autocartera realizadas en el ejercicio 2011.

Si bien se evidenció, con posterioridad a la realización de las citadas operaciones que dos consejeros habían sido los vendedores, respecto a este tema, el Consejo de Administración había entendido que las operaciones realizadas por la Sociedad, con acciones propias, realizadas con contrapartida en el mercado de corros electrónicos, desconociendo la Sociedad los titulares de las posiciones vendedoras, no debían ser consideradas como “operaciones con partes vinculadas” pues no podían estar sujetas a la totalidad del régimen jurídico aplicable a este tipo de operaciones.

Con base en el criterio expuesto se prepararon las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2011 y 2012 y los informes intermedios de los ejercicios 2011 y 2012 en los que se reflejaron las operaciones expuestas como operaciones de autocartera.

La Sociedad no ha dotado provisión alguna sobre este asunto al no existir propuesta de resolución que incluya una cuantificación de la posible sanción, que de ser propuesta, entiende además la Sociedad ha de tener en cuenta tanto la inexistencia de ocultación alguna de las operaciones como la coherencia lógica de los argumentos expuestos.

Los Administradores no tienen conocimiento de que existan otras 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”, una estimación del importe pendiente de pago (y de acuerdo por el Consejo de Administración) en concepto de atenciones estatutarias del ejercicio 2013 por un importe de 125 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2012 tenía contabilizados 158 miles de euros.

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 por el método indirecto, 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 2013 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

La 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 en el año 2013 transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio. Tampoco en el año 2012.

19. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Ni durante los ejercicios 2013 y 2012 ni en fechas anteriores la Sociedad ha recibido subvenciones, ni donaciones ni legados.

20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Con efectos contables a 1 de enero de 2013, CEVASA absorbió a las filiales CEVASA Inversiones Mobiliarias, S.L.U., y Cevasa – Teyco, S.L. que controlaba previamente al 100% de manera directa.

Aunque la fusión se formalizó en escritura pública el 26 de junio de 2013 y se inscribió en fecha 8 de julio de 2013 en el Registro Mercantil de Barcelona, las operaciones realizadas por aquellas filiales desde el 1 de enero de 2013 y hasta la definitiva inscripción de la fusión, se entienden realizadas por CEVASA a efectos contables, y por aquellas pero por cuenta de éstas a efectos mercantiles.

Los activos adquiridos y pasivos asumidos en las mencionadas absorciones fueron las siguientes:

S/ESTADOS CONTABLES A JUNIO DE 2013	CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.	CEVASA-TEYCO, S.L.	TOTAL
A) ACTIVO CORRIENTE	4.173	3.829	8.003
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	48	2.956	3.004
3. Deudores varios		68	68
5. Activos por impuesto corriente	41	6	47
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	7	2.881	2.889
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P	4.041		4.041
2. Créditos a empresas	4.041		4.041
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	84	874	958
1. Tesorería	84	874	958
B) ACTIVO NO CORRIENTE	1.062		1.062
V. Inmovilizaciones financieras a L/P	1.033		1.033
1. Instrumentos de patrimonio	1.033		1.033
2. Créditos a terceros			
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.)			
VI. Activos por impuesto diferido	29		29
C) PASIVO CORRIENTE	-63	-2.416	-2.478
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-2.415	-2.415
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-63	-1	-63
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas	-58		-58
3. Acreedores varios		-1	-1
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	-5		-5
D) PASIVO NO CORRIENTE	-31	-414	-446
I. Provisiones a largo plazo	-31		-31
4. Otras provisiones	-31		-31
IV. Pasivos por impuesto diferido		-414	-414
1. Valor total de los Activos y Pasivos recibidos	5.142	999	6.142
2. Valor neto contable de la participación en CEVASA	5.149	100	5.249
Diferencia (A-B)	-7	900	893
A) Variación Patrimonio Neto		971	971
Ajuste de valoración por instrumentos de patrimonio neto	-103		-103
Reservas de fusión	103	971	1.074
B) Variación estado integral de resultados del ejercicio 2013	-7	71	64
Estado de Pérdidas y Ganancias	-42	-71	-113
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	35	142	177

Por tanto, el coste de la combinación de negocios (que aquí se identifica como el valor contable de las participaciones canceladas), es menor que el valor de los activos identificables adquiridos menos el valor de los pasivos asumidos. En consecuencia y conforme a lo establecido en las normas de registro y valoración, dicho importe ha sido registrado:

- 1) Como una reserva de fusión en el epígrafe 1.4 del balance de CEVASA.
- 2) Puesto que la fusión se ha realizado con efectos contables el 1 de enero de 2013, la diferencia entre los activos y pasivos, con origen en las operaciones corrientes realizadas por aquellas sociedades desde aquella fecha y hasta la formalización jurídica de la fusión,

se ha registrado en el Estado de Resultados Integral del ejercicio. Así, los resultados generados por las filiales absorbidas en ese período se entienden realizadas por CEVASA.

Estos resultados se han anotado en los siguientes epígrafes del estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondientes al ejercicio 2013:

	CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.	CEVASA-TEYCO, S.L.	TOTAL
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	-43	-71	-114
1. Importe neto de la cifra de negocios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			
4. Aprovisionamientos		-26	-26
5. Otros ingresos de explotación			
6. Gastos de Personal	-93		-93
7. Otros gastos de explotación	-41	-32	-73
8. Amortización del inmovilizado			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado			
I - RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	-135	-58	-192
12. Ingresos financieros	93	1	94
13. Gastos Financieros	-1	-15	-16
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros			
15. Diferencias de cambio			
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
II - RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	92	-14	78
III - RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (I+II)	-43	-71	-114
17. Impuestos sobre beneficios			
RESULTADO DEL EJERCICIO (III+17)	-43	-71	-114
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	35	142	177
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-8	71	63

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 2013 y 2012 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 2013 y 2012, 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.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Mediante hecho relevante de 18 de marzo de 2014, RESTAURA, S.L. comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la existencia de oferta del Banco Popular Español, S.A. de adjudicación en pago parcial de deuda supeditada a la aprobación del juzgado que tramita el concurso de acreedores de RESTAURA, S.L., que tenía por objeto la totalidad de su participación directa en la Sociedad (266.218 acciones) por un precio total de cuarenta millones de euros con un límite temporal de ejecución antes del 30 de abril de 2014.

No se han producido otros acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que afecten o puedan afectar a la Sociedad,

24. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1) OPERACIONES REALIZADAS EN LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012:

A) Realizadas con sociedades filiales y asociadas

A.1) Con base contractual:

Los contratos operativos que CEVASA tiene formalizados con sociedades filiales o asociadas, 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. Durante el ejercicio 2013 CEVASA facturó por dichos servicios un total de 100 mil euros.

- 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., en dos préstamos hipotecarios con un total dispuesto a 31 de diciembre de 2013 de 36.842 miles de euros.

En el ejercicio 2013 CEVASA facturó por prestar garantías 277,8 miles de euros, de los cuales 162,4 miles de euros a SBD Lloguer Social, S.A., y 115,4 miles de euros a CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU.

- 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.

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 2013 y 2012:

<i>Tipo de operación</i>	<i>Contrapartida</i>	2013		2012	
		<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	937		723	
	P2	102	47	166	47
	CP		125	216	
	CH	103		205	
	CI			81	
	CT			52	
	SBD	262		150	
	PC			29	
<i>Por préstamos intragrupo</i>	P1		169		98
	P2		42		105
	CP		98		123
	CH		62		47
	CI				78
	CT			54	
	SBD		31		27
Total:		1.404	574	1.676	525

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.

A.II) Dividendos percibidos:

Los dividendos recibidos por CEVASA de sus filiales, en los ejercicios 2013 y 2012, son los siguientes:

<i>Filial</i>	2013		2012	
	<i>Tipo</i>	<i>Importe</i>	<i>Tipo</i>	<i>Importe</i>
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario 2012	945	Complementario 2011	204
	A cuenta 2013	1.000	A cuenta 2012	1.000
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario 2012	213	Complementario 2011	4
			A cuenta 2012	125
Total:		2.158	Total:	1.333

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

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

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
<i>Remuneración Consejo de Administración:</i>	196	316
Retribución fija	53	50
Dietas	18	107
Atenciones estatutarias	125	159
Remuneración equipo directivo:		
CEVASA	361	377
Total CEVASA	557	693
Remuneración equipo directivo:		
Grupo CEVASA	683	566

Durante los años 2013 y 2012 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 4 hombres y 1 mujer. Por su parte el equipo directivo está formado por 5 hombres.

C) Realizadas con sociedades vinculadas a accionistas significativos y consejeros

Durante el ejercicio 2013, 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. Las operaciones corrientes realizadas se detallan a continuación.

En el año 2013 la empresa Montania Creative, S.L., propiedad de un accionista y directivo de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (D. Albert Víctor Vaqué), prestó servicios de publicidad y de marketing a la misma. Los importes totales facturados por dicha Sociedad ascendieron a 6,49 miles de euros en el ejercicio 2013.

En el año 2013, la sociedad Segarra de Figuerolas i Associats, S.L., sociedad controlada por el consejero D. Ángel Segarra Ferré, prestó a favor de CEVASA, servicios de asesoramiento mercantil, por un importe de 1,2 miles de euros.

D) Pagos de dividendos a partes vinculadas

Durante al año 2013, la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a sus accionistas de 1.509 miles de euros. Durante el año 2012 se pagaron dividendos por un total de 2.677 miles de euros.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y los dividendos no se satisfacen directamente a los accionistas de la Sociedad, sino a las entidades depositarias, que son las encargadas de su abono posterior a los accionistas que constan

como tales en sus registros en la fecha de los pagos. Por ello, la Sociedad no conoce con exactitud y certeza el importe de dividendos abonados a la totalidad de las partes vinculadas.

2) SALDOS CON PARTES VINCULADAS EN LAS FECHAS DE CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012:

Son los siguientes:

	2013		2012	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cientes empresas grupo y asociadas	780		1.007	
Deudores empresas del grupo	1.290		989	
Proveedores empresas grupo		370		738
Préstamos a empresas grupo y asociadas			1.558	
Préstamos de empresas grupo y asociadas		13.379		12.226
Atenciones estatutarias		125		159
	2.070	13.874	3.554	13.123

3) INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

A los efectos previstos en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los siguientes administradores que se relacionan han comunicado participaciones directas o indirectas de sociedades con análogo o complementario género de actividad que el de la Sociedad, así como los cargos y funciones detallados.

Consejero	Sociedad	% de participación	Cargo
Jaume Dedeu Bargalló	Catáfrica, S.L.	25%	Administrador mancomunado
María Vaqué Boix	Petrol Llisà, S.L.	48%	Presidenta del Consejo de Administración
	Arcs Llacuna, S.L.	76%	Socia
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	Girona Comfort, S.L.	47%	Socio
Angel Segarra Ferré	Angel Segarra i Associats, S.L.	100%	Administrador
	Inmob. Amistat de l'Arborç, S.L.	80%	Administrador
	Serveis Administratius Urgell, S.L.	41%	Administrador
	Inmob. Sampedor, S.L.	20%	Socio
	Genestrolle International Holding, S.L.	0%	Administrador

No obstante, ni las actividades ni los cargos constituyen, por su volumen y características, competencia efectiva con la Sociedad ni con su Grupo.

25. OTRA INFORMACIÓN

RECURSOS HUMANOS DE LA COMPAÑÍA

La distribución por sexos y categorías al término de los ejercicios 2013 y 2012 del personal de la Sociedad es la siguiente:

AÑO 2013	Hombres	Mujeres	Total
A) Empleados			
Personal directivo	5	1	6
Personal técnico, administrativo y otros	4	6	10
B) Consejo de Administración	4	1	5
Total:	13	8	21

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

El número medio de personas empleadas es el mismo que el existente al término de los ejercicios 2013 y 2012.

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

Los honorarios totales de DELOITTE, S.L., por la auditoría de las cuentas anuales de CEVASA y Grupo CEVASA de los ejercicios 2013 y 2012, ascienden a 40 y 46 miles de euros respectivamente. 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 2013 y 2012:

	2013	2012
Dividendos pagados por las filiales	2.158	1.333
Prestación de servicios	1.024	1.517
Alquileres	68	
Total:	3.250	2.850

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		
2013		
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	999	100,00%
Resto	0	0,00%
TOTAL DE PAGOS DEL EJERCICIO	999	100,00%
PMPE (días) de pagos	0	0,00%
Aplazamiento que a la fecha de cierre sobrepasen el plazo máximo legal.	0,00%	0,00%

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	0,00%
Aplazamiento que a la fecha de cierre sobrepasen el plazo máximo legal.	0,00%	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.

Anexo I: Información sobre la operación de fusión

Tal y como se explica en la NOTA 1, con fecha 26 de junio de 2013 el Socio único aprobó la fusión por absorción de las mercantiles CEVASA (sociedad absorbente) con CEVASA Inversiones Mobiliarias, S.L.U. y CEVASA – TEYCO. S.L. (sociedades absorbidas).

La fecha a partir de la cual las operaciones se consideran realizadas, a efectos contables por cuenta de la sociedad beneficiaria CEVASA, es el 1 de enero de 2013.

1.- EJERCICIO EN QUE LAS ENTIDADES ABSORBIDAS ADQUIRIERON LOS BIENES TRANSMITIDOS SUSCEPTIBLES DE AMORTIZACION

Las entidades absorbidas a fecha 1 de enero de 2013, CEVASA Inversiones Mobiliarias, S.L.U. y CEVASA – TEYCO, S.L. no tenían en sus balances en sus balances bienes susceptibles de amortización.

2.- ULTIMO BALANCE CERRADO DE LAS ENTIDADES ABSORBIDAS

Dichos balances de situación se detallan a continuación:

CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.2012 y 31.12.2011		
ACTIVO		
Epígrafes	31/12/2012	31/12/2011
A) ACTIVO NO CORRIENTE	4.184.896,99	1.417.959,85
IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P	3.157.821,98	0,00
2. Créditos a empresas	3.157.821,98	0,00
V. Inmovilizaciones financieras a L/P	982.946,08	1.401.146,54
1. Instrumentos de patrimonio	982.509,54	1.400.710,00
5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.)	436,54	436,54
VI. Activos por impuesto diferido	44.128,93	16.813,31
B) ACTIVO CORRIENTE	1.165.584,68	3.922.357,30
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	120.007,06	129.385,08
3. Deudores varios	79.149,90	129.385,08
5. Activos por impuesto corriente	40.857,16	
IV. Inversiones en empresas del grupo a C/P		605.852,49
2. Créditos a empresas del grupo		605.852,49
V. Inversiones financieras a C/P	1.005.693,22	3.014.389,02
5. Otros activos financieros	1.005.693,22	3.014.389,02
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	39.884,40	172.730,71
1. Tesorería	39.884,40	172.730,71
TOTAL ACTIVO	5.350.481,67	5.340.317,15

CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.2012 y 31.12.2011		
PASIVO		
Epígrafes	31/12/2012	31/12/2011
A) PATRIMONIO NETO	5.149.428,82	5.210.285,03
A-1) Fondos propios	5.252.393,03	5.216.495,60
I. Capital	1.000.000,00	1.000.000,00
1. Capital escriturado	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Prima de emisión	3.845.619,22	3.845.619,22
III. Reservas	370.876,36	200.000,00
1. Reserva legal	200.000,00	200.000,00
2. Otras reservas	170.876,36	
V. Resultados de ejercicios anteriores		-117.497,13
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		-117.497,13
VII. Resultado del ejercicio	35.897,45	288.373,49
Pérdidas y Ganancias del ejercicio	35.897,45	288.373,49
A-2) Ajustes por cambios de valor	-102.964,21	-6.210,57
I. Activos financieros disponibles para la venta.	-102.964,21	-6.210,57
B) PASIVO NO CORRIENTE	31.376,63	30.675,29
I. Provisiones a largo plazo	31.376,63	30.675,29
4. Otras provisiones	31.376,63	30.675,29
C) PASIVO CORRIENTE	169.676,22	99.356,83
III. Deudas a corto plazo	94.269,76	
2. Deudas con entidades de crédito	94.269,76	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	74.348,66	97.856,83
1. Proveedores	50,00	108,32
2. Proveedores empresas del grupo	64.096,43	31.375,33
3. Acreedores varios	400,10	
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3.744,50	7.431,30
5. Pasivos por impuesto corriente		50.233,78
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.057,63	8.708,10
VII. Ajustes por periodificación	1.057,80	1.500,00
TOTAL PASIVO	5.350.481,67	5.340.317,15

CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
	2012	2011
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
6. Gastos de Personal	-79.489,14	-109.034,78
a) Sueldos, Salarios y Asimilados	-69.012,61	-92.345,46
b) Cargas Sociales	-10.476,53	-16.689,32
7. Otros gastos de explotación	-112.115,49	-123.199,74
a) Servicios exteriores	-111.414,41	-123.199,74
b) Tributos	-701,08	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-191.604,63	-232.229,19
12. Ingresos financieros	203.618,87	248.553,58
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	54.414,21	130.485,00
a.II) En terceros	54.414,21	130.485,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	149.204,66	118.068,58
b.I) En empresas del grupo y asociadas	78.461,75	22.040,11
b.II) En terceros	70.742,91	96.028,47
13. Gastos Financieros	-9.823,11	-16.871,05
b) Por deudas con terceros	-9.823,11	-16.871,05
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	37.430,74	384.553,05
b) Resultados por enajenaciones y otras	37.430,74	384.553,05
A.2) RESULTADO FINANCIERO	231.226,50	616.230,25
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	39.621,87	384.001,06
17. Impuestos sobre beneficios	-3.724,42	-95.627,57
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	35.897,45	288.373,49
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	35.897,45	288.373,49

CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EJERCICIOS 2012 Y 2011		
	2012	2011
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	35.897,45	288.373,49
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		
I. Por valoración instrumentos financieros	-124.067,86	-107.376,68
1. Activos financieros disponibles para la venta	-124.067,86	-107.376,68
V. Efecto impositivo	37.220,37	32.213,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	-86.847,49	-75.163,68
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
VI. Por valoración instrumentos financieros		
IX. Efecto impositivo		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-50.950,04	213.209,81

CEVASA-TEYCO, S.L.U.

BALANÇ DE SITUACIÓ AL 31 DE DESEMBRE DE 2012

ACTIU		
Títols	31.12.2012	31.12.2011
A) ACTIU NO CORRENT	172,05	1.064.946,31
V. Inversions financeres/dipòsits pignorats	172,05	1.064.404,31
5. Altres actius financers	172,05	1.064.404,31
VI. Actius per impost diferit	0,00	542,00
B) ACTIU CORRENT	3.149.677,71	5.641.588,27
II. Existències	0,00	5.542.883,38
3. Obres en curs	0,00	5.542.883,38
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar	3.141.680,81	92.053,32
2. Clients, empreses del grup i associades	116,00	116,00
3. Deutors varis	195.186,81	62.680,72
5. Actius per impost corrent	6.377,33	0,00
6. Altres crèdits amb les Administracions Públiques	2.940.000,67	29.256,60
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents	7.996,90	6.651,57
1. Tresoreria	7.996,90	6.651,57
TOTAL ACTIU	3.149.849,76	6.706.534,58

CEVASA-TEYCO, S.L.U.

BALANÇ DE SITUACIÓ AL 31 DE DESEMBRE DE 2012

PASSIU		
Títols	31.12.2012	31.12.2011
A) PATRIMONI NET	1.071.129,55	248.422,66
A-1) Fons propis	1.071.129,55	106.322,66
I. Capital	100.000,00	100.000,00
1. Capital escriturat	100.000,00	100.000,00
III. Reservas	6.322,66	0,00
1. Reserva legal y estatutarias	5.663,04	0,00
2. Otras reservas	659,62	0,00
V. Resultats d'exercicis anteriors	0,00	-50.307,69
2. Resultats negatius d'exercicis anteriors	0,00	-50.307,69
VII. Resultats de l'exercici	964.806,89	56.630,35
Pèrdues i Guanys de l'exercici	964.806,89	56.630,35
A-2) Ajustos per canvis de valor	0,00	142.100,00
III. Altres	0,00	142.100,00
B) PASSIU NO CORRENT	414.422,96	3.108.900,00
II. Deutes a llarg termini	0,00	3.048.000,00
2. Deutes amb entitats de crèdit	0,00	3.048.000,00
IV. Passius per impost diferit	414.422,96	60.900,00
C) PASSIU CORRENT	1.664.297,25	3.349.211,92
IV. Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	1.557.637,00	1.726.941,99
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar	106.660,25	1.616.147,56
1. Proveïdors	4.177,28	964.052,89
2. Proveïdors empreses del grup i associades	70.743,46	-21.863,71
3. Creditors diversos	1.416,18	291.021,88
5. Passius per impost corrent	0,00	19.996,46
6. Altres deutes amb les Administracions Públiques	30.323,33	12.940,04
7. Bestretes de clients	0,00	350.000,00
VI. Periodificacions a curt termini	0,00	6.122,37
TOTAL PASSIU	3.149.849,76	6.706.534,58

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS		
	2012	2011
A) OPERACIONS CONTINUADES		
1. import net de la xifra de negocis	8.550.000,00	0,00
a) Vendes	8.550.000,00	0,00
4. Aprovisionaments	-10.108.590,12	80.093,83
a) Variació d'existències (cost edificis venuts)	-10.108.590,12	0,00
d) Deteriorament i recuperació de deteriorament de promocions en curs	0,00	80.093,83
5. Altres ingressos d'explotació	0,01	1.563,51
a) Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	0,01	1.563,51
7. Altres despeses d'explotació	-3.117,63	-6.994,72
a) Serveis exteriors	-3.117,63	-6.015,65
b) Tributs	0,00	-979,07
9. Imputació de subvencions de l'immobilitzat financer i altres	2.940.000,00	0,00
A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+4+5+7+9)	1.378.292,26	74.662,62
12. Ingressos financers	3,25	6.237,81
b) De valors negociables i altres instruments financers	3,25	6.237,81
b.II) De tercers	3,25	6.237,81
A.2) RESULTAT FINANCER (12)	3,25	6.237,81
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1+A.2)	1.378.295,51	80.900,43
17. Despesa per impost sobre beneficis	-413.488,62	-24.270,08
A.4) RESULTAT DE L' EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES (A.3+17)	964.806,89	56.630,35
B) OPERACIONS INTERROMPUDES		
18. Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos		
A.5) RESULTAT DE L' EXERCICI (A.4 + B)	964.806,89	56.630,35

CEVASA-TEYCO, S.L.U.

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET EXERCICIS 2012 I 2011

A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS

	2012	2011
A) Resultat del compte de pèrdues i guanys	964.806,89	56.630,35
<u>Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net</u>		
I. Per valoració instruments financers		203.000,00
II. Per cobertura de fluxos d'efectiu.		
III. Subvencions, donacions i llegats rebuts	2.940.000,00	
IV. Per guanys i pèrdues actuàries i altres ajustos		
V. Efecte impositiu	-882.000,00	-60.900,00
B) Total ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni net (I+II+III+IV+V)	2.058.000,00	142.100,00
<u>Transferències al compte de pèrdues i guanys</u>		
VI. Per valoració instruments financers		
VII. Per cobertura de fluxos d'efectiu.		
VIII. Subvencions, donacions i llegats rebuts	-2.940.000,00	
IX. Efecte impositiu	882.000,00	
C) Total transferències al compte de pèrdues i guanys (VI+VII+VIII+IX)	-2.058.000,00	
TOTAL DE INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS (A+B+C)	964.806,89	198.730,35

3.- RELACION DE BIENES ADQUIRIDOS QUE SE HAN INCORPORADO A LOS LIBROS DE CONTABILIDAD POR UN VALOR DIFERENTE A AQUEL POR EL QUE FIGURABAN EN LOS DE LA ENTIDAD TRANSMITENTE

No ha habido elementos patrimoniales de las sociedades absorbidas que se hayan registrado en CEVASA (sociedad absorbente) por un importe diferente a aquel por el que figuraban en la entidad transmitente.

4.- RELACION DE BENEFICIOS FISCALES PENDIENTES DE DISFRUTAR POR LAS ENTIDADES TRANSMITENTES QUE SE TRASPASAN A LA ENTIDAD ADQUIRENTE

No existen.

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera

Notas:

- 1) Toda la información contenida en estos estados financieros consolidados 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 2013**

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 2013 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 2013, 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.

Barcelona, 24 de marzo de 2014

Don Jaume Dedeu i Bargalló
Presidente

Doña María Vaqué Boix
Consejero

Don Manuel Valiente Margelí
Consejero

Don Ángel Segarra Farré
Consejero

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.
Consejero
Representado por
D. Ferrán Pellissa 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 2013, 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 2013 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 2013, 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 2013 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 2013. 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

24 de marzo de 2014

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exempt:
DELOITTE, S.L.

Any 2014 Nòm: 20/14/03147
IMPORT COL·LÈGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe subjecte a la taxa establerta
a l'article 44 del text refós de la
Llei d'auditoria de comptes, aprovat per
Reial decret legislatiu 1/2011, d'1 de juliol.
.....

**INFORME DE GESTIÓN
DEL GRUPO CONSOLIDADO**

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

INFORME DE GESTIÓN 2013

1.Situación de la entidad

Estructura organizativa

Al cierre del ejercicio 2013 el Grupo CEVASA está formado por cinco sociedades, de las cuales Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es la cabecera y holding del grupo, y los recursos y el patrimonio del grupo están repartidos entre sus filiales en función del negocio principal que realizan:

- CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. es la principal sociedad patrimonial que concentra todos los edificios residenciales en alquiler.
- CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. es la sociedad patrimonial propietaria de los edificios en alquiler destinados a oficinas.
- CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. es la sociedad titular de la reserva de suelo del grupo, donde se realizan las actividades de promoción inmobiliaria y de suelo.
- CEVASA Hoteles, S.L.U. es la sociedad titular del único hotel del grupo, y realiza la actividad de gestión hotelera.

Adicionalmente, CEVASA participa conjuntamente en un 40 % en la sociedad SBD Lloguer Social, S.A., titular de edificios de viviendas de protección oficial en alquiler en Sabadell (Barcelona).

La plantilla está repartida entre las diferentes sociedades en función de su labor y responsabilidades. El personal de alta dirección y el de gestión administrativa integra la plantilla de la Sociedad matriz, que presta servicios a todas sus filiales.

La gestión del Grupo CEVASA se realiza de forma conjunta y con independencia de su estructura jurídica.

La estructura organizativa del Grupo CEVASA está encabezada por:

- El órgano principal de administración, que es el Consejo de Administración de CEVASA, compuesto por cinco consejeros. El órgano de administración de las sociedades filiales controladas por CEVASA en un 100 % es un administrador único, siendo la propia CEVASA el administrador, representada por uno de sus consejeros.

El Consejo de Administración tiene creadas tres Comisiones o Comités: el de Estrategia e Inversiones, el de Auditoría y el de Nombramientos y Retribuciones, cada uno con las responsabilidades que le son propias. Como resultado del trabajo de estos Comités, éstos proponen al Consejo de Administración determinados acuerdos relacionados con sus ámbitos de actuación.

No existen consejeros delegados ni consejeros con funciones ejecutivas.

- La alta dirección del grupo CEVASA está compuesta por el director general, el subdirector general y director financiero y el director del área patrimonial del grupo. Estos tres directivos son los encargados de ejecutar las decisiones del Consejo de Administración
- Adicionalmente a los directivos anteriores, entre el equipo directivo del grupo se encuentran cuatro personas más, el director del hotel Cabo Cervera, el director de marketing y comunicación, la directora de relaciones institucionales y el responsable de informática.

Respecto a los apoderamientos, tienen poderes de gestión y administración los tres miembros de la alta dirección y el director del hotel Cabo Cervera, solidarios unos y mancomunados otros, y todos ellos limitados en cuanto a importe.

Funcionamiento de la entidad

La actividad principal del Grupo CEVASA es la promoción de viviendas para su explotación en alquiler, especialmente viviendas de protección oficial.

Las inversiones del grupo son a muy largo plazo, y, adicionalmente a las posibles plusvalías inmobiliarias, el aumento del valor añadido de la Sociedad y su grupo y la mejora de los índices de rentabilidad, se consiguen a través del aumento de valor por sus operaciones corrientes, defendiendo y aumentando, si cabe, sus márgenes ordinarios, y mediante el crecimiento paulatino de su cartera, que debe venir acompañado de la mejora de las economías de escala y la mejora de la posición competitiva.

El Grupo CEVASA tiene un carácter conservador, y por ello incide especialmente en la diversificación de riesgos en cuanto a localizaciones de sus edificios y limitación del nivel de apalancamiento,

Las líneas de actuación están definidas en su plan estratégico, que periódicamente es objeto de revisión y donde se concreta la política de rotación de activos o actuaciones de inversión y desinversión, basada, en primer lugar, en 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 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,

2. Evolución y resultado de los negocios

Evolución y tendencia seguida por los ingresos, los costes y el resultado generales

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

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 2013 ha sido de 826 miles de euros, frente a los 293 miles de euros del ejercicio 2012.

En desglose de los ingresos de CEVASA, en miles de euros y correspondiente al año 2013, y su comparación respecto a la del año, se presentan en el siguiente cuadro:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Variación</u>	<u>% variac.</u>
Prestación de servicios a filiales	1.024	1.517	-493	-32,5%
Alquiler de edificios	68	0	68	100,0%
Dividendos de filiales	2.158	1.333	825	61,9%
Cifra de negocios	3.250	2.850	400	14,0%
Prestación de garantías a filiales	278	208	70	33,5%
Otros ingresos	3	16	-13	-79,8%
Ingresos accesorios	281	224	57	25,5%

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante el año 2013, ha sido positivo en 245 mil euros, frente a un resultado negativo el año anterior en 127 miles de euros. Este aumento respecto al año 2012, se explica, en primer lugar, por los mayores dividendos recibidos de sus filiales, y, en segundo lugar, por menores gastos financieros, que han pasado de 880 miles de euros en el año 2012 a 604 miles en el año 2013.

Con efectos 1 de enero de 2013, CEVASA absorbió las dos filiales que habían perdido gran parte de su actividad, CEVASA Inversiones Mobiliarias, S.L.U. y CEVASA-TEYCO, S.L.U.. Debido a que el patrimonio de estas sociedades quedó integrado en CEVASA desde inicios del ejercicio, los gastos que venía refacturando a dichas filiales por servicios a las mismas han sido absorbidos por la propia Sociedad, lo que explica gran parte de la disminución de la facturación por estos conceptos, que ha pasado de 1.517 miles de euros en el 2012 a 1.024 miles de euros en el 2013.

Los dividendos satisfechos a CEVASA por sus filiales han sido de 2.158 miles de euros, frente a los 1.333 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.

En el año 2013 se ha vuelto a ocupar, parcialmente, el edificio industrial que la Sociedad tiene en alquiler, lo que ha aportado 68 miles de euros a la cifra de negocios. Se siguen haciendo esfuerzos para conseguir ocupar el edificio en su totalidad.

Respecto a los gastos corrientes, sin considerar amortizaciones ni provisiones, éstos han subido, alcanzando la cifra de 2.323 miles de euros en el año 2013, frente a los 1.952 miles de euros en el pasado ejercicio 2012, lo que tiene su explicación en que la Sociedad ha absorbido algunos gastos asociados al patrimonio procedente de las filiales absorbidas.

B) GRUPO CEVASA

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos

La cifra de ingresos del grupo, por todos los conceptos, ha sido de 14.967 miles de euros en el año 2013, frente a los 15.412 miles de euros del años 2012, lo que supone una disminución del 2,9 %

La variación de la cifra de ingresos de los principales negocios se desglosa como sigue:

- Los ingresos de la actividad de alquiler de edificios ha disminuido un 2,36 %, pasando de 11.576 miles de euros en el año 2012 a los 11.303 miles de euros en el 2013.
- Los ingresos de la actividad hotelera han aumentado un 10,55 %, respecto al pasado ejercicio, pasando de los 2.207 miles de euros en el año 2012 a los 2.440 miles de euros en el 2013.
- Los ingresos procedentes de la prestación de servicios a terceros, han pasado de 184 miles de euros en el ejercicio 2012 a 245 miles de euros en el ejercicio 2013 (+33,15%).
- En el año 2013 los ingresos por ventas de viviendas, de las pocas unidades pendientes de la única promoción que el Grupo tiene en venta, se han mantenido en niveles testimoniales, 190 mil euros en el año 2013, frente a 265 miles de euros en el 2012.

Adicionalmente, en el marco de la política de rotación de activos, durante el año 2013, el Grupo CEVASA ha vendido 15 viviendas de la promoción "Santa M^a de la Cabeza" en Madrid, frente a 6 viviendas en el año 2012. No hay que olvidar que hasta el año 2012 el grupo tenía limitado el número máximo de viviendas que podía vender, con el fin de no incumplir los requisitos porcentuales del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas. Hasta el ejercicio 2012, más del 55% de los resultados de la sociedad del Grupo acogida al régimen debían proceder del arrendamiento de viviendas, y la obtención de resultados extraordinarios perjudicaba el ratio. Tras la modificación del régimen legal, que entró en vigor el 1 de enero de 2013, dicha sociedad puede optar por cumplir dicho ratio respecto a la procedencia de sus resultados, o bien, alternativamente, cumplir el mismo respecto al total de sus activos. Por lo

tanto, ante la desaparición de la limitación legal, el grupo ha podido acelerar su política de rotación de activos.

La venta de viviendas ha aportado al Grupo CEVASA un beneficio bruto antes de impuestos de 2.278 miles de euros, frente a los 1.615 miles de euros del año anterior.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes

Si excluimos las amortizaciones, los deterioros de valor y el coste de las existencias vendidas, Los gastos operativos del grupo han subido desde los 10.097 miles de euros en el año 2012 a los 11.281 miles de euros en el 2013. La explicación de la variación de estos gastos se explica a continuación:

- Los gastos operativos han pasado de 3.961 miles de euros en el año 2012 a 4.588 miles de euros en el año 2013. A este respecto, hay que decir que en el año 2013 se puso en alquiler una nueva promoción de viviendas de protección oficial en alquiler en Vic (Barcelona), ocasionando unos mayores gastos operativos al grupo, especialmente de comercialización, suministros y servicios. Esta promoción estuvo comercializándose a lo largo del ejercicio y sólo recientemente hemos logrado su plena ocupación.
- Los gastos de personal también han aumentado, pasando de 4.147 miles de euros en el año 2012 a los 4.239 miles en el 2013, a consecuencia de, por un lado, mayor número de conserjes de edificios en alquiler, y por el otro, al pago de indemnizaciones por reducción de plantilla del personal administrativo. La reducción de gastos del personal administrativo y de gestión y la de otros gastos estructurales, ha compensado el aumento de los anteriores.
- Los denominados "otros gastos" en la cuenta de resultados incluyen principalmente gastos por impuestos. Esta partida ha aumentado mucho respecto al año 2012, a consecuencia del aumento de los tipos impositivos efectivos, nuevos impuestos asociados a los nuevos edificios en alquiler, y al aumento de los impuestos devengados por la venta de viviendas de la promoción en Madrid (impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos). Puesto que el número de viviendas vendidas ha sido mayor, mayores han sido también estos impuestos.
- Los denominados "ingresos por recuperación de gastos" han descendido desde los 1.948 miles de euros del ejercicio 2012 a los 1.783 miles de euros del ejercicio 2013, como consecuencia de desfases temporales en la recuperación de gastos.
- La partida de impagados ha pasado de los 216 miles de euros en el año 2012 a los 342 miles de euros en el año 2013. En este último ejercicio, el Grupo ha visto aumentar, mucho más que en ejercicios anteriores, el ratio de impagados, que, en cualquier caso, se mantiene en unos niveles bajos en comparación con los de nuestra competencia.

Respecto a los gastos financieros asociados a la financiación de edificios en alquiler y a la financiación general del grupo, netos de subsidiaciones, han descendido de los 2.254 miles de euros en el año 2012 a los 1.685 miles de euros en el año 2013.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

Tras la tasación del total de inmuebles del Grupo CEVASA, se ha puesto de manifiesto una pérdida global de valor en el ejercicio 2013 en 17,96 millones de euros (-5,14 %), que se desglosa en 17,42 millones en los activos en inmovilizado (-5,40%) , y en 0,54 millones en los activos en el circulante (-2,03%). Parte de este deterioro se ha trasladado a la cuenta de resultados.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado

En el año 2013, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 2.765 miles de euros, frente a los 3.110 miles de euros del año 2011. En lo que se refiere al resultado neto del periodo, éste ha sido de 3.020 miles de euros, frente a los 2.490 miles de euros del ejercicio anterior.

Esta variación de resultados debe verse en sus varios componentes:

- El resultado de las explotaciones, minorado por los gastos financieros netos que financian las operaciones y los edificios en alquiler, ha disminuido en 982 miles de euros, pasando de 1.929 miles de euros en el año 2012 a 947 miles de euros en el año 2013.
- El resultado por venta de viviendas que se encontraban en alquiler, ha aumentado en 664 miles de euros (2.279 miles de euros frente a 1.615 miles de euros en el 2012), como consecuencia de la venta de un mayor número de viviendas.
- El resultado negativo por deterioros de inmuebles ha sido menor en 233 miles de euros en el año 2013 frente al año 2012 (454 miles de euros en el 2013 frente a los 687 miles de euros del año 2012)
- La aportación al resultado de la sociedad asociada SBD Lloguer Social, S.A., ha pasado de los 253 miles de euros en el año 2012 a los 6 mil euros (variación en -247 miles de euros).

Creemos que los resultados de explotación mejorarán en este ejercicio 2014, después de haberse completado la comercialización de todos los nuevos edificios que en los últimos años hemos puesto en alquiler, que, en sus fases iniciales de explotación no han aportado resultados positivos. Más bien todo lo contrario. También esperamos que mejoren, no tanto los precios medios, pero sí la ocupación de determinados edificios que se están viendo muy perjudicados por la crisis, como son los dedicados a oficinas y el edificio industrial.

Adicionalmente, en paralelo a la mejora de la posición financiera que se prevé, deben disminuir también los gastos financieros.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones

En el año 2013 no se han adquirido inmuebles nuevos ni se han realizado inversiones en inmuebles en construcción con destino el arrendamiento. Sin embargo, se han destinado 1.603 miles de euros a las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación (frente a 1.369 miles de euros en el año 2012).

El grupo sigue apostando por la mejora de sus edificios en alquiler, en un contexto en que competimos con edificios en oferta más nuevos que los del grupo. Estas inversiones se están escalonando a medida que se muestran más necesarias y en función de los recursos generados por la actividad.

Salvo las inversiones en actualización de los edificios en alquiler, no se prevén para el 2014 otras inversiones inmobiliarias en nuevos edificios para arrendamiento.

A) NEGOCIO PATRIMONIAL

Evolución y tendencia seguida por las rentas y los principales costes del negocio patrimonial

En el año 2013 ha continuado el deterioro la economía española, y si bien parece haberse detenido a final del año el empeoramiento de la situación de las empresas, ha continuado el de las familias, lo que, junto con la intensificación de la oferta, es la causa de que hayan seguido bajando los precios de alquiler y también los ingresos del grupo por este concepto, a pesar de haber mantenido altos los niveles de ocupación.

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.303 miles de euros, frente a los 11.576 miles de euros del año 2012, lo que supone una disminución del 2,36 %, 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				
	2013	2012	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	8.706	8.851	-145	-1,6%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.395	5.643	-248	-4,4%
Viviendas Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	1.071	1.003	68	6,8%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.175	1.282	-107	-8,3%
Viviendas Sta. Coloma	671	659	12	1,7%
Viviendas Igualada	210	212	-1	-0,7%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	63	52	10	19,7%
Viviendas Vic (Barcelona)	121	0	121	100,0%
COMERCIAL	1.355	1.431	-76	-5,3%
Locales en Barcelona	963	1.031	-68	-6,6%
Locales y otros Santa M ^a de la Cabeza en Madrid	347	353	-5	-1,5%
Locales La Sagrera en Barcelona	45	47	-2	-4,3%
OFICINAS				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	1.174	1.294	-120	-9,2%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	68	0	68	100,0%
TOTALES	11.303	11.576	-273	-2,36%

- Las rentas por alquiler de viviendas y superficies anejas han experimentado una disminución del 1,6%, habiendo descendido los precios medios.
- Por lo que se refiere al alquiler de locales comerciales y oficinas, las rentas disminuyeron un 5,3 % y 9,2% respectivamente.
- En el ejercicio 2013 volvió a ocuparse, aunque solo parcialmente, el único edificio industrial del Grupo.

Como vemos en el cuadro anterior el total de los ingresos de por alquileres han descendido en la misma línea que al año anterior (2,36 % en el 2013 frente al 2,98% del 2012), y ello a pesar de que en estos dos últimos años han puesto en alquiler un mayor número de viviendas. De no haber sido así, la disminución de los ingresos por alquiler hubiese sido mayor.

Alquiler de viviendas

Ingresos por alquileres

Los ingresos por alquiler de viviendas este año han descendido un 1,6%, frente a un aumento del 5,7% del año anterior, en el que el número medio de viviendas en alquiler aumentó al ponerse en explotación un número importante de viviendas en Madrid y haberse completado la ocupación de 100 viviendas en Sta. Coloma de Gramanet (Barcelona). Esta disminución de ingresos es debida a la reducción del precio medio de los alquileres de las viviendas en explotación.

En el año 2013 se ha incorporado al patrimonio una nueva promoción en Vic (Barcelona). Esta promoción fue galardonada con el "Gran Premio Endesa a la Promoción Inmobiliaria más sostenible 2011", siendo el primer edificio plurifamiliar que lo consigue y obteniendo la máxima cualificación energética, letra A. Esta promoción se empezó a comercializar en el mes de febrero y a finales de año ya estaba ocupada al 100%. Su incorporación al patrimonio ha permitido mitigar la disminución de los ingresos del resto de las promociones.

Para el Grupo CEVASA, el año 2013 ha sido uno de los peores desde que comenzó la crisis económica en el año 2008. Una muestra de ello es la reducción de las tasas de ocupación, ya que, por ejemplo, la tasa de ocupación del mayor complejo Meridiano-Cero en Barcelona, se situó en momentos puntuales en el 90%, tasa nunca vistas en los últimos 10 años, en los que dicha tasa fue superior.

La gravedad de la crisis ha supuesto también que el año 2013 haya sido el año en el que hemos renegociado un mayor número de contratos, como consecuencia de la presión de nuestros clientes y de la gran oferta existente. Todas las familias se han visto afectadas por la crisis económica. Las de menos recursos se han visto forzadas a abandonar la vivienda y buscar otra más barata en Barcelona, u otras poblaciones, y otras han solicitado una reducción del precio del alquiler como consecuencia de una reducción de sus ingresos.

La rotación de pisos ha sido muy intensa durante todo el año, especialmente en el primer semestre. Un mayor número de bajas voluntarias y otras obligadas produjeron un aumento continuado de la tasa de disponibilidad y de los gastos asociados a la rotación.

La situación se caracterizó básicamente por la entrada de más pisos de los que podíamos absorber por los conductos habituales. Se seguía colocando producto pero no de manera suficiente para absorber el stock existente. Con el fin de frenar esta tendencia tomamos medidas encaminadas a incrementar la captación de clientes. Entre otras, aumentamos la publicidad de las viviendas en medios no habituales, como por ejemplo en el metro de Barcelona. Paralelamente, se intensificó la puesta a punto de los pisos con el fin de tener mayor número de pisos terminados y listos para ofrecer al mercado, así como atractivas ofertas de precios, con rápido impacto, a fin de evitar la acumulación de pisos desocupados. Todo ello contribuyó a que en el segundo semestre se superase y enderezase la situación volviendo a tasas de ocupación más habituales en nuestra compañía, de alrededor del 98%.

Todo ello ha venido acompañado de un aumento proporcional en los gastos necesarios de comercialización y puesta a punto de las viviendas, con el fin de conseguir los resultados esperados.

Ante el mayor número de bajas, el gasto destinado a la adecuación de los pisos ha seguido constituyendo una parte importante del mantenimiento, con el fin de asegurar una pronta ocupación y evitar que esta situación ocasionara a la larga un impacto importante en la cuenta de resultados.

En este peor año de la crisis económica, la disminución de los ingresos ha venido acompañada por un importante aumento de las dotaciones por morosidad y posibles insolvencias de los arrendatarios, que han aumentado en más de un 50% respecto a las del año 2012. Así, si bien en el 2012 teníamos unas tasas medias de morosidad del orden del

2,8% de los ingresos, en el 2013 hemos visto aumentar dicha tasa al 4,5%. Frente a ello, debemos perfeccionar aún más si cabe, nuestros procesos de vigilancia y seguimiento de impagados, con el fin de volver a tasas menores.

Para el año 2014 prevemos un aumento de la tasa media de ocupación, especialmente gracias al esfuerzo realizado el pasado ejercicio en la promoción Meridiano-Cero (que representa el 64% de la facturación).

En la fecha de redacción de este informe todo indica que la situación convulsa del 2013 ha pasado y el mercado se encuentra en una situación más estable, aunque no descartamos algunos ajustes a la baja. No prevemos un repunte de los precios del alquiler mientras la situación económica en general no mejore.

Por lo que respecta a nuestra participada SBD Lloguer Social, S.A. empresa en la que Cevasa posee un 40% y gestiona el 100%, durante el año 2014 veremos incrementada de manera muy significativa su facturación, por entrar en explotación tres promociones que suman 368 pisos y en su conjunto representan el 62% del parque residencial de dicha sociedad. Su comercialización comenzó en el tercer trimestre del año 2013 y a finales de diciembre ya estaban prácticamente todas ocupadas. En el contexto actual, este éxito comercial se debe principalmente a varios factores: un buen proyecto, una buena campaña de marketing y una buena política de precios.

Todo ello nos ayuda a concluir que, en general, el alquiler de edificios residenciales tiene un futuro positivo, debido al cambio de tendencia a favor del alquiler, por muchos factores, y en contra de la compra de viviendas, no solamente por la falta de financiación sino también por la experiencia negativa de muchas familias que optaron por esta opción en el pasado. Prevemos que habrá más oferta, mayor competencia y seguramente un público más exigente.

Gastos de explotación

Respecto a los gastos operativos de las viviendas en alquiler, los más relevantes son el gasto en mantenimiento y puesta a punto, que representa cerca del 8,8% de los ingresos totales de este segmento (7,9% en el 2012). De éste, cerca del 44% de estos gastos corresponde a renovaciones de viviendas por rotaciones, 13% a mantenimiento correctivo, 24% al mantenimiento preventivo y un 19% a obras de cierto volumen y carácter plurianual, de mantenimiento de los edificios en alquiler.

La mayor parte del mantenimiento por renovación de viviendas se corresponde con el de los complejos con más antigüedad en Barcelona y Madrid, donde, en los últimos años y debido al alto nivel de rotación de las viviendas de renta libre de esos complejos vienen absorbiendo más de una tercera parte de sus rentas.

El gasto en mantenimiento de nuevos inquilinos se sitúa cerca del 4% de los ingresos, prácticamente el mismo porcentaje que en 2012, y se mantiene en niveles elevados desde que en el año 2011 aumentó significativamente el nivel de rotaciones y ello se tradujo en un mayor esfuerzo económico para volver a alquilar el mayor número de viviendas disponibles. Para 2014 prevemos que este porcentaje se sitúe en torno al 3%, porque esperamos que

disminuya la rotación y porque los pisos que se desocupan están en mejor estado que en periodos anteriores debido a que han sido reformados en los últimos años.

El gasto en agencias de intermediación para comercializar nuestras viviendas ha supuesto en el año 2013 un 1,4 % del total de rentas por alquiler de las viviendas (0,45% en el 2012), un aumento justificado por la necesidad de contar con la colaboración de empresas externas para poder alquilar un mayor número de viviendas. Para 2014 se estima que este gasto descenderá a niveles mucho más bajos, porque dispondremos de un menor número de viviendas para alquilar.

El gasto en publicidad se situó en el año 2013 en un 0,8% de las rentas por alquiler de viviendas, duplicando el gasto respecto a 2012 y 2011. Este incremento ha sido causado por una mayor necesidad de captar demanda de nuestro producto, frente a un incremento de la oferta de viviendas.

Los gastos por suministros (electricidad y otros), se sitúan en un 3,3% de las rentas por alquiler de viviendas, cifra prácticamente igual a la del 2012. En 2013 se han ido introduciendo medidas de eficiencia energética que se han visto contrarrestadas por los incrementos de las tarifas por parte de las compañías suministradoras. Para 2014 se prevé que el gasto pueda aumentar por las nuevas subidas tarifarias y porque en 2013 se puso en marcha la explotación de una nueva promoción y que en 2014 estará en una ocupación próxima al 95%. En este sentido para el 2014 está previsto la implantación de luminarias leds en parte de los edificios con más antigüedad (complejo de Meridiana), con el fin de reducir este gasto y beneficiarnos del ahorro que en algunos casos supera el 50%.

En este contexto la empresa seguirá apostando por renovar su parque residencial más antiguo para asegurar comercialmente su futuro a medio y largo plazo.

Alquiler Oficinas

Ante un panorama realmente difícil, con aumentos continuos de las tasas de disponibilidad nos hemos mantenido estos dos años con una ocupación media anual cercana al 70%. Al cierre del ejercicio 2013 teníamos una ocupación del 73%, superior a las medias anteriores. Si bien nuestro objetivo no puede ser otro que el que aumente aún más la ocupación de las oficinas que tenemos en alquiler, consideramos que el año 2013 ha sido positivo, al haber tenido más altas que bajas, si bien esta mejoría no ha visto su contrapartida en los ingresos, que han sufrido un descenso del 9,2%. La explicación es que los nuevos contratos se firman a menores precios y se suma a ello algunas renegociaciones de rentas, que acaban cerrándose también a menores importes que los que se venían satisfaciendo, para evitar fundamentalmente la marcha de clientes. Así, el precio medio por m² alquilado fue de 10,4 euros en el año 2013, frente a los 11,1 euros en el año 2012.

Desde comienzos de la crisis los precios de las oficinas en Barcelona han bajado el 40%. Siguen cerrando empresas y algunas vuelven al centro de la ciudad debido a los nuevos precios de alquiler existentes en estas zonas. Existe en estos momentos igualmente una disparidad de precios en una misma zona, encontrándonos con oficinas en la zona prime y

de negocios desde los 12€ a 18€/m². El estado de la oficina y del edificio marca en la actualidad el precio del alquiler ante la mucha oferta existente.

Continúan los ajustes de rentas en el mercado. Mientras la tasa media de disponibilidad en la ciudad de Barcelona se encuentra en el 14%, los precios se sitúan en los 17,75 €/m² al mes en el Paseo de Gracia/ Diagonal, mientras en las nuevas áreas de negocio la renta se ha mantenido en una media de 14,75€/m² y mes. Las rentas máximas que se vienen solicitando en espacios desocupados se sitúan en 15 y 8 €/m² y mes, respectivamente, en el centro de la ciudad y en la periferia.

El mercado ha ido acumulando desde hace 6 años descensos de renta, con una bajada total en el paseo de Gracia del 41,24% y se prevé que sigan bajando ligeramente hasta finales del 2014. En nuestro caso el descenso de rentas alcanzado ha sido del 30% desde inicios de la crisis.

El perfil de nuestro cliente es de una empresa que lo que más valora de nuestros edificios es estar perfectamente comunicado y en este sentido su situación a la entrada Barcelona es un hecho que nos beneficia, especialmente por la escasa competencia en esta parte de la ciudad. La imagen del edificio cada vez está más presente en las renovaciones de los contratos y los nuevos clientes son mucho más exigentes en este aspecto, lo que aconseja acelerar el proceso de renovación que actualmente tenemos en marcha.

Seguimos invirtiendo en las zonas comunes de los tres edificios de oficinas, actuación lógica a fin de evitar tener un producto obsoleto y desvalorizado. En el año 2013 continuamos nuestra política de inversión y se llevó a cabo la reforma de los rellanos de planta de uno de los tres edificios. Junto con la reforma de los rellanos continuamos con la sustitución de las carpinterías exteriores.

Cada vez más los clientes son mas sensibles a los consumos propios de energía y estamos seguros que será un aspecto importante en las nuevas contrataciones. Toda inversión que repercuta en una disminución de dichos gastos beneficiará directamente la contratación.

La situación actual no augura demasiados cambios a corto plazo y por tanto los ingresos y las tasas de ocupación creemos que se mantendrán estables.

Las inversiones en modernización de los edificios, que venimos realizando en los últimos años, nos colocará en una situación más favorable de cara a la esperada recuperación económica.

Alquiler Locales

Nuestros clientes, en general, son pequeños comercios y en estos dos últimos años están padeciendo con mucha intensidad la gravedad de la crisis económica y la restricción del gasto de las familias. Por ello, se mantiene la actual incertidumbre respecto a la evolución del sector y las tasas de ocupación.

En el año 2013 las tasas de ocupación se han mantenido prácticamente estables y los ingresos han disminuido un 5,3% con respecto al año anterior. Las nuevas contrataciones perjudican los ingresos ante el descenso de los precios.

En general, venimos manteniendo tasas de ocupación altas, del orden del 83% en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, y del 95% en Madrid y plena ocupación en otras promociones como es el caso de La Sagrera.

En cualquier caso, la absorción de los locales que tenemos desocupados, en especial en Barcelona, es muy lenta, al tratarse en general de locales con poco tránsito.

No vemos a corto plazo una recuperación del sector en las localizaciones menos comerciales de nuestros edificios en Barcelona, especialmente si no realizamos inversiones de volumen en la mejora de las zonas comunes, que permitan aumentar el tránsito en los viales interiores. Debemos idear soluciones que permitan aumentar la ocupación sin realizar inversiones difícilmente recuperables.

En Madrid la situación es estable, pese a que no descartamos durante el próximo año alguna baja o reducción de precio.

Evolución y tendencia seguida por los valores de los inmuebles en alquiler

El continuo deterioro de los precios de los activos inmobiliarios se ha puesto de manifiesto, una vez más, en la tasación del parque inmobiliario. En total, la pérdida de valor de la cartera de inmuebles destinados al negocio de alquiler y calificados como inversiones inmobiliarias, ha sido de 16.868 miles de euros.

Parte de este deterioro se ha trasladado a la cuenta de resultados, como consecuencia de que, en algunos de los inmuebles que en los últimos años se han puesto en explotación, los valores de tasación fuesen menores que el coste o el valor razonable previamente contabilizado. Como consecuencia de ello, la cuenta de resultados consolidada del año 2013 recoge una pérdida por deterioro de valor de inversiones y existencias inmobiliarias (y pasivos asociados a las mismas), por un total de 332 miles de euros, frente a los 121 miles de euros registrados por el mismo concepto en el año 2012.

B) NEGOCIO DE PROMOCION INMOBILIARIA Y DE SUELO

Evolución y tendencia seguida por los ingresos y los costes del negocio de promoción

Durante todo el año 2013, el Grupo CEVASA ha mantenido sin cambios su reserva de suelo, con muy pocos avances en los proyectos que sobre ellos se prevén, y ello por propia voluntad, al considerar que no sería de utilidad relanzar los proyectos y realizar inversiones sin una clara perspectiva de recuperación. Así, como en los últimos años y con base en un criterio de máxima prudencia, en el año 2013 no hemos comprado ni vendido suelo, ni se han producido inversiones ni avances sustanciales en los proyectos de desarrollo y/o

urbanización. Tampoco se han iniciado en el ejercicio nuevas promociones inmobiliarias para la venta.

Residualmente, se ha vendido una vivienda y plaza de parking de una promoción acabada en pasados ejercicios. Sólo algunos pocos anexos permanecen sin vender en la cartera inmobiliaria de la Sociedad. La aportación de esta última operación 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.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

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 2013 un 2,03 % de su valor, frente a un descenso del 18,33 % en el año 2012, lo que parece un indicador de que el descenso de los precios puede estar próximo a su fin.

C) NEGOCIO HOTELERO

Evolución y tendencia seguida por los ingresos del hotel

Los ingresos del único hotel con el que cuenta el grupo han aumentado un 10,5% respecto a los del año 2012, consecuencia de un aumento de la ocupación media en un 13,30% y de una disminución del precio medio en un 2,07%, debido esto último a la presión de la competencia.

Durante los primeros meses de 2013 ha continuado la dinámica de 2012 y años anteriores, siendo a partir de la segunda mitad cuando se ha invertido la tendencia y se observa una suave pero sostenida recuperación de la ocupación, debido a la consolidación del segmento deportivo, que ha compensado una fuerte bajada de la contratación del Ayuntamiento de Torre Vieja, a causa de los recortes de su presupuesto para determinados eventos en el municipio.

El mercado nacional sigue sin recuperarse, pero a cambio se observa un progresivo aumento del cliente internacional, incorporándose mercados como el ruso, que hasta ahora eran muy escasos.

Para el 2014, si bien el comienzo del año no presenta grandes novedades sobre los anteriores, sí se vislumbra una continuación al alza de la tendencia de 2013, por las referencias de eventos ya reservados y la perspectiva de aumento del segmento de discapacitados.

Evolución y tendencia seguida por los costes del hotel

Si excluimos las amortizaciones, se observa que el aumento en los ingresos en más de 233 mil euros solo ha mejorado el resultado operativo en cerca de 40 mil euros. Así, casi el 83 % del aumento de ingresos ha sido absorbido por mayores gastos, pero debido a la caída del precio medio, más que al aumento del gasto medio por habitación utilizada.

En el año 2013, respecto al 2012, como consecuencia de la mayor ocupación, se ha conseguido una reducción del gasto medio por habitación en casi todos los conceptos, especialmente el coste de personal por habitación ocupada (-9,32%) y la partida de consumo energético.

Sin embargo, no ha pasado lo mismo con otros gastos variables, cuyos ratios poco han mejorado y que han crecido al ritmo de la ocupación. Destaca el aumento en casi 120 mil euros de los gastos variables de consumos de alimentos y bebidas, consumibles y otros gastos de mantenimiento del edificio.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

El valor del hotel ha perdido un 5% de su valor según muestra la tasación externa.

Evolución y tendencia del resultado de los resultados del hotel

El aumento de los resultados del ejercicio se debe, especialmente, a la reducción de las amortizaciones contables, como consecuencia de la amortización total de una buena parte de las instalaciones del hotel (+160 mil euros), y el resto se debe a la mejora de la ocupación.

Sólo un aumento mucho más significativo de la ocupación permitirá mejoras sustanciales de los ratios de coste y, como consecuencia, una mejora sustancial de los márgenes y del beneficio de este hotel, siempre que no venga acompañada de una reducción del precio medio, como viene pasando.

Evolución y tendencia de las inversiones en el negocio hotelero

Dentro de nuestra habitual política de actualización, y, si es posible, mejora de nuestros edificios, durante el año se han realizado inversiones en el hotel por cerca de 136 mil euros, destacando el cambio de sistema de ACS de electricidad a gas, con 46 mil euros de inversión en el año, renovación de algunas habitaciones en suites, con 22 mil euros y unos 19 mil euros en cambios de mobiliario.

2.1. Indicadores fundamentales de carácter financiero y no financiero

Indicadores económico-financieros

En el siguiente cuadro se muestran los indicadores económico-financieros más significativos para el Grupo CEVASA

GRUPO CEVASA			
INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS			
		2013	2012
Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) (miles de euros)	Resultado de explotación+ amortización + deterioros + otras partidas que no suponen entradas o salidas de efectivo de las operaciones	5.275	6.569
Cash-flow del ejercicio		-446	81
<i>Cash-flow de las actividades de operación</i>		3.140	3.658
<i>Cash-flow de las actividades de inversión</i>		4.218	-2.486
<i>Cash-flow de las actividades de financiación</i>		-7.803	-1.092
Liquidez procedente de los resultados	Flujo de efectivo generado por las actividades de explotación /resultado consolidado	1,04	1,47
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros)	Resultado de explotación + resultado asociadas -Partidas no recurrentes	3.067	4.723
INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pasivos corrientes	1,69	1,28
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes	9,47	6,55
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)	0,39	0,41
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	9.988,58	8.681,15
INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	3,6%	3,0%
Retorno de los activos //(ROA-return on assets)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	2,0%	1,6%
INDICADORES OPERATIVOS DE GESTION			
Número de clientes			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	2,3%	1,4%
INDICADORES BURSATILES Y OTROS			
Cotización		149,0	155,0
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	173.241	180.217
Price Earnings Ratios (PER)	Cotización de la acción/beneficio por acción	57,4	72,4
Patrimonio Neto por acción	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	73,9	74,2
EPRA NNAV - euros por acción	Net Asset Value por acción	222,31	228,66
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción /cotización media	1,7%	1,6%

Como puede apreciarse, han mejorado sensiblemente los ratios relacionados con la estructura patrimonial y la solvencia del grupo. También los relacionados con la rentabilidad, aunque esto último tiene más que ver con la obtención de unos mayores resultados procedentes de la venta de viviendas en Madrid y otros relacionados con el deterioro de valor de activos inmobiliarios, que con la mejora del resto de los resultados corrientes.

2.2. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Indicadores de aspectos ambientales

Ni CEVASA ni las empresas de su grupo tienen, en sus registros contables, partida alguna que se relacione con temas medioambientales, según lo previsto en la O.M. de 08/10/2001 del Ministerio de Economía.

Aunque no se dispone de indicadores que podamos comparar con los de otras sociedades, en la gestión de los negocios, las empresas del Grupo CEVASA tienen muy en cuenta, siempre que es posible, las mejoras que consideran más adecuadas con el fin de que los edificios y sus instalaciones tengan la más alta calificación energética. Además, en las actividades que generan residuos, cumplen con los más altos estándares respecto a la gestión de vertidos.

Ejemplos de lo primero es, por ejemplo, que la última promoción finalizada por el Grupo CEVASA en Vic (Barcelona) haya obtenido la certificación energética A y el gran premio Endesa 2011 a la promoción más sostenible, siendo la primera promoción residencial que ha obtenido este prestigioso galardón. Ejemplos de lo segundo es que el hotel del grupo tenga la calificación ISO 14001 de Gestión Ambiental.

Indicadores de aspectos sociales

Calidad en el servicio

La principal actividad del Grupo CEVASA es la promoción y arrendamiento de viviendas de protección oficial a largo plazo y aúna sus objetivos de rendimiento y rentabilidad con el de favorecer que las capas más humildes de la Sociedad tengan acceso a la vivienda y que esta sea de calidad, al igual que los servicios que se les ofrecen.

Una muestra de lo anterior es que uno de los objetivos del Grupo CEVASA sea la excelencia en el servicio a los arrendatarios de sus viviendas. Para ello, desde hace muchos años, gestiona este servicio bajo el paraguas de las normas de calidad ISO 9001. En el marco de las mismas tenemos marcados muchos objetivos y subobjetivos de calidad, en el servicio de nuestro personal y de las instalaciones que usan los inquilinos. Además, paralelamente a determinados servicios y también de forma periódica, se realizan encuestas de calidad. Año

tras año venimos cumpliendo nuestros estándares y mejorando los mismos, en un marco de la mejora continua.

Responsabilidad social

Pese a que los márgenes de los negocios del grupo están siendo afectados desde hace años 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, especialmente de apoyo a los más necesitados, y de apoyo de actividades culturales en los municipios en los que desarrolla sus negocios. Son muchas las causas en las que hemos colaborado a lo largo de estas últimas décadas.

Política de recursos humanos

El grupo está formado por un centenar de profesionales en diversos ámbitos, en general de alta cualificación profesional y con una larga trayectoria de servicio.

La sintonía entre el elevado nivel profesional de nuestro personal y los sistemas que se tienen implantados permite un alto nivel de productividad, y, un bajo índice de absentismo y de jornadas perdidas por una u otra causa. En paralelo, en general, el nivel salarial del personal empleado en CEVASA está por encima de las medias.

Creemos firmemente que el crecimiento de la compañía va paralelo al enriquecimiento profesional del personal integrante de su organización. Bajo esta premisa, atraer y retener a los mejores profesionales es vital para Cevasa, así como la inversión en su plantilla y en su formación, para asegurar que, con base a sus habilidades, ofrezcan lo mejor a la compañía. Como resultado de todo ello podemos decir que la tasa de retención de la plantilla es del 100%, con independencia del rol del empleado.

En cualquier caso, en los últimos años, la crisis económica ha incidido muy desfavorablemente en los negocios del grupo y no nos ha sido posible aumentar la plantilla, incluso hemos tenido que proceder a pequeños ajustes, lo cual ha sido posible gracias al esfuerzo y calidad de todo nuestro personal.

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

Los negocios y operaciones actuales del Grupo CEVASA están financiados en su mayor parte con fondos propios, y en la parte que lo está con fondos ajenos, en su mayoría con préstamos cualificados a muy largo plazo, con cuotas subsidiadas y con un coste real muy por debajo del de mercado. Según nuestras previsiones, el cash-flow generado por las operaciones permite hacer frente, de forma holgada, a estos compromisos financieros.

Respecto al corto plazo, si bien el Grupo CEVASA tiene en la fecha de cierre del ejercicio un fondo de maniobra positivo de 5,8 millones de euros, entre sus activos realizables a corto plazo se incluyen existencias inmobiliarias por un valor contable de 10 millones de euros (aunque de mayor valor de mercado). Considerando poco líquidos dichos activos en la actualidad, puede afirmarse que el grupo tiene un diferencial de 4,2 millones de euros entre los activos realizables a corto plazo y los exigibles. Dicho diferencial se está financiando, temporalmente, mediante la utilización de líneas de crédito, que van a ser renovadas. Se prevé que dicho diferencial quede anulado en el ejercicio 2014, mediante la generación ordinaria de cash-flow.

Recursos de capital

El Grupo CEVASA no prevé aumentar su patrimonio inmobiliario en el corto plazo, y las nuevas inversiones que se prevé realizar se enmarcan en la política de rotación de sus activos, vendiendo los que cree que tienen menos recorrido para invertir en otros de mayor interés. Por tanto, no se prevén nuevas financiaciones, ni externas ni internas, con nuevas emisiones de capital.

Obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

La sociedad matriz del grupo avala a su filial asociada SBD Lloguer Social, S.A., de forma solidaria, en dos préstamos que financian edificios VPO que esta última tiene en alquiler. El monto total de los préstamos avalados es de 36,8 millones de euros. Estas dos operaciones también están avaladas por el otro socio mayoritario, la sociedad municipal Habitatges Municipals a Sabadell, S.A. (VIMUSA). Tanto esta última sociedad como CEVASA participan en aquella en un 40 % cada una de ellas. Por este servicio CEVASA percibe una remuneración a precios de mercado.

4 Principales riesgos e incertidumbres

Riesgos operativos y riesgos financieros

Los riesgos a los que se enfrenta el Grupo CEVASA y los sistemas de control y gestión de riesgos con los que cuenta se detallan en los puntos E y F del Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio, que se acompaña como punto número 10 de este Informe de Gestión.

En particular, por lo que se refiere a los riesgos asociados a la utilización de instrumentos financieros, y su cuantificación, estos se detallan en el punto 17 de la memoria del Grupo CEVASA.

5. Circunstancias importantes acaecidas tras el cierre del ejercicio

Hechos importantes acaecidos tras el cierre

Mediante hecho relevante de 18 de marzo de 2014, RESTAURA, S.L. comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la existencia de oferta del Banco Popular Español, S.A. de adjudicación en pago parcial de deuda supeditada a la aprobación del juzgado que tramita el concurso de acreedores de RESTAURA, S.L., que tenía por objeto la totalidad de su participación directa en la Sociedad (266.218 acciones) por un precio total de cuarenta millones de euros con un límite temporal de ejecución antes del 30 de abril de 2014.

No se han producido otros acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que afecten o puedan afectar a la Sociedad,

6. Información sobre evolución previsible de la entidad

Evolución previsible de la entidad

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, con disminución de las rentas unitarias de los nuevos contratos o renegociación de contratos vigentes.

Un factor atenuador de lo anterior deriva del hecho de que gran parte de la cartera de viviendas del grupo sea, bien de 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 la caída de los alquileres de mercado o se vea afectada en escasa medida, ya que, por estar sus precios de alquiler por debajo de aquellos, pueden aumentarse por la aplicación del IPC.

Creemos que durante este año 2014 se detendrá la bajada de las rentas medias de nuestras promociones en alquiler. También prevemos que se detenga la bajada de los precios de realización o venta de los inmuebles en alquiler, al tiempo que va absorbiéndose la sobreoferta actual.

Respecto a los proyectos inmobiliarios del grupo, a ejecutar sobre su reserva de suelo, no se prevé su desarrollo inmediato. El grupo tiene asumido que las tasas de rendimiento de estos activos no serán las que para ellos se habían estimado, dada la caída de precios y el retraso de todos estos proyectos, pero esto ya es historia y se encuentra recogido en nuestras

cuentas. Partiendo del momento actual, nuestro reto es gestionar todo ese suelo con la mayor eficiencia, bien sea su venta en aquellos en que se decida, o el desarrollo de los proyectos planificados, en otros casos.

El Grupo CEVASA trabaja en varias líneas de actuación:

1) La primera basada en conseguir una mejora de los márgenes de los negocios actuales en tanto se mantienen en cartera con

- a) actuaciones encaminadas a una mejora de los siguientes ingresos:
 - rentas de viviendas.
 - ingresos del hotel.
 - ingresos derivados de la gestión de edificios en renta de terceros o sociedades inmobiliarias.
 - ingresos derivados de gestión integral para terceros del negocio inmobiliario (promoción y puesta es explotación).
- b) actuaciones encaminadas a una reducción relativa de determinados gastos operativos
- a) inversiones mínimas necesarias en los activos en cartera, considerando su recuperación en función del destino previsible de dichos activos, y con especial atención a aquellos activos que se prevé vender en un corto periodo de tiempo.

2) La segunda, o línea de actuación principal, basada en una conveniente rotación de activos, identificando qué vender y qué comprar, en qué momento y a qué precios de referencia, con base en previsiones de rentabilidad de productos alternativos (inmobiliarios y financieros), posibilidades de financiación, los costes de transacción y su comparativa con la rentabilidad esperada de los productos en cartera.

En este sentido, el grupo ha continuado en al año 2013 con la venta de sus viviendas en Madrid.

3) La tercera línea de actuación se refiere a inversiones adicionales a las que permite la autofinanciación, que tiene su base en previsiones sobre las capacidades de apalancamiento del grupo, el coste de la misma y la identificación de inversiones que entendemos pueden soportar los previstos costes del apalancamiento.

4) La cuarta línea de actuación, complementaria de las anteriores, centrada en la puesta en marcha de las mejoras tecnológicas necesarias para aumentar la capacidad de gestión y administración de nuevos proyectos, con actuaciones de formación del personal.

En los últimos años se han puesto en alquiler nuevas promociones, con la misma estructura de gestión, gracias a nuevos sistemas, que seguimos mejorando. Creemos que, cuando acabe completamente su implantación, estaremos en posición de gestionar con un nivel alto de servicio incluso un parque mayor que el actual, sin demasiados costes adicionales.

5) Quinta línea de actuación: actuaciones sobre los costes financieros y su aseguramiento futuro bajo determinadas previsiones.

El hecho de que el Grupo CEVASA haya financiado la mayor parte de sus activos inmobiliarios con fondos propios o, en el caso de sus edificios en alquiler VPO, con préstamos cualificados con cuotas subsidiadas, es una buena base de partida, puesto que los costes financieros de estos préstamos son muy bajos.

6) Sexta línea de actuación: Posibles cambios en las estructuras jurídicas y en los vehículos de inversión.

Tanto la esperada mejora de la situación económica, como el desarrollo de los planes del grupo vendrán acompañados de la mejora de los índices de rentabilidad del patrimonio del grupo, así como de sus resultados y flujos de efectivo. Complementariamente mejorará, día tras día, su situación financiera.

En el largo plazo, no hay que olvidar que más del 47 % de las viviendas en explotación son viviendas de protección oficial de renta antigua, calificadas a 50 años y 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 en los próximos años (salvo IPC). El mantenimiento de esta situación legal, a todas luces injusta en comparación con la regulación jurídica de viviendas similares, es el principal factor que viene dañando los resultados del grupo. En cualquier caso, esta situación podrá corregirse paulatinamente a partir del año 2025.

7. Actividades de I+D+i

Actividades de I+D+i

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.

8. Adquisición y enajenación de acciones propias

Adquisición y enajenación de acciones propias

El Consejo de Administración está autorizado por la Junta General para adquirir acciones propias, y las adquisiciones se hacen de acuerdo a los márgenes que permite la Ley, lo dispuesto en los reglamentos internos, y, en lo posible, las recomendaciones que sobre esta materia tiene publicadas la CNMV.

Las operaciones de autocartera tienen, por regla general, la finalidad de asegurar la liquidez del valor en el mercado y de evitar una excesiva volatilidad de la cotización.

Dada la situación actual de relativa poca liquidez del valor, el objetivo principal que se persigue es facilitar la liquidez a los accionistas cuando estos no encuentran contrapartida en los mercados, especialmente cuando desean vender.

Con estos fines, la Sociedad administra unos recursos anuales que para ello se destinan, que pueden ser sobrepasados con autorización del Consejo y en interés de la Sociedad y su grupo.

Todo ello no quiere decir que se facilitará siempre contrapartida a los precios ofrecidos por el accionista vendedor (existencia de papel) o comprador (existencia de dinero), con el fin de evitar que las operaciones que se realicen con el objetivo de facilitar liquidez puedan conllevar un alza o una modificación de los precios ante la estrechez del valor o que la intervención de CEVASA supongan una alteración de los precios imperantes en el mercado.

En los últimos años, las acciones adquiridas por la Sociedad en aras a facilitar liquidez han venido amortizándose en operaciones de reducción de capital, al entender el Consejo que la amortización de acciones adquiridas por debajo del NAV neto por acción es beneficiosa para la Sociedad y sus accionistas. Especialmente para estos últimos, que ven aumentado el NAV neto por acción tras la amortización de las acciones adquiridas.

En aplicación de la mencionada política y con el fin de facilitar liquidez, durante el año 2013, CEVASA adquirió 1.801 acciones propias (2.270 acciones en el 2012), que suponen un 0,15 % de su capital, por un total de 276,43 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 153,49 euros.

En lo que llevamos de año 2014, se han adquirido 889 acciones propias. En la fecha de formulación de este Informe Anual, se tienen en autocartera un total de 3.227 acciones propias, con un coste de 501,1 miles de euros, lo que representa un 0,28 % del capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni han realizado operación alguna durante el ejercicio 2013 y en lo que llevamos del 2014.

9. Otra información relevante

Información bursátil

En el año 2013, el precio de la acción en el mercado de corros electrónicos ha descendido ligeramente, y, tras abrir el ejercicio en 155 euros por acción, lo cerró a 149 euros.

La estabilidad del precio de la contrasta con la subida de más de un 21 % del IBEX35 en el mismo periodo. Sin embargo, no hay que olvidar que, cuando se produjeron fuertes caídas del precio de otras acciones, las acciones de CEVASA se mantuvieron más o menos estables. Ello es debido a la cualidad del grupo CEVASA, de carácter patrimonial y conservador (inversiones focalizadas en el sector residencial protegido), con inversiones cuyos rendimientos se evidencian en el largo plazo.

Cabe destacar que en los últimos años, el comportamiento de las acciones de CEVASA ha sido mejor que el de otras sociedades inmobiliarias cotizadas.

El precio de cotización se ha mantenido estable respecto a la evolución del NAV neto por acción.

Política de dividendos

Por cuestiones fiscales, los resultados procedentes del alquiler de viviendas, actividad principal del grupo, no se trasladan a CEVASA vía dividendo, sino que permanecen en las reservas de su filial patrimonial, y por ello se tiene como política el abonar paralelamente el dividendo a los accionistas de CEVASA contra reservas voluntarias de libre disposición. Así, se acumulan en el grupo reservas de beneficios recientes, al mismo tiempo que se distribuyen reservas provenientes de beneficios de años anteriores.

La Junta General de accionistas celebrada el 22 de abril de 2013 acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición, equivalente a 1,30 euros por acción, que se abonó en fecha 15 de mayo de 2013.

En unos años de fuerte crisis económica, en que el grupo y su matriz no han sido inmunes, se consideró prudente disminuir el dividendo a las acciones en circulación, de manera paralela al resultado operativo. Así, el dividendo anual disminuyó de un máximo de 4 euros en el año 2010 a 3,3 euros en el año 2011 y los 1,3 euros del ejercicio 2012 (pagado dentro del año 2013).

Salvo circunstancias que aconsejen lo contrario, el Consejo de Administración tiene la intención de proponer a la próxima Junta General, para este año, el abono de un dividendo por acción de 1,3 euros, con cargo a las reservas libres de la Sociedad.

Gestión de la calificación crediticia

Las previsiones del plan estratégico de la Sociedad no contemplan en el corto y medio plazo financiaciones extraordinarias que deban acometerse recurriendo al mercado de capitales, ni a los de renta fija ni a los de renta variable. Por ello, se considera, de momento, innecesario la obtención de una calificación crediticia.

El Consejo de Administración desconoce cual sería en estos momentos la nota que las agencias de calificación pondrían a CEVASA como emisora. Sin embargo, no tiene dudas de que sería una buena nota, en función de su situación financiera, sus perspectivas y también de su pasado.

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 2013.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO: 31/12/2013

C.I.F. A-28218543

Denominación Social: COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Domicilio Social:

Avda. Meridiana, 350 – 6ª plta
08027 Barcelona

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

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
10/12/2012	6.976.140	1.162.690	1.162.690

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

Sí No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de	
JOSEP XAVIER SOLANO MADARIAGA	0	RESTAURA, S.L.	266.218	22,939
		INMOZEL, S.L.	490	
EULALIA VAQUÉ BOIX	209.957	BLANCA BOFILL VAQUÉ	1.515	18,468
		GERARD BOFILL VAQUÉ	1.515	
		POL BOFILL VAQUÉ	1.514	
		STANDING SANT CUGAT	220	
ALBERT VICTOR VAQUÉ	39.785			3,422
GEMMA VICTOR VAQUÉ	41.582			3,576
BERNAT VICTOR VAQUÉ	43.542			3,745
ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ	36.646			3,152
MARIA BOIX GACIA	142.781	AUTO SERVICIO TURO-PARK, S.A.	6.587	12,847

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
EMPAR VAQUÉ BOIX	01/10/2013	Pérdida del control del titular directo de la participación en CEVASA. Descendiendo del 1%.

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 accionista	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de	
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	194.496			16,728
MANUEL VALIENTE MARGELÍ	84.230			7,244
MARÍA VAQUÉ BOIX	20.110			1,730
ÁNGEL SEGARRA FARRÉ	0	ANGEL SEGARRA Y ASSOCIATS, S.L.	424	0,036

% 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:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos directos	Derechos indirectos		Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo	Número de derechos de voto		

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:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
ALBERT VICTOR VAQUÉ	FAMILIAR	Es nieto de Doña María Boix Gacia Es hijo de la consejera Doña María Vaqué Boix Es hermano de Gemma Victor Vaqué, Bernat Victor Vaqué y Alexandre Victor Vaqué.
GEMMA VICTOR VAQUÉ	FAMILIAR	Es nieto de Doña María Boix Gacia Es hijo de la consejera Doña María Vaqué Boix Es hermano de Albert Victor Vaqué, Bernat Victor Vaqué y Alexandre Victor Vaqué.
BERNAT VICTOR VAQUÉ	FAMILIAR	Es nieto de Doña María Boix Gacia Es hijo de la consejera Doña María Vaqué Boix Es hermano de Gemma Victor Vaqué, Albert Victor Vaqué y Alexandre Victor Vaqué.
ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ	FAMILIAR	Es nieto de Doña María Boix Gacia Es hijo de la consejera Doña María Vaqué Boix Es hermano de Gemma Victor Vaqué, Bernat Victor Vaqué y Albert Victor Vaqué.
EULALIA VAQUÉ BOIX	FAMILIAR	Es hija de Doña María Boix Gacia Es hermana de la consejera Doña María Vaqué Boix
MARÍA BOIX GACIA	FAMILIAR	Es madre de Doña Eulalia Vaqué Boix y abuela de Don Albert Victor Vaqué, Doña Gemma Victor Vaqué, Don Bernat Victor Vaqué y Don Alexandre Victor Vaqué. Es madre de la consejera Doña María Vaqué Boix

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:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto

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

Sí No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto

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:

Sí No

Nombre o denominación social

Observaciones

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
2.388	0	0,205%

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

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

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
07/03/2013	8.934	0	0,770

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La pasada Junta General de accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2012 autorizó al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y siguientes, y el artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital, pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sociedades filiales, con sujeción a los siguientes límites y requisitos.

- Las acciones podrán adquirirse por título de compraventa o por medio de cualquier otro negocio a título oneroso.
- El número máximo de acciones a adquirir, sumadas a las que ya posea la Sociedad o cualquiera de sus filiales no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del capital social de la Sociedad.
- El precio mínimo de adquisición de las acciones no será inferior al ochenta y cinco por ciento (85%) de su valor de cotización en la fecha de adquisición, y el precio máximo no será superior al ciento quince por ciento (115%) de su valor de cotización en la fecha de adquisición.
- Duración de la autorización: cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo (10/12/2013).
- Tras la adquisición, y según lo dispuesto en el art. 146.1.b) LSC, el patrimonio neto de la Sociedad igualará o superará la suma de su capital y sus reservas legal o estatutariamente indisponibles.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

Descripción de las restricciones

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.

Sí No

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		

Descripción de las diferencias

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

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

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos		
Describa las diferencias		

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

La modificación de los estatutos sociales es competencia de la Junta General, y las normas aplicables son la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales.

Para la modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir a la Junta General que los acuerde en primera convocatoria, entre accionistas presentes o representados, al menos el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

En segunda convocatoria y en función del quórum, los acuerdos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto de las 2/3 partes del capital presente o representado en la Junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
19/09/2012	71,681	19,534	0	0	91,215
10/12/2012	47,469	46,517	0	0	93,986
22/04/2013	45,900	48,910	0	0	94,810

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	
---	--

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

El artículo 16ª de los Estatutos Sociales establece que son competencia de la Junta General las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad y, en particular, las siguientes:

- i) La transformación de la Sociedad en una sociedad holding mediante la incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquellas, y
- ii) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La página web de la Sociedad es accesible desde cualquier buscador en la dirección www.cevasa.com

En la página de presentación de dicha web hay un enlace denominado "zona corporativa" que contiene toda la información sobre Gobierno Corporativo y sobre las Juntas Generales, que la Sociedad pone a disposición de sus accionistas y de los inversores en general.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**C.1 Consejo de administración**

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	7
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
JAUME DEDEU BARGALLO	---	PRESIDENTE	28/06/2001	15/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTA
ÁNGEL SEGARRA FARRÉ	---	CONSEJERO	26/05/2012	26/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTA
MANUEL VALIENTE MARGELI	---	CONSEJERO	28/06/1993	29/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTA
MARÍA VAQUÉ BOIX	---	CONSEJERO	28/06/2006	15/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTA
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	DON FERRÁN PELLISSA BENEYTO	CONSEJERO	28/06/2006	15/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTA

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

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad

Número total de consejeros ejecutivos	0
% sobre el total del consejo	0,00

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
JAUME DEDEU BARGALLO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	DOÑA EULALIA VAQUÉ BOIX
MANUEL VALIENTE MARGELI	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	DON MANUEL VALIENTE MARGELÍ
MARÍA VAQUÉ BOIX	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	DOÑA 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
% sobre el total del consejo	80,00

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
ÁNGEL SEGARRA FARRÉ	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 Economía 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

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social	Descripción de la relación	Declaración motivada
ÁNGEL SEGARRA FARRÉ	COMERCIAL	El Consejo ha considerado que Ángel Segarra Farré cumple con los requisitos establecidos por la definición legal de consejero independiente que figura en la Orden 461/2013. En particular, las relaciones de servicios profesionales que ha mantenido con la Sociedad que se detallan en las cuentas anuales son claramente no significativas en su importe.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento

Número total de otros consejeros externos	
% total del consejo	

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 sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

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

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio t 2013	Ejercicio t-1 2012	Ejercicio t-2 2011	Ejercicio t-3 2010	Ejercicio t 2013	Ejercicio t-1 2012	Ejercicio t-2 2011	Ejercicio t-3 2010
Ejecutiva	0	0	1	1	0%	0%	33%	33%
Dominical	1	1	0	0	25%	25%	0%	0%
Independiente	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Otras Externas	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Total:	1	1	1	1	25%	25%	33%	33%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

- C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos
Únicamente uno de los miembros del Consejo de Administración es mujer. 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.

- C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Dos de los cinco consejeros de la Sociedad, Manuel Valiente Margelí y Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L., son a su vez, accionistas significativos de la Sociedad.

Adicionalmente, el Presidente, Sr. Jaume Dedeu Bargalló, en su día fue nombrado consejero de la Sociedad tras sugerencia de la accionista significativa Eulalia Vaqué Boix.

La consejera María Vaqué Boix, cuyo último nombramiento por la Junta General se produjo el 15/06/2011, era accionista significativa en dicha fecha, aunque, desde el pasado día 28/12/2012 disminuyese su participación en la Sociedad a un porcentaje menor del 3%.

El consejero restante que completa el número de cinco, D. Ángel Segarra Farré, tiene el carácter de independiente.

- C.1.8 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:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

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:

Sí No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
RESTAURA, S.L.	<p>En la Junta General de accionistas de 10 de diciembre de 2012 se acordó el cese del consejero Restaura, S.L., que estaba representado por Jordi Llovera Coch.</p> <p>En la siguiente Junta General, celebrada el 22 de abril de 2013, Restaura, S.L. solicitó que se añadiese un nuevo punto al orden del día, relativo al "nombramiento de consejero", con el fin de que la Junta General designase a un nuevo consejero para cubrir la vacante producida.</p> <p>Durante la Junta General, los accionistas Restaura, S.L. e INMOZEL, S.L., propusieron como miembro del Consejo de Administración a la propia Restaura, S.L. Tras la oportuna deliberación, la Junta General rechazó dicha propuesta, que solo obtuvo el voto a favor de los dos accionistas proponentes Restaura, S.L. e INMOZEL, S.L., acordando seguidamente que el número de miembros del consejo de administración quedase fijado en cinco.</p>

C.1.9 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:

Nombre del consejero	Motivo del cese

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción

C.1.11 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 del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
MARÍA VAQUÉ BOIX	CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	Representante del administrador único, que es Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
MARÍA VAQUÉ BOIX	CEVASA Patrimonio en Alquiler2, S.L.U.	Representante del administrador único, que es Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
MARÍA VAQUÉ BOIX	CEVASA Hoteles, S.L.U.	Representante del administrador único, que es Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
MARÍA VAQUÉ BOIX	CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	Representante del administrador único, que es Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

C.1.12 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 distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo

C.1.13 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:

Sí No

Explicación de las reglas

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

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

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	196,24
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	196,24

C.1.16 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/s
DONATO MUÑOZ MONTES	DIRECTOR GENERAL
AGUSTÍN BERBEL MORÓN	SUBDIRECTOR GENERAL y DIRECTOR FINANCIERO
ARNAU GRABULOSA ARENY	DIRECTOR de PATRIMONIO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	332,97
---	--------

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo

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	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
JAUME DEDEU BARGALLÓ	DOÑA EULALIA VAQUÉ BOIX	El accionista significativo sugirió el nombramiento del consejero
MANUEL VALIENTE MARGELI	DON MANUEL VALIENTE MARGELÍ	El accionista significativo sugirió el nombramiento del consejero
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	El accionista significativo sugirió el nombramiento del consejero

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

Sí No

Descripción modificaciones

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, 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 y 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 prevén, 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.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

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

Descripción modificaciones

C.1.21 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.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí No

Medidas para limitar riesgos

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

Sí No

Explicación de las reglas

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

Descripción de los requisitos

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad
Cualquier materia que se discuta en el Consejo.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado Edad límite consejero

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	
---	--

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Los Estatutos Sociales no contienen normas específicas sobre este particular.

C.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. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
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	3
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
Número de reuniones de la comisión de Estrategia e Inversiones	5

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	33
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	82,5

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

Sí No

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

Nombre	Cargo

C.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.

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

Sí No

C.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

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.

Puesto que al 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.

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?		X
¿La comisión de nombramientos informa del cese?		X
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

Sí No

Observaciones

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, 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.

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

Sí No

Auditor saliente	Auditor entrante

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

Sí No

Explicación de los desacuerdos

C.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:

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)			
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)			

C.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.

Sí No

Explicación de las razones

C.1.39 Indique el número de ejercicios 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 ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	10	10

	Sociedad	Grupo
N.º de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / N.º de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	24	45

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

El punto IX.1 del Reglamento del Consejo de Administración aprobado en fecha 03/05/2004 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.

C.1.41 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:

Sí No

Detalle el 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.

C.1.42 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:

Sí No

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.

C.1.43 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí No

Nombre del consejero	Causa Penal	Observaciones

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 o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No aplicable

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	0
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo

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

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas		

	SÍ	NO
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

COMITÉ DE AUDITORÍA

	Cargo	Tipología
DON ÁNGEL SEGARRA FARRÉ	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON MANUEL VALIENTE MARGELÍ	VOCAL	DOMINICAL
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

% de consejeros ejecutivos	0
% de consejeros dominicales	67
% de consejeros independientes	33
% de otros externos	0

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JAUME DEDEU BARGALLÓ	PRESIDENTE	DOMINICAL
DON MANUEL VALIENTE MARGELÍ	VOCAL	DOMINICAL
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

% de consejeros ejecutivos	0
% de consejeros dominicales	100
% de consejeros independientes	0
% de otros externos	0

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

Nombre	Cargo	Tipología

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

COMISIÓN DE ESTRATÉGIA E INVERSIONES

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

% de consejeros ejecutivos	0
% de consejeros dominicales	100
% de consejeros independientes	0
% de otros externos	0

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio t		Ejercicio t-1		Ejercicio t-2		Ejercicio t-3	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión ejecutiva								
Comité de auditoría	0		0		0		0	
Comisión de nombramientos y retribuciones	0		0		0			
comisión de nombramientos								
comisión de retribuciones								
comisión de Estrategia e Inversiones	1	(33%)	1	(25%)	1	(25%)	1	(25%)

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
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	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
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	X	
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	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
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	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 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 memorándum de la reunión.

RESPONSABILIDADES:

- 1) Estudiar e informar al Consejo de Administración sobre los Planes Estratégicos 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 AUDITORIA

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.
- Memorandums: 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.

C.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 03/05/2004.

Consulta:

- Página web www.cevasa.com

Denominación comisión:

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

Breve descripción:

Regulación:

- Vigentes Estatutos Sociales y Reglamento del Comité de Nombramientos 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:

- Página web www.cevasa.com.

Durante el ejercicio 2013 no se ha realizado ningún informe sobre las actividades de cada comisión.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

No existe en la actualidad ninguna comisión ejecutiva del Consejo de Administración.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

Si bien, en última instancia es el Consejo de Administración quien aprueba o no las operaciones con partes vinculadas que se identifican y que por su volumen o por su materia son relevantes, el Consejo no se ha reservado tal materia para sí ni para ninguna de sus comisiones.

No existiendo tal reserva, la facultad para aprobar operaciones con partes vinculadas sigue el mismo patrón que la aprobación de cualquier otra operación y se enmarca dentro del esquema de apoderamientos que tiene definido la Sociedad y las sociedades de su grupo.

En general, los Altos directivos de la Sociedad y su grupo, identificados en el punto C.1.16 de este IAGC 2013, tienen facultades para realizar operaciones de tipo económico, solidariamente, hasta 100.000 € por operación, y mancomunadamente hasta 1.000.000 €

Cualquier operación que supere dichos límites (o que se enmarque en una materia reservada en exclusiva para el Consejo de Administración) debe aprobarse expresamente por el Consejo de Administración, caso de CEVASA, o el Administrador único caso de sus filiales.

Con independencia del volumen de la operación y de la persona u órgano que tenga facultades para aprobarla y contratarla, sea un apoderado de la Sociedad y su grupo o los órganos de administración, una vez identificado, por quién esté negociando la operación, la cualidad de parte vinculada de la contraparte, tiene obligación de comunicarle su condición de parte vinculada y los efectos que ello tendrá, caso de formalizar la operación, respecto a la obligatoriedad de hacer pública la misma, en caso de que sea significativa o relevante o se aparte del tráfico normal de la Sociedad.

Adicionalmente, en caso de que las contrapartes sean administradores (o partes a ellos vinculadas), éstos deberán comunicar al Consejo de Administración o, en su defecto, a los otros administradores o, en el caso de Administrador Único, a la Junta General, cualquier conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se abstendrá de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades 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.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
1) SDB LLOGUER SOCIAL, S.A.	Cevasa presta a su filial asociada determinados servicios de gestión patrimonial y administrativa de sus activos y pasivos, relacionados con su parque de viviendas en alquiler.	100
2) SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.	Cevasa avala a su filial en dos préstamos hipotecarios, por una suma total de 36.842 miles de euros	36.842

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

D.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 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 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad en diciembre de 2013 acordó reglas adicionales sobre la operativa de autocartera mientras llevaba a cabo una actualización de su Reglamento Interno de Conducta en relación con el mercado de valores conforme a las cuales: (i) si, atendidos los importes de la operación o el volumen ofrecido a la venta, se apreciara que la operación pudiera llegar a afectar a un accionista con participación significativa, la adquisición de acciones requerirá siempre previo acuerdo del Consejo de Administración, y (ii) que los Consejeros no pondrán llevar a cabo la presentación de órdenes de venta en el mercado que pudieran resultar en una adquisición por la Sociedad en ejecución de sus reglas sobre adquisición de autocartera sin comunicarlo previamente a la Sociedad a fin de que se puedan adoptar en la ejecución de la operación las cautelas y procedimientos que el carácter de los intervinientes requiera

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

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedades filiales cotizadas

Indique si han definido públicamente con precisión 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;

Sí No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

El sistema de gestión de riesgos funciona de forma integral, continua, consolidando dicha gestión por área o unidad de negocio o actividad, filiales, zonas geográficas y áreas de soporte a nivel corporativo.

Aunque se trata de un sistema integral definido e implantado por fases a lo largo de varios años, y no bajo un único mandato de los órganos de administración, por ello no está recogido en un único documento, que describa todos los elementos del mismo, con sus características y funcionalidades y los trabajos que periódicamente se realizan de seguimiento y evaluación de los riesgos identificados, en el que además se identifique unas posibles alternativas de respuesta en caso de concretarse tales o cuales riesgos, y ello porque el sistema con el que se cuenta no se ha definido desde el principio como de aplicación y seguimiento global y sistemático.

Aunque se tienen identificados los procesos de negocios críticos y los riesgos principales que puede tener una elevada incidencia a la cuenta de resultados del grupo, y se hace un seguimiento periódico de aquellos, no puede asegurarse que con el actual sistema se identifiquen todas y cada una de las situaciones de riesgo que pueden aparecer, con su importancia relativa y probabilidad de ocurrencia, con todos los controles que se precisarían y los procedimientos internos y medidas que debieran implantarse, adicionalmente o sustitutivas de las actuales.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

La responsabilidad sobre la elaboración y definición del Sistema de Gestión de Riesgos recae en el Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría tiene entre sus funciones el conocimiento de los sistemas de control internos de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, así como la supervisión de dichos sistemas.

El Sistema de Gestión de riesgos que se tiene implantado ha sido elaborado a lo largo de los años por la dirección.

El Consejo de Administración asume como válido y eficaz el actual sistema de gestión de riesgos y por ello no ha dado mandato alguno para su replanteamiento o rediseño.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales objetivos de la Sociedad y su grupo son el aumento del valor añadido de la Compañía y la mejora de los índices de rentabilidad.

En el marco del objeto social, aquello pasa por la realización de nuevos negocios inmobiliarios que aporten buenas rentabilidades, y por la mejora, si es posible, de las utilidades que aportan los inmuebles que actualmente se tienen en alquiler.

Sin ser despreciables los riesgos asociados a procesos internos, creemos que los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio son los denominados riesgos de entorno o ajenos a la actuación de la Compañía. Estos son:

- Riesgos legales
- Cumplimiento de normativas (por parte de la Administración)
- Evolución general de las economías donde se sitúan nuestros inmuebles
- Competencia/sector
- Disponibilidad de capital
- Rentabilidades de referencia de los inversores y tipos de interés básicos.
- Riesgos financieros
 - o Riesgo de precio: Tipos de interés, tipos de cambio, precios de activos y pasivos financieros.
 - o Riesgos de liquidez: Flujo de caja de mercado → Flujo de caja propio y riesgo de insolvencia propio.
- Riesgos de insolvencia de nuestros clientes.
- Pérdidas catastróficas.

Adicionalmente a los riesgos de entorno, la Sociedad y su grupo también se enfrentan a riesgos de origen interno, como son:

- 1) Los asociados a errar en la recopilación de informaciones o en su interpretación, que son la base para que las decisiones que se tomen con base a ellas sean óptimas en unos casos o que se eviten errores con graves consecuencias en otros:
 - a. Estadísticas, supuestos y proyecciones futuras de datos como el tipo de interés, las tasas de inflación, evoluciones normativas, precios de los productos y servicios inmobiliarios, etc.
 - b. Definición de adecuados indicadores y otra información estratégica y de gestión.
 - c. Requerimientos y definición de un adecuado sistema de información.
 - d. Definición de una adecuada estructura organizativa

- e. Recopilación, interpretación y circularización de la diferente normativa que afecta las actividades de la Sociedad y su grupo:
 - ✓ Mercantil
 - ✓ Financiera
 - ✓ Fiscal
 - ✓ Civil
 - ✓ Relacionada con la salud y seguridad de las personas
 - ✓ De Protección de la intimidad
 - ✓ De propiedad Intelectual
- 2) Los asociados a errar en las decisiones que se toman respecto a:
 - a. Estrategia general
 - b. Toma de decisiones concretas que implican cambios o posicionamientos en el medio y largo plazo en:
 - Determinación de los objetivos
 - La cartera de negocios y de inmuebles
 - Las posiciones financieras, tanto de instrumentos de activo como de pasivo.
 - La estructura organizativa, asignación de recursos y procesos de trabajo.
 - El posicionamiento comercial, la fijación de precios, el desarrollo de productos y los canales de comercialización.
 - Los sistemas tecnológicos de apoyo a la gestión y de información.
 - Alianzas
 - Políticas de información
 - Reorganizaciones societarias con base en normativas fiscales y otras.
 - 3) Estructura societaria, acogimiento a regímenes fiscales y financieros especiales, etc.

El no error en las informaciones, supuestos e informaciones base para la toma de decisiones, así como el acierto en la estrategia general y en la toma de decisiones con implicación a medio y largo plazo, posibilita que queden muy atenuados los riesgos de operativa corriente (que también tienen repercusión económica), como son:

- 1) Riesgos en la gestión corriente de los proyectos y negocios en marcha y en la gestión de la infraestructura. Entre ellos se hallan el incumplimiento de las expectativas y objetivos operativos respecto a:
 - a. Los canales de comercialización
 - b. Respuesta y satisfacción del cliente respecto a los servicios y productos.
 - c. Marcas y políticas de marketing. Imagen y reputación
 - d. Capacidades para acometer los trabajos y tiempos de ejecución de los procesos.
 - e. Los servicios externalizados
- 2) Los riesgos tecnológicos asociados con la suficiencia y continuidad de los sistemas de información y apoyo a la gestión:
 - a. Seguridad frente a ataques externos e internos y aseguramiento de la integridad e inviolabilidad de los datos.
 - b. Incumplimiento de las expectativas y objetivos operativos respecto a los resultados y adecuación de estas infraestructuras.
 - c. Continuidad en el servicio de estas infraestructuras.
- 3) Fraude interno y autenticidad de las transacciones.
- 4) Errores operativos e incumplimiento de disposiciones legales.

Dentro de estos últimos (incumplimiento de disposiciones legales), uno de los principales riesgos está en incumplir las normativas legales relativas a la emisión de información financiera y al cumplimiento de toda la normativa del Mercado de Valores, que puede derivar en graves consecuencias, entre ellas sanciones económicas y reclamaciones de todo tipo al Consejo de Administración, especialmente cuando las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores.

Los sistemas internos específicos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF) que explican en el apartado F de este documento.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

El Consejo de Administración entiende que deben mantenerse ciertos condicionantes o premisas, a los cuales deben condicionarse los objetivos estratégicos. Estos condicionantes tienen que ver con el mantenimiento de una prudente posición financiera y de liquidez, que, en el peor de los escenarios, posibilite cumplir al grupo con sus compromisos financieros, mediante un flujo de caja propio.

En este sentido, se tiene establecido en el Plan Estratégico que:

- Endeudamiento. El volumen y calidad de la financiación externa deben asegurar que se disponga siempre de un fondo de maniobra positivo.
- Se cree conveniente mantener de manera permanente un circulante invertido en activos financieros sin riesgo o con riesgo bajo, de liquidez casi inmediata, que garantice el hacer frente a hipotéticas e inesperadas tensiones de liquidez que puedan llegar a presentarse.
- Los límites del endeudamiento externo estarán determinados en todo momento por:
 - o Un factor de garantía patrimonial: Tanto por ciento de deuda total sobre el valor de mercado neto de los activos. Aquí se consideran desde la prudencia, posibles caídas de los valores de mercado de nuestros activos, hasta un máximo del 10%.
 - o Un "factor capacidad de retorno", es decir, la capacidad de la Compañía para atender los intereses de la deuda con sus ingresos recurrentes. Aquí se contempla siempre el escenario más desfavorable previsible respecto a la generación de ingresos de los activos en explotación.

Estos son los únicos niveles de tolerancia al riesgo que se tienen establecidos a nivel corporativo.

Los escenarios más desfavorables preVISIBLES respecto a la generación de ingresos se identifican en las proyecciones del plan estratégico y en ellas se consideran supuestos de evolución de los tipos de interés, tasas de inflación, niveles de ocupación y niveles de ventas medias, entre otros supuestos.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

De los principales riesgos mencionados en el apartado anterior, se han materializado algunos, aunque, respecto a la mayor parte de ellos, sus efectos en los resultados de la Sociedad y en grupo y en su capacidad de generar valor han sido prácticamente irrelevantes, y de escasa cuantía. En tales circunstancias, han funcionado correctamente los sistemas de control establecidos.

Un riesgo de entorno que se ha materializado es el que continuase el deterioro de la economía española, ámbito en el que se sitúan todos nuestros inmuebles en renta y toda la reserva de suelo del grupo.

El continuo deterioro de la misma ha venido acompañado, como en años anteriores, por un debilitamiento de la demanda de superficies en alquiler, acompañado por la reducción de las capacidades de los demandantes de hacer frente al nivel de precios. Este continuado debilitamiento de la demanda ha tenido como consecuencia un reajuste a la baja de los precios de alquiler ofertados y contratados. Debido a esto, han caído tanto los niveles medios de ocupación como los precios medios de alquiler de nuestras promociones en arrendamiento. El efecto cómputo ha supuesto una reducción de ingresos por alquiler y explica la disminución del resultado del ejercicio 2013.

Merece destacar en este apartado la excelente respuesta de nuestro sistema de gestión de riesgos ante lo que, de materializarse, hubiera afectado en varios millones de euros el valor del patrimonio del grupo CEVASA. Tras su paso por el Congreso, en el mes de abril del 2013, el grupo parlamentario del partido Popular, presentó en el Senado una enmienda (la nº 105) en el "Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilidad y Fomento del Mercado de Alquiler", que pretendía suprimir todas las subsidiaciones futuras de los préstamos cualificados que financian promociones de viviendas de Protección Oficial, estuviesen acabadas o en construcción, a pesar de que, claramente, parecía una

medida anticonstitucional. En cuanto tuvimos conocimiento de dicha iniciativa, gracias a nuestro sistema de información, cuyo ámbito se extiende también a los proyectos de ley que nos afectan, esta Sociedad inmediatamente dió a conocer el hecho e inició contactos, tanto con otras empresas de su sector (de los ámbitos públicos y privados), como con las principales asociaciones empresariales de las que es miembro, y con el sector bancario, así como, directamente con el Ministerio de Fomento, con el grupo parlamentario ponente y los grupos de la oposición. Los esfuerzos conjuntos de todas las partes implicadas hicieron posible que finalmente se retirara la enmienda propuesta al Proyecto de Ley, que, de haber prosperado hubiera supuesto graves perjuicios a este grupo empresarial.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Como se indicó en el punto E.1., el Sistema de Gestión de Riesgos de CEVASA no identifica alternativas de respuesta en caso de materializarse tales o cuales riesgos. Sin embargo, se hace un seguimiento periódico de los principales riesgos.

Los principales riesgos del grupo CEVASA y su tratamiento son:

- 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.

En cuanto al riesgo de liquidez, el responsable de tesorería 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.

Con la ayuda de dichas herramientas el director financiero realiza periódicamente (mensualmente) un análisis de sensibilidad respecto a como se verían afectados los resultados del grupo y su patrimonio, así como de su posición financiera a corto, medio y largo plazo, por posibles cambios en los tipos de interés.

Adicionalmente, el Consejo de Administración analiza en cada una de sus reuniones la posición financiera global del grupo, a corto y a largo plazo.

- 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.

1) Respecto a los riesgos asociados a la operativa corriente:

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 los negocios cuentan con certificaciones ISO y otras similares que aseguran tales objetivos.

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.

- 2) Respecto a los riesgos tecnológicos mencionados en el apartado E.3.:
 - 2.1. 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".
 - 2.2. 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.
 - 2.3. 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 sirven de apoyo a la gestión de diferentes negocios de la Compañía y su Grupo.

- 3.) Respecto a los riesgos de incumplimiento de disposiciones legales:

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 alguna de los profesionales que desarrolla su carrera laboral en nuestra Compañía.

Si la disposición legal nos afecta de manera relevante, inmediatamente su receptor la circula 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.

Respecto a la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) y Reglamento, el grupo cumple con todos los requisitos legales en esta materia y tiene implantadas medidas de seguridad con el fin de evitar incumplimientos de la misma.

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

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

- i) El Consejo de Administración es el Órgano responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo Sistema Interno de Control y Gestión de Riesgos en Relación con el Proceso de Emisión de la Información Financiera (SCIIF).
- ii) El SCIIF que se tiene implantando en el grupo CEVASA es responsabilidad del propio Consejo de Administración.

Dicho sistema es anterior al documento sobre control interno sobre la información financiera de las entidades cotizadas, que en junio de 2010 publicó la CNMV, y no ha sido modificado en ningún extremo tras la citada publicación, por entender que el sistema que se tenía y se tiene implantado garantiza que la información financiera de CEVASA y su grupo se elabora con arreglo a la legislación que le es de aplicación y que:

- i. Recoge con precisión las transacciones, hechos y demás eventos efectivamente ocurridos en los ejercicios en los que efectivamente han ocurrido y que se registran cuando se producen.
 - ii. Las informaciones que se elaboran y publican reflejan la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad y su grupo es parte afectada.
 - iii. Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información financiera de acuerdo a la normativa aplicable, respecto a su valoración, presentación, desglose y comparabilidad.
 - iv. Las informaciones financieras reflejan, en cada una de las fechas, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.
- iii) El Comité de Auditoría del Consejo de Administración es el Órgano en quién recae la responsabilidad de supervisar el SCIIF que se tiene implantado.

Actualmente no existe en el grupo CEVASA un puesto individualizado de controller de gestión ni de riesgos. Tampoco existe en el grupo CEVASA personal asignado a la función de auditoría interna. La función de presupuestación y control presupuestario la realiza directamente la dirección financiera.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.
 - i) El diseño de la estructura organizativa de la Sociedad y su grupo a su máximo nivel está aprobada por el Consejo de Administración. Tal nivel comprende:
 - La Estructura funcional y jurídica del grupo
 - Los Órganos de administración de la holding y sus filiales.
 - Los Comités del Consejo de Administración
 - Los niveles de apoderamiento y designación de apoderados.
 - La definición de las funciones del director general, subdirector general y ámbitos de las principales áreas de negocio del grupo y del área financiera común. Designación de altos directivos responsables de cada una de ellas.

Pueden realizar propuestas de diseño y revisión de dicha estructura organizativa cualquier consejero, los propios Comités del Consejo y, en particular la alta dirección del grupo, a través del director general.

El diseño y revisión de la estructura organizativa a nivel de cada una de las áreas de negocio y área común financiera definida corresponde a cada uno de los altos directivos responsables de esas áreas, con la participación del director general.

- ii) El propio Consejo de Administración es el Órgano encargado de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad y de distribuir las tareas y funciones, en el máximo nivel de la estructura organizativa.

La definición de las líneas de responsabilidad y autoridad y la distribución de tareas y funciones en el seno de las dos áreas certificada con normas ISO están perfectamente definidas en los manuales de calidad y organización de esas áreas y su modificación corresponde al Comité de calidad, tras propuestas de cualquiera de sus componentes (director general, subdirector general y director financiero y jefes de las áreas de negocio, y responsable de calidad).

Las áreas con certificación ISO son las de gestión de patrimonio en alquiler y gestión hotelera.

El área de gestión de suelo y promociones inmobiliarias es de responsabilidad directa del director general. En cualquier caso, puesto que durante el ejercicio 2013 no existían promociones inmobiliarias en curso y no se ha desarrollado una gestión especialmente activa respecto a la reserva de suelo del grupo, no ha habido personal afecto a este área.

Por lo que se refiere al proceso de elaboración de información financiera, su diseño, implantación y seguimiento corresponde al director financiero. No obstante, el personal de otras áreas es el encargado de contratar con clientes y proveedores de dichas áreas, así como de elaborar y registrar la facturación a clientes y los movimientos de cobros y pagos a los mismos que se derivan de la relación comercial, todo ello, con apoyo de programas informáticos específicos. El control directo de todo ello corresponde a los jefes de esas áreas, sin perjuicio de controles puntuales desde el área financiera.

Si bien, el registro de la facturación recibida se reparte entre el personal de las áreas comerciales y el del área financiera, la conformidad de facturas recibidas recae en los jefes de cada una de esas áreas, aunque, salvo algún caso aislado, los pagos se realizan desde el área financiera.

La distribución de las tareas y funciones del personal de las áreas comerciales, respecto a todo lo anterior, está definido en los manuales de calidad de esas áreas.

- iii) En lo relativo a las funciones y responsabilidades de cada uno de los miembros de la organización de las áreas comerciales, y de los procesos de trabajo e instrucciones que les afectan, las normas ISO incluyen procedimientos que aseguran la correcta difusión de todo aquello.

En lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, todo él, de principio a fin, está completamente sistematizado y cada persona de la organización que en él interviene, conoce sus responsabilidades, los procesos en los que han de trabajar y las fechas en las que debe hacerlo.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

iv) Código de conducta:

Respecto a la conducta de los componentes de la organización, el único documento interno que la regula es el Reglamento Interno de Conducta aprobado por el Consejo de Administración el 8 de julio de 2004.

Dicho documento establece normas de conducta en relación con:

- Suscripción, compra o venta de valores emitidos por la Compañía
- La información calificada como privilegiada
- La comunicación de hechos relevantes
- Las fases de estudio y negociación de operaciones
- Operativa de adquisición y enajenación de autocartera

Dichas normas afectan a los administradores y directivos de CEVASA y su grupo, a cuyo efecto se consideran incluidas las personas con rango de responsables de departamento o superior. También afecta a las personas a ellos vinculadas.

También afectan a las personas externas a la Sociedad, que prestan servicios financieros, jurídicos, de consultoría o de cualquier otro tipo a alguna de las sociedades que integran el grupo CEVASA, mediante relación civil o mercantil.

El mencionado Reglamento no incluye mención alguna respecto al registro de operaciones y elaboración de información financiera.

En el propio Reglamento se señalan que los incumplimientos del Reglamento de Conducta tendrán la consideración de falta laboral, y que ello podría dar lugar a la imposición, por el propio Consejo de Administración, de sanciones, con independencia de las administrativas que pueda imponer la CNMV y sin perjuicio de la aplicación de la legislación laboral. No se señalan otros órganos o personas encargadas de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctivas y sanciones.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

v) Canal de denuncias:

No se ha diseñado ni implantado ningún canal de denuncias que posibilite que hechos u omisiones del personal que perjudiquen a la Sociedad y su grupo sean conocidos con prontitud por sus órganos de administración. Tampoco en lo relativo a posibles denuncias de irregularidades de naturaleza financiera o contable, que permitan ser conocidas por el Comité de Auditoría.

Estas denuncias, de producirse, se realizarían de manera informal y no sistematizada.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

vi) Programas de formación::

La formación del personal de la Compañía y su grupo y la actualización periódica de conocimientos se gestiona a través de planes de formación anuales por áreas, entre las que se incluye el área financiera.

Si bien anualmente se determinan por el jefe del área aquellas materias (normas contables de auditoría, normas fiscales, etc.) en las que el personal del área debe recibir formación, salvo el propio

director financiero, ningún otro personal actual del área ha recibido formación en materias de control interno y gestión de riesgos, complementarios a la que ya tienen por razón de su titulación y profesión.

Ningún otro personal de CEVASA, ni laboral ni integrante de sus órganos de administración, ha recibido de ésta o gestionado por ella, formación en dichas materias, sin perjuicio de la que pudieran haber recibido a título personal.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.
- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.
- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.
- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.
- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

Si bien, se conocen y controlan los riesgos que pueden afectar tanto los objetivos estratégicos como los que se tienen a corto plazo, así como los que afectan a que la información financiera no cubra los objetivos, no existe un único documento en que se documenten y se recojan tales riesgos y los medios y sistemas implementados para su control.

En lo referente a la información financiera, no existe un proceso específico de identificación de los riesgos que pueden afectar a que aquella no cumpla con sus objetivos, que son:

- A) Que recoja con precisión las transacciones, hechos y demás eventos efectivamente ocurridos en los ejercicios en los que efectivamente han ocurrido y que se registren cuando se producen (existencia y ocurrencia).
- B) Las informaciones que se elaboren y publiquen reflejan la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad y su grupo sean parte afectada (integridad).
- C) Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifiquen, presenten y revelen en la información financiera de acuerdo a la normativa aplicable respecto a su valoración, presentación, desglose y comparabilidad.
- D) Las informaciones financieras reflejen, en cada una de las fechas, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos (derechos y obligaciones), de conformidad con la normativa aplicable.

De la no existencia de un proceso definido y documentado de identificación de riesgos no debe entenderse que la Compañía desconoce tales riesgos, que conoce y tiene identificados. Entre estos, los más relevantes son:

- Que se produzcan omisiones de registro y contabilización, no intencionadas de:
 - Transacciones realizadas
 - Transacciones, activos y pasivos contingentes
 - Otras

- o Que se produzcan errores no deseados en el registro de las operaciones, hechos y contingencias que debe ser registrados, tales como errores que afecten al volumen registrado, a la corrección de los apuntes realizados, o que tengan su origen en la incorrecta interpretación de la normativa contable, fiscal o financiera de aplicación.
- o Que existan fraudes a la Compañía y su grupo que no sean adecuadamente identificados y que, debido a los mismos, no se registren adecuadamente las obligaciones y derechos que de ellos se deriven.
- o Que se produzcan omisiones que tengan su origen en el desconocimiento de la existencia de normativas que afectan a la Compañía y su grupo y que pueden ser origen de derechos y especialmente obligaciones y contingencias.
- o Que existan fraudes en la Compañía y su grupo, no identificados y que, aunque de los mismos no se derivasen obligaciones para el grupo, por mantenerse ocultos no pueda informarse de ellos, como pueden ser el aprovechamiento ilícito y no permitido de patrimonio del grupo para realizar negocios privados.
- o Que, debido al desconocimiento de la normativa o a su incorrecta interpretación, las transacciones, hechos y demás eventos no se clasifiquen, presenten y revelen con el detalle, desglose y comparabilidad exigidos.
- o Que el inadecuado diseño, implantación, mantenimiento o supervisión de los sistemas de información (software y hardware), sea el origen de errores u omisiones que afecten a la información financiera, o de que esta no esté disponible en tiempo y forma, como exige la normativa en vigor.

Si bien se conocen todos estos riesgos y los puntos débiles de la estructura de la organización donde tales o cuales riesgos pudieran materializarse, no existe un documento que recoja todo ello.

El perímetro de consolidación del grupo CEVASA está perfectamente identificado en aplicación de la normativa en vigor, que no ha variado sustancialmente en los últimos años. Adicionalmente, hay que resaltar la simplicidad jurídica del grupo CEVASA, que deja pocas dudas respecto a este aspecto.

Los riesgos que afectan a la información financiera se han ido identificando a lo largo de los años por la dirección del grupo, en el desarrollo de su labor y no en el marco de ningún proceso de identificación y evaluación de este tipo de riesgos.

Desde su creación en el ejercicio 2003, el Comité de Auditoría ha tenido entre sus tareas el ejercicio de la función de control y el conocimiento del proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad, y, a partir del año 2013 adicionalmente, la supervisión de la eficacia de esos sistemas. Sin embargo, no se ha designado órgano alguno de menor nivel para supervisar el proceso específico de identificación de riesgos, porque dicho proceso no existe ni se ha definido en la Compañía y su grupo.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.
- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

El Sistema Interno de Control y Gestión de Riesgo en relación con el Proceso de Emisión de la Información Financiera (SCIIF), que el grupo CEVASA tiene, está basado en un conjunto de procedimientos y sistemas, diseñados tanto buscando la mejora en la gestión corriente de los negocios, como en el objetivo de minimizar la ocurrencia de riesgos operativos y de aquellos que afectan a la información financiera.

Respecto a los riesgos, las características de estos procesos y sistemas de control son los siguientes:

- Respecto a los riesgos de tipo operativo, los sistemas de gestión de los negocios 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 emitida, existen chequeos sobre la bondad de la misma, con sistemas de seguimiento de ocupación, precios medios y puntales de facturación, contraste con los contratos firmados, etc.
- Respecto a la facturación recibida y el devengo de otras partidas a pagar, el procesamiento 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 unidad de negocio y tipología de gasto, 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.
- Todas las personas tanto de las áreas comerciales como del área financiera del grupo tiene sus funciones perfectamente asignadas, así como el ámbito de sus responsabilidades y trabajos que les corresponden.
- Todos los trabajos de los departamentos de facturación, contabilidad, tesorería y administración, tanto sistemáticos como puntuales, se siguen y controlan con base en aplicaciones informáticas. Las características de este sistema son:
 - 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 (sobre los apuntes realizados, conciliaciones, revisiones de saldos, revisiones analíticas, etc.). Todo ello para las diferentes entidades, localizaciones y unidades de negocio.
 - 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).
 - Asignación de cada una de las tareas a una o más personas del departamento, según se requiera o no su trabajo en equipo.
 - Reporting diario de cada persona sobre las tareas a su cargo a realizar en el día y grado de ejecución.
 - Seguimiento y reasignación, caso de ser necesario, por parte de la dirección financiera.
 - 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.

- o Una garantía de que las transacciones, hechos y demás eventos se registren de conformidad, y que se clasifiquen, presenten y revelen en la información financiera de acuerdo a la normativa aplicable, respecto a su presentación, desglose y comparabilidad, es que el personal del departamento contable del grupo tiene una gran experiencia y alta cualificación profesional. Hasta la fecha, ha demostrado conocer en profundidad la normativa contable y financiera 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 discrepancia, se pide consejo al auditor externo.

- 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, sistemas 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.
- Semestralmente, la Compañía y su grupo someten sus activos inmobiliarios a "test de deterioro", para lo cual se realiza una tasación externa de aquellos por expertos independientes. Previo a la contratación de estos servicios, se seleccionan un mínimo de dos sociedades de tasación cualificadas, teniendo en cuenta unas primeras referencias e informaciones sobre su nivel de precios, y de entre ellas se selecciona la oferta más económica teniendo en cuenta también el factor continuidad.
- Una vez recibidas las tasaciones periódicas provisionales, se examinan por la dirección financiera y dirección general y estos testean que las tasaciones no contengan errores materiales o de otro tipo cuyo origen esté en que se hubieran facilitado a los tasadores datos incorrectos o éstos hubieran sido mal interpretados, con la finalidad de practicar las correcciones que sean necesarias.

La Compañía tiene como política no cuestionar los supuestos, tasas de descuento y otras bases de las tasaciones externas, salvo que aprecie error evidente en los mismos.

- Salvo algunos informes puntuales de ámbito interno, toda la información financiera se elabora por el área común financiera, es supervisada en primer lugar por el responsable de contabilidad; y seguidamente y por este orden, por el director financiero y el director general. Los informes financieros anuales y semestrales son supervisados por el Comité de Auditoría, después de que lo hayan hecho el propio director general y el Sr. Presidente.

Las declaraciones intermedias, informes financieros semestrales o cualquier otra información financiera de carácter puntual, son supervisadas por la dirección general y el Sr. Presidente.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.
- F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Tanto los registros contables de las sociedades del grupo como los estados e informaciones financieras que se hacen públicos respecto a cada uno de ellas, se elaboran de acuerdo al Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 y por las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y

Auditoría de Cuentas (ICAC) y sus normas e interpretaciones complementarias. También de acuerdo a la Ley del Mercado de Valores y normativa que la desarrolle o complementa en especial la emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), así como las guías que sobre algunos informes o aspectos de la información a publicar pone a disposición del público dicha Comisión.

Por lo que se refiere a las cuentas anuales consolidadas y otras informaciones financieras, éstas se elaboran de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración todos los principios y normas contables, y criterios de valoración de aplicación obligatoria, e interpretivos publicados. También se aplica el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y demás normativas que la desarrollan o complementan, así como las guías que sobre algunos informes u aspectos de la información a publicar pone a disposición del público la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La citada normativa deja poco o nulo margen para el establecimiento de políticas contables, que no son otras que la aplicación estricta de toda aquella normativa. Sólo en algunos casos, cuando las citadas normas han posibilitado optar entre varios criterios de registro o presentación, el Consejo de Administración o la alta dirección del grupo han optado por uno de ellos, en función de la idoneidad del mismo y de los intereses de la Compañía y sus accionistas. Las opciones escogidas han sido puntualmente y convenientemente informadas a las personas implicadas en el proceso de elaboración de la información financiera.

Siendo muy pocas las ocasiones en que la compañía ha optado entre varios criterios legales es innecesaria la elaboración de un manual de políticas contables.

En caso de que deban registrarse operaciones cualitativamente distintas a las que la Compañía y su grupo ya ha registrado previamente de una determinada manera, con el visto bueno de sus auditores externos, o, en caso de modificarse normas existentes o aparecer otras nuevas que afectan a las operaciones de la Compañía y su grupo, estos casos son examinados individualmente por el responsable de contabilidad, por un lado, y por el director financiero, por el otro, con el fin de, tras evaluar el caso y la normativa de aplicación, concluir en la forma más adecuada de registrar o presentar las operaciones.

Si no existe coincidencia de opiniones se pide la opinión de nuestros auditores externos.

En algún caso en que la opinión de los técnicos de la Compañía eran totalmente distintas de la de los auditores externos y el asunto lo requería, se ha elevado consulta al ICAC.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., sociedad cabecera del grupo, presta a todas sus filiales y sociedades asociadas, que integran el perímetro de consolidación, el servicio de contabilidad y de elaboración de información financiera, y se aplican los mismos criterios contables a todas las Sociedades de dicho perímetro. Los registros contables y aplicaciones informáticas de soporte de elaboración de información financiera son comunes a todas las entidades del grupo. La información financiera se prepara con formatos homogéneos.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno

identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Aunque a juicio de la dirección y del Consejo de Administración, se tienen implantados mecanismos suficientes que aseguran la fiabilidad de la información financiera, no existen en la actualidad ni las funciones de controller financiero ni de auditor interno.

El hecho de que gran parte del patrimonio en alquiler del grupo sea de renta antigua y de que nos encontremos desde hace años en un proceso de ajuste de precios de alquiler a la baja, hace que debamos ser especialmente rigurosos en el control de costes de estructura. La necesaria economía de recursos humanos de la organización traslada, incluso, 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 el Consejo de Administración es conocedor de que la ausencia de personal de apoyo interno al Comité de Auditoría, en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF, dificulta su labor, también cree, al igual que los miembros del Comité de Auditoría, que los sistemas de seguimiento y control de este tipo de riesgos son adecuados y suficientes, considerando el escaso volumen y complejidad del grupo CEVASA y de sus negocios, sistemas que en algunos aspectos considera más avanzados que los de empresas de nuestro nivel.

Con ocasión de la reunión del Comité de Auditoría celebrada en el mes de marzo de 2013, los auditores externos de la Sociedad y su grupo valoraron positivamente los procedimientos de control interno de la Compañía, aunque sometieron al Comité que evaluara la conveniencia o no de crear un departamento o equipo de control interno. El Comité desestimó su creación, por no considerarlo necesario, debido a la adecuada valoración de los procedimientos de control interno que realizaron los auditores externos y para no aumentar los gastos de la Sociedad.

Adicionalmente a la reunión anual del Comité de Auditoría con los auditores externos de la Sociedad y su grupo, que se celebra habitualmente en los meses de febrero o marzo, en la que, uno de los puntos que se exponen por parte de los auditores externos es su valoración e información sobre si han encontrado debilidades o no en el mismo, y sus recomendaciones acerca del sistema de control interno, en especial el SCIIF, no se cuenta con ningún otro foro ni procedimiento de discusión sobre esta materia.

Hasta el momento, ni los auditores externos de la Sociedad ni personal interno de la Compañía han encontrado debilidades significativas del sistema de control interno que hicieran pensar que la mejora del mismo vendría acompañado de un coeficiente mayor que 1 de la "relación" Beneficio/Coste, asociada o la posible implementación de mejoras.

F.6 Otra información relevante

--

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información que sobre el SCIIF se facilita en el punto F no ha sido sometida a revisión por el auditor externo, especialmente porque, aunque se tienen implantados mecanismos adecuados de trabajo y control que permiten obtener una información financiera adecuada y que cumple con todos los requisitos, no existe

un documento que recoja y documente las medidas, sistemas y procedimientos implantados para su control. Consideramos previo a la revisión por parte del auditor de cualquier información sobre este particular, la elaboración de aquel documento y su evaluación y aprobación específica por el Comité de Auditoría.

Además puesto que, aunque a juicio de la dirección y del Consejo de Administración, se tienen implantados mecanismos suficientes que aseguran la fiabilidad de la información financiera, no existen en la actualidad ni las funciones de controller financiero ni de auditor interno.

G 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 caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

- 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.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple Explique

- 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: D.4 y D.7

Cumple Cumple parcialmente Explique 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.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. **Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.**

Cumple Explique

Se cumple parcialmente. No toda la información a que se refiere la recomendación 27 (relativa a información sobre consejeros) se hace pública en el momento de publicación del anuncio de convocatoria. Las explicaciones sobre esta particular se encuentran en el correspondiente apartado 27.

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.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

- 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.

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.**

Cumple Explique

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 Cumple parcialmente Explique

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.
- 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.
- 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:

- 1.^a Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2.^a Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3.^a 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: D.1 y D.6

Cumple Cumple parcialmente Explique

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 el órgano de administración en pleno sea 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: C.1.2

Cumple Explique

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.3 y C.1.3.

Cumple Cumple parcialmente Explique

11. 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:

1.º 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.

2.º 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple Explique

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

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple 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.

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple Cumple parcialmente Explique

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 forma 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.

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1 41

Cumple Cumple parcialmente Explique

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. No obstante dichas evaluaciones se realizan de forma continuada, sin que hasta la fecha la Sociedad haya considerado necesario realizar una evaluación periódica específica.

16. 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: C.1.22

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

17. 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: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

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 Nombramiento y Retribuciones, sino que ha sido sometida en el pasado a deliberación directa del pleno del Consejo de Administración.

18. 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: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. 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: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

20. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente 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 requieran un análisis detallado, éste se llevaría a cabo con todas las formalidades necesarias.

22. 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: C.1.41

Cumple Explique

23. 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: C.1.40
Cumple Explique

24. 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 Cumple parcialmente Explique

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 conocimientos para los consejeros, 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 solicitaran, se pondrían en marcha los programas formativos oportunos.

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple Cumple parcialmente Explique

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.

26. 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: C.1.3

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. 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 Cumple parcialmente Explique

En la web de la Sociedad se proporciona la información prevista en el apartado d) de la recomendación. 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.

28. 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 C.1.2

Cumple Cumple parcialmente Explique

Se mantiene en el Consejo de Administración María Vaqué Boix, anterior Consejera Delegada de la Sociedad y titular de una participación actual del 1,80%.

29. 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 que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados 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 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple Explique

- 30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple Cumple parcialmente Explique

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.

- 31. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 32. 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 comuniquen como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.**

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 33. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. 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 Explique No aplicable

35. 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.

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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.

Cumple Explique No aplicable

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. 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.

Cumple Explique No aplicable

39. 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

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 Memorandums 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 memorandums que se levantan tras cada reunión en caso de ser necesario en cualquier momento.

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple Explique

Ni el Comité de Auditoría, ni el de 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.

41. 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 Explique

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple 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.

43. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

44. 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 epígrafe: E

Cumple Cumple parcialmente Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

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

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) 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.
- c) 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) 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.
- b) 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.

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

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3., C.2.4. y E.2.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. 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 Explique

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente 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.

48. 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: C.1.38

Cumple Cumple parcialmente Explique

49. 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: C.2.1

Cumple Cumple parcialmente 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.

50. 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: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Se cumple las recomendaciones a), b) y c). No se cumple la d) debido a que la composición del 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.

51. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

2. 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: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Entre las funciones del Comité señaladas en su Reglamento no está la propuesta de retribución de los altos directivos. En el Reglamento 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 Nombramiento 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 a este comité a esta cuestión que, por otra parte, debido a su estabilidad y falta de complejidad, requiere escaso seguimiento.

53. 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.

Cumple Explique No aplicable

No existen en la actualidad 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.

H) OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará 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.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/03/2014.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

**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				
ACTIVO	Notas	Miles de Euros		PASIVO	Notas	Miles de euros	
		TOTAL GENERAL				TOTAL GENERAL	
		31.12.13	31.12.12			31.12.13	31.12.12 (*)
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		128.099	133.399	PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)		83.369	81.712
AI. Activos intangibles	7	1.219	1.168	A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	14	83.369	81.712
2. Concesiones		1.217	1.156	AI. Capital		6.607	6.883
3. Aplicaciones informáticas		449	418	1. Capital social		6.976	6.976
4. Amortización acumulada de activos intangibles		-447	-405	2. Acciones propias de la sociedad dominante		-369	-93
II. Propiedades, planta y equipo		111.444	116.504	AI. Reservas de sociedades integradas por consolidación global		76.489	75.130
1. Inmovilizado material	8	939	1.160	1. Reservas con disponibilidad limitada		6.842	6.565
Solares		399	399	2. Reservas disponibles		61.534	60.981
Construcciones, Instalaciones y Obras		7.767	7.622	3. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante		3.020	2.490
Amortización acumulada de inmovilizado material		-7.228	-6.861	4. Reservas ^{1º} aplicación NIIF.s,		5.094	5.094
2. Inversiones inmobiliarias	9	110.506	115.344	AI. Reservas y otros instrumentos de patrimonio neto en sociedades asociadas		579	380
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler		104.358	109.196	1. Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación			
Solares		41.480	41.628	AIV. Dividendo activo a cuenta			
Construcciones		99.174	98.078	AIV. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	14	-305	-682
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias		-28.008	-26.414	1. De activos disponibles para la venta		86	-103
Deterioros de valor		-8.288	-4.096	2. Operaciones de cobertura		-391	-579
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock		6.148	6.148	C) INGRESOS DIFERIDOS	14	2.518	6.584
Solares				C1. Subvenciones de capital		229	3.046
Construcciones		6.148	6.148	C2. Subvenciones por préstamos subsidiados		2.289	3.537
AIV. Inversiones en empresas asociadas	10	7.703	7.699	PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)		56.346	66.155
1. Inversiones en empresas asociadas		7.703	7.699	D) PASIVOS NO CORRIENTES		48.006	49.679
AV. Activos financieros no corrientes	11	4.859	4.733	DI. Préstamos y pasivos no corrientes	15 - 16	46.675	47.446
1. Instrumentos financieros de patrimonio		1.256	983	1. Deudas con entidades de crédito por préstamos a l/p		44.666	45.215
2. Otros activos financieros		3.603	3.750	Valor nominal		49.043	49.875
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	19	2.873	3.296	Ajuste por valor razonable de los préstamos		-4.377	-4.660
1. Activos por impuestos diferidos y pérdidas a compensar		2.873	3.296	2. Otros pasivos no corrientes		1.450	1.403
B) ACTIVOS CORRIENTES		14.134	21.051	3. Pasivos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura		559	827
BI. Existencias		9.963	10.274	DII. Impuestos diferidos	19	91	1.150
A) Existencias inmobiliarias	12	9.811	10.139	DIII. Provisiones	17	1.240	1.083
1. Terrenos y solares		9.768	9.909	E) PASIVOS CORRIENTES		8.340	16.477
3. Edificios acabados		70	229	EI. Deudas con entidades de crédito		6.541	13.558
B) Existencias comerciales y otros aprovisionamientos		152	136	2. Por vencimientos a c/p de préstamos a l/p, liquidación de coberturas y utilización de líneas de crédito	15 - 16	4.994	11.832
1. Existencias comerciales		36	29	3. Otros pasivos corrientes		1.548	1.727
2. Otros aprovisionamientos		117	107	EII. Pvisiones a corto plazo	17		204
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BI+BIII+BV+BX)		4.171	10.777	EIV. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos		192	515
BI. Deudores	13	3.625	6.781	1. Hacienda Pública		127	936
1. Clientes, neto de provisión por deterioro		395	754	2. Organismos Seguridad Social		65	75
2. Deudores		274	235	3. Otras Administraciones Públicas			-495
3. Personal		3	2	EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	18	67	139
4. Administraciones públicas		2.953	5.790	EVII. Acreedores comerciales	18	1.337	1.724
BI. Depósitos	13	20	20	1. Proveedores		625	616
BV. Inversiones financieras	13	21	3.025	2. Acreedores y efectos a pagar		712	1.109
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación		21	3.025	EVIII. Otros acreedores corrientes	18	174	223
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		505	950	3. Remuneraciones pendientes de pago		174	223
1. Caja		31	90	EIX. Periodificaciones		28	113
2. Bancos		474	860				
TOTAL ACTIVO		142.233	154.450	TOTAL PASIVO		142.233	154.450

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio 2013.

Cuenta de resultados consolidada

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes			
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2013 Y 2012		Miles de Euros	
		TOTAL GENERAL	
		2013	2012
	Notas		
1) INGRESOS	20.1)	14.967	15.412
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias		11.303	11.576
a) Ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias		11.303	11.576
Rentas de terceros no grupo		11.303	11.576
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	20.6)	190	615
a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados		190	615
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria		245	184
a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria		223	182
b) Ingresos por prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles		22	2
1D) Ingresos de otras actividades operativas	20.2)	2.440	2.207
a) Ingresos derivados de la explotación hotelera y complementarios		2.440	2.207
1E) Otros ingresos y resultados		789	829
a) Otros ingresos		30	56
b) Subvenciones de explotación		583	516
c) Ingresos por servicios diversos		176	257
2) GASTOS		-12.060	-11.586
2A) Gastos operativos	20.3)	-4.588	-3.961
a) Compras de mercaderías		-410	-327
b) Variación de existencias de mercaderías		-10	-30
c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad		-1.388	-1.233
d) Servicios de profesionales independientes		-980	-798
e) Primas de seguros		-127	-123
f) Servicios bancarios y similares		-190	-110
g) Suministros		-728	-690
h) Otros servicios		-755	-650
2B) Gastos de personal	20.4)	-4.239	-4.147
a) Sueldos, salarios e indemnizaciones		-3.236	-3.042
b) Seguridad social a cargo de la empresa		-786	-817
c) Otros gastos sociales		-20	-23
d) Consejo de Administración y comités del mismo		-196	-265
2C) Otros gastos	20.5)	-2.112	-1.772
a) Arrendamientos y cánones		-6	-7
b) Publicidad y comunicación		-105	-76
c) Otros tributos		-1.989	-1.598
d) Ajustes en la imposición directa o indirecta		-12	-5
f) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por otras operaciones comerciales		-755	-650
2D) Ingresos por recuperación de gastos		1.783	1.948
a) Ingresos por recuperación de gastos repercutibles		1.783	1.948
2E) Depreciación inmovilizado material		-2.177	-2.137
a) Dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias		-1.809	-1.602
b) Dotación a la amortización de inmovilizado material		-368	-535
2F) Depreciación del inmovilizado intangible		-42	-41
a) Dotación a la amortización de inmovilizado intangible		-42	-41
2G) Impagados		-342	-216
a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables		-298	-119
b) Dotación a la provisión por insolvencias de tráfico		-474	-450
c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico		430	353
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioro de valor de existencias	20.6)	-343	-1.259
a) Coste de las ventas de los inmuebles o derechos vendidos		-194	-694
c) Variaciones de valor en existencias inmobiliarias		-149	-565
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes		2.907	3.826
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS		1.961	1.494
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	20.7)	2.279	1.615
Ganancias o pérdidas realizadas por ventas de inversiones inmobiliarias		2.279	1.615
4B) Deterioro o recup. de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	20.8)	-4.064	-922
De inversiones inmobiliarias		-4.064	-922
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	20.8)	3.746	800
Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio		2.773	989
De préstamos asociados a inversiones inmobiliarias con deterioro de valor		973	-189
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones		4.868	5.320
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	20.9)	122	134
a) Dividendos		49	54
b) Intereses y descuentos financieros		74	42
c) Beneficios en valores negociables y diferencias de cambio			37
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	20.9)	-2.231	-2.596
a) Intereses de deudas con terceros y otros asimilados		-2.221	-2.592
b) Pérdidas en valores negociables y diferencias de cambio		-11	-4
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	20.10)	6	253
a) Participación en rdo. de empresas asociadas consolidadas por el método de participación		6	253
(10)=(5)+(6)+(7)+(9) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio		2.765	3.110
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	19)	255	-620
(12)=(10)+(11) Resultado Neto del Ejercicio		3.020	2.490
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante		3.020	2.490
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios			
BENEFICIO BÁSICO POR ACCIÓN ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En euros)		2,60	2,14

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2013

**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 2013 Y 2012	Miles de Euros	
	TOTAL GENERAL	
	2013	2012
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3.020	2.490
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	369	-276
1. Por revalorización/(reversión de la revaloración) del inmov. material y activos intangibles		
2. Por valoración de instrumentos financieros:	259	-138
a) Activos financieros disponibles para la venta	259	-138
b) Pasivos financieros		
3. Por coberturas de flujos de efectivo	269	-256
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	-158	118
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:		
1. Por valoración de instrumentos financieros:		
a) Activos financieros disponibles para la venta		
b) Pasivos financieros		
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		
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)	3.389	2.214
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	3.389	2.214
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios		

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 AÑO 2012	15	7.264	79.487	-7.382	4.743	-1.150	-406	61	82.619
I. Total ingresos /(gastos) reconocidos					2.490		-276		2.214
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						
SALDO FINAL AÑO 2012	15	6.976	73.020	-93	2.490		-682		81.712
Ajustes por reclasificaciones									
SALDO INICIAL AJUSTADO AÑO 2013	15	6.976	73.020	-93	2.490		-682		81.712
I. Total ingresos /(gastos) reconocidos					3.020		377		3.397
II. Operaciones con socios o propietarios.			981	-276	-2.490				-1.785
1. Aumentos/(Reducciones) de capital.									
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos.			981		-2.490				-1.509
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				-276					-276
6. Incrementos/(Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios.									
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			47						47
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto									
3. Otras variaciones			47						47
SALDO FINAL AÑO 2013	15	6.976	74.048	-369	3.020		-305		83.369

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte del estado de cambios en patrimonio neto del ejercicio 2013.

Estado de flujos de efectivo consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes		Miles de Euros	
		TOTALES	
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2013 Y 2012		2013	2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
COBROS DE CLIENTES (IVA incluido)		16.882	17.726
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS		-12.314	-12.088
Pagos a proveedores y otros cobros y pagos		-5.156	-5.229
Pagos al personal		-3.632	-3.418
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF		-3.526	-3.441
Efectivo generado por las operaciones		4.569	5.638
Intereses cobrados y bonificaciones		5	8
Intereses pagados y no activados		-1.657	-1.869
Impuestos sobre las ganancias pagados		223	-119
Flujos de efectivo de las actividades de operación		3.140	3.658
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación		3.140	3.658
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)		-1.770	-6.080
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios		2.716	1.787
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		3.177	1.644
Intereses cobrados		56	148
Dividendos cobrados		38	36
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión		4.218	-2.486
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera		-276	-388
Cobros de préstamos a largo plazo y diferencial anual de utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios)		-6.420	2.482
Reembolso de fondos tomados en préstamo		-1.570	-510
Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales)		-1.509	-2.676
Cobros/pagos por otras actividades de financiación		1.973	
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación		-7.803	-1.092
A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMAS EQUIVALENTES AL EFECTIVO		-446	81
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO		950	870
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		505	950

**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	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
ACTIVO												
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	128.099	133.399	111.336	124.670	4.503	6.746	-83	1.187	-61	-61	12.404	857
AI. Activos intangibles	1.219	1.168	1.201	1.153	10	6	9	8				
AII. Propiedades, planta y equipo	111.444	116.504	104.507	109.376	6.190	6.199	748	929			-1	-1
AIV. Inversiones en empresas subsidiarias	7.703	7.699	-127	7.699	-2.247		-1.123				11.199	
AV. Activos financieros no corrientes	4.859	4.733	3.605	3.750	-1	-2	3	3			1.252	983
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	2.873	3.296	2.150	2.692	551	542	280	247	-61	-61	-47	-124
B) ACTIVOS CORRIENTES	14.134	21.051	13.737	16.220	-4.617	-2.765	-2.049	-2.497	2.332	337	4.732	9.756
BI. Existencias	9.963	10.274	72	117	9.811	10.139	80	69		-50		
<i>ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BI+BIII+BV+BX)</i>	4.171	10.777	13.665	16.103	-14.428	-12.904	-2.129	-2.565	2.332	387	4.732	9.756
BI. Deudores	3.625	6.781	3.371	6.370	-189	179	151	444	293	120		-331
BIII. Depósitos	20	20	11	11	9	9						
BV. Inversiones financieras	21	3.025	15	1.089							6	1.936
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	505	950	10.269	8.634	-14.248	-13.092	-2.280	-3.009	2.038	267	4.726	8.151
TOTAL ACTIVO	142.233	154.450	125.073	140.890	-114	3.981	-2.133	-1.310	2.270	276	17.136	10.613

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

Miles de euros												
PASIVO	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)	83.369	81.712	67.631	70.674	118	267	-2.068	-2.866	632	247	17.055	13.390
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	83.369	81.712	67.631	70.674	118	267	-2.068	-2.866	632	247	17.055	13.390
AI. Capital	6.607	6.883	6.913	6.913	5	5					-312	-35
AII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global	76.489	75.130	60.530	63.960	113	261	-2.068	-2.866	632	247	17.281	13.528
AIII. Reservas y otros instrumentos de patrimonio neto en sociedades asociadas	579	380	579	380								
AIV. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	-305	-682	-391	-579							86	-103
C) INGRESOS DIFERIDOS	2.518	6.584	2.499	6.559			19	25				
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)	56.346	66.155	54.943	63.657	-233	3.715	-84	1.532	1.638	28	80	-2.777
D) PASIVOS NO CORRIENTES	48.006	49.678	47.928	49.796	11	58	-1	-90			67	-85
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	46.675	47.446	46.677	47.448	-3	-3	1	1				
DII. Impuestos diferidos	91	1.150	57	1.317		43	-3	-93			37	-117
DIII. Provisiones	1.240	1.083	1.194	1.031	14	18	1	2			31	31
E) PASIVOS CORRIENTES	8.340	16.477	7.015	13.861	-244	3.657	-83	1.622	1.638	28	13	-2.691
EI. Deudas con entidades de crédito y sociedades asociadas	6.541	13.558	4.079	11.012	609	3.780	305	1.671	1.548			-2.906
EII. Pvisiones a corto plazo		204		118		87						
EIV. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	192	515	1.935	1.341	-1.266	-800	-575	-261	88	39	10	196
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	67	139	30	44			34	92			3	3
EVII. Acreedores comerciales	1.337	1.724	834	1.083	381	547	121	82		-3		14
EVIII. Otros acreedores corrientes	174	223	118	161	26	36	30	34		-9		2
EIX. Periodificaciones	28	113	18	102	6	8	2	3	2			
TOTAL PASIVO	142.233	154.450	125.073	140.890	-114	3.981	-2.133	-1.310	2.270	276	17.136	10.613

Cuenta de resultados consolidada

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2013 Y 2012	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
1) INGRESOS	14.967	15.412	11.920	12.594	293	389	2.456	2.233	299	195	1	
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	11.303	11.576	11.303	11.576								
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	190	615		350	190	265						
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	245	184	6	-6	102	100	1		136	90		
1D) Ingresos de otras actividades operativas	2.440	2.207					2.440	2.207				
1E) Otros ingresos y resultados	789	829	610	674	1	24	15	26	163	105	1	
2) GASTOS	-12.060	-11.586	-8.328	-7.325	-786	-1.466	-2.705	-2.685	-13	-14	-227	-95
2A) Gastos operativos	-4.588	-3.961	-3.278	-2.873	-194	-171	-1.048	-901	-8	-7	-61	-9
2B) Gastos de personal	-4.239	-4.147	-2.677	-2.661	-200	-221	-1.195	-1.176	-1	-3	-165	-86
2C) Otros gastos	-2.112	-1.772	-1.949	-1.497	-35	-150	-122	-120	-5	-4	-2	
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.783	1.948	1.783	1.948								
2E) Depreciación inmovilizado material	-2.177	-2.137	-1.847	-1.642	-11	-11	-320	-484				-1
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	-42	-41	-36	-35	-3	-3	-3	-2				
2G) Impagados	-342	-216	-325	-214			-17	-2				
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	-343	-1.259		-350	-343	-909						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	2.907	3.826	3.591	5.269	-493	-1.077	-249	-452	285	181	-227	-95
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	1.961	1.494	1.961	1.473				21				
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	2.279	1.615	2.279	1.615								
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	-4.064	-922	-4.064	-922								
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	3.746	800	3.746	779				21				
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	4.868	5.320	5.552	6.742	-493	-1.077	-249	-431	285	181	-227	-95
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	122	134	60			-19		-9			63	162
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-2.231	-2.596	-2.116	-2.400	-56	-110	-28	-55	-31	-27	-1	-4
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	6	253	6	253								
(10)=(5)+(6)+(7)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo	2.765	3.110	3.502	4.595	-549	-1.206	-277	-495	255	154	-166	62
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	255	-620	114	-1.065	200	361	83	141	-199	-46	57	-10
(12)=(10)+(11) Resultado Neto del Ejercicio	3.020	2.490	3.615	3.530	-349	-845	-194	-353	56	108	-109	52
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	3.020	2.490	3.615	3.530	-349	-845	-194	-353	56	108	-109	52
BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	2,60	2,14										

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 2013 Y 2012	TOTALES		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN												
COBROS DE CLIENTES (IVA incluido)	16.882	17.726	13.635	14.913	122	94	2.892	2.541	233	178		
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS	-12.314	-12.088	-8.625	-8.270	-765	-396	-2.668	-2.435	-46	-193	-210	-795
Pagos a proveedores y otros cobros y pagos	-5.156	-5.229	-3.514	-3.473	-376	44	-1.253	-1.014	-8	-108	-5	-678
Pagos al personal	-3.632	-3.418	-2.260	-2.116	-149	-141	-1.067	-1.029			-64	-156
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF	-3.526	-3.441	-2.851	-2.681	-240	-299	-348	-392	-38	-20	-49	-50
Efectivo generado por las operaciones	4.569	5.638	5.010	6.643	-643	-302	224	107	187	-15	-210	-795
Intereses cobrados y bonificaciones	5	8	5	7								
Intereses pagados y no activados	-1.657	-1.869	-1.595	-1.734	-56	-90	-28	-45	22			
Impuestos sobre las ganancias pagados	223	-119	139	-83	133	-24	46	-12	-16		-79	
Flujos de efectivo de las actividades de operación	3.140	3.658	3.559	4.832	-566	-415	242	50	194	-15	-288	-795
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	3.140	3.658	3.559	4.832	-566	-415	242	50	194	-15	-288	-795
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)	-1.770	-6.080	-1.625	-5.981	-6	-5	-139	-94				
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios	2.716	1.787	2.716	1.787								
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio		-20		-20								
Traspaso de patrimonio (activos y pasivos) entre líneas de negocios			1.569	-3.689	-510	2.569	644	1.195	1.885	354	-3.587	-429
Inversiones/desinversiones en Invers.financ.tempor. y préstamos a asociadas	3.177	1.644	2.177	-818							1.000	2.461
Intereses cobrados	56	148	40	84		1					16	64
Dividendos cobrados	38	36									38	36
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión	4.218	-2.486	4.877	-8.635	-516	2.564	505	1.101	1.885	354	-2.533	2.131
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN												
Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera	-276	-388									-276	-388
Cobros de préstamos a largo plazo y diferencial anual de utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios)	-6.420	2.482	-6.420	3.640		-1.469		216				94
Reembolso de fondos tomados en préstamo	-1.570	-510	-1.266	-510					-304			
Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales)	-1.509	-2.676	-1.087	-2.444	-73	-66	-19	-33	-3	-3	-327	-129
Cobros/pagos por otras actividades de financiación	1.973		1.973									
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación	-7.803	-1.092	-6.801	686	-73	-1.535	-19	183	-307	-3	-603	-423
A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-446	81	1.635	-3.117	-1.156	614	729	1.335	1.772	336	-3.425	913
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO	950	870	8.634	11.751	-13.092	-13.706	-3.009	-4.343	267	-69	8.151	7.238
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	505	950	10.269	8.634	-14.248	-13.092	-2.280	-3.009	2.038	267	4.726	8.151

Memoria

1. Actividad del Grupo CEVASA

Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. (en adelante CEVASA o 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 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 24 de marzo de 2014.

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 2013 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 2013, 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 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de abril de 2013.

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 2013 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 para Ejercicios Iniciados a partir de:
Modificación de NIC 12 -Impuesto sobre las ganancias - impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC 40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (Fecha original IASB: 1 de enero de 2012)
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
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.
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros: Información a revelar -Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Introducción de nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Períodos 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.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
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.	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:

NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
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 2014
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 2014
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 2014
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 2014
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 2014
Modificación de NIC 32 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 2014
Sociedades de inversión: modificación NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre 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
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39	No se espera que sea anterior a 1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIC 36 Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a la NIC 39 Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones de la NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014
Interpretación IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

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 razonable 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 de préstamos subvencionados, asociados a la financiación de determinados activos inmobiliarios, se ha obtenido también de las valoraciones de expertos independientes (Nota 14).
- La vida útil de los activos intangibles, activos materiales para uso propio e inversiones inmobiliarias (Notas 7, 8 y 9).
- La razonabilidad de las provisiones registradas al 31 de diciembre de 2013 (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:

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 los Administradores de cada sociedad. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo sobre las mismas. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

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.

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. Con el fin de evaluar si el Grupo controla una 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. < empresa cuya fusión por absorción por su matriz, CEVASA, se formalizó en escritura pública el 26/06/2013, se inscribió en el Registro Mercantil el 8/7/2013 >, 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.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 26 de junio de 2013, se formalizó en escritura pública la fusión por absorción de las mercantiles CEVASA

(sociedad absorbente), con CEVASA, Inversiones Mobiliarias, S.L.U.y CEVASA - TEYCO, S.L.U. (sociedades absorbidas). La fecha a partir de la cual las operaciones se consideran realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad beneficiaria, CEVASA, es el 1 de enero de 2013. La mencionada fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 8 de julio de 2013.

En la contabilización de la operación de fusión por absorción en las cuentas anuales de la sociedad dominante (CEVASA) se ha aplicado la normativa contable española (R.D. 1.514/2007 de 16 de noviembre) y sus principios que coinciden con los que establece la NIIF. 3 "Combinaciones de negocios", para este tipo de operaciones y por ello, no ha sido necesario realizar ajuste alguno.

La mencionada fusión por absorción no ha tenido efecto financiero en los estados consolidados del ejercicio 2013 ni en los anteriores comparativos.

De acuerdo a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, se optó por someter la operación al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del título VIII de la Ley citada.

g) Cambios de criterios contables, comparación de la información y corrección de errores

La información contenida en ésta memoria anual consolidada del ejercicio 2013 es plenamente comparable con la del ejercicio 2012.

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 2012, salvo lo que se informa a continuación:

Por lo que se refiere al tratamiento de subvenciones:

- 1) Las subvenciones no reintegrables, se muestran, de acuerdo a la normativa contable española, dentro del Patrimonio Neto, y dan lugar a impuestos diferidos.

De acuerdo con las NIIF's, tales subvenciones no tienen la naturaleza de Patrimonio Neto ni dan lugar a impuestos diferidos.

Como resultado de la interpretación de los puntos 4 y 52 del Marco Conceptual de las NIIF's, este grupo entendía que las subvenciones no satisfacían las definiciones de activo o de pasivo, y que, aunque no se mostrasen tampoco en el Patrimonio Neto, estaban más próximas a éste que no al concepto de pasivo. Por ello, registraba impuestos diferidos asociados a las mismas, que se presentaban en el balance consolidado. La contrapartida de dicho reconocimiento era la propia partida de subvenciones, que se presentaba en términos netos dentro del balance consolidado.

Tras reinterpretar la normativa internacional, este grupo considera ahora que puesto que las NIIF's prohíben registrar aquellas subvenciones como Patrimonio Neto, no pueden ser tratadas como tales y por tanto, no dan lugar a impuestos diferidos.

- 2) El grupo tiene entre sus pasivos préstamos subsidiados, que, en las cuentas individuales y según la normativa contable española, se valoran inicialmente a valor razonable de acuerdo a la Norma de Registro y Valoración 9ª e interpretación del ICAC (BOICAC 81/2010, consulta 10). La diferencia entre el valor razonable y su valor amortizado se registra dentro del Patrimonio Neto, por su importe neto, registrando dentro de los pasivos los impuestos diferidos que de ello resultan.

Hasta el ejercicio 2012 y como resultado de la aplicación conjunta de la NIIF 9 y la NIC 20, la diferencia entre el valor inicial razonable de estos préstamos y su valor amortizado, se registraba en Patrimonio Neto, al considerar dicha diferencia como subvención asociada a los ingresos.

Puesto que la NIC 20 solo indica de manera explícita que las subvenciones asociadas a los activos deben registrarse dentro de la partida de Ingresos Diferidos, este grupo interpretaba que, a falta de mención explícita, aquella diferencia, como subvención asociada a los ingresos, debía tratarse según la NIIF 9 y registrarse dentro del Patrimonio Neto, que es el criterio seguido por la normativa española. Al registrarse en Patrimonio Neto se registraban paralelamente impuestos diferidos.

Tras reinterpretar la normativa internacional, este grupo considera ahora que estas subvenciones deben registrarse como Ingresos Diferidos y no como Patrimonio Neto, puesto que si bien la NIC 20 no hace una mención explícita de ello, puede llegarse a esa conclusión de una lectura de su punto 15.

Paralelamente a su consideración como Ingresos Diferidos (en lugar de cómo Patrimonio Neto), estos se muestran ahora por su importe bruto, sin registro paralelo de impuestos diferidos, de acuerdo a lo mencionado en el punto anterior.

Como consecuencia de los cambios de criterios mencionados en la preparación de las cuentas anuales adjuntas, se ha reexpresado el balance de situación cerrado a 31/12/2012, el estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 2012 y el Estado de Patrimonio Neto, con los movimientos de ejercicio 2012.

Los epígrafes modificados se muestran en los siguientes cuadros:

<i>Cuentas Anuales 31/12/2012</i>			
	Miles de Euros		
	Cuentas anuales	Reexpresión	Saldos reexpresados
EPIGRAFE DE PASIVO:			
PATRIMONIO NETO TOTAL	84.188	-2.476	81.712
A) Patrimonio Neto atribuible a la Sdad, dominante	84.188	-2.476	81.712
AIV. Ajustes por valoración de Instrumentos financieros	1.794	-2.476	-682
3. Por valoración de préstamos subsidiados	2.476	-2.476	
C) Ingresos Diferidos	2.132	4.451	6.584
C1. Subvenciones de capital	2.132	914	3.046
C2. Subvenciones por préstamos subsidiados		3.537	3.537
PASIVO EXIGIBLE	68.130	-1.975	66.155
D) Pasivos No Corrientes	51.654	-1.975	49.679
DII. Impuestos Diferidos	3.125	-1.975	1.150

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO			
<i>Cuentas Anuales 31/12/2012</i>			
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de Euros		
	Cuentas anuales	Reexpresión	Saldos reexpresados
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	2.490		2.490
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	2.105	-2.381	-276
1) Por revalorización (reversión de la revalorización) del inmov.material y activos intangibles			
2) Por valoración de instrumentos financieros:	3.262	-3.401	-138
a) Activos financieros disponibles para la venta	-138		-138
b) Pasivos financieros	3.401	-3.401	
3) Por coberturas de flujos de efectivo	-256		-256
4) Diferencias de conversión			
5) Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
6) Entidades valoradas por el método de participación			
7) Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
8) Efecto impositivo	-902	1.020	118
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-194	194	
1) Por valoración de instrumentos financieros:	-277	277	
a) Activos financieros disponibles para la venta			
b) Pasivos financieros	-277	277	
2) Por cobertura de flujos de efectivo			
3) Diferencias de conversión			
4) Entidades valoradas por el método de participación			
5) Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
6) Efecto impositivo	83	-83	
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)	4.401	-2.187	2.214
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	4.401	-2.187	2.214

<i>Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante 31/12/2012</i>			
	Miles de Euros		
	Cuentas anuales	Reexpresión	Saldos reexpresados
APARTADO DEL PATRIMONIO NETO:			
PATRIMONIO NETO TOTAL	84.188	-2.476	81.712
AIV. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	1.794	-2.476	-682

h) Situación financiera – Fondo de maniobra

El balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 5,8 millones de euros, si bien el activo corriente del balance de situación consolidado a dicha fecha incluye 10 millones de euros de existencias inmobiliarias que no son activos realizables en el corto plazo. Según se indica en las Notas 15 y 16, la operativa del grupo genera anualmente excedentes de tesorería fruto de su actividad patrimonial y dispone de líneas de crédito no dispuestas por importe de 8,9 millones de euros, cuyo vencimiento se produce durante el ejercicio 2014 y que tiene la firme intención de renovar a su vencimiento. En cualquier caso, el Grupo dispone de otros 1,2 millones de euros de activos financieros no corrientes que pueden ser realizables en el corto plazo.

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 2013 que prevén realizar los Administradores de la Sociedad Dominante y que debe aprobar la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio - Beneficio	826
Distribución	
A Reserva voluntaria	826

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.

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.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado gastos financieros en el epígrafe “Inmovilizado material”.

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

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 2013 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 2012 y de 2013, ascienden a 10.369 y 9.981 miles de euros, respectivamente. Los mismos han sido calculados en función de las valoraciones realizadas por American Appraisal (tasador independiente no vinculado al Grupo), a través de un informe elaborado por los mismos en fecha 24 de febrero de 2014, y cuyas principales premisas para su elaboración se facilitan en el punto 4.d) de esta memoria.

Bienes en régimen de arrendamiento financiero.

A 31 de diciembre de 2012 y 2013 el Grupo no disponía de bienes en régimen de arrendamiento 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 2013 y 2012 (31 de diciembre), el Grupo no tenía formalizados compromisos contractuales para la adquisición de inmovilizado material.

b) Inversiones inmobiliarias (Nota 9)

“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.

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.

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 tres 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 46,52 % 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'. El método utilizado para las ventas de las mencionadas viviendas es el del valor relativo (isomargen). Tales edificios tienen una antigüedad superior a los 35 años y las viviendas que lo componen tienen un coste neto contable sustancialmente menor que sus precios de venta. Las mencionadas inversiones inmobiliarias se valoran a coste de construcción. Como no existe un coste individualizado elemento a elemento se ha considerado un reparto del coste contable proporcional al valor razonable de las viviendas (isomargen).

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 entre 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.

Aunque el grupo tiene una inversión inmobiliaria en Madrid en venta, que se comercializa unidad a unidad dichas unidades se mantienen en alquiler en tanto no sean vendidas. No se cumplen las condiciones establecidas en la NIC 40, puntos 57 y 58, para reclasificar esta inversión inmobiliaria como existencia.

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 2012 y 2013, ascienden a 304.121 y 290.831 miles de euros, respectivamente. Los mismos han sido calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal (tasador independiente no vinculado al Grupo), a través de un informe elaborado por los mismos en fecha 24 de febrero de 2014, y cuyas principales premisas para su elaboración se facilitan en el punto 4.d) de esta memoria.

Las rentas, netas de repercusiones de gastos, devengadas durante los ejercicios 2012 y 2013, y derivadas del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 11.576 y 11.303 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 2013 y 2012, no se han activado gastos de personal dentro del coste de las propiedades, planta y equipo en construcción o en stock, pero sí se han activado gastos financieros mientras estas propiedades se encontraban en construcción.

El detalle de los costes financieros capitalizados en el 2012 se detalla en el siguiente cuadro. En el ejercicio 2013 no se han capitalizado costes financieros:

	Miles de Euros
	Capitalizado en el ejercicio
Ejercicio 2012:	
Promoción en Vic (Barcelona)	78,35
Total ejercicio 2012	78,35

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 resultados del periodo en que se incurran. El Grupo, 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 los valores razonables y los posibles deterioros de valor de activos materiales, intangibles y unidades generadoras de efectivo.

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 (American Appraisal) al cierre del ejercicio, la valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El concepto clave es el "valor en el mercado libre", entendiéndolo 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.

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, obteniendo una aproximación al valor. 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 periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

- d) Residual: Este método, derivado del Método del Flujo de Caja Descontado, se basa en obtener una indicación del valor del terreno partiendo del Flujo de Caja (antes de impuestos) que la propiedad es capaz de generar, alquilando los diversos espacios que la componen, habiendo ya deducido los gastos operativos.

Los principales supuestos y premisas utilizadas en los métodos anteriores, especialmente en el de flujo de caja descontado, son los siguientes:

1) Tasas de descuento:

1.a) Tasas básicas de referencia:

Rentabilidad letras del tesoro a 12 meses:	1,131%
Rentabilidad bonos del estado a 3 años:	2,350%
Rentabilidad bonos del estado a 5 años:	3,258%
Rentabilidad obligaciones a 10 años:	4,374%
Rentabilidad obligaciones a 15 años:	5,012%
Rentabilidad obligaciones a 30 años:	5,213%

1.b) Primas sobre las tasas básicas:

Prima de rentabilidad para inmuebles residenciales antiguos:	3,000%	(Edificios Sta.Maria de la Cabeza - Madrid- y Meridiano Cero -Barcelona-)
Prima de rentabilidad para inmuebles residenciales:	3,500%	
Prima de rentabilidad para inmuebles no residenciales antiguos:	5,000%	(Edificios Sta.Maria de la Cabeza - Madrid- y Meridiano Cero -Barcelona-)
Prima de rentabilidad para inmuebles no residenciales:	5,500%	

1.c) Previsión del IPC: 2%.

2) Periodo restante de alquiler:

2.a) Los contratos vencidos se consideran renovados durante un periodo de un año a partir de la fecha de vencimiento en función de la clausula de tácita renovación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994.

2.b) Contratos de renta antigua en viviendas

Los contratos anteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994, se consideran vitalicios y subrogables al cónyuge y en ciertos casos particulares a los descendientes.

En este caso se considera como periodo restante de arrendamiento el mayor de los siguientes:

- La diferencia entre la esperanza de vida media (82 años según INE) y la edad real del inquilino aumentada en un 20%, ante la posible subrogación y aumento de la esperanza de vida.
- 10 años como duración mínima de un contrato de renta antigua.

Si se desconoce la edad del inquilino se considera como edad la media de las edades de los restantes inquilinos del inmueble.

2.c) Contratos de renta antigua en locales de negocio

Los contratos anteriores a la LAU de 1994, tenían duración hasta la jubilación del inquilino y son subrogables al cónyuge y en ciertos casos particulares a los descendientes.

En este caso se considera como periodo restante de arrendamiento un año, correspondiente al marcado por la disposición transitoria 3ª.4 y 3ª.5 de la LAU, que fija el periodo máximo restante para locales de negocio de 20 años a partir de su aprobación (año 1994).

2.d) Viviendas de VPO en régimen de alquiler

Como particularidad en estas promociones existe un periodo legal en el cual las viviendas se han de alquilar como VPO.

En estos casos se ha considerado dicha fecha como fecha final del periodo de arrendamiento la mayor entre:

- La fecha de fin de contrato.
- La fecha de fin de calificación del inmueble VPO en régimen de alquiler.

3) Otras consideraciones en la valoración:

3.a) Valores residuales:

Se ha considerado como valor residual el valor de mercado libre y disponible actual del mismo. Si el periodo de arrendamiento es mayor de 10 años se reduce al 90% este valor, por prudencia valorativa ante la incertidumbre futura del mercado inmobiliario.

3.b) Viviendas desocupadas a 31.12.2013:

Viviendas de VPO en régimen de alquiler

Las viviendas dentro de este régimen no arrendadas actualmente se han considerado como alquiladas, para ello se ha estimado:

- Fecha de inicio: La fecha de estudio.
- Renta a percibir: La máxima según la ley o cuando la renta percibida es inferior a este límite, debido a la situación el mercado, se ha considerado el porcentaje medio de las rentas cobradas actualmente.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de activos inmobiliarios cuando el valor razonable es inferior al coste contabilizado, en base a tasaciones realizadas por terceros expertos independientes. 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.

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 Efectivo existentes en el Grupo, así como los deterioros reconocidos en los ejercicios 2012 y 2013 para algunas de ellos.

Durante el ejercicio 2012 y 2013 han existido deterioros de valor de tales UGE,s. Se reconocieron 1.422 miles de euros en el 2012 y 4.619 miles de euros en el 2013 por pérdidas por deterioro. Asimismo durante los ejercicios 2012 y 2013 también se produjeron cancelación de deterioros por un importe de 500 miles de euros y 555 miles de euros respectivamente. En cualquier caso, dichas pérdidas por disminución del valor razonable de los activos inmobiliarios, registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias, han sido compensadas parcialmente por la aplicación a la misma cuenta de un total de 3.746 miles de euros de ingresos diferidos, procedentes de subvenciones de capital relacionadas con aquellos activos y plusvalías en préstamos que los financian y que tienen sus cuotas subsidiadas, por dedicar los edificios a viviendas de protección oficial en alquiler.

Ni durante el año 2012 ni en el 2013 se han producido cambios en la forma de agrupar los activos, para identificar las UGE,s.

Ni durante el año 2012 ni en el 2013 ha habido cambios en las hipótesis clave, sobre los cuales la dirección o las sociedades de tasaciones independientes se han basado para la determinación del valor 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 2013 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.

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 los activos integrantes de 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 al Patrimonio Neto del Grupo.

Los deterioros más relevantes de estos otros activos durante los años 2012 y 2013 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, concurso de acreedores 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 la entidad del grupo es 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 incorporan al balance consolidado 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. También se valoran así posteriormente. 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 resultados. La falta de recuperación del valor en libros 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 resultados.
- Otros activos financieros no corrientes:
 - 1) Depósitos bancarios a largo plazo en entidades financieras, en garantía de algunos préstamos hipotecarios reflejados en el pasivo. Estos se valoran por su valor razonable.
 - 2) 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.
- 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 y otros deudores, 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 se valoran inicialmente por el valor razonable y posteriormente por su coste amortizado, todo ello teniendo en cuenta los acuerdos contractuales y el fondo económico. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados 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 diferido que se imputará a la cuenta de resultados de acuerdo con un criterio financiero. No obstante lo anterior y, al igual que las subvenciones no reintegrables registradas también como ingresos diferidos, también se imputan a la cuenta de resultados 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).

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

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), a través de un informe elaborado por los mismos en fecha 24 de febrero de 2014, y cuyas principales premisas para su elaboración, se han detallado en la Nota 4.b) "inversiones inmobiliarias".

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 resultados.

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 a favor del grupo 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 propio representa una participación residual en el Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos del valor de sus activos.

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 2.388 acciones en autocartera con un coste total de 369 miles de euros (0,21 % del capital social).

i) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos son una de aquellas partidas que de acuerdo con el marco conceptual de las NIIF,s, puntos 4 y 52, no satisfacen las definiciones de activo o pasivo, pero que tampoco deben mostrarse en el Patrimonio Neto, partidas cuyo mejor tratamiento debe de ser resuelto en futuras revisiones de las NIIF,s. En línea con lo anterior, el punto 12 de la NIC 20 establece que las subvenciones no serán acreditadas directamente en el Patrimonio Neto, debiendo reconocerse:

- Las subvenciones de capital relacionadas con activos, de acuerdo, a la NIC 20, deberán reconocerse inicialmente como Ingresos Diferidos.
- Respecto a las relacionadas con ingresos que tengan su origen en el reconocimiento y medición inicial de préstamos subsidiados de acuerdo con la NIC 39, se registrarán también dentro del epígrafe Ingresos diferidos, según interpretación de la NIC 20, con base en la redacción de punto 32.

Las NIIF,s permiten, respecto a las primeras, registrarlas como Ingresos Diferidos o, alternativamente, minorando el valor de los activos con los que se relacionan. Respecto a las segundas (las relacionadas con préstamos subsidiados) no se permite dicho tratamiento alternativo.

Tanto una como otras se imputarán a la cuenta de resultados de manera paralela al reconocimiento de los costes que compensan.

De acuerdo, con el punto 3 de Definiciones de la NIC 20, las “subvenciones relacionadas con activos” son subvenciones cuya concesión implica que la entidad beneficiaria debe comprar, construir o adquirir cualquier forma de activos fijos,

mientras que las “subvenciones relacionadas con los ingresos” son las subvenciones del gobierno distintas de aquellas que se relacionan con los activos.

Las subvenciones de capital que se reciben meses después de construir el edificio VPO deben calificarse como “subvenciones relacionadas con activos”, puesto que el receptor de las mismas o entidad beneficiaria (el promotor) las percibe después de cumplir con la obligación de construir el edificio VPO, con lo que se cumplen los postulados establecidos en el punto 3 mencionado para calificarlas como tales.

Contrariamente, una vez construido el edificio, el titular del préstamo, que es la entidad beneficiaria de la futura subsidiación de las cuotas hipotecarias (no necesariamente el promotor, también la Sociedad patrimonial que ha adquirido el edificio y el préstamo) percibirá dichas subsidiaciones, no por la construcción del edificio (que puede haber no realizado) sino por alquilar sus viviendas con los límites establecidos en la legislación (rentas máximas, clientes arrendatarios limitados, etc.) y como compensación a dichas limitaciones durante el plazo de calificación. Por tanto, se trata de “subvenciones relacionadas con los ingresos” que pretenden compensar ingresos reducidos por el alquiler de este tipo de viviendas.

Las primeras se perciben tras la finalización del edificio. Las segundas se percibirán en el futuro (a lo largo del periodo de amortización del préstamo, generalmente en el caso de este grupo durante 25 años).

Las primeras se devengan inicialmente y desde ese momento son un ingreso, cuya imputación en la cuenta de resultados se difiere.

Las segundas se devengarán paulatinamente a lo largo de la explotación del edificio en renta así como su imputación en la cuenta de resultados.

Sin embargo en el segundo caso, es cierto que la expectativa de percibir esos subsidios tiene un valor en el momento presente y por tanto, reduce el valor razonable de los pasivos (préstamos recibidos). Por ello, se aplica en las cuentas consolidadas, como se indica en el punto 10.A la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

En la promoción de edificios de VPO para arrendamiento (acaben siendo de propiedad plena o se tenga la titularidad de una concesión administrativa):

- Las subvenciones de capital que percibe el promotor (como compensación por la promoción del edificio y su menor valor económico en caso de venta, respecto a un edificio libre, sin restricción alguna respecto al uso, destino, etc.), se devengan y son exigibles a la Administración una vez finalice la construcción del mismo y se obtenga la cédula de calificación definitiva.
- Los subsidios en las cuotas de los préstamos cualificados se devengan a lo largo de la vida del préstamo y mientras dure el mismo, que acostumbra a ser la duración de la calificación del edificio como VPO en alquiler.

Por lo tanto, cuando el edificio se encuentra en construcción, es criterio de este Grupo no reconocer ingresos diferidos, dado que no existe una prudente seguridad de que tales subvenciones y subsidios se recibirán. Este criterio ha sido confirmado por lo que en estos últimos años viene sucediendo en algunos casos: que promociones provisionalmente calificadas VPO (incluso en construcción), por falta de recursos públicos y por la imposibilidad de ser financiadas, algunos promotores han renunciado a la calificación por la imposibilidad de realizar finalmente el proyecto, bien sea por falta de financiación o por agotamiento de los recursos públicos o ante las dudas sobre el cobro de las subvenciones de capital tras finalizar el edificio y destinarlo a VPO en alquiler, ante la falta de dotaciones presupuestarias.

También se ha de considerar aquí que el préstamo calificado tiene cierto carácter de provisionalidad, pues su mantenimiento depende de que finalmente se finalice el edificio y se acabe calificando definitivamente el mismo como VPO en arrendamiento.

Con base a lo anterior y en aplicación del punto 7 de la NIC 20, ni las posibles subvenciones de capital, ni los posibles subsidios futuros de cuotas hipotecarias se registran en balance, aplicando la NIC 20 y la NIC 39, hasta haber finalizado el edificio, devengando las primeras y teniendo ciertas seguridades de devengar en el futuro los segundos.

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 2012 y 2013 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.

k) 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 su relación laboral. 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 2012 y 2013, 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 2012 y 2013 no existe ningún plan de participación en beneficios.

l) 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 designados de cobertura 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 2012 y 2013.

A efectos de reconocimiento contable de estos instrumentos de cobertura, 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 imputados 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.

m) 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 debe atender irrevocablemente las mismas en un plazo menor o superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

n) 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:

- 1) Aquellos que se relacionan con diferencias temporarias, y 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.
- 2) Las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicados fiscalmente.
- 3) Créditos fiscales por limitaciones temporales en la deducción fiscal de gastos financieros y amortizaciones.

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, 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.

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. y Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, 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.

o) 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 resultados.

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 2012 y 2013, 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 imputará 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 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.

p) 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.

q) 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.

r) 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 2012 y 2013 ha ascendido a 1.948 y 1.783 miles de euros, respectivamente. Estos ingresos se presentan separadamente minorando los gastos de explotación.

s) 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.

A) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

El origen de las transacciones entre las empresas del Grupo ha sido:

- 1) Prestación de servicios: CEVASA, en su función de sociedad holding, centraliza la administración a nivel de grupo mediante 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. Durante el ejercicio 2013 CEVASA facturó por dichos servicios un total de 100 mil euros.

- 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.

Adicionalmente la matriz presta a su asociada SBD Lloguer Social, S.A. el servicio de garantizar determinados préstamos hipotecarios que financian sus operaciones. El monto total dispuesto de los préstamos garantizados, a 31 de diciembre de 2013, es de 36.842 miles de euros. En el ejercicio 2013 CEVASA facturó por prestar dichas garantías a SBD Lloguer Social, S.A. un total de 162,4 miles de euros, en función del saldo medio garantizado durante el ejercicio.

- 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.

- 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 sociedad de alquiler de viviendas (Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.).

Aunque el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal y no está obligado a ello, todas las operaciones entre las 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 la sociedad matriz el grupo y las sociedades filiales de ésta y las realizadas entre estas últimas han sido eliminados en el proceso de consolidación de los estados financieros consolidados.

B) Prestación de servicios de sociedades vinculadas con accionistas del Grupo a Sociedades del Grupo

En el año 2013 la empresa Montania Creative, S.L., propiedad de un accionista y directivo de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (D. Albert Víctor Vaqué), prestó servicios de publicidad y de marketing a las empresas del Grupo, Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U., Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U., Cevasa, Hoteles, S.L.U. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Los importes totales facturados por dicha Sociedad al Grupo CEVASA ascendieron a 37 miles de euros en el ejercicio 2013.

C) Prestación de servicios de sociedades vinculadas a consejeros del Grupo

En el año 2013, la sociedad Segarra de Figuerolas i Associats, S.L., sociedad controlada por el consejero D. Ángel Segarra Ferré, prestó a favor de CEVASA, servicios de asesoramiento mercantil por un importe de 1,2 miles de euros.

El precio regulador de todos estos servicios es a precio o valor de mercado.

D) Pagos de dividendos a partes vinculadas

Durante al año 2013, la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a sus accionistas de 1.509 miles de euros. Durante el año 2012 se pagaron dividendos por un total de 2.677 miles de euros.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y los dividendos no se satisfacen directamente a los accionistas de la Sociedad, sino a las entidades depositarias, que son las encargadas de su abono posterior a los accionistas que constan como tales en sus registros en la fecha de los pagos. Por ello, la Sociedad no conoce con exactitud y certeza el importe de dividendos abonados a la totalidad de las partes vinculadas.

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	
	2013	2012
Resultado consolidado del ejercicio atribuida a los accionistas de la Sociedad Dominante: - procedente de actividades continuadas	3.020	2.490
	Nº.de acciones	Nº.de acciones
Número medio de acciones ordinarias (en miles)	1.161	1.163
	Euros	Euros
Resultado básico por acción - procedente de actividades continuadas	2,60	2,14

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 periodo. 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 2013 y 2012 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 adquiriente 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 la 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 2013 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	59	6.515	253	26.013
Plazas de aparcamientos libres y anexos	344	8.047	63	1.540	407	9.586
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	449	42.195	25	2.761	474	44.956
Plazas de aparcamientos anexas a las viviendas VPO antiguas con renta libre	449	10.095	25	611	474	10.706
Viviendas VPO renta antigua	684	64.279	137	15.129	821	79.408
Plazas de aparcamientos anexas a las viviendas VPO renta antigua	684	16.380	137	3.348	821	19.729
<u>Concesiones administrativas</u>						
Viviendas VPO modernas	25	1.896			25	1.896
Total Residencial	3.213	183.770	446	29.904	3.659	213.675
Comercial						
<u>Inversiones inmobiliarias</u>						
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	472	33.688	3.857	264.238

Respecto al ejercicio 2012, las variaciones de las inversiones inmobiliarias han sido las siguientes:

Aumento: No ha habido aumento alguno en las inversiones inmobiliarias.

Disminución: En el curso del ejercicio 2013 se han vendido 15 viviendas y 12 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 asociadas.

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 18.500m2.
- 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 2013 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 2013 quedaba por vender 1 plaza de aparcamiento de una promoción inmobiliaria en la localidad de Montgat (Barcelona).

Explotación Hotelera:

Hotel ubicado en la localidad de Torreveja (Alicante). Dicho hotel dispone de 13.449,45 m2 construidos y 1.500 m2 en superficie descubierta.

Gestión inmobiliaria para terceros:

El Grupo gestiona inmuebles de terceros.

Adicionalmente, 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.

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 realizaban a través de sociedad filial Cevasa, Inversiones Mobiliarias, S.L.U. Tras su absorción formalizada en escritura pública en fecha 26/06/2013 e inscrita en el Registro Mercantil del Barcelona el 08/07/2013, dichas inversiones financieras las realiza la sociedad absorbente, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

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 2013 y 2012, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	31/12/2013
Concesiones administrativas	2.124		-66	2.058
Aplicaciones informáticas	418	31		449
Total coste	2.542	31	-66	2.506

Amortizaciones	Miles de Euros		
	31/12/2012	Dotaciones	31/12/2013
Concesiones administrativas	25	26	50
Aplicaciones informáticas	381	16	397
Total amortización acumulada	405	42	447

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2012	Retiros	31/12/2013
Concesiones administrativas	968	-128	840
Total deterioros	968	-128	840

Total Inmovilizado Intangible	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Coste	2.506	2.542
Amortizaciones	447	405
Total neto	2.059	2.136
Deterioro	840	968
Total	1.219	1.168
Valor razonable concesiones administrativas	1.167	1.131

	Miles de Euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
Coste			
Concesiones administrativas	2.026	98	2.124
Aplicaciones informáticas	412	6	418
Total coste	2.438	104	2.542

	Miles de Euros		
	31/12/2011	Dotaciones	31/12/2012
Amortizaciones			
Concesiones administrativas		25	25
Aplicaciones informáticas	364	16	381
Total amortización acumulada	364	41	405

	Miles de Euros		
	31/12/2011	Dotaciones	31/12/2012
Deterioros			
Concesiones administrativas		968	968
Total deterioros		968	968

Total Inmovilizado Intangible	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Coste	2.542	2.542
Amortizaciones	405	405
Total neto	2.136	2.136
Deterioro	968	
Total	1.168	2.136
Valor razonable concesiones administrativas	1.131	2.330

La única concesión administrativa de titularidad del Grupo CEVASA, registrada a 31 de diciembre de 2013, tiene las siguientes características:

- Se trata de una concesión administrativa sobre suelo municipal para la promoción y explotación en arrendamiento de 25 viviendas de Protección Oficial (VPO) en la localidad de Sant Joan de les Abadesses (Girona), durante el plazo de 47 años desde el inicio de la misma (otorgamiento de la licencia de obras: 02/11/2009).
- Como contrapartida a la construcción del edificio, el grupo podrá explotarlo en arrendamiento hasta el final de la concesión (02/11/2056). Hasta el 30/12/2036 cumpliendo las condiciones y limitaciones del régimen de protección oficial y como viviendas libres después de esa fecha.
- Las viviendas deben permanecer en arrendamiento durante toda la duración de la concesión.
- En el mes de enero de 2012 se hicieron los primeros contratos de alquiler de las viviendas del edificio, estando completamente ocupado en el mes de febrero.

El coste bruto del total de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Aplicaciones informáticas	360	339
Total	360	339

8. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del "Inmovilizado material" durante los ejercicios 2013 y 2012, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros		
	31/12/2012	Adiciones	31/12/2013
Propiedades para uso propio			
Hoteles en explotación	7.137	136	7.273
Oficinas administrativas	871	9	880
Utillaje y herramientas	13		13
Total coste	8.021	145	8.166

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2012	Dotaciones	Reclasificaciones	31/12/2013
Propiedades para uso propio				
Hoteles en explotación	6.227	315		6.541
Oficinas administrativas	621	54	-1	674
Utillaje y herramientas	13			13
Total amortización acumulada	6.861	368	-1	7.228

Total Propiedades para uso propio	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Coste	8.166	8.021
Amortizaciones	7.228	6.861
Total neto	938	1.160
Valor razonable Hotel	9.981	10.369

Coste	Miles de Euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
Inmuebles 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

Al 31 de diciembre de 2013, 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, entendiéndose 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 2013 y 2012 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Hoteles en explotación	6.117	1.893
Oficinas administrativas	440	421
Utillaje y herramientas	13	13
Total	6.570	2.327

9. Inversiones inmobiliarias

9.1) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" durante los ejercicios 2013 y 2012, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	31/12/2013
Solar	41.628		-148	41.480
Edificios	89.274	48	-379	88.943
Instalaciones y mobiliario de explotación	8.804	1.555	-128	10.231
Total coste	139.706	1.603	-655	140.654

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2012	Dotaciones	Retiros	31/12/2013
Edificios	21.732	1.288	-185	22.836
Instalaciones y mobiliario de explotación	4.682	522	-32	5.172
Total amortización acumulada	26.414	1.810	-217	28.008

Deterioros	Miles de Euros			
	31/12/2012	Dotaciones	Retiros	31/12/2013
Solar				
Edificios	4.096	4.780	-588	8.288
Instalaciones y mobiliario de explotación				
Total deterioros	4.096	4.780	-588	8.288

Total Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Coste	140.654	139.706
Amortizaciones	28.008	26.414
Total coste neto	112.645	113.292
Deterioro	8.288	4.096
Total	104.358	109.196
Valor razonable (*)	290.831	304.121

(*) Incluye el valor razonable de una inversión inmobiliaria en stock, tasada junto a una inversión inmobiliaria finalizada. Nota (i)

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	-153	8.070	89.274
Instalaciones y mobiliario de explotación	7.718	1.119	-43	11	8.804
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	4.682
Total amortización acumulada	24.897	1.600	-84	26.414

Deterioros	Miles de Euros			
	31/12/2011	Dotaciones	Retiros	31/12/2012
Solar Edificios Instalaciones y mobiliario de explotación	4.143	456	-503	4.096
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 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. Nota (i)

Descripción	Miles de Euros			
	31/12/2013		31/12/2012	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Solar VPO en Terrassa (Barcelona)	3.230	3.446	3.230	3.475
Solar Torrent d'Estadella (Barcelona)	2.918	(**)	2.918	(**)
Total	6.148	3.446	6.148	3.475

(**) Este solar se tasó conjuntamente con la inversión inmobiliaria en explotación "Edificio industrial Bon Pastor", por un total de 9.145 miles de euros en el 2013 y 11.491 miles de euros en el 2012. Así:

Descripción	Miles de Euros			
	31/12/2013		31/12/2012	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Solar Torrent d'Estadella (Barcelona)	2.918		2.918	
Edificio industrial en Bon Pastor	5.639		5.944	
Total	8.557	9.145	8.863	11.491

Nota (i): El 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el epígrafe “Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock” recogían los inmuebles detallados en el anterior cuadro, con los valores razonables y contables que se indican en el mismo.

Movimientos del ejercicio 2013

El movimiento del ejercicio 2013 se explica, parcialmente, por la venta de 15 viviendas y 12 plazas de aparcamiento de uno de los complejos de alquiler en Madrid a particulares. El coste de los bienes enajenados ha sido de 438 miles de euros, obteniéndose un beneficio por las ventas de 2.279 miles de euros.

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.

El hecho de que los beneficios obtenidos en el ejercicio 2013, en la venta de viviendas en Madrid, no guarden proporcionalidad con los obtenidos en el ejercicio 2012 se debe a que en el año 2013, respecto al anterior, el peso de las viviendas vendidas de renta antigua ha sido mayor, y que éstas se venden a precios unitarios más bajos que las de renta libre.

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 2013 y 2012 ascendieron a 11.303 y 11.576 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 8.288 miles de euros. Dicho deterioro se ha realizado sobre la base de las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente de los distintos activos inmobiliarios de manera individualizada.

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 2013 y 2012, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros		
	31/12/2013	Adiciones	31/12/2012
Solar sin edificar	6.148		6.148
Total coste	6.148		6.148

Total Inversiones Inmobiliarias en construcción o en stock	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Coste	6.148	6.148
Valor razonable (*)	3.446	3.475

(*) No se incluye el valor de una inversión inmobiliaria en stock, tasada junto a una inversión inmobiliaria finalizada. Ver (Nota i) de la Nota numérica 9.1. anterior.

Coste	Miles de Euros				
	31/12/2011	Adiciones	Trasposos	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	11.518	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	11.518
Valor razonable (*)	3.475	10.715

(*) No se incluye el valor de una inversión inmobiliaria en stock, tasada junto a una inversión inmobiliaria finalizada. Ver (Nota i) de la Nota numérica 9.1. anterior.

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 2013, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 50.780 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 74.610 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2012, los importes anteriores ascendían a 51.138 y 73.194, miles de euros, respectivamente.

10. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en el epígrafe de "Participaciones por el método de la participación" durante el ejercicio 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	31 de diciembre de 2012	Variaciones	31 de diciembre de 2013
SBD Lloguer Social, S.A.	7.699	4	7.703
Total	7.699	4	7.703

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. La mencionada sociedad está obligada a auditar sus cuentas anuales del ejercicio 2013, aunque, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas todavía no se ha emitido el correspondiente informe de auditoría por parte de su auditor, 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	31/12/2013	31/12/2012
Capital	17.800	17.800
Reservas	1.447	950
Resultado del ejercicio	11	497
Patrimonio Neto s/NIF	19.257	19.247
Diferente tratamiento de subvenciones según normativa contable española vs. NIF	7.627	9.686
Patrimonio Neto s/normativa contable española	26.884	28.933

En el Anexo 3 se adjunta los Balances de Situación cerrados a 31/12/2013 y 31/12/2012, así como la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012 de SBD Lloguer Social, S.A, según normativa contable española.

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 2013 y 2012, el Grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 1.256 y 983 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 2012 y 2013 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 depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos, y también se incluyen en este epígrafe 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.

El detalle y movimiento de éste epígrafe, durante los años 2013 y 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2012	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2013
Fianzas	3		3
Depósitos	16	-8	9
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	929	37	965
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	2.803	-177	2.626
Total	3.750	-148	3.603

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2011	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2012
Fianzas	3		3
Depósitos	15	1	16
Depósitos 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

Respecto a los activos financieros no corrientes (epígrafes AIV.1 y AIV.2 del balance), ninguno de ellos se encontraba en mora a 31 de diciembre de 2013.

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 2012 y 2013, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	31/12/2013
Terrenos	10.768	17		10.785
Promociones terminadas	341		-278	63
Total coste	11.109	17	-278	10.848

Deterioros	Miles de Euros			
	31/12/2012	Dotaciones	Bajas por enajenación	31/12/2013
Terrenos	859	149		1.008
Promociones terminadas	111		82	29
Total deterioros	970	149	82	1.037

Total existencias inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Coste	10.848	11.109
Deterioro	1.037	970
Total	9.811	10.139
Valor razonable	26.193	26.925

Coste	Miles de Euros				
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2012
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			
	31/12/2011	Dotaciones	Bajas por enajenación	31/12/2012
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

El valor neto contable de las existencias inmobiliarias vendidas en los ejercicios 2012 y 2013 ascienden a 694 y 194 miles de euros, respectivamente.

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 2013 y 2012 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Deudores	3.625	6.781
Depósitos	20	20
Inversiones financieras	21	3.025
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	505	950
Total activos financieros corrientes	4.171	10.777

Los únicos activos financieros corrientes que se encontraban en mora a 31 de diciembre de 2013 estaban en los grupos B.1.1) Clientes y B.1.2.) Deudores. Todos aquellos se consideraban de "dudoso cobro" a esa fecha y sobre ellos se han realizado las oportunas provisiones por deterioro.

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 a plazos superiores a 3 meses, pero menores a un año.

b) Clientes corrientes

La principal partida del epígrafe “deudores” es la de clientes.

El movimiento del epígrafe clientes durante los ejercicios 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	Miles de Euros					Saldo a 31.12.2013
	Saldo a 31.12.2012	Variación corriente del saldo de clientes	Saldos calificados como dudosos en el año 2013	Saldos previamente calificados como dudosos y cobrados en el año 2013	Saldos considerados incobrables y provisionados previamente	
Cientes (-) anticipos	754	-132	-227			395
Cientes dudosos	3.377		-227	-44	298	3.404
Provisión por insolvencias	-3.377		227	44	-298	-3.404
Total	754	-132	-227		0	395

	Miles de Euros					Saldo a 31.12.2012
	Saldo a 31.12.2011	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

14. Patrimonio Neto e Ingresos diferidos

14.1.) Patrimonio Neto

Capital social -

Al 31 de diciembre de 2013 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 6.976.140 euros y estaba representado por 1.162.690 acciones de 6 euros de valor nominal, totalmente desembolsadas y de una única serie.

Todas las acciones son de carácter ordinario y no tienen ningún tipo de limitación o de restricción de disponibilidad y están admitidas a cotización en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona y Valencia y se negocian en el mercado de corros electrónicos.

Los accionistas con participación superior al 3% al cierre del ejercicio 2013 eran los siguientes:

Denominación del partícipe	% participación directa	% participación indirecta	% Total
María Boix Gacia	12,280%	0,567%	12,847%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	16,728%		16,728%
Eulalia Vaqué Boix	18,058%	0,410%	18,468%
Josep Xavier Solano Madariaga (*)		22,939%	22,939%
Manuel Valiente Margelí	7,244%		7,244%
Albert Víctor Vaqué	3,422%		3,422%
Gemma Víctor Vaqué	3,576%		3,576%
Bernat Víctor Vaqué	3,745%		3,745%
Alexandre Víctor Vaqué	3,152%		3,152%
	68,205%	23,916%	92,121%

(*) Participación indirecta a través de Restaura, S.L. (22,897%) e INMOZEL, S.A. (0,042%)

Los porcentajes anteriores se han calculado con la información más reciente disponible por esta Sociedad, procedente de las comunicaciones oficiales a CEVASA y a la CNMV y otras fuentes, como la titularidad de acciones justificada con ocasión de celebración de juntas generales y considerando el capital social publicado a 31 de diciembre de 2013.

Acciones propias de la Sociedad Dominante -

Al cierre del ejercicio 2013 existían 2.388 acciones en autocartera con un coste total de 369 miles de euros (0,21 % del capital social). El movimiento de las acciones en autocartera de los ejercicios 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	nº.de títulos	Miles de Euros	
		Valor Contable	% participación
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%
Adquisiciones	1.801	276	
Enajenaciones			
Amortización acciones propias mediante reducción de capital			
Saldo a 31 de diciembre de 2013	2.388	369	0,21%

Reservas con disponibilidad limitada –

El detalle de las reservas bajo éste epígrafe es el siguiente:

- a) 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.
- b) Reservas para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme se adquieren acciones propias y es indisponible en tanto se mantienen dichas acciones en la autocartera de CEVASA. El importe de esta reserva suma 369 miles de euros.
- c) Reserva por capital amortizado: Recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo acogándose 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 2.071 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 –

1. 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 las operaciones de reordenación societaria en la que la Sociedad Dominante absorbió a sus antiguas filiales, tiene un saldo de 10.443 miles de euros, según cuentas individuales NIF,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 28.479 miles de euros en las cuentas individuales NIF,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 las sociedades integradas del grupo encabezado 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 2012 y 2013 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.”.

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)

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

Miles de Euros						
2013						
	31/12/2012	Aumento/Disminución			Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	TOTAL
		Variación de valor	Aumentos de Impuestos diferidos	TOTAL MOVIMIENTO 2013		
Inversiones financieras	-103	270	-81	189		86
Swaps	-579	269	-81	188		-391
Total	-682	538	-161	377		-305

Miles de Euros						
2012						
	31/12/2011	Aumento/Disminución			Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	TOTAL
		Variación de valor	Aumentos de Impuestos diferidos	TOTAL MOVIMIENTO 2012		
Inversiones financieras	-6	-139	42	-97		-103
Swaps	-400	-256	77	-179	-194	-579
Total	-406	-395	119	-276	-194	-682

14.2.) Ingresos diferidos

El movimiento de este epígrafe durante los años 2013 y 2012 se muestran a continuación:

Miles de Euros				
2013				
	31/12/2012	Variación	Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	TOTAL A
				31/12/2013
Préstamos Subsidiados	3.537	-275	-973	2.289
Subvenciones por la promoción de Vvdas. VPO	3.029	-48	-2.764	217
Otras Subvenciones	17	4	-9	12
Total	6.583	-319	-3.746	2.518

Miles de Euros				
2012				
	31/12/2011	Variación	Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	TOTAL A
				31/12/2012
Préstamos Subsidiados	289	3.059	189	3.537
Subvenciones por la promoción de Vvdas. VPO		4.003	-974	3.029
Otras Subvenciones	32		-15	17
Total	321	7.062	-800	6.584

(*) Cifras reexpresadas conforme a lo descrito a la Nota 2. g).

Las subvenciones de capital registradas en este epígrafe son subvenciones calificadas como "relacionadas con los activos" que se devengan por la promoción de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento, y se imputan a la 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.

Las subvenciones registradas que se relacionan con la valoración a valor razonable de los préstamos con cuotas subsidiadas, registrados inicialmente como Ingresos diferidos, se imputan ordinariamente a la cuenta de resultados durante el periodo de calificación VPO de los edificios financiados, y también, cuando se produce el deterioro de valor de aquellos edificios, para compensar dicho deterioro.

La aplicación a la cuenta de resultados de los ejercicios 2012 y 2013, de Ingresos diferidos procedentes de subvenciones de capital y 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.

A) Respecto a las subvenciones de capital relacionadas con los activos:

El desglose de las subvenciones reconocidas en los estados financieros a 31 de diciembre de 2013 (y devengadas a partir del 2 de enero de 2011), es el siguiente:

Miles de Euros			
Fecha	Naturaleza	Importe devengado	Importe pdte. de imputación en la cta. de rdos.
02/01/2011	Subvención capital promoción edificio VPO alquiler en Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona)	1.305	
09/01/2012	Subvención capital promoción edificio VPO alquiler en Sant Joan de les Abadesses (Girona) (concesión administrativa)	1.050	229
27/11/2012	Subvención capital promoción edificio VPO alquiler en Vic (Barcelona)	2.940	
	Total	5.295	229

La única subvención pendiente de cobro a 31.12.2013 es la de importe 2.940 miles de euros. Es aventurado cualquier mención respecto a la fecha de su cobro.

Deben de considerarse las subvenciones devengadas como subvenciones no reintegrables, por cuanto ya se ha cumplido con la obligación de construir los edificios VPO en alquiler y no cabe posibilidad alguna de descalificación administrativa, supuesto que, de ser posible, obligaría a reintegrar las subvenciones devengadas y percibidas.

No se ha incumplido ninguna condición relacionada con las subvenciones.

B) Respecto a las subsidiaciones de cuotas de préstamos cualificados se informa en cuadro del punto 15 de esta memoria, respecto al valor nominal o de reembolso de estos préstamos.

El valor razonable de los préstamos cualificados (instrumentos financieros) se encuentran ajustados a 31/12/2013 en 4.377 miles de euros, como consecuencia de sus tipos de interés preferenciales (menores a los actuales de mercado para préstamos similares) y de la expectativa de cobro de subsidiaciones con cargo en las cuotas hipotecarias. El detalle es el siguiente:

Miles de Euros		
	Importe	Importe pdte. de imputación en la cta. de rdos.
Préstamo promoción Igualada (Barcelona)	235	17
Préstamo promoción Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona)	1.844	1.323
Préstamo promoción Vic (Barcelona)	2.010	661
Préstamo promoción Sant Joan de les Abadesse (Girona)	288	288
Total	4.377	2.289

Durante el ejercicio 2013 se percibieron 535 miles de euros en concepto de subsidiaciones de cuotas hipotecarias de préstamos cualificados VPO, que se registraron en la cuenta de resultados.

El devengo y cobro de aquellas subsidiaciones de las cuotas está condicionado al mantenimiento de los préstamos cualificados y al cumplimiento de todas sus cláusulas, entre ellas las relativas al mantenimiento de los edificios financiados en régimen de VPO en arrendamiento, durante toda la duración de sus calificaciones, y cumpliendo estrictamente la normativa que les es de aplicación.

No se ha incumplido ninguna condición, ni existen contingencias relacionadas con estas ayudas futuras.

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 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

31 de diciembre de 2013	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	1.738	1.952	2.002	2.054	2.108	40.927	-4.377	44.666	46.403
A. Préstamos a lp	1.738	1.952	2.002	2.054	2.108	40.927		44.666	46.403
a.1 Valor nominal	1.738	1.952	2.002	2.054	2.108	40.927		49.043	50.780
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-4.377	-4.377	-4.377
B. Por arrendamientos financieros									
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							559	559	559
3) Otros pasivos	6.603						2.690	2.690	9.293
3.1 Líneas de crédito dispuestas	3.048								3.048
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	210								210
3.4 Préstamos de asociadas	1.547								1.547
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc. y por terminac. de obras)	0						1.240	1.240	1.240
3.5 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	1.606						1.450	1.450	3.056
3.6 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	192						0	0	192
TOTAL	8.340	1.952	2.002	2.054	2.108	40.927	-1.128	47.915	56.256

31 de diciembre de 2012	Miles de Euros									
	Corriente	No corriente							Total no corriente	Total
	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			
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										
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							827	827	827	
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 tiene pólizas de crédito con un límite conjunto de 12.000 miles de euros, de las que al 31 de diciembre de 2013 tiene dispuesto 3.048 miles de euros. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo, si bien el grupo espera renovarlas. A 31 de diciembre de 2012, el límite en pólizas ascendía a 12.000 miles de euros y tenía dispuestos 10.420 miles de euros.

Préstamos –

Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, 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 de los activos hipotecados, informados en las tasaciones efectuadas por un experto independiente, eran de 70.057 miles de euros a 31.12.2012 y de 65.512 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

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 como Ingresos Diferidos. 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 2013 y 2012:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés 2011	Vencimiento	Miles de Euros	
					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	-448
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BSCH	Euribor/ Fijo 1 año / 2,42%	07/12/2015	1.000	-36
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BSCH	Euribor/ Fijo 1 año / 2,84%	06/12/2017	1.000	-75
Total al 31 de diciembre de 2013					7.800	-559
con terceros					7.800	-559
Coberturas tipo variable a tipo fijo					7.800	-559

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés 2012	Vencimiento	Miles de Euros	
					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

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 dos swaps vigentes a 31.12.2013 de un millón de euros cada uno de ellos, con una duración de 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 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 2012 y 2013 instrumentos financieros derivados para cubrir estos riesgos.

Por lo demás, el Grupo CEVASA cuenta con un personal especializado dedicado a la gestión y vigilancia 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 2013 es de 3.404 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.

C) Análisis de sensibilidad respecto a variaciones de tipos de interés

Ni en la fecha de cierre del ejercicio 2013 (31 de diciembre) ni en la de formulación de los estados financieros, nada indicaba ni indica que se pudieran producir aumentos de los tipos de interés de referencia en el corto y medio plazo. Tampoco descensos adicionales a los que ya se han producido en el año y en años anteriores. Por ello, y con base en la esperada estabilidad de los tipos de interés y de los pasivos financieros del grupo, se prevé que ni los resultados del grupo ni su patrimonio se vean afectados en el corto plazo, al estimar que no se producirán variaciones en los tipos de interés.

En cualquier caso, es una realidad que las posiciones financieras del grupo CEVASA lo exponen al riesgo derivado de variaciones de los tipos de interés, puesto que los préstamos que tiene contratados y que financian sus activos a largo plazo son a tipos variables, y ello aún considerando que se tiene contratados algunos swaps de cobertura.

A título ilustrativo puede decirse que variaciones al alza en 100 puntos básicos de los tipos de interés de referencia (Euribor, referencia préstamos hipotecarios, etc.) respecto a los existentes a 31/12/2013, producirán en los resultados y patrimonio neto del grupo del ejercicio 2014 el siguiente efecto, si, se produjese a inicio del ejercicio.

Miles de Euros			
	CEVASA y sus filiales participadas al 100%	Parte proporcional en sociedad asociada integrada por el método de participación	Total
Cuenta de resultados	-157	-257	-415
Liquidación intereses préstamos a largo plazo	-245	-257	-502
Liquidación swaps y CAPS	108		108
Otras líneas de financiación (posiciones deudoras) y depósitos bancarios (posiciones acreedoras)	-20		-20
Patrimonio Neto	214		214
Valoración instrumentos de cobertura (swaps)	214		214

Adicionalmente, un escenario de aumento de los tipos de interés posiblemente fuera consecuencia de la mejora de la situación económica o de un repunte de la inflación. Cualquiera de los dos escenarios posiblemente vendría acompañado de un aumento de las rentas de alquiler de los nuevos contratos o de una mayor actualización (por aumento del índice) de las rentas de alquiler, que seguramente compensaría gran parte del efecto negativo del aumento de los tipos de interés.

17. Provisiones y pasivos contingentes

A) Provisiones y pasivos contingentes empresas del Grupo

El movimiento para los ejercicios 2012 y 2013 del citado epígrafe del balance de situación consolidado y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones no corrientes	Provisiones corrientes
Saldo a 31 de diciembre de 2011	1.296	337
Adiciones	343	
Retiros	556	132
Saldo a 31 de diciembre de 2012	1.083	205
Adiciones	191	
Retiros	34	205
Saldo a 31 de diciembre de 2013	1.240	

En los cierres de los ejercicios 2012 y 2013, 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.

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. Aunque inicialmente los tribunales han dado la razón a CEVASA, no se descarta que Restaura, S.L. pueden repetir su demanda.

En opinión de los asesores legales del Grupo, el riesgo derivado de este contencioso es remoto.

Expediente sancionador de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

En el ejercicio 2013, la CNMV abrió a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y a los miembros de su Consejo de Administración, un expediente sancionador por haber omitido en el Informe Financiero del 2011 y en las informaciones intermedias del 1er semestre del 2011 y 2012, datos relevantes en relación con información sobre operaciones con partes vinculadas. Concretamente ciertas operaciones de compra de autocartera realizadas en el ejercicio 2011.

Si bien se evidenció, con posterioridad a la realización de las citadas operaciones que dos consejeros habían sido los vendedores, respecto a este tema, el Consejo de Administración había entendido que las operaciones realizadas por la Sociedad, con acciones propias, realizadas con contrapartida en el mercado de corros electrónicos, desconociendo la Sociedad los titulares de las posiciones vendedoras, no debían ser consideradas como "operaciones con partes vinculadas" pues no podían estar sujetas a la totalidad del régimen jurídico aplicable a este tipo de operaciones.

Con base en el criterio expuesto se prepararon las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2011 y 2012 y los informes intermedios de los ejercicios 2011 y 2012 en los que se reflejaron las operaciones expuestas como operaciones de autocartera.

La Sociedad no ha dotado provisión alguna sobre este asunto al no existir propuesta de resolución que incluya una cuantificación de la posible sanción, que de ser propuesta, entiende además la Sociedad ha de tener en cuenta tanto la inexistencia de ocultación alguna de las operaciones como la coherencia lógica de los argumentos expuestos.

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

B) Provisiones y pasivos contingentes de la empresa asociada, SBD Lloguer Social, S.A.

Estas provisiones, de las que informamos en este apartado, no se reflejan en el balance consolidado puesto que esta sociedad se integra por puesta en equivalencia.

Las provisiones registradas por SBD son principalmente de tipo fiscal y se corresponden con impuestos que han sido reclamados a SBD, Lloguer Social, S.A. y que ésta ha recurrido por disconformidad.

El movimiento para los ejercicios 2012 y 2013 del citado epígrafe del balance individual de SBD Lloguer Social, S.A. y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones no corrientes	Provisiones corrientes
Saldo a 31 de diciembre de 2011	84	194
Adiciones	210	
Retiros		
Saldo a 31 de diciembre de 2012	294	194
Adiciones	63	
Retiros		
Saldo a 31 de diciembre de 2013	357	194

Dicha sociedad tiene pendiente de resolver un litigio con un subcontratista de una promoción inmobiliaria, por el que tiene registrada un provisión por importe de 194 miles de euros.

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	
	31/12/2013	31/12/2012
	Corriente	Corriente
Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	192	515
Anticipos y depósitos de clientes	67	139
Acreedores comerciales	1.337	1.724
Otros acreedores corrientes	174	223
Periodificaciones	28	113
Total:	1.798	2.714

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			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	6.926	100%	11.309	100%
Resto	0		0	
Total pagos del ejercicio	6.926		11.309	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 2013 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.

Aquella Sociedad aplica también la regla de prorrata del IVA, de lo que resulta que el 88% 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	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Seguridad Social, deudora	6	2		
Instituto de la Vivienda de Madrid	6			
Activos por impuestos diferidos			2.873	3.296
Hacienda Pública, deudora por I.S.		485		
Hacienda Pública, deudora por I.V.A. y otros impuestos	1	1		
Generalitat de Catalunya, deudora por subvenciones y otros	2.940	5.302		
Total saldo deudores	2.953	5.790	2.873	3.296

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Hacienda Pública, acreedora por I.V.A.	34	170		
Hacienda Pública, acreedora por I.S.	-109			
Pasivos por impuestos diferidos			91	1.150
Hacienda Pública, acreedora por I.R.P.F. y rentas del capital	202	270		
Organismos de la Seguridad Social acreedores	65	75		
Total saldo acreedores	192	515	91	1.150

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 31 de diciembre de 2013, se encontraban sujetos a revisión por las autoridades fiscales los últimos cuatro ejercicios liquidados y el propio ejercicio 2013, 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 2013, ninguna de las sociedades del Grupo tenía iniciadas actas de inspección.

Impuesto de sociedades

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	
	2013	2012
Resultado antes de impuestos (agregado individuales)	3.907	6.079
Compensación bases negativas agregadas antes de incorporación al Régimen de Consolidación Fiscal		-2
Diferencias permanentes agregadas	-119	-117
Diferencias temporales agregadas	810	397
Base imponible agregada antes de correcciones Régimen Consolidación Fiscal	4.599	6.357
Correcciones agregadas Régimen Consolidación Fiscal	-1.143	-3.510
Base imponible agregada tras correcciones Régimen Consolidación Fiscal	3.456	2.847
Cuotas íntegras agregadas	-1.037	-854
Deducciones y bonificaciones fiscales agregadas por actividades	693	716
Gasto por Impuestos diferidos del ejercicio por limitación gtos.financ.y amortiz.	243	119
Gasto por Impuesto sobre beneficios corriente del ejercicio	-101	-18
Mayor gasto por Impuesto sobre beneficios ejercicio anterior	-99	
Total Impuesto sobre beneficios corriente	-200	-18
Correcciones al impuesto diferido del ejercicio		-602
Correcciones al impuesto diferido de ejercicios anteriores	455	
Gasto por Impuesto sobre Beneficios agregado registrado	255	-620

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			
	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	1.123			1.123
Créditos por doble imposición interna pendiente de aplicar	340			340
Créditos por deducción reinversión pendientes de aplicar	664	273	156	781
Créditos fiscales por deducción incentivo det.actividades	4			4
Impuesto s/ beneficios anticipado por limitación gtos.financieros y amortizaciones pdtes. de deducir	119	243		362
Activos por impuestos anticipados por diferente valor contable y fiscal de activos y pasivos	1.046	338	1.120	263
Total:	3.296	854	1.276	2.873

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 por doble imposición interna pendiente de aplicar	340	8	8	340
Créditos por deducción reinversión pendientes de aplicar	497	194	26	664
Créditos fiscales por deducción incentivo det. actividades	4			4
Impuesto s/ beneficios anticipado por limitación gtos. financieros pdtes. de deducir		119		119
Activos por impuestos anticipados por diferente valor contable y fiscal de activos y pasivos	962	84		1.046
Total:	2.926	405	36	3.296

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 2013 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". Los importes de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, todas ellas registradas, 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 2013 por insuficiencia de cuota, por importe de 1.125 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.actividades	2007	1	2025
	2008	1	2026
	2009	2	2027
Deducción por reinversión	2011	314	2026
	2012	194	2027
	2013	273	2028
Total		1.125	

Respecto a la deducciones pendientes por reinversión de ventas de inmovilizado, a 31 de diciembre de 2013 el Grupo tenía pendiente de aplicación 664 miles de euros. En el ejercicio de 2013 el Grupo aplicó 156 miles de euros de la reinversión pendiente del año anterior, y se generó una nueva deducción por la venta de inmovilizado realizado durante el 2013 de 273 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 registrados en balance -

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos, se detalla en el siguiente cuadro:

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
Diferimiento reinversión beneficios extraordinarios venta inmueble 2002	76		18	57
Pasivos por impuestos diferidos por diferente valor contable y fiscal de determinados activos y pasivos	1.074		1.040	34
Total	1.150		1.058	91

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2011	Altas	Bajas	31/12/2012
Diferimiento reinversión beneficios extraordinarios venta inmueble 2002	118		43	76
Pasivos por impuestos diferidos por diferente valor contable y fiscal de determinados activos y pasivos	771	303		1.074
Total	889	303	43	1.150

(*) Cifras reexpresadas conforme a lo descrito a la Nota 2. g).

Pasivos por impuestos diferidos que se devengarían en caso de disolución del grupo fiscal

Puesto que en el balance consolidado los valores contables son equivalentes a los valores fiscales tras los ajustes derivados de la consolidación económica y fiscal, no se registran en el mismo impuestos diferidos. Sin embargo, en el caso (muy poco probable) de disolución del grupo fiscal, las sociedades individuales deberían de liquidar en ese ejercicio todos aquellos ahorros fiscales, que, a 31 de diciembre de 2013 ascienden a un total de 108 miles de euros.

20 Ingresos y gastos

20.1.) Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias

De las 1.765 viviendas en cartera al 31 de diciembre de 2013:

1. 1.512 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.
 - 1.295 son de regímenes antiguos de protección oficial y de ellas:
 - * 821 tienen rentas antiguas.
 - * 474 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. 253 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 2012 y 2013, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos 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 2013	31 de diciembre de 2012
Menos de un año	12.115	11.694
Entre uno y cinco años	36.441	35.398
Más de cinco años	19.149	21.506
Total	67.705	68.598

Nota: De los contratos de arrendamiento indefinidos o sin vencimiento, se ha considerado como fecha final del contrato el 31.12.2025

Todos los contratos de arrendamiento son cancelables, pues es una potestad de que la L.A.U. concede a los arrendatarios. Algunas cancelaciones darán lugar a indemnizaciones a favor del grupo y otras no.

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 2012 y 2013 a 2.207 miles de euros y 2.440 miles de euros, respectivamente.

20.3.) Gastos operativos

El epígrafe "Gastos operativos" de la cuenta de resultados consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Compras de mercaderías	410	327
Variación de existencias de mercaderías	10	30
Reparaciones y conservación edificios en propiedad	1.388	1.233
Servicios de profesionales independientes	980	798
Primas de seguros	127	123
Servicios bancarios y similares	190	110
Suministros	728	690
Otros	755	650
Total	4.588	3.961

20.4.) Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	ANO 2013	ANO 2012
Sueldos y salarios	2.833	3.042
Seguridad social a cargo de la Empresa	786	817
Indemnizaciones	404	
Otros gastos sociales	20	23
Gastos personal asalariado:	4.043	3.882
Dietas y Atenciones Estatutarias	196	265
Total Gasto:	4.239	4.147

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2013, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2013 y 2012, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados a 31 de diciembre					
	2013		Total 2013	2012		Total 2012
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directivos:						
Directores Generales o de Area	3		3	3		3
Otros Directores	3	1	4	3		3
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	12	13	25	14	16	30
Otros	29	39	68	30	37	67
Total personal en plantilla	47	53	100	50	53	103
Consejo de Administración	4	1	5	4	1	5
Total	51	54	105	54	54	108

	Número medio de empleados					
	2013		Total 2013	2012		Total 2012
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directivos:						
Directores Generales o de Area	3		3	3		3
Otros Directores	3	1	4	3		3
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	12	13	25	13	15	28
Otros	43	49	92	34	38	72
Total personal en plantilla	61	63	124	53	53	106
Consejo de Administración	4	1	5	5	1	6
Total	65	64	129	58	54	112

En la plantilla del 2012 y 2013 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 resultados consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Arrendamientos y cánones	6	7
Publicidad y comunicación	105	76
Otros tributos	1.989	1.598
Ajustes en la imposición directa o indirecta	12	5
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por otras operaciones comerciales		87
Total	2.112	1.772

20.6.) Ingresos y ganancias por actividades de promoción inmobiliaria

El detalle de las ventas de promociones inmobiliarias realizadas en los años 2012 y 2013 es el siguiente:

	AÑO 2013				AÑO 2012			
	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>	10	2	87	190	16	6	995

La distribución de los ingresos y resultados por venta de activos del Grupo de las existencias inmobiliarias, localizadas en Catalunya, durante los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

	Unidades vendidas	Miles de Euros					
		Precio de venta		Coste de las ventas		Beneficio/Pérdida neto/a de la venta	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ventas viviendas promoción Montgat y Vic (Barcelona)	6uds.en 2012 y 2 uds.en 2013	190	615	194	694	-4	-79

El movimiento durante los ejercicios 2012 y 2013 de las dotaciones y recuperaciones por deterioro de valor de las existencias inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros							
	A 31.12.2011	Nuevas Provisiones	Bajas por enajenación	A 31.12.2012	Nuevas Provisiones	Bajas por enajenación	A 31.12.2013	
	Solares	354	505		859	149		1.008
Edificios construidos	104	60	53	111		82	29	
Total	458	565	53	970	149	82	1.038	

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 2013 y 2012 es la siguiente:

	Viviendas vendidas	Miles de Euros					
		Precio de venta		Valor Neto Contable		Beneficio neto de la venta	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ventas viviendas complejo Sta. María de la Cabeza	6 vdas. ejercicio 2012/15 vdas. ejercicio 2013	2.716	1.787	438	172	2.279	1.615

20.8.) Deterioro de inversiones inmobiliarias, plusvalías en pasivos asociados y aplicaciones y reversiones de ingresos diferidos.

El movimiento durante los ejercicios 2012 y 2013 es el siguiente:

Miles de euros								
	Movimiento 2013							
	Provisiones por deterioro activos			Aplicación (-) o reversión (+) de plusvalías en pasivos				Efecto conjunto en la cuenta de resultados 2013
	Prov. a 01/01/2013	Dotación por deterioro	Retiro dotación por deterioro	Prov. a 31/12/2013	Subvenciones	Plusvalías préstamos	Total	
Inversiones inmobiliarias	4.096	4.780	-588	8.288	-2.901	-973	-3.874	318
Concesiones administrativas	968		128	1.096	128		128	
Total	5.064	4.780	-460	9.384	-2.773	-973	-3.746	318

Miles de euros								
	Movimiento 2012							
	Provisiones por deterioro activos			Aplicación (-) o reversión (+) de plusvalías en pasivos				Efecto conjunto en la cuenta de resultados 2012
	Prov. a 01/01/2012	Dotación por deterioro	Retiro dotación por deterioro	Prov. a 31/12/2012	Subvenciones	Plusvalías préstamos	Total	
Inversiones inmobiliarias	4.143	456	-503	4.096		189	189	142
Concesiones administrativas		968		968	-968		-968	
Total	4.143	1.424	-503	5.064	-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. En el ejercicio 2013 el importe registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio como consecuencia de dichos deterioros ha ascendido a 4.064 miles de euros. Tras el registro de dichos deterioros, los Administradores han considerado la existencia de saldos pendientes de imputar a la cuenta de resultados, procedentes de subvenciones de capital y/o plusvalías en los préstamos subsidiados que financian dichos activos, registradas en Ingresos Diferidos, con el fin de aplicarlos total o parcialmente a compensar aquellos deterioros. El importe total aplicado a la cuenta de resultados por estos conceptos ha sido de 3.746 miles de euros, por lo que el efecto conjunto de todo ello en la cuenta de resultados ha sido una pérdida de 318 miles de euros.

20.9.) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2013 y 2012, por su naturaleza, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones	49	54
Intereses e ingresos asimilados	74	42
Beneficios c/v instrumentos financieros		38
Total ingresos financieros	122	134
Gastos financieros y gastos asimilados	2.221	2.592
Pérdidas c/v instrumentos financieros	11	4
Total Gastos Financieros	2.231	2.596
Total resultado financiero (Pérdida)	2.108	2.462

20.10.) Participación en el resultado de empresas del grupo y asociadas

El desglose del resultado consolidado antes de impuestos originado por cada una de las empresas del grupo y de su asociada, SBD, Lloguer Social, S.A, en los ejercicios 2012 y 2013 se detalla a continuación:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	2013	2012
Empresas del grupo	2.759	2.857
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	-178	-1.576
Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	2.787	5.340
Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	341	483
Cevasa, Hoteles, S.L.U.	-114	-431
Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	-77	-995
Cevasa, Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.		40
Cevasa-Teyco, S.L.		-3
Empresa asociada	6	253
SBD Lloguer Social, S.A.	6	253
Total	2.765	3.110

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 2013 y 2012, los siguientes importes brutos:

	Miles de Euros	
	2013	2012
<i>Remuneración Consejo de Administración:</i>	196	315
Retribución fija	53	50
Dietas	18	107
Atenciones estatutarias	125	158
<i>Remuneración equipo directivo</i>	683	566
1) Alta dirección		
Retribuciones	333	338
2) Otros directivos		
Retribuciones	228	228
Indemnizaciones	122	
Total	879	881

En la fecha de cierre del ejercicio 2013, el importe devengado en concepto de Atenciones Estatutarias, por la labor realizada en el ejercicio 2013, se estima de 125 miles de euros. Dicho importe está contabilizado como gasto del ejercicio 2013, en función del importe que se estima que el Consejo de Administración aprobará para su información en la próxima Junta General.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, la Sociedad Dominante tenía y 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 2013 fue de 26 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 2013, estaba formado por cuatro hombres y una mujer.

La Dirección de la Sociedad Dominante estaba formado por 6 hombres y una mujer. De ellos, tres varones formaban parte de la Alta Dirección.

A los efectos previstos en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los siguientes administradores que se relacionan, de CEVASA o de sus filiales, han comunicado participaciones directas o indirectas de sociedades con análogo o complementario género de actividad que el de la Sociedad, así como los cargos y funciones detallados.

Consejero	Sociedad	% de participación	Cargo
Jaume Dedeu Bargalló	Catáfrica, S.L.	25%	Administrador mancomunado
María Vaqué Boix	Petrol Llisà, S.L.	48%	Presidenta del Consejo de Administración
	Arcs Llacuna, S.L.	76%	Socia
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	Girona Comfort, S.L.	47%	Socio
Angel Segarra Ferré	Angel Segarra i Associats, S.L.	100%	Administrador
	Inmob. Amistat de l'Arborç, S.L.	80%	Administrador
	Serveis Administratius Urgell, S.L.	41%	Administrador
	Inmob. Sampedor, S.L.	20%	Socio
	Genestrolle International Holding, S.L.	0%	Administrador

No obstante, ni las actividades ni los cargos constituyen, por su volumen y características, competencia efectiva con la Sociedad ni con su Grupo.

Los miembros del Consejo de Administración de SBD Lloguer Social, S.A. (sociedad asociada), según comunicaciones escritas llevadas a cabo por ellos, que tienen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de SBD Lloguer Social, S.A. con los que se detallan a continuación:

- Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., con participaciones significativas en CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U., CEVASA, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. y CEVASA, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
- Donato Muñoz Montes, con participaciones no significativas en Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
- Promotora del Vallès, S.L., con participaciones significativas, en Iss societats Espais Sabadell Promocions Immobiliàries, S.A., Nova Llar Sant Juan, S.A., Nucli, S.A., Garraf Mediterrània, S.A. i Sabadell Creixent, S.A. Se tiene el control de la primera Sociedad.

Asimismo, los consejeros que ejercen cargos o funciones en sociedades de tipología similar a la de SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. son los siguientes:

- Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., con cargos en las sociedades mencionadas anteriormente.
- Donato Muñoz Montes, con cargos en Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y en sus filiales CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. i CEVASA, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
- Jordi Renom Sotorra, con cargos en Habitatges Municipals de Sabadell, S.A.
- Promotora del Vallès, S.L., con cargos en las sociedades mencionadas anteriormente.

El Consejo de Administración de SBD ha avalado las informaciones anteriores y ha considerado que ni las participaciones mantenidas por los consejeros en el capital de las sociedades que se han nombrado ni los cargos y las funciones que ejercen no suponen ningún conflicto de intereses con la actividad desarrollada o a desarrollar por SBD. En general supone una garantía de la implicación en el proyecto residencial y servicios de SBD.

Ninguno de los consejeros de SBD no lleva a cabo, a título personal o mediante sociedades controladas por él directamente o indirectamente, otras actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de SBD Lloguer Social, S.A., diferentes de las que se han mencionado anteriormente.

22. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas, correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012 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 2013 -</i>		
Servicios de auditoría	46	5
Total ejercicio 2013	46	5
<i>Ejercicio 2012 -</i>		
Servicios de auditoría	46	5
Total ejercicio 2012	46	5

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 o pérdida 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 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 plantean 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 anual para aplicarlo a operaciones de compra de autocartera, para aquellos casos en que los accionistas vendedores no encuentren otra contrapartida en los mercados.

7) En los últimos ejercicios la Sociedad 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 2013 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 esta memoria consolidada del grupo y del punto siguiente 23.3.

23.3.) Operaciones con acciones de la sociedad dominante

A la fecha de cierre del ejercicio 2013, 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 2013, CEVASA ha adquirido 1.801 acciones propias (un 0,15% de su capital), por un total de 276 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 153 euros.

Salvo las adquisiciones anteriores, ninguna otra Sociedad del Grupo CEVASA adquirió acciones de la matriz durante el año 2013. En el año 2014 y hasta la fecha de cierre de este informe, se han adquirido 889 acciones propias, por un total de 131,8 miles de euros.

En la fecha de cierre de este informe, se tiene en autocartera un total de 3.227 acciones, con un coste total de 541 miles de euros, lo que representa un 0,28% 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 2013 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

Mediante hecho relevante de 18 de marzo de 2014, RESTAURA, S.L. comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la existencia de oferta del Banco Popular Español, S.A. de adjudicación en pago parcial de deuda supeditada a la aprobación del juzgado que tramita el concurso de acreedores de RESTAURA, S.L., que tenía por objeto la totalidad de su participación directa en la Sociedad (266.218 acciones) por un precio total de cuarenta millones de euros con un límite temporal de ejecución antes del 30 de abril de 2014.

No se han producido otros acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que afecten o puedan afectar a la Sociedad,

ANEXO 1

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las sociedades dependientes consolidadas y la principal información relacionada con las mismas es la siguiente:

Sociedades Dependientes	C.I.F.	Domicilio social	Principal actividad	Participación Directa de CEVASA, a 31.12.2013	Miles de Euros						Auditoría de las cuentas	Cotización bursátil
					Capital		Reservas		Resultado			
					31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	2013	2012		
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.	B-64324692	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	100%	2.000	2.000	49.709	46.975	3.039	4.679	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	239	338	NO	NO
CEVASA, HOTELES, S.L.	B-64324726	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Gestión hotelera	100%	1.000	1.000	3.016	3.016	-80	-301	NO	NO
CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.	B-64324643	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	100%	1.000	1.000	19.043	19.043	11	-749	NO	NO
(*) CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.	B-64324759	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión mobiliaria			1.000		4.217		36	NO	NO
(*) CEVASA-TEYCO, S.L.	B-65150732	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria			100		6		965	NO	NO
Sociedades Asociadas												
SBD, LLOGUER SOCIAL, S.A.	A-63634653	C/Biasco de Garay, 17 (Sabadell)	Promoción Vdas. (VPO) para alquiler	40%	17.800	17.800	1.447	950	11	497	SI (**)	NO
Sociedad Matriz												
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	6.976	59.641	59.784	826	293	SI	SI

(*) Sociedades absorbidas el 26/06/2013 por su matriz, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

(**) Se trata de Sociedades obligadas a auditar sus cuentas anuales del ejercicio 2013. No obstante, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los correspondientes informes de auditoría de dichas cuentas todavía no han sido emitidos.

ANEXO 2

Unidades Generadoras de Efectivo (UGE,s)

		Miles de Euros					
Identificación de la UGE	Grupo de activos de las Propiedades, Planta y equipo que compone las U.G.E.	AÑO 2013			AÑO 2012		
		Valor Neto Contable a 31.12.2013	Valor razonable	Deterioro a 31/12/2013	Valor Neto Contable a 31.12.2012	Valor razonable	Deterioro a 31/12/2012
Viviendas Protección Oficial del Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación	9.336 518 6			9.485 276 1		
Viviendas Libres Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación	8.196 455 5			8.328 242 1		
Locales Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias	2.687 52			2.702 54		
		21.256	153.148		21.089	154.739	
Viviendas Libres Complejo inmobiliarios La Sagrera Centre (Barcelona)	Solar y edificio Mobiliario explotación Instalaciones complementarias	32.594 32 35			32.828 37 30		
Locales Complejo inmobiliarios La Sagrera Centre (Barcelona)	Solar y edificio	1.932			1.946		
		34.594	34.001	593	34.841	34.572	269
Viviendas Protección Oficial Complejo inmobiliario Sta. Coloma de Gramenet	Solar y edificio Instalaciones Complementarias	19.882 17			20.058 17		
		19.899	18.302	1.597	20.075	18.107	1.968
Viviendas Protección oficial Igualada	Solar y edificio Mobiliario de explotación Instalaciones complementarias	1.699 1 1			1.714 1 1		
Viviendas Libres Igualada	Solar y edificio Mobiliario de explotación Instalaciones complementarias	6.798 3 4			6.856 3 4		
		8.506	6.651	1.855	8.579	6.720	1.859
Concesión Administrativa sobre Viviendas Protección oficial Sant Joan de les Abadesses (Girona)	Solar y edificio	2.007			2.099		
		2.007	1.167	840	2.099	1.131	968
Viviendas Protección oficial Vic	Solar y edificio Mobiliario de explotación	9.594 10			9.688 11		
		9.604	5.361	4.243	9.698	10.658	
Torres de oficinas Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación	3.299 1.629			3.407 1.229		
		4.928	31.760		4.636	33.532	
Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario Santa María de la Cabeza	Solar y edificio Madrid Instalaciones Complementarias Mobiliario explotación	3.172 1.348 0			3.214 1.131 1		
Vivienda Libres Complejo Inmobiliario Santa María de la Cabeza	Solar y edificio Madrid Instalaciones Complementarias Mobiliario explotación	1.945 826			2.328 819 1		
Locales Complejo inmobiliario Santa Maria de la Cabeza	Solar y edificio Madrid	813			813		
		8.103	31.825		8.308	34.302	
Hotel Cabo Cervera	Solar y edificio Instalaciones Técnicas Torrevieja Instalaciones Complementarias Mobiliario Explotación Leasing vehiculo industrial y de representación	399 2 171 142			399 3 357 138		
	Mobiliario Oficina Equipos Procesos Información	0 18			0 14		
		732	9.981		970	10.369	
Local comercial La Mallola	Edificio La Mallola	114			119		
		114	638		119	637	
Edificio industrial Bon Pastor	Solar Edificio Bon Pastor Instalaciones Técnicas	1.866 3.666 107			1.866 3.816 262		
		5.639	9.145		5.944	11.491	
Total		115.382	301.979	9.128	116.299	316.258	5.065

ANEXO 3

Balances de situación cerrados a 31/12/2013 y a 31/12/2012 de la empresa asociada SBD Lloguer Social, S.A.

SBD, LLOGUER SOCIAL, S.A.					
BALANCE DE SITUACIÓN					
ACTIVO	Miles de euros		PASIVO	Miles de euros	
	CUENTAS	31/12/2013		31/12/2012	CUENTAS
A) ACTIVO NO CORRIENTE	60.140	77.396	A) PATRIMONIO NETO	26.884	41.498
III. Inversiones inmobiliarias	53.676	73.556	A-1) Fondos propios	19.257	19.247
1. Terrenos	13.885	13.885	I. Capital	17.800	17.800
2. Construcciones	39.791	59.671	1. Capital escriturado	17.800	17.800
IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P	300	300	III. Reservas	1.447	950
1. Instrumentos de patrimonio	300	300	1. Reserva legal y estatutarias	153	103
V. Inmovilizaciones financieras a L/P	6.115	3.540	2. Otras reservas	1.294	846
5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.)	125	81	VII. Resultado del ejercicio	11	497
6. Préstamos a largo plazo	5.990	3.459	Pérdidas y Ganancias del ejercicio	11	497
VI. Activos por impuesto diferido	49		A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	7.627	22.251
B) ACTIVO CORRIENTE	19.531	15.953	B) PASIVO NO CORRIENTE	49.839	48.896
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.076	9.801	I. Provisiones a largo plazo	551	488
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	86	58	4. Otras provisiones	551	488
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		67	II. Deudas a largo plazo	46.024	38.876
3. Deudores varios	3.670	4.042	2. Deudas con entidades de crédito	45.710	38.594
5. Activos por impuesto corriente	121	57	5. Otros pasivos financieros	314	282
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	6.199	5.577	IV. Pasivos por impuesto diferido	3.264	9.532
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P	4.855	4.666	C) PASIVO CORRIENTE	2.948	2.956
2. Créditos a empresas	4.855	4.666	III. Deudas a corto plazo	2.254	1.107
V. Inversiones financieras a C/P		1.135	2. Deudas con entidades de crédito	2.247	1.104
1. Instrumentos de patrimonio		1.135	5. Otros pasivos financieros	7	3
VI. Periodificaciones a C/P	18		V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	694	1.820
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.582	352	1. Proveedores	202	1.495
1. Tesorería	4.582	352	2. Proveedores empresas del grupo y asociada	377	183
			3. Acreedores varios	88	26
			4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3	3
			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	24	114
			VII. Ajustes por periodificación		29
TOTAL ACTIVO	79.671	93.350	TOTAL PASIVO	79.671	93.350

ANEXO 3

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012 de la empresa asociada SBD Lloguer Social, S.A.

SBD, LLOGUER SOCIAL, S.A.		Miles de euros	
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2013	2012
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		1.323	1.042
b) Prestaciones de servicios		1.323	1.042
5. Otros ingresos de explotación		1.475	651
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.475	651
6. Gastos de Personal		-93	-66
a) Sueldos, Salarios y Asimilados		-68	-47
b) Cargas Sociales		-25	-19
7. Otros gastos de explotación		-999	-315
a) Servicios exteriores		-1.096	-401
b) Tributos		-137	-73
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-56	-32
d) Ingresos por recuperación de gastos		290	191
8. Amortización del inmovilizado		-544	-450
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		19.965	92
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-19.782	12
a) Deterioros y pérdidas		-19.785	
b) Resultado por enajenaciones y otras		3	12
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+9+11)		1.345	965
12. Ingresos financieros		154	369
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		154	369
b.I) En empresas del grupo y asociadas		129	308
b.II) En terceros		25	62
13. Gastos Financieros		-1.483	-756
b) Por deudas con terceros		-1.483	-756
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			53
a) Deterioros y pérdidas			53
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+16)		-1.329	-334
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		15	632
17. Impuestos sobre beneficios		-5	-135
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)		11	497
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		11	497