Informe Financiero Anual Correspondiente al Ejercicio 2015

INFORME FINANCIERO ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015

ÍNDICE:

A) INFORME FINANCIERO INDIVIDUAL:

Página 3: Declaración responsable de los miembros del Consejo de Administración.

Página 5: Informe de Auditoría.

Página 8: Informe de Gestión.

Página 36: Cuentas Anuales.

B) INFORME FINANCIERO CONSOLIDADO:

Página 105: Declaración responsable de los miembros del Consejo de Administración:

Página 107: Informe de Auditoría

Página 110: Informe de Gestión.

Página 194: Cuentas Anuales.

Avda. Meridiana, 350 6ª planta
08027 Barcelona
Tel. +34 932 744 884
Fax +34 932 744 885/6
cevasa@cevasa.com
www.cevasa.com

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 2015 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 2015, 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, a 30 de marzo de 2016.

D. Jaume Dedeu Bargalló
Presidente

Dª Maria Vaqué Boix
Consejero

D. Manuel Valiente Margelí
Consejero

D. Àngel Segarra Ferré
Consejero

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.l.
Consejero
Representado por **D. Ferran Pellissa Beneyto**

Dª Montserrat Guillén Estany
Consejero

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Informe de auditoría independiente,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015 e
Informe de gestión del ejercicio 2015

pwc

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., 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 2015. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Mireia Oranias Casajoanes

31 de marzo de 2016

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Any 2016 Núm. 20/16/00398
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe subjecte a la normativa
reguladora de l'activitat
d'auditoria de comptes a Espanya

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 2015

*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 son la suma de las cifras sumadas expresadas en miles de euros, sin que ello suponga error alguno.

INFORME DE GESTIÓN

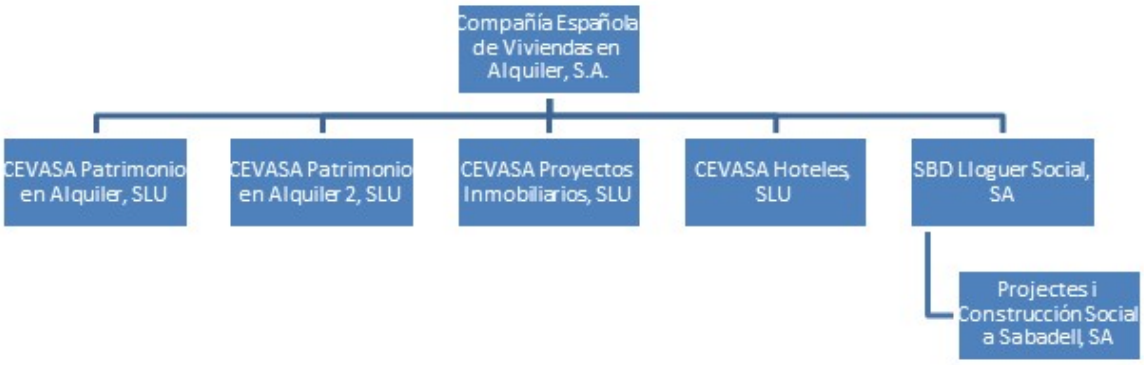
COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA

INFORME DE GESTIÓN 2015

1.Situación de la entidad y del grupo

Sociedades que integran el grupo CEVASA, estructura organizativa y funcionamiento de la entidad

El Grupo CEVASA está formado por Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA o la Sociedad), que es la cabecera y holding del grupo y las siguientes seis sociedades filiales:



CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A. son las sociedades que concentran la mayor parte de los edificios residenciales en alquiler.

CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. es la sociedad 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 que tenía el Grupo hasta comienzos de este año 2016 y que realizaba la actividad de gestión hotelera.

Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A. es una sociedad promotora actualmente sin actividad

Todas aquellas sociedades están participadas directamente por CEVASA en un 100 %, salvo SBD Lloguer Social, S.A., que lo está en un 80 %. PROCOSA está participada en un 100% por SBD.

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

La estructura organizativa del Grupo está encabezada por:

- El Consejo de Administración de CEVASA, compuesto por seis consejeros.

  El órgano de administración de las sociedades filiales controladas por CEVASA en un 100% es un administrador único, siendo la propia CEVASA dicho administrador, representada por uno de sus consejeros.

  En cuanto a SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A., estas sociedades están administradas por Consejos de Administración de cinco miembros, nombrados en su mayoría por CEVASA.

  El Consejo de Administración de CEVASA tiene creados tres 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 se proponen al Consejo de Administración determinados acuerdos relacionados con sus ámbitos de actuación.

  No existen consejeros delegados ni consejeros con funciones ejecutivas, excepto en SBD Lloguer Social y Projectes i Construcció Social a Sabadell, que cuentan con consejero-delegado.

- La Alta Dirección del Grupo la integran 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, hasta la fecha de su venta, el director de marketing y comunicación, la directora de relaciones institucionales y el responsable de informática.

Respecto a los apoderamientos, tienen poderes limitados de gestión y administración los tres miembros de la Alta Dirección.

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

Actividades y líneas de actuación

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

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

El Grupo CEVASA tiene un carácter conservador, y, con el fin de limitar los riesgos asociados a sus negocios, se tiene limitado el nivel de endeudamiento y se incide en la diversificación de inversiones inmobiliarias.

Las líneas de actuación están definidas en su plan estratégico, y se revisan periódicamente, especialmente en cuanto se refieren a la política de rotación de activos o actuaciones de inversión y desinversión y tiempos esperados de maduración de las inversiones en cartera.

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 y sus principales ingresos provienen de los dividendos de sus filiales y de los servicios que les presta.

El desglose de los ingresos de los dos últimos ejercicios se muestra en el siguiente cuadro:

	2015	2014	Variación	% variac.
Prestación de servicios a filiales	1.274	1.325	-51	-3,8%
Alquiler de edificios	90	90	0	-0,3%
Dividendos de filiales	17.639	1.790	15.849	885,4%
Cifra de negocios	**19.003**	**3.205**	**15.798**	**493,0%**
Prestación de garantías a filiales	305	316	-11	-3,5%
Otros ingresos	18	3	15	532,1%
Ingresos accesorios	**324**	**319**	**4**	**1,3%**

El traslado de beneficios de las filiales a CEVASA, vía dividendos, responde a razones de oportunidad, optimización y disposición de la liquidez total del grupo entre las sociedades que lo integran, y puede variar sustancialmente a lo largo de los ejercicios.

Se tiene como política que los beneficios de las filiales con régimen fiscal especial el arrendamiento de viviendas y procedentes de actividades bonificadas por dicho régimen, no se distribuyen a la matriz, y quedan en las reservas de las mismas.

En el ejercicio 2015, CEVASA ingresó 17.639 miles de euros en concepto de dividendos de sus filiales, de los cuales 17.341 miles de euros se percibieron de CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU, y 298 miles de euros de CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, SLU.

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante el año 2015, ha sido positivo en 16.654 mil euros, frente a 441 miles de euros del año 2014.

El resultado de CEVASA del ejercicio 2015 ha sido de 16.837 miles de euros, frente a los 852 miles de euros del ejercicio 2014.

B) GRUPO CEVASA

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos

La incorporación en las cuentas del ejercicio, por integración global, de las cuentas de SBD Lloguer Social, S.A. (en adelante SBD), filial adquirida al final del ejercicio 2014, explica, en su mayor parte, tanto el aumento de los ingresos como de las partidas de gastos y, por ello, el aumento del resultado corriente respecto al ejercicio 2014 tiene aquella explicación.

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

- Los ingresos por alquiler de las inversiones inmobiliarias en alquiler han aumentado un 14,8%, pasando de 11.303 miles de euros en el año 2014 a los 13.049 miles de euros en el 2015, que se explica por el mayor parque en alquiler.

La cifra de ingresos del año 2015 responde al mismo parque de oficinas y locales comerciales, pero a un mayor número de viviendas en alquiler. La incorporación del parque de SBD (589 viviendas) ha compensado con creces la disminución de las 221 vendidas en Madrid a finales del año 2014.

- Los ingresos de la actividad hotelera han aumentado un 6,26% respecto al pasado ejercicio, pasando de los 2.779 miles de euros en el año 2014 a los 2.953 miles de euros en el 2015.

- Los ingresos procedentes de la prestación de servicios a terceros han disminuido, puesto que la mayor parte de éstos consistían en prestación de servicios a SBD. En el año 2015 dicha sociedad es ya parte del grupo CEVASA y los importes facturados por estos servicios han sido eliminados en el proceso de consolidación.

- Han aumentado mucho los ingresos por subvenciones de explotación, que han pasado de 547 miles de euros en el año 2014 a los 2.255 miles de euros del año 2015. Hay que recordar que la totalidad del parque de viviendas SBD y parte del de CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.A. está compuesto de viviendas de protección oficial en alquiler, actividad en la que el grupo ha venido realizando importantes inversiones en los últimos años y que recibe ayudas públicas en cumplimiento de los planes de vivienda.

Adicionalmente al aumento de los ingresos, el nivel de morosidad e impagados ha descendido casi un 50%, pasando de los 292 miles de euros en el año 2014 a los 153 miles de euros, o del 1,79% de la facturación al 0,84%.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes

Si excluimos las amortizaciones, los gastos de explotación de los negocios operativos del grupo han subido desde los 7.820 miles de euros en el año 2014 a los 8.111 miles de euros en el 2015, como consecuencia de la incorporación al grupo de SBD.

El aumento de los costes no ha sido significativo, y ello porque, de hecho, la sociedad adquirida, SBD Lloguer Social, y su parque de viviendas, ya venían siendo gestionados por el personal del Grupo CEVASA. El gasto de personal del año 2015 se ha mantenido casi en los mismos niveles que el del año 2014.

Los únicos costes que muestran un aumento, paralelo al de los ingresos, son el resto de gastos operativos, que tampoco han aumentado en la misma proporción que los ingresos e incluso, hemos conseguido disminuir algunos conceptos.

Respecto a las amortizaciones, por un lado han aumentado con la incorporación de las inversiones inmobiliarias de SBD, pero por otro han disminuido por la venta de viviendas en Madrid, realizada al cierre del 2014, y también por motivos técnicos, relacionados con la vida útil de los edificios y con las bases de amortización, disminuidas en los últimos años por registro de deterioros de valor. Por todo ello, en términos generales, el aumento de la cifra de amortizaciones ha sido pequeño.

Los gastos financieros asociados a la financiación de edificios en alquiler y a la financiación general del grupo, han aumentado de los 1.996 miles de euros en el año 2014 a los 2.254 miles de euros en el año 2015, por un mayor endeudamiento medio, al incorporar en balance no sólo las inversiones de SBD sino también su financiación. En cualquier caso, tras la renegociación de los costes financieros de algunos préstamos y la amortización de algunos otros, como se muestra en el balance, el coste medio ha disminuido significativamente, en línea con la disminución de los tipos de interés básicos y la relajación de las primas de riesgo en los mercados financieros.

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 un aumento de valor global del 3,15% (+4.03% en el año 2014).

Durante el ejercicio 2015, y como resultado del aumento en los valores de tasación de las inversiones inmobiliarias, se ha registrado en la cuenta de resultados, en términos netos, un ingreso de 307 miles de euros, por recuperación de deteriores anteriores de valor (+284 miles del año 2014).

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado

En el año 2015, el Grupo obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 6.070 miles de euros, frente a los 28.568 miles de euros del año anterior. En lo que se refiere al resultado neto del ejercicio, éste ha sido de 5.832 miles de euros, frente a los 22.258 miles de euros del anterior.

En el año 2014 se vendió la totalidad de las unidades que restaban a la venta de la promoción en Madrid denominada Sta. Mª de la Cabeza. Concretamente, se vendieron 221 viviendas, 229 plazas de aparcamiento y 31 locales comerciales, que, con unos ingresos totales de 36.540 mies de euros, aportaron a la cuenta de resultados unos beneficios brutos de 23.090 miles de euros. No se han realizado ventas en el año 2015, y esta es la razón de la disminución del resultado global.

Como en pasado ejercicios, las operaciones no corrientes realizadas por el grupo hacen difícil entrever la evolución de sus operaciones corrientes. Si detraemos de las cifras de resultados antes de impuestos de los años 2015 y 2014, aquellos resultados no corrientes, como los procedentes de ventas de inversiones inmobiliarias o por registro o cancelación de deterioros) tendremos una cifra de 5.780 miles de euros en el año 2015, frente a 5.193 miles de euros en el año 2014, lo que muestra una evolución positiva de los negocios, al margen de las variaciones de valor de sus inmuebles y de la realización o no de plusvalías en ellos acumuladas.

Estas últimas serían más positivas de no incluirse en ellas las pérdidas (471 miles de euros) sufridas durante el ejercicio 2015 en las inversiones financieras del grupo, ocasionadas por la brusca caída de las cotizaciones bursátiles y de los precios de los valores de renta variable.

Una pequeña parte de la liquidez obtenida por el Grupo en la venta a finales de 2014, de una promoción en Madrid, se invirtió temporalmente en valores de renta variable.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones

Tras la venta en el año 2014 de parte de sus activos en alquiler, se tiene el objetivo de reinvertir parte de la liquidez obtenida en nuevas inversiones inmobiliarias o financieras a largo plazo, entre otros razones, con la finalidad de reducir la carga fiscal.

A pesar de estar muy vigilantes del mercado, por una u otra razón, no se ha concretado ninguna inversión de volumen, y durante el año 2015 no se realizaron compras relevantes. Sin embargo, se destinaron más de 1,3 millones de euros a las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación. El Grupo sigue apostando por la mejora de sus edificios en alquiler.

En el mes de diciembre de 2015 se adquirió una parte en proindiviso de un solar la zona de Can Gambús en Sabadell (Barcelona), por un precio total de 870 mil euros. Este solar está clasificado dentro de las existencias inmobiliarias.

Adicionalmente a las inversiones en actualización de los edificios en alquiler, para este ejercicio 2016 se prevé realizar nuevas inversiones en cartera inmobiliaria, y cumplir el mandato de reinvertir la tesorería obtenida en las ventas de inmuebles, realizadas a finales del 2014 y comienzos del 2016.

A) NEGOCIO PATRIMONIAL

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

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 13.049 miles de euros, frente a los 11.365 miles de euros del año 2014, lo que supone un aumento del 14,8%, que como hemos explicado con anterioridad, se debe a un mayor número de viviendas en explotación.

Por tipología de inmueble en alquiler y complejo inmobiliario, y en términos generales, la aportación a la cifra de negocios de las diferentes promociones en alquiler ha sido la siguiente:

	Rentas netas de repercusiones de gastos			
	2015	2014	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	**10.814**	**8.823**	**1.991**	**22,6%**
Viviendas en Cataluña	**10.814**	**7.851**	**2.963**	**37,7%**
De Cevasa Patrimonio en Alquiler	7.913	7.851	62	0,8%
De SBD Lloguer Social	2.901	0	2.901	100,0%
Viviendas en Madrid	**0**	**971**	**-971**	**-100,0%**
COMERCIAL	**994**	**1.299**	**-305**	**-23,5%**
Locales y parkings comerciales en Cataluña	**994**	**985**	**9**	**0,9%**
De Cevasa Patrimonio en Alquiler	952	985	-33	-3,3%
De SBD Lloguer Social	42	0	42	100,0%
Locales y otros en Madrid	**0**	**314**	**-314**	**-100,0%**
OFICINAS				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	**1.151**	**1.152**	**-2**	**-0,1%**
EDIFICIOS INDUSTRIALES	**90**	**90**	**0**	**-0,3%**
TOTALES	**13.049**	**11.365**	**1.684**	**14,82%**

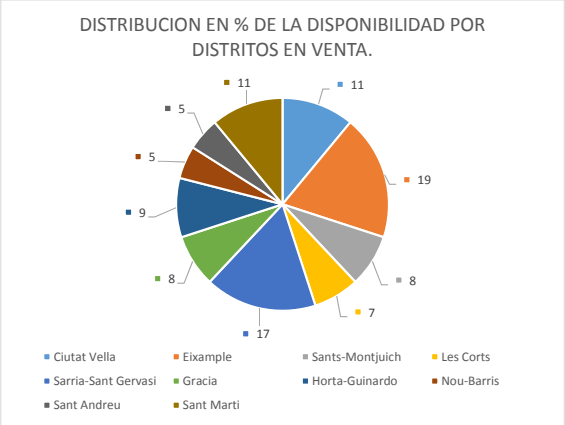
En diciembre de 2014 vendimos la promoción que teníamos en Madrid y por tanto este año no hemos contado con los ingresos por rentas de esta promoción que suponían del total conjunto el 8,45% del total de los ingresos de viviendas

Como vemos en el cuadro anterior, el total de los ingresos de por alquileres han aumentado en el año 2015 en un 14,82% (+0,55% en el año 2014). Sin embargo, se observa que dicho aumento se explica por la aportación de los edificios de la filial SBD Lloguer Social, S.A., controlada desde finales del año 2014. La aportación de estos edificios ha compensado sobradamente la minoración de ingresos derivada de aquella venta, mientras que las rentas del conjunto del resto de edificios ha aumentado en escasa cuantía.

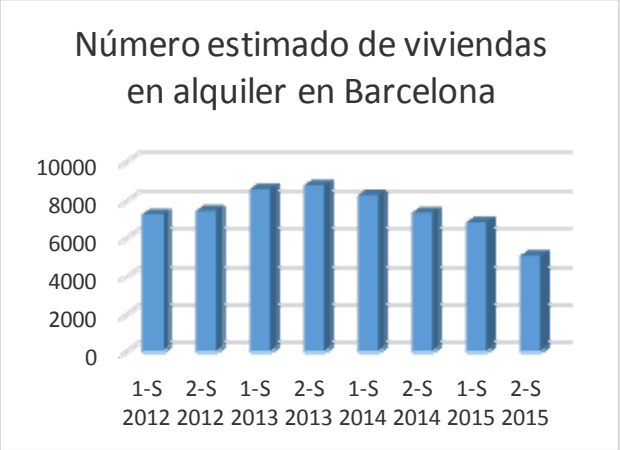
Alquiler de viviendas:

La evolución del precio medio de la vivienda en alquiler en España ha experimentado un cambio notable en el 2015, habiéndose incrementado los precios en todas las comunidades autónomas, excepto el País Vasco. La variación anual registrada es del 3,6%, una de las mayores registradas en muchos años. La subida generalizada de precios es consecuencia de la expansión que ha tenido el mercado del alquiler en España en el 2015. En el informe de gestión del pasado año ya apuntábamos el mayor aumento relativo de la demanda de viviendas en alquiler, respecto a la propiedad, debido al progresivo cambio de mentalidad de las familias en favor del alquiler.

El año 2014 fue el año de menor caída y ya mostraba serios signos de recuperación, sobretodo en Madrid y Barcelona, donde los precios ya experimentaron subidas significativas. Desde que empezó la crisis todas las Comunidades Autónomas vieron decrecer los precios del alquiler mientras que en el 2015 se ha roto esa tendencia. Los aumentos han ido desde el 10,7% de Cataluña al 0,3% de Castilla-La Mancha. Cataluña es la comunidad que registra un mayor aumento, siendo Barcelona el municipio más caro con un precio medio de 13,3€/m2 al mes, y aumentos de precio en los diez distritos de la ciudad. Los distritos que han subido más son San Martí, con un 18,7%, seguido de Les Corts y Sant Gervasi y los que suben menos son Nou Barris con un 8,9%, seguido de Sant Andreu 10,2%. En cuanto a los precios el distrito más caro es Ciutat Vella 15,9€/m2 al mes y en el otro extremo se situan Nous Barris 9,5€/m2, St. Andreu 10,1€/m2, Horta Guinardo 10,7€/m2 y Sants Montjuic 11,7€/m2 al mes.



Fuente: Forcadell



Fuente: Forcadell

En Madrid el distrito que ha subido más es Arganzuela con un 10,4% y el alquiler máximo se encuentra en Chamberí, con 14,31€/m2 al mes.

Puesto que las variaciones que se han producido en los dos últimos años en nuestro parque en alquiler dificultan la comparación entre ejercicios, hemos elaborado el siguiente cuadro, donde se compara la evolución de las rentas de alquiler de las promociones que han estado en alquiler durante el ejercicio 2015, incorporando los datos del año 2014 para aquellas que aportan rentas a la cuenta de resultados consolidada sólo desde primero de enero de este año, y ello porque todas ellas, con o sin registro de sus rentas en las cuentas de resultados de los dos ejercicios, han sido gestionadas por nuestros equipos.

	Rentas netas de repercusiones de gastos			
	2015	2014	Diferencia	% Variac.
TOTAL RESIDENCIAL	**10.814**	**10.535**	**279**	**2,6%**
Viviendas en Cataluña	**10.814**	**10.535**	**279**	**2,6%**
De Cevasa Patrimonio en Alquiler	***7.913***	***7.851***	***62***	***0,8%***
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.504	5.447	57	1,1%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.146	1.149	-2	-0,2%
Viviendas Sta. Coloma	679	675	4	0,6%
Viviendas Igualada	207	207	-1	-0,3%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	63	62	1	0,9%
Viviendas Vic (Barcelona)	315	312	3	0,9%
De SBD Lloguer Social	***2.901***	***2.684***	***217***	***8,1%***
Viviendas Falla	470	428	42	9,9%
Viviendas La Serra 2	356	345	11	3,2%
Viviendas Espronceda	211	175	36	20,5%
Viviendas Can Llong 5	1.207	1.192	15	1,2%
Viviendas Can Llong 6	360	352	8	2,3%
Viviendas La Serra 4	296	192	105	54,6%

Como se aprecia en el cuadro anterior, las mayores subidas de rentas se han producido en los edificios en Sabadell (Barcelona), propiedad de la filial SBD Lloguer Social, S.A., aunque el 50% de ese aumento tiene que ver con que en el ejercicio 2014, la última de las promociones (La Serra 4) no estuvo completamente ocupada por haberse comercializado en dicho ejercicio. En el resto de promociones de esta sociedad el incremento de rentas, en gran medida, es consecuencia de la mejora en los niveles de ocupación.

En lo que se refiere a los precios medios, hay que destacar que solo se han producido de manera selectiva. El mercado absorbió estas subidas sin afectar los ritmos de comercialización que han sido acelerados durante todo el año.

Los incrementos más significativos se han producido en los nuevos contratos de nuestro complejo de Meridiano-Cero en Barcelona, donde también se habían producido las mayores reducciones en los años anteriores.

Los aumentos interanuales se han visto acompañados por unas tasas de inflación negativas, registradas prácticamente todos los meses a lo largo del año 2015. Por lo que los precios de los contratos en vigor, en vez de aumentar las rentas, se han visto reducidas por el efecto de actualizaciones de precios a tasas negativas.

En conjunto, los precios a la baja en las prórrogas de contratos queda compensado con el aumento de precios de las nuevas contrataciones y el efecto en los ingresos del incremento de tasas de ocupación, rozando cada mes la plena ocupación. Nuestro producto se alquila rápidamdente. Contribuye a ello el estado de buena conservación de nuestro parque y el buen hacer de nuestro equipo comercial.

Es destacable la cada vez mejor percepción del producto en alquiler respecto al de venta y somos optimistas cara al futuro, esperamos el mantenimiento de esta buena percepción del alquiler y un incremento progresivo de la demanda, con una proyección de precios estable con tendencia al alza. En este sentido, en caso de confirmarse una mejora sostenida de la economía española, con los tipos de interés en mínimos históricos es de esperar una recuperación también de la demanda y de los precios de las viviendas en venta, especialmente en Barcelona, donde ya es evidente la escasa oferta de vivienda de obra nueva para la venta.

Para este año 2016 pensamos que los precios se mantendrán estables en general habiendo repuntes al alza en aquellas zonas que han registrado un menor aumento este año. La demanda continuara muy activa.

Observamos con cierta preocupación los cambios legislativos y normativos de carácter procesal con respecto a las viviendas en alquiler y en particular la entrada en vigor de la Ley 24/2015, de 29 de julio de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, la cual establece un procedimiento para regular las situaciones residenciales de las familias con riesgo de exclusión social.

Es preocupante que la Administración Pública traslade a los operadores privados el coste de las prestaciones sociales, en este caso en materia de vivienda. Confiamos en la transitoriedad de la medida y, en cambio, que se sienten las bases de una política de vivienda que permita un adecuado desarrollo futuro, en especial del mercado de alquiler.

Este año 2016 empezaran las obras de consolidación y mejora de las fachadas de los edificios de nuestro complejo inmobiliario Meridiano-Cero en Barcelona, además de la mejora estética y mantenimiento, el objetivo esencial es la reducción de consumo energético de las viviendas, mediante la aplicación de un sistema de aislamiento térmico exterior (SATE) en la envolvente de los edificios y la sustitución de las carpinterías actuales exteriores de madera por unas de PVC, material que alcanza los niveles máximos de eficiencia energética. Con este proyecto esperamos reducir el consumo energético de las viviendas en un porcentaje medio superior al 30%. El programa se beneficiará de las Ayudas a la Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona y ha sido autorizado por la “Agencia de l´Habitatge de Catalunya”.

Gastos de explotación

La mejora de la situación económica ha venido acompañada por una disminución de los impagados y de las dotaciones por morosidad y posibles insolvencias de los arrendatarios, que en los dos últimos años han disminuido de manera muy importante, situándose actualmente en ratios anteriores al inicio de la crisis.

Los ratios de gasto respecto a las rentas de alquiler de viviendas han disminuido respecto a pasados ejercicios:

1) Los gastos de mantenimiento y puesta a punto representaron el 8,8% de las rentas en el año 2015 (9,4%, 8,8% y 7,9% en los tres años anteriores). Su desglose es el siguiente:

- El gasto en mantenimiento correctivo ha supuesto un 3,1% de los ingresos frente al 1,7% del año anterior. Parte importante del aumento se debe al gasto de reparaciones de los sistemas centralizados de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS), de las nuevas promociones en Sabadell.

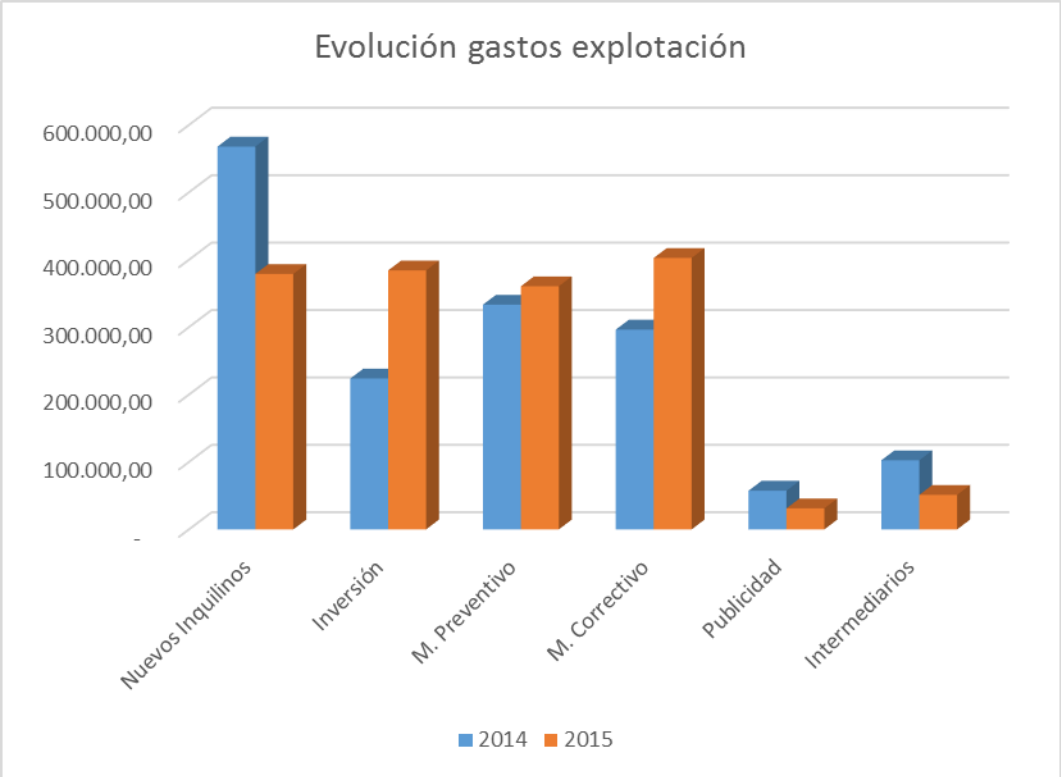
- El gasto en mantenimiento de nuevos inquilinos se sitúa en el 2,9% de los ingresos generados, frente al 4,9 % del ejercicio 2014 y 4% de los ejercicios 2013 y 2012. Esta disminución se explica en parte porqué disminuyó la rotación de contratos respecto al año 2014 y porque fueron mayores las grandes obras de reparación y mejora, que se vienen activando como inversión (aumento del 72%). Esto último se ha situado en un 2,9% de los ingresos. En su conjunto, la cifra destinada a nuevos inquilinos se redujo en un 4% respecto a 2014.

- El mantenimiento preventivo ha supuesto un 2,8% de los ingresos (porcentaje igual al del 2015), que supone un incremento de 3 décimas respecto a 2014, Durante el 2014 fueron agotándose las garantías de las constructoras de las últimas promociones puestas en explotación, con lo que en 2015 ya se tuvieron que contratar mantenimientos para esas instalaciones.

Hay que hacer notar que parte de la mejora de estos ratios es relativa, pues tiene mucho que ver con haber incorporado al parque en explotación del Grupo un gran número de viviendas casi nuevas de la filial SBD Lloguer Social, S.A., con ratios de gasto sobre ingresos naturalmente menores que el resto de parque de mayor antigüedad.

El gasto en agencias de intermediación para comercializar nuestras viviendas ha supuesto casi un 0,4% de los ingresos, lo que supone un descenso del 50% respecto a 2014 (ratio del 0,9%), que tiene su explicación en la mayor demanda y en el menor esfuerzo comercial, pudiendo así prescindir de los servicios de agencias de intermediación.

El gasto en publicidad ha descendido al 0,2% de los ingresos, un 45% menos que en 2014 (ratio del 0,47%),. Al tener una menor rotación se ha podido reducir significativamente el gasto en los diversos medios publicitarios con los que trabajamos.



.

Alquiler de oficinas

La situación del mercado es estable, si bien los pocos desarrollos habidos en estos últimos años facilitaran el descenso en las tasas de desocupación, que se encuentran alrededor del 15%.

El año 2015 ha sido el segundo de crecimiento del PIB y el mercado laboral continúa en una tendencia de recuperación, pese a los niveles todavía muy elevados de desempleo. Las previsiones económicas son prudentemente positivas y esto ha provocado una estabilización del mercado de oficinas tras el impulso mostrado en el 2014, sobre todo en zonas prime en el centro de la ciudad.

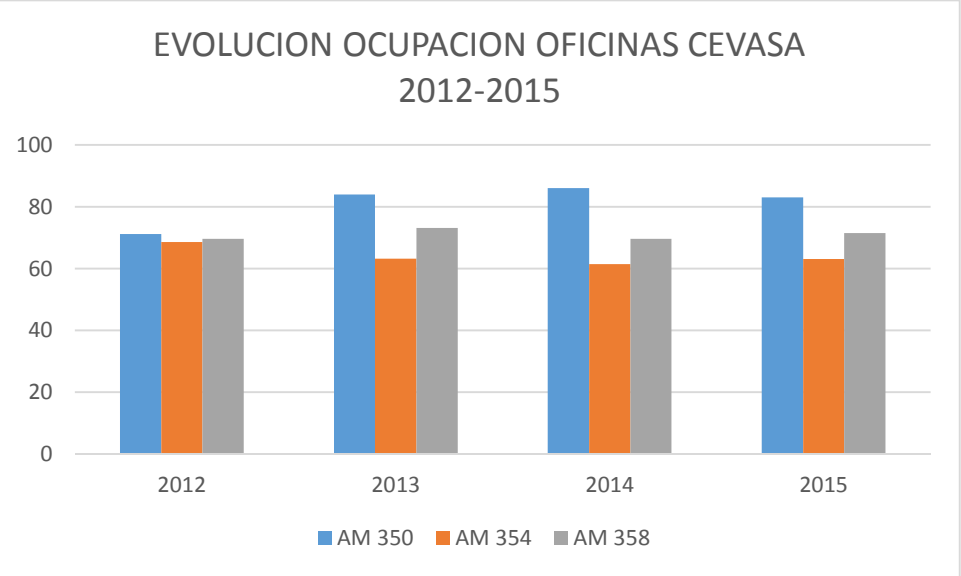
Durante el año 2015 ha habido escaso movimiento en el mercado de alquiler de oficinas, si bien ya se percibe que los clientes empiezan a demandar mayor espacio en las nuevas contrataciones, demandas con base muchas veces en nuevos proyectos o en aumentos de plantilla, pero sin ser clara la total recuperación del sector. Los más beneficiados siguen siendo los edificios nuevos o rehabilitados con una gama de servicios complementaria.

La disponibilidad de oficinas en Barcelona sigue reduciéndose. La conversión de edificios de oficinas en otros usos, junto con la ausencia de nuevos espacios y construcciones, provoca que la disponibilidad vaya disminuyendo primero en las mejores zonas de la ciudad para extenderse al conjunto de la misma.

La relativa escasez de oficinas ha posibilitado que los propietarios fortalecieran su posición en las negociaciones con los clientes, y ello explica un cierto repunte de los precios, especialmente en los edificios más emblemáticos. La horquilla de precios en la ciudad es variada, incluso en la misma zona prime podemos encontrar oficinas a 13€/m2 y a 17€/m2. Los precios de venta están entre 3.800€ y 4.400€m2 y la rentabilidad entre el 5y el 7%. El apetito inversor de Socimis y de fondos de inversión, conllevara que los precios de venta probablemente suban.

A pesar de todo ello pensamos que el sector sigue tocado, recuperándose de una larga enfermedad que ha dejado grandes secuelas en algunos edificios, que a pesar de esta bien situados, siguen teniendo tasas de disponibilidad muy altas. Los precios han repuntado poco, aunque las perspectivas para el 2016 apuntan a aumentos de las rentas alrededor del12% en los mejores inmuebles y un aumento general del precio medio por m2 de las oficinas.

En nuestro caso la situación se ha mantenido estable tanto en ocupación como en precio. Ha cesado la presión bajista de los precios y las ocupaciones se han mantenido. Durante el segundo semestre del año hemos completado las obras de rehabilitación de los tres edificios sitos en Barcelona, en la Avda. Meridiana 354-358, consistentes en reformar y modernizar los rellanos de planta y sustituir las carpinterías todavía de madera por unas de aluminio. Estas obras se han realizado en 6 meses, suponiendo una mejora muy sustancial de los tres edificios. La ocupación de los mismos es dispar y está muy relacionada con el grado de desarrollo de las obras efectuadas. Por ejemplo, el edificio terminado del número 350 muestra signos de recuperación alcanzando una tasa de ocupación próxima al 85% mientras que los otros dos están en el 70% y 63%. Con las obras esperamos descender estas tasas de disponibilidad y por tanto este es el objetivo para el 2016.



La evolución de los ingresos ha sido positiva en el 2015 con un aumento del 6%.

En el año 2015 hemos pasado a gestionar directamente el parking de los edificios de oficinas, que se encontraba anteriormente alquilado a un operador, y hemos realizado en él inversiones con la finalidad de automatizar su gestión, sin personal, a fin de aumentar los márgenes de beneficio de dicha explotación.

Alquiler Locales

Los locales de la compañía son de 3 y 4 línea y por tanto muy vulnerables a la situación económica. En los que tenemos en Barcelona, se ha mantenido la ocupación alrededor del 85%, mientras que los mejor situados en Sabadell, como en la promoción Can Llong 5, se ha registrado el 100%, duplicando los ingresos del 2014. Por tanto, a pesar de ser, en su conjunto, locales situados en su mayoría en zonas de poco tránsito, los niveles de ocupación siguen siendo altos.

La facturación ha descendido un 8% con respecto al 2014, por no contar con los ingresos por renta de los 26 locales de la promoción vendida en Madrid a finales del año 20104. Si los excluimos de la comparación, el aumento ha sido del 4%.

Hemos mantenido la política de mantener ocupación aunque en determinados locales haya conllevado un descenso de los precios.

No esperamos un cambio significativo para el 2016 en nuestros locales peor situados. En cambio, en los mejor situados, como los de la Avenida Meridiana en Barcelona, veremos repuntes al alza como síntoma de una cierta recuperación del consumo.

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

Durante el año 2015, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias en alquiler ha aumentado un 3,24% (4,38% en el año 2014).

B) NEGOCIO DE PROMOCION INMOBILIARIA Y DE SUELO

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

Durante el año 2015 hemos avanzado en algunos proyectos a realizar en algunos suelos del Grupo. Entre ellos en una promoción destinada a la venta en Montgat (Barcelona). También se han realizado avances en algún otro proyecto destinado a alquiler protegido en Sadabell. Salvo estos, no se se han realizado inversiones ni avances en otros proyectos.

En el mes de diciembre se adquirió un solar en Sabadell, en la zona de Can Gambús, concretamente el 42,70% del proindiviso de un solar de 6.550 m2 de superficie en planta y un techo edificable de 12.258 m2. La inversión realizada fue de 870 mil euros.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

El valor de tasación de la cartera de inmuebles asignados a las actividades de promoción inmobiliaria y de suelo se ha mantenido estable (+0,03% en 2015 y -0,08% en 2014).

C) NEGOCIO HOTELERO

Hasta el 5 de enero de este año 2016, en que se vendió, el Grupo era propietario de un hotel de tres estrellas en Torrevieja (Alicante), con 186 habitaciones, que explotaba directamente.

Evolución y tendencia seguida por los ingresos y los costes del hotel

En el año 2015 los ingresos del hotel del Grupo aumentaron un 6,2% respecto a los del año 2014 (13,89% en el año anterior), pasando de 2.779 miles de euros en el año 2014 a los 2.953 miles de euros en el 2015.

Adicionalmente al aumento de los ingresos se han contenido de forma paralela los gastos. Muestra de ello es que los gastos operativos directos, excluidas las amortizaciones, fueron de 2.335 miles de euros en el año 2015 frente a los 2.376 miles en el año anterior, disminuyendo cerca del 1 %. Esta reducción de los costes ha sido especialmente significativa, puesto que aún con el aumento de la ocupación media, hemos conseguido reducir los costes unitarios por habitación ocupada, siguiendo la tónica de los dos últimos años.

Como consecuencia de todo ello han mejorado sustancialmente tanto el margen operativo como los resultados propios del hotel.

Evolución y tendencia del resultado de los resultados del hotel

El resultado directo del hotel en el año 2015, tras amortizaciones pero sin imputación de gastos generales del Grupo, ha sido de 554 miles de euros, frente a los 341 mil euros del año 2014.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios asociados a la actividad hotelera

En el año 2015, el valor de tasación del hotel ha aumentado un 0,54% (+1,67 en el año 2014).

Evolución y tendencia de las inversiones en el negocio hotelero

Dentro de nuestra habitual política de renovación de las instalaciones, equipos y mobiliario de explotación del hotel, durante el año 2015 se han realizado inversiones por 57 mil euros (107 mil en el año 2014).

A comienzos del mes de enero de este año 2016, se ha vendido este único hotel que tenía el Grupo, por un total de 11,3 millones de euros, cerca de un millón de euros más de la cifra en que estaba tasado al cierre del ejercicio 2015. Esta operación aportará un beneficio contable de cerca de 7 millones de euros a la cuenta de resultados del ejercicio 2015, aunque no supondrá una mejora equivalente del NNNAV, al estar la mayor parte de dicha plusvalía ya recogida en dicha variable.

El comprador del hotel, que asumirá la titularidad y explotación del negocio, ha asumido el centro de trabajo y la totalidad de la plantilla del hotel, en una operación de sucesión de empresa.

2.1. Indicadores fundamentales de carácter financiero y no financiero

Indicadores económico-financieros

GRUPO CEVASA

INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS

		2015	2014
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	10.266	7.107
Cash-flow del ejercicio		-25.447	29.986
Cash-flow de las actividades de operación		*-336*	*4.314*
Cash-flow de las actividades de inversión		*-10.039*	*29.750*
Cash-flow de las actividades de financiación		*-15.071*	*-4.078*
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros)	Resultado de explotación + resultado asociadas - Partidas no recurrentes	8.347	5.810
INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pasivos corrientes	5,80	3,83
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes	5,47	3,34
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)	0,30	0,30
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	4,70	6,43
INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	5,2%	20,7%
Retorno de los activos /(ROA-return on assets)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	2,7%	12,1%
INDICADORES OPERATIVOS DE GESTIÓN			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	0,9%	1,9%
INDICADORES BURSÁTILES Y OTROS			
Cotización al cierre del ejercicio		6,5	6,0
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	151.150	139.523
Price Earnings Ratios (PER)	Cotización de la acción/beneficio por acción	25,9	6,20
Patrimonio Neto por acción	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	4,6	4,5
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción /cotización media	2,4%	0,9%

Como puede apreciarse, han mejorado casi todos los ratios, especialmente los ratios relacionados con la estructura patrimonial y la solvencia del grupo. El empeoramiento de los ratios de rentabilidad se explica por la obtención en el ejercicio 2014 de resultados contables procedentes de la venta de inversiones inmobiliarias contabilizadas al coste y promovidas por el grupo hace casi 40 años. No se han realizado ventas en el año 2015.

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.

El Grupo CEVASA 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.

Indicadores de aspectos sociales

Calidad en el servicio

La principal actividad del Grupo CEVASA es la promoción y arrendamiento de viviendas de protección oficial.

El compromiso del mantenimiento en alquiler de estas promociones, al menos mientras dure su calificación, supone una relativa iliquidez de estas inversiones, que sólo son rentables desde una perspectiva de muy largo plazo. Esto aleja de este negocio a operadores con expectativas más cortoplacistas.

Somos de la opinión de que una promoción de viviendas de protección oficial no debe ser diferente de otras que no los son, ni desde el punto de vista de su calidad ni de su diseño arquitectónico, ni en los servicios que se ofrezcan a los clientes, ni en el nivel de mantenimiento aplicados. No puede ni debe haber diferenciación alguna entre unas promociones y otras por su calificación administrativa o el nivel de riqueza de sus ocupantes. La rentabilización de las promociones de protección oficial no puede apoyarse en menores calidades, menor profundidad en las actuaciones periódicas de mantenimiento o menores servicios. Bajo estos principios actúa el Grupo.

El Grupo CEVASA gestiona el servicio a los arrendatarios de sus viviendas con la vista puesta en el cumplimiento de multitud de objetivos y subobjetivos de calidad en el marco de las normas ISO, que se refieren a los servicios que presta tanto nuestro personal como las instalaciones que usan los inquilinos, que se analizan sistemáticamente con base a ratios de servicio y encuestas de calidad. Año tras año venimos cumpliendo nuestros estándares y mejorando los mismos, en un marco de mejora continua.

Responsabilidad social

Desde hace más de una década, Cevasa contribuye con el 0,7% de los beneficios líquidos del Grupo a obras de carácter social, ayudando a resolver de manera directa algunos problemas que afectan a las personas más desfavorecidas, y al patrocinio de actividades culturales en los que desarrolla sus negocios. Son muchas las causas en las que hemos colaborado a lo largo de estos años, que pueden ser consultadas en nuestra web corporativa www.cevasa.com.

Política de recursos humanos

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

El enfoque de nuestros sistemas hacia el ahorro de tiempos en tareas repetitivas permite no sólo ganancias de productividad sino que nuestra cualificada plantilla emplee su tiempo en trabajos y actividades más enriquecedoras profesionalmente y de mayor valor añadido para el Grupo. Gracias a todo ello, y especialmente gracias al esfuerzo de las personas que componen la plantilla, ha sido posible que, con casi con el mismo número de emplados que se tenía hace una década, el grupo esté gestionando en la actualidad un parque de inmuebles mucho mayor y con una rotación de contratos que casi duplica la que entonces se tenía.

Paralelamente, y en términos generales, el nivel salarial del personal empleado en el Grupo está por encima no sólo del mercado laboral sino también de empresas de nuestro sector.

Como resultado de todo ello podemos decir que la tasa de retención de la plantilla es del 100%.

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

Teniendo en cuenta el valor real de sus activos, expresado en los informes que anualmente y hace públicos el Grupo CEVASA (informes NAV), puede afirmarse que el Grupo financia sus negocios y actividades en su mayor parte con fondos propios. La parte financiada 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 que se generará por las operaciones permitirá hacer frente, de forma holgada, a estos compromisos financieros.

A finales del ejercicio 2014, el Grupo vendió una inversión inmobiliaria en Madrid, sin que hasta la fecha se haya reinvertido en su totalidad el importe la liquidez obtenida por dicha operación. Éste es el origen del elevado fondo de maniobra que el grupo tenía en la fecha de cierre ejercicio.

Adicionalmente, en los primeros días de este año 2015, el Grupo ha vendido el hotel que tenía en Torrevieja (Alicante), por un total de 11,3 millones de euros, lo que ha aumentado aún más la tesorería disponible.

Se prevé que el fondo de maniobra vaya reduciéndose poco a poco al mismo tiempo que se vaya aplicando a nuevas inversiones.

Recursos de capital

Salvo la reinversión de la tesorería obtenida en las ventas mencionadas, el Grupo no prevé aumentar significativamente en el corto plazo su patrimonio inmobiliario. Por tanto, sólo se prevén pequeñas financiaciones externas, adicionales a las que actualmente se disponen, sin que sean precisas nuevas emisiones de capital.

Obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

Salvo un par de excepciones, todas las operaciones de financiación de sus filiales están avaladas por la matriz del grupo. El monto total del saldo vivo de los préstamos avalados, al cierre del ejercicio 2015, es de 47.830 miles de euros. Por estos servicios 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 11 del Informe de Gestión del grupo CEVASA.

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

Como se ha informado con anterioridad, en el mes de enero de este año 2016, el grupo vendió el hotel que tenía en Torrevieja, por un total de 11,3 millones de euros, venta que ha aportado un beneficio contable de unos 7 millones de euros, y que se recogerá en la cuenta de resultados del ejercicio 2016.

6. Información sobre evolución previsible de la entidad

Evolución previsible de la entidad

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

Respecto a los resultados operativos, el Grupo CEVASA persigue una mejora continuada de los márgenes de sus edificios en alquiler, en tanto se mantienen en cartera, con actuaciones encaminadas a una mejora de los márgenes de sus promociones en alquiler, con:

a. Mejoras en los ingresos por alquiler.

En lo que a la mejora de las rentas se refiere, la grave crisis económica en la que nos encontramos ha venido ocasionando una progresiva disminución de las rentas medias de alquiler, debido a una demanda débil y un exceso de oferta. Sin embargo, tras producirse un punto de inflexión en el año 2014, durante el año 2015 hemos visto como poco a poco se están recuperando los precios de los alquileres. Sin embargo esta recuperación es y será muy lenta, en tanto no se absorba completamente el exceso de oferta y no mejore significativamente la situación de las familias.

Si bien la mejora previsible de las rentas por alquiler de viviendas, en el futuro, sólo puede ser consecuencia del aumento de precios medios y no de la ocupación de nuestros edificios, que está otra vez en máximos, en el segmento comercial y de oficinas todavía queda camino por recorrer para recuperar las tasas de ocupación y precios anteriores al inicio de esta larga crisis.

Un aspecto a tener en cuenta respecto a la evolución del Grupo en el largo plazo y a su capacidad de generación de rentas, es que una gran parte de las viviendas en explotación son viviendas de protección oficial de renta antigua, calificadas a 50 años y sujetas a contratos indefinidos. Estas viviendas ofrecen rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado, sin posibilidad de actualización en los próximos años (salvo IPC). En cualquier caso, esta situación podrá corregirse paulatinamente a partir del año 2025, año a partir del cual se prevé que mejoren sensiblemente los ingresos por rentas de alquiler, por finalizar la calificación como viviendas de protección oficial del parque de viviendas de renta antigua del Grupo y poder actualizar sus rentas progresivamente a partir de dicho año.

Con el fin de mantener el valor de los edificios y aumentar sus rentas por alquiler, o al menos mantenerlas, es preciso conservarlos en óptimas condiciones y realizar en ellos las inversiones necesarias. En este sentido, anualmente el grupo destina a estas inversiones una media de más de un millón de euros.

b. Reducción relativa de los gastos operativos y aumento de las capacidades de gestión.

En este sentido, en el año 2015 hemos seguido avanzando en nuestra política de mejora continua de los sistemas tecnológicos en los que nos apoyamos, mejorando, entre otras cosas, las aplicaciones informáticas. Ejemplos de ello son las mejoras introducidas durante el año 2015 en la de gestión del inmovilizado, de las compras y del mantenimiento de edificios (en su doble vertiente, preventiva y correctiva) y de seguimiento de los indicadores ISO. También hemos puesto en marcha el registro automático de facturas electrónicas recibidas, con base en la contabilidad de contratos, que nos permite grandes ahorros de tiempo en los procesos contables y administrativos, y también de los costes.

En el año 2016 tenemos previsto implantar un nuevo programa de gestión de los contratos de alquiler y de relación con nuestros clientes, que, junto con las mejoras introducidas en la web, permitirá mejorar aún más en los procesos de facturación, seguimiento y gestión de impagados. Además, permitirá interactuar mejor con nuestros clientes.

Todo ello nos viene permitiendo, año tras año, gestionar un mayor parque inmobiliario, aumentando el nivel de servicio con el mantenimiento de los costes totales. Con todo ello, el grupo está en disposición de acometer con total satisfacción grandes proyectos de gestión de edificios en renta propios o de terceros, así como la gestión integral para terceros del negocio inmobiliario (promoción y puesta en explotación).

Adicionalmente a la obligada reinversión de la liquidez obtenida en los últimos ejercicios con la venta de determinados activos inmobiliarios, en línea con lo realizado en los últimos años, con el fin de mejorar la rentabilidad de los fondos propios, el Grupo seguirá aumentando su tamaño en los próximos años, con mayor cartera inmobiliaria y con una cartera de menor antigüedad, siendo de máxima importancia, para ello, realizar una adecuada rotación de activos.

Ha llegado el momento de movilizar parte de la reserva de suelo del Grupo, reactivando algunos proyectos sobre los mismos que el grupo había detenido en los últimos años.

Ejemplos de esto son el próximo comienzo de una promoción inmobiliaria para la venta en un solar en Montgat (Barcelona) y otra para alquiler en Sabadell.

En definitiva, es previsible que, al igual que ha hecho a los largo de su historia, el Grupo CEVASA siga creciendo poco a poco y retribuyendo adecuadamente y aportando valor a sus accionistas.

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.

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, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y siguientes, y el artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital.

Conforme a la autorización en vigor de la junta general, el número de acciones a adquirir, sumadas a las existentes en la autocartera, no podrá superar el 5% del capital social, y el precio de adquisición tiene como límites mínimo y máximo, respectivamente, el 85% y el 115% del valor de cotización en la fecha de adquisición.

Las adquisiciones se hacen de acuerdo a los márgenes que permite la Ley, lo autorizado por la Junta General y lo dispuesto en los reglamentos internos, y, en lo posible, con los criterios que la CNMV recomienda sean observados por los emisores de valores en su operativa de autocartera

Dada la situación tradicional de escasa liquidez del valor, el objetivo principal que se ha perseguido 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.

La Sociedad no tiene cedida la gestión de su autocartera a ningún intermediario que actúe por cuenta de la misma bajo un contrato de liquidez. Por tanto, gestiona su autocartera de forma directa. Sin embargo, en sus actuaciones tiene en todo momento presente las limitaciones que existen para el caso de gestión delegada y las prácticas de mercado aceptadas para las operaciones de autocartera.

Todo ello no quiere decir que se facilite siempre contrapartida a los precios ofrecidos, 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 la Sociedad suponga una alteración de los precios del mercado o generen tendencia de precio del valor.

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, durante el año 2015, CEVASA adquirió 803 acciones propias (o 16.060 con el nuevo valor nominal), frente a 1.343 acciones (ó 26.860 con el nuevo nominal) en el 2014. Las compras realizadas suponen un 0,07 % de su capital, y han supuesto un desembolso de 84,44 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 5.26 euros.

En lo que llevamos de año 2016, no se han adquirido acciones propias. En la fecha de formulación de este Informe, se tienen en autocartera un total de 90.680 acciones propias, con un coste de 644 miles de euros, lo que representa un 0,39% del capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni han realizado operación alguna durante el ejercicio 2015 ni en lo que llevamos del 2016.

9. Otra información relevante

Información bursátil

Con el fin de aumentar la liquidez de la acción y hacerla más accesible para el inversor, en la junta general extraordinaria celebrada el pasado 30 de noviembre de 2015 se acordó realizar un split, mediante la entrega de 20 acciones nuevas de 0,3 euros de nominal, a cambio de cada acción anterior de 6 euros de nominal, aumentando así el número de acciones de 1.162.690 a 23.253.800. La fecha de efectos de esta operación fue el 28 de diciembre de 2015.

En el año 2015, el precio de la acción aumentó un 8,33%, desde los 6 euros en que cerró el año 2014 (120/20) hasta los 6,50 euros en que lo hizo en el año 2015.

En los últimos meses y tras la realización del split se constata un mayor interés de los inversores por las acciones, cuyo precio ha aumentado considerablemente, situándose actualmente en la cifra del 80% del NAV neto por acción, cifra más acorde con las históricas observadas (superiores al 70%) que las que habíamos visto en los últimos dos años.

Política de dividendos

La política que la Sociedad viene siguiendo en los últimos años es distribuir dividendos en metálico. No existen programas de retribución flexible al accionista con entrega de acciones.

En los últimos años, se abona un único dividendo anual, a mitad del ejercicio y tras su acuerdo por la junta general. Estos dividendos se distribuyen con cargo a reservas, al mismo tiempo que los resultados anuales del grupo se retienen para aumentarlas.

Los importes que ordinariamente se han venido acordando en los últimos ejercicios han representado un pay-out del orden 50% del resultado operativo consolidado minorado con los gastos financieros, reservando el otro 50% para la realización de inversiones en actualización y mejora de los edificios en alquiler. No obstante, coincidiendo con ejercicios en los que se han realizado resultados extraordinarios, en algunos casos el Consejo de Administración ha considerado conveniente aumentar la cifra destinada al pago de dividendos.

El dividendo por acción en función del nominal de la acción ha sido del 55% satisfecho en el año 2012, 21,6% en los ejercicios 2013 y 2014, y 50% en el año 2015.

Gestión de la calificación crediticia

Puesto que la Sociedad no contempla en el corto y medio plazo financiaciones extraordinarias que deban acometerse recurriendo al mercado de capitales, se considera innecesaria, de momento, la obtención de una calificación crediticia.

El Consejo de Administración desconoce cual sería en estos momentos el rating que las agencias de calificación pondrían a CEVASA como emisora. Sin embargo, no tiene dudas de que sería bueno, en función de su situación financiera y sus perspectivas.

10. Periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo a lo prescrito en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que tanto CEVASA como todas las empresas de su grupo pagan a sus proveedores dentro de los plazos máximos legales, tal y como se detalla en el apartado específico de sus respectivas memorias.

Los periodos medios de pago a proveedores, durante el ejercicio 2015, de CEVASA individual y del grupo CEVASA en su conjunto, son los que se muestran en el siguiente cuadro. La media ponderada lo es en función del importe relativo de las facturas pagadas respecto al total de pagos.

	CEVASA		GRUPO CEVASA	
	Número de días desde la fecha de expedición de la factura	Número de días desde la fecha de recepción de la factura	Número de días desde la fecha de expedición de la factura	Número de días desde la fecha de recepción de la factura
Media simple	22,7	13,9	18,9	12,0
Media ponderada	45,6	28,5	30,0	19,6

Si excluimos los servicios por suministros eléctricos, agua y similares, entre ellos contratos de mantenimiento preventivo, que se pagan por obligada domiciliación bancaria, las medias resultantes para el resto de pagos son las siguientes:

	CEVASA		GRUPO CEVASA	
	Número de días desde la fecha de expedición de la factura	Número de días desde la fecha de recepción de la factura	Número de días desde la fecha de expedición de la factura	Número de días desde la fecha de recepción de la factura
Media simple	51,9	31,9	45,0	28,4
Media ponderada	50,6	31,6	42,3	27,7

En general, los plazos de pagos se han reducido una media de dos días respecto al año 2014.

Puesto que todas las empresas del grupo CEVASA cumplen y han vendido cumpliendo puntualmente con lo establecido en la normativa de morosidad, por lo que no se prevé aplicar medidas, adicionales a las ya aplicadas, encaminadas a reducir el periodo medio de pago.

BALANCE DE SITUACIÓN

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN
ACTIVO

Epígrafes	Notas	31.12.2015	31.12.2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE		***86.019***	***86.003***
I. Inmovilizado intangible	5	***53***	***64***
5. Aplicaciones informáticas		*53*	*64*
II. Inmovilizado material	6	***136***	***182***
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		*136*	*182*
III. Inversiones inmobiliarias	7	***8.181***	***8.334***
1. Terrenos y solares		*4.785*	*4.785*
2.Construcciones e instalaciones		*3.396*	*3.549*
IV. Inmovilizaciones en empresas del grupo y asociadas a L/P	9.12	***76.186***	***75.199***
1.Instrumentos de patrimonio		*75.199*	*75.199*
2. Créditos a empresas del grupo	9.1	*987*	*0*
V. Inmovilizaciones financieras a L/P	9.1	***1.189***	***1.372***
1. Instrumentos de patrimonio		*1.160*	*1.343*
4. Derivados		*4*	*4*
5. Otros activos financieros (Depósito, fianzas, etc.)		*25*	*25*
VI. Activos por impuesto diferido	12.3	***274***	***851***
B) ACTIVO CORRIENTE		***3.202***	***7.524***
II. Existencias	10	***199***	***199***
2. Terrenos y solares		*199*	*199*
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.1	***2.954***	***7.306***
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios			*7*
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		*881*	*1.766*
3. Deudores varios		*19*	*16*
4. Deudores empresas de grupo		*184*	*1.809*
5. Personal		*7*	*3*
6. Activos por impuesto corriente	12	*199*	*1.498*
7. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	*1.665*	*2.207*
VII. Efectivo y otros activos liquidos equivalentes		***49***	***19***
1. Tesorería		*49*	*19*
TOTAL ACTIVO		***89.221***	***93.527***

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN
PATRIMONIO NETO Y PASIVO

Epígrafes	Notas	31.12.2015	31.12.2014
A)PATRIMONIO NETO		***79.774***	***66.610***
A-1) Fondos propios		*79.718*	*66.229*
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	***56.014***	***58.417***
1. Reserva legal y estatutarias		*1.658*	*1.658*
2. Otras reservas		*54.356*	*56.759*
IV. Acciones propias	9.20	***-644***	***-560***
VII. Resultado del ejercicio		***16.829***	***852***
Pérdidas y Ganancias del ejercicio		*16.829*	*852*
A-2) Ajustes por cambios de valor		***56***	***160***
I.Activos financieros disponibles para la venta.		*56*	*160*
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos			***221***
B) PASIVO NO CORRIENTE		***8.916***	***23.677***
I. Provisiones a largo plazo	14	***501***	***307***
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al consejo admón.		*490*	*250*
4. Otras provisiones		*11*	*57*
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	***8.178***	***22.374***
IV. Pasivos por impuesto diferido	12.3	***212***	***971***
C) PASIVO CORRIENTE		***531***	***3.240***
II. Provisiones a corto plazo	14.5	***140***	***125***
III. Deudas a corto plazo	9.1	***2***	***1.030***
2. Deudas con entidades de crédito			*1.028*
5. Otros pasivos financieros		*2*	*2*
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.1		***1.570***
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.1	***316***	***476***
1. Proveedores		*6*	*14*
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas		*200*	*280*
3. Acreedores varios		*26*	*50*
4. Personal			*6*
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	*85*	*126*
VII. Ajustes por periodificación		***72***	***39***
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		***89.221***	***93.527***

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.015	2.014
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	13.5 - 26.1	***19.003***	***3.205***
b) Prestaciones de servicios		*19.003*	*3.205*
4. Aprovisionamientos	13.1	***-4***	***-5***
b.II) Consumo de otros aprovisionamientos		*-4*	*-5*
5. Otros ingresos de explotación	13.5	***324***	***319***
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		*324*	*319*
6. Gastos de Personal	13.2	***-1.456***	***-1.402***
a) Sueldos, Salarios y Asimilados		*-1.284*	*-1.229*
b) Cargas Sociales		*-172*	*-173*
7. Otros gastos de explotación	13.4	***-819***	***-764***
a) Servicios exteriores		*-721*	*-640*
b) Tributos		*-98*	*-90*
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		*0*	*11*
d) Otros gastos de gestión corriente		*0*	*-45*
8. Amortización del inmovilizado	5 / 6 / 7	***-229***	***-311***
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+4+5+6+7+8)		***16.818***	***1.041***
12. Ingresos financieros	13.5	***159***	***51***
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		***52***	***51***
a.II) En terceros		*52*	*51*
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		***107***	***0***
b.I) En empresas del grupo y asociadas		*105*	*0*
b.II) En terceros		*2*	*0*
13. Gastos Financieros	9.13	***-328***	***-681***
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		*-316*	*-610*
b) Por deudas con terceros		*-12*	*-71*
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		***5***	***30***
b) Resultados por enajenaciones y otras		*5*	*30*
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+16)		***-165***	***-600***
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		***16.654***	***441***
17. Impuestos sobre beneficios	12.1	*175*	*411*
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)		***16.829***	***852***
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		***16.829***	***852***

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2015 Y 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

	2.015	2.014
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	***16.829***	***852***
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración instrumentos financieros	***-145***	***91***
1. Activos financieros disponibles para la venta	*-145*	*91*
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	***0***	***294***
V.I Efecto impositivo	***41***	***-115***
V.II. Ajuste Efecto impositivo 25%	***0***	***25***
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+III+V.I+V.II)	***-104***	***295***
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)	***16.725***	***1.147***

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (AÑOS 2015 Y 2014)

	Notas	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultados del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
		Escriturado	Total							
SALDO A 1 DE ENERO DE 2014	**9.B**	***6.976***	***6.976***	***544***	***59.098***	***-369***	***826***		***86***	***67.160***
I. Total ingresos y gastos reconocidos.							*852*	*220*	*75*	*1.147*
II. Operaciones con socios o propietarios.					*-1.507*	*-191*				*-1.698*
4. (-) Distribución de dividendos.					*-1.507*					*-1.507*
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).						*-191*				*-191*
III. Otras variaciones del patrimonio neto.					*826*		*-826*			
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014	**9.B**	***6.976***	***6.976***	***544***	***58.417***	***-560***	***852***	***220***	***161***	***66.610***
I. Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores.										
II. Ajustes por errores 2014 y anteriores.					*220*			*-220*		
SALDO AJUSTADO 1 DE ENERO DE 2015	**9.C**	***6.976***	***6.976***	***544***	***58.637***	***-560***	***852***	***0***	***161***	***66.610***
I. Total ingresos y gastos reconocidos.							*16.829*		*-104*	*16.725*
II. Operaciones con socios o propietarios.					*-3.476*	*-84*				*-3.560*
4. (-) Distribución de dividendos.					*-3.476*					*-3.476*
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).						*-84*				*-84*
III. Otras variaciones del patrimonio neto.					*852*		*-852*			
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015	**9.B**	***6.976***	***6.976***	***544***	***56.013***	***-644***	***16.829***	***0***	***57***	***79.774***

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014	Notas	2015	2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		*16.654*	*441*
2. Ajustes del resultado		***-17.496***	***-1.581***
a) Amortización del inmovilizado (+)	5/ 6/ 7	*229*	*311*
c) Variación de provisiones (+/-)		*-1*	
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		*-3*	
g) Ingresos financieros (-)		*-106*	
h) Gastos financieros (+)		*316*	
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	13.4	*-17.931*	*-1.893*
3. Cambios en el capital corriente		***4.587***	***-2.188***
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		*4.551*	*-1.869*
c) Otros activos corrientes (+/-)		*-161*	*0*
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		*-416*	*177*
e) Otros activos y pasivos corrientes (+/-)		*613*	*-495*
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	26.1	***17.644***	***2.252***
a) Pagos de intereses (-)		*-316*	
b) Cobros de dividendos (+)		*17.691*	*1.841*
c) Otros Cobros de intereses (+)		*106*	*0*
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		*175*	*411*
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		*-12*	*0*
5. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4)		***21.389***	***-1.076***
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	9.1	***-1.005***	***-6.886***
a) Empresas del grupo y asociadas	9.12		*-6.810*
b) Inmovilizado intangible	5	*-11*	*-52*
c) Inmovilizado material	6	*-7*	*-24*
e) Otros activos financieros		*-987*	*0*
8. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6)		***-1.005***	***-6.886***
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.2	***-84***	***837***
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		*-84*	*-191*
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)			*1.027*
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	9.1	***-16.794***	***8.545***
a) Emisión			***10.566***
2. Deudas con entidades de crédito y otras (+)			*0*
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			*10.566*
b) Devolución y amortización de		*-16.794*	***-2.021***
2. Deudas con entidades de crédito y otras (-)		*-1.028*	*-2.021*
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		*-15.767*	*0*
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**9**	***-3.476***	***-1.425***
a) Dividendos (-)		***-3.476***	*-1.425*
12. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10-11)		***-20.354***	***7.957***
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		***30***	***-5***
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO		*19*	*24*
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		***49***	***19***

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015.

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 99.556 miles de euros, los activos consolidados ascienden a 204.615 miles de euros, el resultado consolidado después de impuestos del ejercicio 2015 asciende a 5.832 miles de euros y el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 16,11 millones de euros

Las cuentas consolidadas del ejercicio 2014 del Grupo Cevasa se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona, y fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 4 de junio de 2015.

1.4 Moneda funcional:

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 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 2015 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 resulta 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 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 4 de junio del año 2015 y depositas 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.

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 2015 se muestran en la Nota 9.

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 2015, 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.

Para la realización de las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2015 no se han realizado cambios significativos en las estimaciones contables que afecten a los activos de la Sociedad respecto el ejercicio 2014.

2.4 Comparación de la información

2.4.1 Razones excepcionales que justifiquen modificaciones en la estructura del balance: Tanto el ejercicio 2015 como el 2014 se presentan conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (BOE de 20 de noviembre) y son plenamente comparables.

2.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

2.6.1 Identificación de los elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance:
Ni en el año 2015 ni el 2014 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

En el ejercicio 2014 se percibió una subvención de capital devengada por una filial de CEVASA absorbida en ejercicios anteriores, que debía haberse registrado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias de ese ejercicio, en lugar de en las partidas de Impuestos Diferidos del Patrimonio Neto.

La corrección de este error ha supuesto el traslado de 220.500 euros desde aquella partida de Patrimonio Neto a las reservas voluntarias, y una reclasificación de pasivos por impuestos diferidos, por 73.500 euros, desde pasivos diferidos por diferencias temporarias, a pasivos diferidos derivados de ajustes por consolidación fiscal.

2.9. Situación financiera – Fondo de maniobra

El balance de situación al 31 de diciembre de 2015 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, y por ello 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 corriente de beneficios y cash flow, suficiente para atender todos los compromisos financieros 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 2015	
Base de reparto:	
Beneficios del ejercicio de 2015 tras el Impuesto sobre Sociedades	**16.829**
Distribución:	
- A Reserva Voluntaria	**16.829**

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 2015, 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 de su deterioro. .

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 ido publicándose desde su adquisición, a excepción de la última ley de actualización de balances del año 2013, que no se aplicó, 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 este tipo de activos, 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 mismos estén sustancialmente preparados para su uso previsto. 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 en función de la vida útil de los activos. La amortización de un ejercicio se calcula en función del siguiente cálculo:

Base de amortización/nº de años de vida útil que restan al activo

La base de amortización es la que resulta de minorar el valor de coste con las dotaciones acumuladas a la amortización, el valor residual de los activos y los saldos existentes en la provisión por deterioro.

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 las vidas útiles se detallan en el apartado 6.3 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 menor 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 inicial 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 dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se calculan de manera lineal en función de los años que restan de la vida útil sobre el valor en libros 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 las vidas útiles que restan a estos activos se detallan en el apartado 7.4 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 2015, 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 estimar las rentas netas de cada inmueble, que se derivan de los contratos de arrendamiento en vigor, estimar un valor residual o de mercado del inmueble al término del contrato, y actualizar los flujos futuros y el valor residual calculado, aplicando tasas de descuento de mercado, a una rentabilidad ("yield") estimada exigida a productos similares por los operadores del mercado inmobiliario. Los inmuebles se valoran de

forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. La metodología de valoración aplicada en el ejercicio 2015 ha sido idéntica a la utilizada en ejercicios anteriores.

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 2015 y 2014, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo CEVASA, ascienden a 10.124 y 9.440 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 2015 ni durante el 2014 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 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 valoran 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 los activos causen baja en el balance o se deterioren. Se considera que existe deterioro cuando se produce un descenso prolongado de sus valores razonables. 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, cuando ello ocurra, 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 que se muestran por la diferencia entre los importes acreditados y las provisiones registradas en concepto de deterioro de estos activos. 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 valoran 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. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es menor a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor de venta y el valor actual de los flujos de efectivos futuros derivados de la inversión.

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.

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 2015. Se registran por el importe nominal adeudado.

"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.

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.

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 2015 ni en el 2014, 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:
Salvo los deudores comerciales, considerando la naturaleza de los importes que acredita y los prestatarios, la Sociedad considera que el resto de activos financieros son plenamente recuperables y no existe evidencia alguna de deterioro de los mismos.

Cuando algunos clientes o deudores de la Sociedad incurre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Son reclamados judicialmente.

b) Son declarados en concurso de acreedores o situaciones análogas.

c) Mantiene deudas 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 la Sociedad 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, aún sin incurrir los deudores y clientes en 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.

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 tiene prestadas garantías a sus filiales y asociadas, en operaciones de financiación de sus operaciones.

CEVASA avala préstamos hipotecarios, por un total de 47.832 miles de euros, a favor de dos de sus filiales, CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A., que financian 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.

4.6.6 Inversiones en empresas del grupo, criterios de valoración y registro de las correcciones valorativas:
Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo 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.

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. A excepción de SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., 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.

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:

La Sociedad no tiene instrumentos financieros cualificados contablemente como de cobertura. Si los tuviera, para el reconocimiento contable de estos instrumentos de cobertura se utilizarían 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.

4.8 Existencias

Las existencias se valoran por el menor valor de entre su precio de adquisición, coste de producción y el valor neto realizable.

Los importes registrados por CEVASA dentro del epígrafe “Terrenos y solares”, recogen el importe acumulado, desembolsado a lo largo de varios años, por el 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 han intervenido 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 2015 ni en el 2014 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 2015 y 2014. 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 sus valores fiscales, 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 4/2004 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 2015 son las descritas en la Nota 9, En consecuencia, el gasto por impuesto sobre Sociedades recoge aquellas ventajas derivadas de este régimen fiscal. Se registran activos y pasivos por impuesto diferido, derivado de los ajustes de consolidación fiscal, en tanto los valores contables sean diferentes de los fiscales considerados a nivel consolidado, que muestran los importes que la Sociedad debería abonar o pagar en caso de disolución del 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, tales como la prestación de garantías.
d) De las rentas por servicios prestados al arrendatario de un edificio industrial propiedad de la Sociedad.

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, los importes devengados en el ejercicio por el Consejo de Administración, por dietas de asistencia a las reuniones del Consejo como dietas por especial dedicación, premios por permanencia, así como una estimación del importe a satisfacer en concepto de Atenciones Estatutarias.

"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.

"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, en general, coinciden con los períodos máximos fijados en las tablas de amortización aprobadas por la Ley 27/2014 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

4.12 Provisiones y contingencias

En 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 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.

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, los importes devengados en el ejercicio por los miembros del Consejo de Administración por dietas de asistencia a las reuniones del Consejo, dietas por especial dedicación, premios de permanencia, así 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.

En la fecha de cierre del ejercicio 2015 se tiene registrado un saldo de 490 miles de euros a favor de los consejeros del grupo, en concepto de importes devengados a esa fecha en concepto de premios de permanencia.

4.15 Pagos basados en acciones

En la Compañía no se realizan pagos basados en acciones.

4.16 Subvenciones, donaciones y legados

No se ha percibido subvenciones en el ejercicio 2015.

En el ejercicio 2014 se devengó y percibió una subvención asociada a una promoción inmobiliaria con destino alquiler, que había promovido una anterior filial de CEVASA, que fue absorbida. Dicha subvención se registró, neta de pasivos por impuestos diferidos, como un ingreso del ejercicio imputado directamente a Patrimonio Neto. Sin embargo, se ha considerado que debió contabilizarse con abono a la cuenta de Pérdidas y Ganancias. Dicha circunstancia se ha corregido en este ejercicio 2015 trasladando el importe desde la partida "A.3) Subvenciones" de Patrimonio Neto a la partida de Reservas Libres.

4.17 Combinaciones de negocios y operaciones financieras entre empresas del grupo

No se han producido ninguna combinación de negocios durante el ejercicio 2015.

Ejercicio 2014

Hasta los meses finales del año 2014 CEVASA tenía una participación del 40% en SBD Lloguer Social, S.A. En los meses finales de dicho año, CEVASA adquirió un 40% adicional de participación de SBD Lloguer Social, S.A., en dos operaciones, una realizada el 21.11.2014 (-20%) y otra el 24.12.2014 (+20%).

Estas operaciones han sido contabilizadas en las cuentas de CEVASA a valor de coste, en aplicación de la NRV. 19ª, que, para el caso de la combinaciones originadas por la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, remite a valorar tales inversiones según el apartado 2.5 de la norma relativa a instrumentos financieros.

4.18 Negocios conjuntos

Ni en el año 2015 ni en el 2014 la Compañía ha realizado negocios conjuntos con otras entidades.

4.19 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 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 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 se prestan entre ellas garantías de cobertura de riesgo en relación a la realización de determinadas operaciones financieras, especialmente en préstamos bancarios.

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 global 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. También vienen devengando a su favor premios por permanencia a percibir tras desarrollar su labor durante un plazo mayor de diez años y cesar en sus cargos.

8) Dividendos: CEVASA percibe dividendos de sus filiales.

Todas estas operaciones están debidamente documentadas según los criterios establecidos en el art. 18 del RD Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades.

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 2015, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

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

En el año 2015 la empresa Montania Creative, S.L., propiedad de un accionista significativo y directivo de CEVASA (D.Albert Víctor Vaqué), prestó servicios de publicidad y de marketing a la misma, por un importe de 40 miles de euros.

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 2015, la sociedad Segarra de Figerolas i Associats, S.L. prestó a favor de CEVASA, servicios de asesoramiento mercantil por un importe de 10 miles de euros.

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 través de 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 2015 y 2014, activos no corrientes mantenidos para la venta.

4.21 Operaciones interrumpidas

Ni en el año 2015 ni en el 2014 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 2015 y 2014 son los siguientes:

	Saldo a 01.01.2015	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Saldo a 31.12.2015
Aplicaciones Informáticas				
Inversión	494	11		505
Amort.Acum.	-430	-22		-452
Importe neto total:	***64***	***-11***		***53***

	Saldo a 01.01.2014	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Saldo a 31.12.2014
Aplicaciones Informáticas				
Inversión	442	52		494
Amort.Acum.	-394	-36		-430
Importe neto total:	***48***	***16***		***64***

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 2015 ni en el 2014.

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 2015 y 2014 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 2015 ni en el 2014.

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:
A 31 de diciembre de 2015 los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso ascienden a 413 miles de euros de valor contabilizado bruto. A 31 de diciembre de 2014 ascendían a 398 miles de euros.

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 2015 y 2014 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 2015 ni en el 2014 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 2015 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2015	IMPORTE NETO A 31/12/2015
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DECOR.DE OFICINA	551	551	440	111
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	282	282	257	25
TURISMOS	20	20	20	0
Total	852	852	716	136

El movimiento del inmovilizado material durante los ejercicios el 2015 y 2014 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2015			AMORTIZACIÓN			TOTAL NETO
	A 01.01.2015	Inversiones	A 31.12.2015	A 01.01.2015	Amortización	A 31.12.2015	Saldo
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	551		551	399	40	439	112
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	274	7	281	244	13	257	24
TURISMOS	20		20	20		20	0
Total	***845***	***7***	***852***	***643***	***53***	***716***	***136***

	MOVIMIENTOS AÑO 2014			AMORTIZACIÓN			TOTAL NETO
	A 01.01.2014	Inversiones	A 31.12.2014	A 01.01.2014	Amortización	A 31.12.2014	Saldo
MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION	543	8	551	364	35	399	152
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	274		274	253	-9	244	30
TURISMOS	20		20	7	13	20	0
Total	***837***	***8***	***845***	***624***	***39***	***662***	***182***

6.2 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación:
Ni durante el año 2015 ni el 2014 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 del inmovilizado material:
El método de amortización utilizado es el lineal y las vidas útiles son las siguientes:

Grupos de elementos	Vidas útiles
Mobiliario	*6,7 a 10 años*
Equipos de proceso de información	*4 años*

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 2015 ni en el 2014.

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 2015 y 2014 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 2015 ni en el 2014 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 2015 ni en el 2014.

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 2015 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 123 miles de euros.
- Equipos oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 56 miles de euros.
- Equipos proceso información: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 244 miles de euros.
- Elementos decorativos Barcelona: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 14 miles de euros.
- Elementos de transporte: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 20 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 2015 ni en el 2014 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 valor bruto contable total de 8.560 miles de euros, de los cuales 1.866 miles de euros corresponden al coste del solar, 6.660 miles de euros al edificio construido, y 34 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 2015 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2015	IMPORTE NETO A 31/12/2015
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES					
Terrenos y solares no edificados	2.918		2.918		2.918
Edificios explotación:					
-Solares	1.866		1.866		1.866
-Construcciones	6.674		6.674	3.302	3.372
OTRAS INSTALACIONES	30	4	34	9	25
Totales	11.488	4	11.492	3.311	8.181

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2015 y 2014 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2015			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2015	Bajas/Traspasos	A 31.12.2015	A 01.01.2015	Amortización	Traspasos	A 31.12.2015	Saldo
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES								
Terrenos y solares no edificados	2.918		2.918					2.918
Edificios:								
-Solares	1.866		1.866					1.866
-Construcciones	6.674		6.674	3.152	150		3.302	3.372
OTRAS INSTALACIONES	34		34	6	3		9	25
Totales:	***11.492***		***11.492***	***3.158***	***153***		***3.311***	***8.181***

	MOVIMIENTOS AÑO 2014			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2014	Bajas/Traspasos	A 31.12.2014	A 01.01.2014	Amortización	Traspasos	A 31.12.2014	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	1.714	6.674	1.294	221	1.637	3.152	3.522
OTRAS INSTALACIONES	1.733	-1.699	34	1.628	3	-1.625	6	28
Totales:	***11.477***	***15***	***11.492***	***2.922***	***224***	**12**	***3.158***	***8.334***

En el ejercicio 2014 derivado de la implantación de un nuevo software de gestión de inmovilizado se procedió a reclasificar ciertos activos de acuerdo a criterios más certeros.

7.3 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación: Ni durante el año 2015 y el 2014 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 de las inversiones inmobiliarias: El método de amortización utilizado es el lineal y las vidas útiles se detallan a continuación:

Grupos de elementos	Vidas útiles
Construcciones	*33,3 años*
Instalaciones	*8,3 a 10 años*

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 2015 ni en el 2014.

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 2015 y 2014 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 2015 ni el 2014 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 2015 ni en el 2014.

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 2015 ni 2014 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:
En la fecha de cierre del ejercicio 2015, 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. Puesto que toda la deuda está dotada como de cobro dudoso y registrado el deterioro en su totalidad, 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 7.2 del presente informe.

7.21 Resultado del ejercicio por enajenación de las inversiones inmobiliarias:
Ni en el año 2015 ni en el 2014 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 90 miles de euros en los ejercicios 2015 y 2014 (Nota 8 y 26).

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 7).

En el ejercicio 2015 se han obtenido unas rentas de 90 miles de euros (Nota 13.5). Igualmente en el ejercicio 2014 también fueron de 90 miles de euros.

8.2 El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio:
Ni en el ejercicio 2015 ni en el 2014 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. A fecha de cierre 31 de diciembre de 2015 el contrato de arrendamiento está en situación de tácita reconducción y se espera que en el curso del año próximo 2016 se firme de nuevo entre las partes.

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

	Pagos en el 2016
Oficina en Barcelona	
Oficina Avda. Meridiana, 350	57

8.5 El importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarriendos 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 2015 y 2014 CEVASA pagó en concepto de gastos por alquileres, 47 miles de euros, en cada uno de los ejercicios.

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 activos líquidos 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			
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	**2015**	**2014**
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:										
Mantenidos para negociar			4	4					***4***	***4***
Otros										
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento										
Préstamos y partidas a cobrar			1.012	25			1.091	3.601	***2.103***	***3.626***
Activos disponibles para la venta:										
Valorados a valor razonable	1.160	1.343							***1.160***	***1.343***
Valorados a coste										
Total:	***1.160***	***1.343***	***1.016***	***29***			***1.091***	***3.601***	***3.267***	***4.973***

a) 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. También está en este epígrafe un saldo a favor de la Sociedad por créditos a empresas del grupo, por 987 miles de euros (ver nota 9.1 2a).

"Depósitos a largo plazo": El movimiento y su detalle de los depósitos en los ejercicios 2014 y el 2015 se detallan a continuación*:*

	AÑO 2014			AÑO 2015	
	Saldo a 01.01.2014	**Aplicaciones o mayor depósito**	**Saldo a 31.12.2014**	**Aplicaciones o mayor depósito**	**Saldo a 31.12.2015**
Depósitos constituidos	9		9		9
Depósitos varios	1		1		1
Depósitos formalizados ante la Generalitat	15		15		15
Total:	***25***		***25***		***25***

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

El movimiento en los ejercicios 2014 y 2015 ha sido el siguiente:

	Saldo a 31.12.2014	Movimientos	Saldo a 31.12.2015
Acciones disponibles para la venta	*1.343*	*-183*	*1.160*

c) En la categoría Préstamos y partidas a cobrar, pero clasificados como "a corto plazo" se recogen:

"Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar":

El movimiento y detalle de estas partidas durante los ejercicios 2015 y 2014 se detallan a continuación:

	AÑO 2014			AÑO 2015	
	Saldo a 01.01.2014	Movimientos	Saldo a 31.12.2014	Movimientos	Saldo a 31.12.2015
Clientes, empresas del grupo y asociadas	780	986	1.766	-885	881
Clientes p/ventas y prest.servicios	-1	8	7	-7	0
Deudores varios	16		16	3	19
Deudores empresas del grupo	1.290	519	1.809	-1.625	184
Personal	3		3	4	7
Total:	***2.088***	***1.513***	***3.601***	***-2.510***	***1.091***

2) Los Pasivos financieros de la Sociedad distintos de los fiscales e impuestos diferidos, durante los ejercicios 2015 y 2014, 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			
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Préstamos y otras partidas a pagar	8.203	22.399	2	2.600	232	350	***8.437***	***25.349***
Total:	***8.203***	***22.399***	***2***	***2.600***	***232***	***350***	***8.437***	***25.349***

a) En la categoría Préstamos y otras partidas a pagar y clasificado como "Otros pasivos financieros a largo plazo", se recoge un importe recibido en concepto de fianza. El importe contabilizado por este concepto en los años 2014 y 2015 ha sido de 25 miles de euros.

Adicionalmente, en esta misma categoría que la anterior pero clasificado como "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo" se recogen los importes netos adeudados a las filiales de CEVASA por préstamos recibidos.

Los préstamos a largo plazo con las empresas del grupo tienen un vencimiento indefinido.

El movimiento durante los años 2015 y 2014 es el siguiente:

	Saldo a 01.01.2015	Movimientos		Saldo a 31.12.2015
		Adiciones	Cancelaciones	
Empresas del grupo :				
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	15.905	10.573	27.441	-963
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	1.391	401	1.816	-24
Cevasa Hoteles, S.L.U.	1.814	736	291	2.259
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	3.264	580	1.310	2.534
SBD Lloguer Social, S.A.	1.570	1.815		3.385
Total:	***23.944***	***14.105***	***30.858***	***7.191***

	Saldo a 01.01.2014	Movimientos Adiciones	Movimientos Cancelaciones	Saldo a 31.12.2014
Empresas del grupo L/P:				
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	6.420	11.736	2.251	15.905
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	819	1.196	624	1.391
Cevasa Hoteles, S.L.U.	1.418	626	230	1.814
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	3.174	870	780	3.264
Empresas asociadas (*) C/P:				
SBD Lloguer Social, S.A.	1.548	28	6	1.570
Total:	***13.379***	***14.456***	***3.891***	***23.944***

(*) Desde 21/11/2014 es empresa del grupo

b) *En la misma categoría de pasivos que los dos anteriores y clasificado como "Deudas con entidades de crédito a corto plazo"* se recogen 1.028 miles de euros correspondiente al importe dispuesto, a 31 de diciembre de 2014, de las pólizas bancarias de que disponía CEVASA en esa fecha y cuyo límite ascendía a 7 miles de euros. En fecha 31 de diciembre de 2015 no se tienen dispuestas estas líneas de crédito.

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

	AÑO 2014			AÑO 2015	
	Saldo a 01.01.2014	Movimientos	Saldo a 31.12.2014	Movimientos	Saldo a 31.12.2014
Proveedores	19	-5	14	-8	6
Proveedores empresas del grupo y asociadas	370	-90	280	-80	200
Acreedores varios	53	-3	50	-24	26
Personal	3	3	6	-6	0
Total:	***445***	***-95***	***350***	***-118***	***232***

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

En las fechas de cierre de los ejercicios 2015 y 2014 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:

	31-12-2015	
	Vencimiento 2016	*Vencimiento 2017-2022*
Activos financieros	1.139	2.176
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	1.090	
Créditos a empresas del grupo		987
Otras inversiones financieras (LP)		1.164
Depósitos formalizados		25
Depósitos en efectivo en entidades bancarias	49	
Pasivos financieros	234	8.203
Créditos de empresas del grupo		8.178
Fianzas recibidas de arrendatarios		25
Acreedores comerciales y otras ctas.a pagar	232	
Deudas con entidades de crédito		
Otros pasivos financieros	2	

	31-12-2014	
	Vencimiento 2015	*Vencimiento 2016-2021*
Activos financieros	3.620	1.372
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	3.601	
Créditos a empresas del grupo		
Otras inversiones financieras (LP)		1.347
Depósitos formalizados		25
Depósitos en efectivo en entidades bancarias	19	
Pasivos financieros	1.380	22.399
Créditos de empresas del grupo		22.374
Fianzas recibidas de arrendatarios		25
Acreedores comerciales y otras ctas.a pagar	350	
Deudas con entidades de crédito	1.028	
Otros pasivos financieros	2	

9.5 Transferencias de activos financieros:
Ni en el año 2015 ni en el 2014 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 2015 ni en el 2014 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 el ejercicio 2015, ni en el ejercicio 2014 se ha contratado instrumentos de cobertura.

9.11 Valor razonable:
El valor razonable de los instrumentos financieros registrados en las cuentas de la Sociedad, tanto a 31/12/2015 como a 31/12/2014 coincide con los importes contabilizados.

9.12 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:
Hasta el 21.11.2014 CEVASA tenía 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.

En fecha 21.11.2014 CEVASA adquirió un 20% adicional de SBD LLoguer Social, S.A. pasando a ostentar el 60% del capital y el control de dicha sociedad,

Adicionalmente el 24.12.2014 la matriz adquirió otro 20% del capital de SBD Lloguer Social, S.A., pasando a ser titular del 80% de su capital.

Se facilitan a continuación, diferentes informaciones sobre estas participaciones en fecha 31/12/2015:

INFORMACIÓN SOBRE LAS SOCIEDADES INTEGRANTES DEL GRUPO CEVASA

Sociedades:	*Capital social*	*% de participación*	*Reservas*	*Resultado año 2015*	*Otras partidas Patrim.Neto*	*Total Patrimonio neto a 31.12.2015*	*Coste participación a 31.12.2015*		*Deterioro*	*Neto*
Dependientes:										
Denominació i forma jurídica: Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	2.000	100%	54.321	5.316	2.413	64.050	33.099			33.099
Domicili: Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividat: Inversión inmobiliaria										
Denominació i forma jurídica: Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	1.000	100%	4.019	272		5.291	4.819			4.819
Domicili: Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividat: Inversión inmobiliaria										
Denominació i forma jurídica: Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	1.000	100%	15.271	165		16.436	19.334	(**)		19.334
Domicili: Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividat: Promoción inmobiliaria										
Denominació i forma jurídica: Cevasa Hoteles, S.L.U.	1.000	100%	1.753	276	9	3.037	4.016	(**)		4.016
Domicili: Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividat: Gestión hotelera										
Denominació i forma jurídica: SBD Lloguer Social, S.A.	17.800	80%	2.064	1.345	7.237	28.445	13.931			13.931
Domicili: C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)										
Actividat: Promoción vdas.(VPO) para alquiler										
Denominació i forma jurídica: Projectes i construcció social a Sabadell, S.L.U.	300	80% (*)	787	-15		1.072				
Domicili: C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)										
Actividat: Promoción vdas.(VPO) para alquiler										
Totales:	***23.100***		***78.215***	***7.360***	***9.658***	***118.333***	***75.199***			***75.199***

(*) Participación indirecta

(**) Dichas plusvalías tácitas en el ejercicio 2015 son las siguientes:
Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. un importe de16.280 miles de euros.
Cevasa, Hoteles, S.L.U. un importe de 2.855 miles de euros.

Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L., está obligada a auditar sus cuentas anuales del ejercicio 2015, 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 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

SBD Lloguer Social, S.A., está obligada a auditar sus cuentas anuales del ejercicio 2015, 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.

Identificación de la Sociedad	*Compraventas durante los ejercicios 2015 y 2014*				*Correcciones valorativas*						*Dividendos repartidos*	
	2015		2014		2015			2014				
	% Particip.	Valor en libros	% Particip.	Valor en libros	Contra P y G Aplicación	En Patrimonio neto	Total	Contra P y G Dotación	En Patrimonio neto	Total	2015	2014
Sociedades dependientes:												
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.											17.341	1.551
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.											298	239
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.												
Cevasa Hoteles, S.L.U.												
SBD Lloguer Social, S.A.			40%	6.811								
Total:				***6.811***							***17.639***	***1.790***

Si bien al cierre del ejercicio 2015, el valor en los libros de determinadas sociedades participadas (Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. y Cevasa Hoteles, S.L.U.), es menor que su patrimonio neto contable, no se han registrado deterioros de las mismas porque dichas sociedades tienen 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:

Respecto los movimientos de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias relacionados con Instrumentos Financieros:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias							
	Ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo		Cifra de negocios e ingresos financieros		Gastos financieros		Gasto por correcciones valorativas	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Participaciones en empresas del grupo			17.639	1.790				
Participaciones en otras empresas			52	51				
Préstamos a/de empresas del grupo	107				316	584		
Préstamos a/de empresas asociadas						26		
Instrumentos de cobertura								-11
Intereses bancarios/bonificaciones bancarias					12	71		
Total:	***107***		***17.691***	***1.841***	***328***	***681***		***-11***

En el estado de ingresos y gastos reconocidos encontramos registrados ingresos y gastos por la valoración de los activos financieros disponibles para la venta que la Sociedad posee, se registraron unos ingresos brutos por este concepto por 91 miles de euros en el ejercicio 2014 y unos gastos brutos en el ejercicio 2015 de 145 miles de euros.

9.14 Otro tipo de información:
Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 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 2015, íntegramente desembolsado, asciende a 6.976 miles euros, compuesto por 23.253.800 acciones ordinarias. La totalidad de las acciones están representadas por anotaciones en cuenta y tienen un valor nominal de 0,3 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 2015 ni en el 2014 se han llevado a cabo ampliaciones y reducciones de capital en la Sociedad.

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: 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 en el ejercicio 2015 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 644 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 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y de la actual Ley de Sociedades de Capital. 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 2015 la Sociedad era titular de 90.680 acciones propias, adquiridas por un total de 644 miles de euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 7,105 euros/acción y un porcentaje del 0,39% sobre el capital social de la Sociedad.

El coste de las acciones propias registradas al cierre del año 2015 ascendía a 644 miles de euros, y a 560 miles de euros en el cierre del año 2014.

La variación del epígrafe “Acciones y participaciones en patrimonio propias” durante los años 2014 y 2015 es el siguiente:

Saldo a 01.01.2014	Adquisiciones	Amortización acciones propias reducción de capital	Saldo a 31.12.2014
369	**191**		**560**

Saldo a 01.01.2015	Adquisiciones	Amortización acciones propias reducción de capital	Saldo a 31.12.2015
560	**84**		**644**

En los ejercicios 2015 y 2014 no se amortizaron acciones de autocartera.

Durante el año 2015, la Sociedad adquirió 803 (ó 16.060 acciones equivalentes tras Split 20 x 1 ejecutado en el mes de diciembre de 2015), por un total de 84 miles de euros (5,23 euros de precio medio ponderado en función de nº de acciones adquiridas según s/nuevo nominal).

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 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 3%:
El 31 de diciembre de 2015, las personas y sociedades con un porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad superior al 3%, directo o indirecto, se detallan en el siguiente cuadro:

Denominación del partícipe	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Banco Popular Español, S.A.	23,02%		23,02%
Eulalia Vaqué Boix	18,15%	0,15%	18,29%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	16,73%		16,73%
Maria Boix Gacia	12,28%	0,57%	12,85%
Manuel Valiente Margelí	7,24%		7,24%
Bernat Víctor Vaqué	3,74%		3,74%
Gemma Víctor Vaqué	3,58%		3,58%
Albert Víctor Vaqué	3,42%		3,42%
Alexandre Víctor Vaqué	3,15%		3,15%
	91,311%	0,716%	92,027%

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 2015.

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 el mercado de corros electrónicos 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 2015 ni 2014 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 2015, no habiendo ocurrido ninguna variación durante los ejercicios 2015 y 2014.

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 en 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 2015 como del 2014. 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 2015 y 2014 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 2015 ni al cierre del 2014 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 2015 y a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Ejercicio 2015		
Generalitat Catalunya deudora p/subvenciones concedidas		1.494
Organismos de la Seguridad Social deudores		1
Hacienda Pública deudora por I.V.A.		170
Hacienda Pública deudora por I.S.		199
	Total:	***1.864***
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.		68
Organismos de la Seguridad Social acreedores		17
	Total:	***85***

Ejercicio 2014		
Generalitat Catalunya deudora p/subvenciones concedidas		2.207
Organismos de la Seguridad Social deudores		
Hacienda Pública deudora por I.S.		1.498
	Total:	***3.705***
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.		50
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.		60
Organismos de la Seguridad Social acreedores		16
	Total:	***126***

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:	16.829	-104
Impuesto sobre beneficios del ejercicio:	-175	
1.- Diferencias permanentes:		
- gastos fiscalmente no deducibles		
- diferencia por Reserva de capitalización aplicada en el ejercicio	135	
2.- Diferencias temporarias:		
A) con origen en el ejercicio:		
- remuneraciones a largo plazo	240	
B) con origen en ejercicios anteriores:		
- por limitación de gastos financieros y amortizaciones	-22	
3.- Otras correcciones a la Base Imponible (consolidación fiscal):		
A) con origen en el ejercicio:		
- eliminaciones de resultados internos (consolidación fiscal)	-17.639	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores:		
Base imponible individual dentro del grupo fiscal (resultado fiscal)	-632	-104

A continuación se detalla el cálculo de la cuota a ingresar/devolver en concepto de Impuesto sobre beneficios del ejercicio 2015:

Base imponible del ejercicio 2015 al 28% (negativa)	-632
Cuota íntegra 28% s/base imponible (negativa)	-177
(-) Retenciones y pagos a cuenta	-47
(-) Deducciones por doble imposición de dividendos	-7
(+) Impuesto diferido venta inmovilizado a liquidar en el IS 2015	34
IMPORTE A DEVOLVER POR LA AGENCIA TRIBUTARIA Y LAS SOCIEDADES DEL GRUPO CONSOLIDADO:	***-197***

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 2015 se desglosa de la siguiente manera:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	*Imputados a Patrimonio neto*
Gasto por Impto. s/beneficios ejercicios anteriores	*7*	
Ingreso imputable a resultados con tributación diferida o gasto por impuesto diferido	*101*	
Ingreso por el resto de resultados o base imponible	*-283*	
Total Gasto por Impuesto s/Beneficios	***-175***	

En el ejercicio 2015 se han llevado a cabo ajustes en el impuesto diferido por un importe de 7 miles de euros originado por la regularización de los nuevos tipos impositivos en el impuesto sobre sociedades para los ejercicios 2016 y siguientes. A continuación adjuntamos un detalle de los mismos:

	Importe	Tipo impositivo ajustado	Importe ajustado	Ajuste en Impuestos diferidos
Activo por impuesto diferido retribuciones a largo plazo	67,00	0,25	60,00	7,00
Total:	**67,00**		**60,00**	**7,00**

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 156 miles de euros originados con anterioridad a que la Sociedad se acogiese al régimen de consolidación fiscal en el Impuesto sobre Sociedades. No existe límite para la compensación de bases imponibles negativas.

2) Tiene registrados activos por impuesto sobre sociedades diferidos por importe de 58 miles de euros como consecuencia de la limitación temporal de la deducibilidad de las amortizaciones, según la nueva normativa fiscal, generados en los ejercicios 2013 y 2014.

En el ejercicio 2015 se han generado nuevos activos por impuesto sobre sociedades diferidc por 60 miles de euros, como consecuencia de la no deducción temporal en el I.S. de las remuneraciones/retribuciones a largo plazo.

B) Pasivos

1) En el 2015 se han aplicado 34 miles de euros pendientes 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 hasta 2014.En los ejercicios posteriores el tipo impositivo cambiará del 30% al 28% en el ejercicio 2015 y al 25% a partir del año 2016. 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 2015, se ingresará un importe de 34 miles de euros, y tras la misma no quedará ningún importe pendiente de liquidar.

2) Se registran 6 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 136 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) A su vez en este mismo epígrafe se registran 13 miles de euros en concepto del efecto fiscal de la valoración de la cartera de activos financieros mantenidos para la venta.

5) Asimismo se registran 59 miles de euros en concepto de impuesto diferido originado por la Reserva de Capitalización pendiente de aplicar en los dos próximos ejercicios.

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:
Se ha generado durante el ejercicio 2015 una diferencia permanente por importe de 135 miles de euros correspondiente a la reserva de capitalización que se ha aplicado en el ejercicio.

12.9 Cambios en los tipos impositivos aplicables respecto a los del ejercicio anterior y sus efectos en los impuestos diferidos registrados en ejercicios anteriores:
Para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 los tipos impositivos han sido del 28% y 30% respectivamente. Los créditos fiscales a favor de la Sociedad se encuentran reconocidos al 25%.

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. y Cevasa, Hoteles, S.L.U.. A partir de 01.01.2015 se incorporaron al grupo fiscal las sociedades SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes y Construcció Social a Sabadell, S.L.

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 2011 a 2015 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:

Los 4 mil euros que aparecen en la cuenta de pérdidas y ganancias como "Consumo de otros aprovisionamientos" corresponden a consumo de consumibles de informática.

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 2015 y 2014, por conceptos, es la siguiente:

	2015	2014
Sueldos y salarios	812	772
Indemnizaciones personal		
Cargas Sociales Seguridad social	164	165
Otros gastos sociales	8	8
Dietas y Atenciones Estatutarias	232	207
Dotación al fondo por premios por permanencia al Consejo de Administración	240	250
	1.456	1.402

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:

	2015		2014	
Conservación de edificios.			12	
Mantenimiento equipos informáticos	56		47	
Suministros: Agua, electricidad. y otros.	9		-3	
Seguros	35		38	
Publicidad y propaganda			17	
Servicios de profesionales independientes	376		311	
Alquileres y rentings	54		50	
Servicios financieros	12		38	
Otros gastos y servicios	179		130	
Servicios exteriores		721		640
Tributos varios		98		90
(+/-) Pérdidas deterioro y variac.provisiones por operac.comerciales				-11
(+/-) Otros gastos de gestión corriente				45
	Total:	***819***	***Total:***	***764***

13.5 Desglose de los ingresos devengados durante el ejercicio

Durante los ejercicios 2014 y 2015 los ingresos devengados se encuentran registrados en los conceptos siguientes:

INGRESOS		
Concepto	**2015**	**2014**
Cifra de negocios:	**19.003**	**3.205**
Dividendos empresas del grupo	17.639	1.790
Prestación servicios de gestión	1.274	1.325
Ingresos procedentes de alquileres de locales	90	90
Otros ingresos:	324	319
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	324	319
Ingresos financieros:	159	51
Dividendos procedentes de acciones en cartera	52	51
Intereses ctas.ctes. préstamos empresas grupo	105	
Intereses y bonificaciones	2	
Total:	19.486	3.575

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A) Provisiones a largo plazo

14.1 Análisis del movimiento del balance durante el ejercicio:

	A 01.01.2015	*Dotaciones o Aplicaciones*	*Cancelaciones*	*A 31.12.2015*
Administraciones Públicas	57	95	-141	11
Provisión premios por permanencia	250	240		490
Total:	***307***	***335***	***-141***	***501***

	A 01.01.2014	*Dotaciones o Aplicaciones*	*Cancelaciones*	*A 31.12.2014*
Administraciones Públicas	86	84	-113	57
Provisión premios por permanencia		250		250
Total:	***86***	***334***	***-113***	***307***

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.

Además se tiene dotada una provisión por retribuciones a largo plazo al Consejo de Administración, en concepto de dotaciones al fondo para premios por permanencia.

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 2015 ni en el 2014 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.

Respecto a la provisión por retribuciones futuras al Consejo de Administración, en concepto de dotaciones al fondo para premios de permanencia se tienen dotados a 31/12/2015 490 miles de euros. Estos premios serán percibidos en las fechas indeterminadas en que los consejeros cesen en sus cargos.

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:
Los importes provisionados por impuestos reclamados a la Sociedad y recurridos por disconformidad, se registran 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.

Respecto al fondo para premios por permanencia en favor de los miembros del Consejo, queda indeterminado el momento de su pago.

En la fecha del cierre de cada ejercicio se registra como provisión el importe que debe realizarse la dotación.

El fondo así dotado se reconoce como retribución en favor de cada consejero en el ejercicio siguiente, en la medida que corresponda, una vez ha sido sometido a votación consultiva por la Junta General el Informe Anual de Retribuciones del ejercicio.

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 2015 ni en el 2014 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.

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 (al Consejo de Administración) en concepto de atenciones estatutarias del ejercicio 2015 por un importe de 140 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2014 se tenían contabilizados 125 miles de euros.

C***) Contingencias***

Los Administradores de las Sociedad estiman que no existen contingencias significativas para la Sociedad.

15. NOTA SOBRE EL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Se entiende por efectivo y otros activos líquidos equivalentes, los que como tales figuran 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 2015 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

La Sociedad cumple con toda la normativa medioambiental que le 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

No existen retribuciones a largo plazo al personal.

18. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

CEVASA no ha realizado en el año 2015 transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio. Tampoco en el año 2014.

19. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

En el ejercicio 2014 se reconoció una subvención por la realización de inversiones de mejora energética, correspondiente a la promoción de viviendas en Vic, promovida por la Sociedad filial CEVASA –Teyco, S.L., que CEVASA absorbió en fecha 1 de enero de 2013. Dicha subvención se devengó y percibió en el ejercicio 2014. Sin embargo, debió reconocerse como resultado del ejercicio 2014 en lugar de como Ingreso Diferido. Dicho error ha sido corregido en el ejercicio 2015 (ver nota 2.8).

20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS Y OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS ENTRE EMPRESAS DEL GRUPO

Ejercicio 2014

En fecha 21 de noviembre de 2014 CEVASA adquirió un 20% adicional de SBD Lloguer Social, S.A. pasando a ostentar el 60% del capital y el control de dicha sociedad y sus negocios, por lo que a partir de dicha fecha pasó a integrarse en las cuentas consolidadas mediante el procedimiento de integración global. El coste de la adquisición fue por un importe total de 3.250 miles de euros.

Posteriormente en fecha 24 de diciembre de 2014 CEVASA adquirió otro 20% del capital de SBD Lloguer Social, S.A., pasando a ser titular del 80% de su capital. El coste de la adquisición fue por un importe total de 3.560 miles de euros.

CEVASA adquirió las participaciones adicionales mediante pago en efectivo.

Estas operaciones han sido contabilizadas en las cuentas de CEVASA a valor de coste.

La adquisición por parte de la sociedad dominante (empresa adquiriente) del control de una sociedad dependiente (empresa adquirida) constituye una combinación de negocios en la que la sociedad dominante adquiere el control de todos los negocios y elementos patrimoniales de la sociedad dependiente.

Hasta los meses finales del año 2014 CEVASA tenía una participación del 40% en SBD, Lloguer Social, S.A. En los meses finales del año, CEVASA adquirió un 40 % adicional de participación en SBD Lloguer Social, S.A., en dos operaciones, una realizada el 21.11.2014 (+20%) y otra el 24.12.2014 (+20%).

Estas adquisiciones no tuvieron impacto en los activos, pasivos ni en la cuenta de pérdidas y ganancias individuales en ejercicio, recogiéndose en las cuentas anuales consolidadas su incidencia en los estados financieros.

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 2015 y 2014 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 2015 y 2014, 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

No se han producido 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 2015 Y 2014:

A) Realizadas con sociedades filiales y asociadas

A.I) 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 que era (hasta el 21.11.2014) sociedad asociada SBD Lloguer Social, S.A.. Regula la prestación de servicios a dicha sociedad, relacionados con su parque de viviendas en alquiler. Durante los ejercicios 2015 y 2014 CEVASA facturó por dichos servicios un total de 270 mil euros y 198 miles de euros respectivamente.

- Contrato marco de prestación de garantías, firmado el 1 de enero de 2007 entre todas las empresas del Grupo CEVASA. Regula la prestación de garantías entre las sociedades del grupo y su remuneración.

  Con base a este contrato CEVASA avala en 4 préstamos hipotecarios a su filial CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. El importe medio dispuesto de dichos préstamos durante el año 2015 fue de 12.333 miles de euros. En el año 2014 fue de 12.801 miles de euros.

  Adicionalmente CEVASA presta garantías a SBD Lloguer Social, S.A., (asociada hasta el 21.11.2014 y filial después) en dos préstamos hipotecarios con un saldo medio dispuesto durante el ejercicio 2015 de 36.373 miles de euros (en el año 2014 de 37.553 mi les de euros).

  En el ejercicio 2015 CEVASA facturó por prestar garantías 305,2 miles de euros, de los cuales 181,9 miles de euros a SBD Lloguer Social, S.A., y 123,3 miles de euros a CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. En el ejercicio 2014 CEVASA facturó por prestar garantías 315,8 miles de euros, de los cuales 187,8 miles de euros a SBD LLoguer Social, S.A. y 128 miles de euros a CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U.

- 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 préstamo firmado entre SBD Lloguer Social, S.A. y CEVASA, en virtud del cual CEVASA recibe préstamos de su filial.

- 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.18 de la ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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 2015 y 2014:

Tipo de operación	Contrapartida	2015 Ingreso del ejercicio	2015 Gasto del ejercicio	2014 Ingreso del ejercicio	2014 Gasto del ejercicio
Prestación de servicios y garantías	P1	796		907	
	P2	102	47	171	47
	CP	78		11	
	CH	207		155	
	SBD	452		211	
	PC				
Por préstamos intragrupo	P1	105	78		358
	P2		15		38
	CP		120		125
	CH		66		61
	SBD		37		29
Total:		***1.740***	***363***	***1.455***	***656***

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.
SBD: SBD Lloguer Social, S.A.
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 2015 y 2014, son los siguientes:

Filial	2015 Tipo	2015 Importe	2014 Tipo	2014 Importe
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario 2014	17.341	Complementario 2013	351
			A cuenta 2014	1.200
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario 2014	298	Complementario 2013	239
	Total:	***17.639***	***Total:***	***1.790***

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 un cuadro con las remuneraciones a favor de dichas personas en los ejercicios 2015 y 2014:

	Miles de Euros	
	2015	**2014**
Remuneración Consejo de Administración:	*481*	*207*
Retribución fija	53	53
Dietas	38	29
Atenciones estatutarias	140	125
Premios por permancencia	250	0
Remuneración equipo directivo:	*416*	*385*
Alta dirección	316	286
Otros directivos	100	99
Total CEVASA	**897**	**592**

Del saldo total existente a 31/12/2015 en concepto de provisión para premios de permanencia (490 miles de euros), se han reconocido en el ejercicio 2015 250 miles de euros a favor de los miembros del Consejo de Administración, quedando la dotación realizada en el ejercicio 2015 (240 miles de euros), de forma estimada, pendiente de reconocer a favor de dichas personas en tanto no se apruebe por la Junta General, de forma consultiva, el Informe Anual sobre Retribuciones del ejercicio 2015.

Respecto al total reconocido en el ejercicio 2015 a favor de los consejeros, en concepto de premios por permanencia, hay que mencionar que todavía ninguno de estos premios ha sido satisfecho y su pago se difiere al momento en que los consejeros cesen en sus cargos siempre que tal cese no sea debido a incumplimiento de las obligaciones de lealtad, diligencia o buena fe conforme a las que deben ejercer su cargo.

Durante los años 2015 y 2014 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.

En el año 2014 el Consejo de Administración de la sociedad estaba formado por 4 hombres y 1 mujer. En el año 2015 estaba formado por 4 hombres y 2 mujeres. Por su parte el equipo directivo durante los años 2014 y 2015 estaba formado por 5 hombres y 1 mujer de los cuales 3 hombres forman parte de la Alta Dirección.

C) Realizadas con sociedades vinculadas a accionistas significativos y consejeros

Durante el ejercicio 2015, 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 2015 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 a CEVASA por dicha Sociedad ascendieron a 40 miles de euros en el ejercicio 2015.

En el año 2015, la sociedad Segarra de Figerolas i Associats, S.L., controlada por el consejero D. Ángel Segarra Ferré, prestó a favor de CEVASA servicios de asesoramiento mercantil, por un importe de 10 miles de euros.

D) Pagos de dividendos a partes vinculadas

Durante al año 2015, la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a sus accionistas de 3.476 miles de euros. Durante el año 2014 se pagaron dividendos por un total de 1.507 miles de euros.

2) SALDOS CON PARTES VINCULADAS EN LAS FECHAS DE CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014:

Son los siguientes:

	2015		2014	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Clientes empresas grupo y asociadas	881		1.766	
Deudores empresas del grupo	184		1.809	
Proveedores empresas grupo		200		280
Préstamos a empresas grupo	987			
Préstamos de empresas grupo y asociadas		8.178		23.944
Atenciones estatutarias		140		125
Dotación al fondo por premios de permanencia		490		250
Totales:	2.052	9.008	3.575	24.599

3) INFORMACIÓN RELATIVA A CONFLICTOS DE INTERESES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

A los efectos previstos en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital se informa que durante el ejercicio 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe, los miembros del Consejo de Administración no han comunicado al Consejo de Administración ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

25. OTRA INFORMACIÓN

RECURSOS HUMANOS DE LA COMPAÑÍA

La distribución por sexos y categorías al término de los ejercicios 2015 y 2014 del personal de la Sociedad es la siguiente:

AÑO 2015	Hombres	Mujeres	Total
A) Empleados			
Personal directivo	5	1	***6***
Personal técnico, administrativo y otros	3	5	***8***
B) Consejo de Administración	4	2	***6***
Total:	***12***	***8***	***20***

AÑO 2014	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***

El número medio de personas empleadas es el mismo que el existente al término de los ejercicios 2015 y 2014.

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

Los honorarios totales de PricewaterhouseCoopers Auditores,S.L. (2015) y DELOITTE, S.L. (2014) por la auditoría de las cuentas anuales individuales de CEVASA y consolidadas del Grupo CEVASA de los ejercicios 2015 y 2014, serán en el primer caso de 15 miles de euros para cada auditoria (más gastos y suplidos), y fueron de un total conjunto de 42 miles de euros en el segundo caso. No se han recibido otros servicios por parte de los citados auditores.

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 2015 y 2014:

	2015	2014
Participaciones en empresas del grupo (dividendos pagados por las filiales)	17.639	1.790
Prestación de servicios	1.274	1.325
Alquileres	90	90
Total:	***19.003***	***3.205***

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.

De acuerdo con la reciente Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 se ofrece la siguiente información:

	N (Ejercicio actual)
	Dias
Periodo medio de pago a proveedores	45,08
Ratio de operaciones pagadas	46,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,14
	Importe (euros)
Total pagos realizados	676
Total pagos pendientes	24

De acuerdo con la reciente Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, no se presenta la información comparativa del ejercicio 2014 relativa a los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, calificándose estas cuentas anuales iniciales a estos exclusivos efectos.

Adicionalmente a la información anterior, la Sociedad ha calculado, para todas las facturas pagadas en el ejercicio, las diferencias entre las fechas de expedición de las facturas por los proveedores y las fechas de recepción de las mismas por la Sociedad y las fechas en que dichas facturas fueron pagadas, siendo dichas informaciones un complemento a las que se ofrecen en este punto. Dichas informaciones se incluyen en el Informe de Gestión del ejercicio.

Avda. Meridiana, 350 6ª planta
08027 Barcelona
Tel. +34 932 744 884
Fax +34 932 744 885/6
cevasa@cevasa.com
www.cevasa.com

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL DEL GRUPO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 2015 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 2015, 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, a 30 de marzo de 2016.

D. Jaume Dedeu Bargalló
Presidente

Dª Maria Vaqué Boix
Consejero

D. Manuel Valiente Margelí
Consejero

D. Àngel Segarra Ferré
Consejero

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.l.
Consejero
Representado por **D. Ferran Pellissa Beneyto**

Dª Montserrat Guillén Estany
Consejero

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

Informe de auditoría independiente,
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015 e
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2015

pwc

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 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 en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. 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 la sociedad Compañía Española de Viviendas en alquiler, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Mireia Oranias Casajoanes

31 de marzo de 2016

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Any 2016 Núm. 20/16/00399
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe subjecte a la normativa
reguladora de l'activitat
d'auditoria de comptes a Espanya

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, 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 supoga error alguno.

INFORME DE GESTIÓN
DEL GRUPO CONSOLIDADO

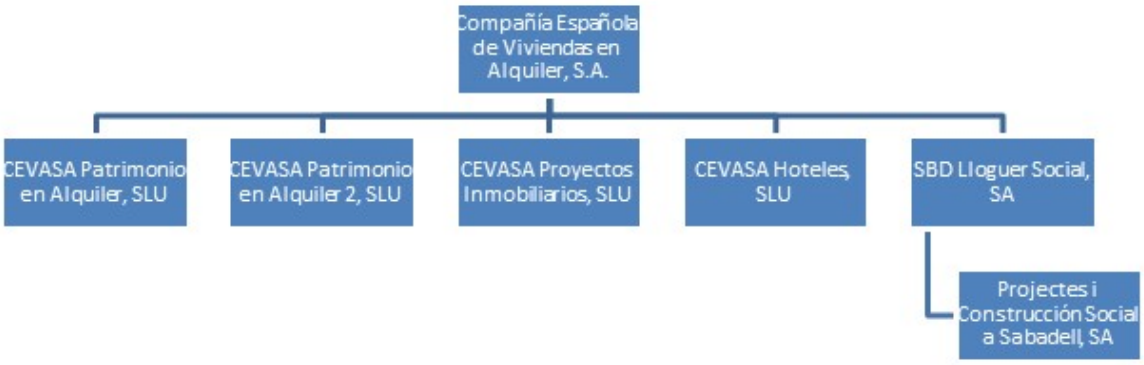
COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA

INFORME DE GESTIÓN 2015

1.Situación de la entidad y del grupo

Sociedades que integran el grupo CEVASA, estructura organizativa y funcionamiento de la entidad

El Grupo CEVASA está formado por Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA o la Sociedad), que es la cabecera y holding del grupo y las siguientes seis sociedades filiales:



CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A. son las sociedades que concentran la mayor parte de los edificios residenciales en alquiler.

CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. es la sociedad 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 que tenía el Grupo hasta comienzos de este año 2016 y que realizaba la actividad de gestión hotelera.

Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A. es una sociedad promotora actualmente sin actividad

Todas aquellas sociedades están participadas directamente por CEVASA en un 100 %, salvo SBD Lloguer Social, S.A., que lo está en un 80 %. PROCOSA está participada en un 100% por SBD.

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

La estructura organizativa del Grupo está encabezada por:

- El Consejo de Administración de CEVASA, compuesto por seis consejeros.

  El órgano de administración de las sociedades filiales controladas por CEVASA en un 100% es un administrador único, siendo la propia CEVASA dicho administrador, representada por uno de sus consejeros.

  En cuanto a SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A., estas sociedades están administradas por Consejos de Administración de cinco miembros, nombrados en su mayoría por CEVASA.

  El Consejo de Administración de CEVASA tiene creados tres 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 se proponen al Consejo de Administración determinados acuerdos relacionados con sus ámbitos de actuación.

  No existen consejeros delegados ni consejeros con funciones ejecutivas, excepto en SBD Lloguer Social y Projectes i Construcció Social a Sabadell, que cuentan con consejero-delegado.

- La Alta Dirección del Grupo la integran 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, hasta la fecha de su venta, el director de marketing y comunicación, la directora de relaciones institucionales y el responsable de informática.

Respecto a los apoderamientos, tienen poderes limitados de gestión y administración los tres miembros de la Alta Dirección.

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

Actividades y líneas de actuación

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

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

El Grupo CEVASA tiene un carácter conservador, y, con el fin de limitar los riesgos asociados a sus negocios, se tiene limitado el nivel de endeudamiento y se incide en la diversificación de inversiones inmobiliarias.

Las líneas de actuación están definidas en su plan estratégico, y se revisan periódicamente, especialmente en cuanto se refieren a la política de rotación de activos o actuaciones de inversión y desinversión y tiempos esperados de maduración de las inversiones en cartera.

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 y sus principales ingresos provienen de los dividendos de sus filiales y de los servicios que les presta.

El desglose de los ingresos de los dos últimos ejercicios se muestra en el siguiente cuadro:

	2015	2014	Variación	% variac.
Prestación de servicios a filiales	1.274	1.325	-51	-3,8%
Alquiler de edificios	90	90	0	-0,3%
Dividendos de filiales	17.639	1.790	15.849	885,4%
Cifra de negocios	**19.003**	**3.205**	**15.798**	**493,0%**
Prestación de garantías a filiales	305	316	-11	-3,5%
Otros ingresos	18	3	15	532,1%
Ingresos accesorios	**324**	**319**	**4**	**1,3%**

El traslado de beneficios de las filiales a CEVASA, vía dividendos, responde a razones de oportunidad, optimización y disposición de la liquidez total del grupo entre las sociedades que lo integran, y puede variar sustancialmente a lo largo de los ejercicios.

Se tiene como política que los beneficios de las filiales con régimen fiscal especial el arrendamiento de viviendas y procedentes de actividades bonificadas por dicho régimen, no se distribuyen a la matriz, y quedan en las reservas de las mismas.

En el ejercicio 2015, CEVASA ingresó 17.639 miles de euros en concepto de dividendos de sus filiales, de los cuales 17.341 miles de euros se percibieron de CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU, y 298 miles de euros de CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, SLU.

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante el año 2015, ha sido positivo en 16.654 mil euros, frente a 441 miles de euros del año 2014.

El resultado de CEVASA del ejercicio 2015 ha sido de 16.837 miles de euros, frente a los 852 miles de euros del ejercicio 2014.

B) GRUPO CEVASA

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos

La incorporación en las cuentas del ejercicio, por integración global, de las cuentas de SBD Lloguer Social, S.A. (en adelante SBD), filial adquirida al final del ejercicio 2014, explica, en su mayor parte, tanto el aumento de los ingresos como de las partidas de gastos y, por ello, el aumento del resultado corriente respecto al ejercicio 2014 tiene aquella explicación.

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

- Los ingresos por alquiler de las inversiones inmobiliarias en alquiler han aumentado un 14,8%, pasando de 11.303 miles de euros en el año 2014 a los 13.049 miles de euros en el 2015, que se explica por el mayor parque en alquiler.

La cifra de ingresos del año 2015 responde al mismo parque de oficinas y locales comerciales, pero a un mayor número de viviendas en alquiler. La incorporación del parque de SBD (589 viviendas) ha compensado con creces la disminución de las 221 vendidas en Madrid a finales del año 2014.

- Los ingresos de la actividad hotelera han aumentado un 6,26% respecto al pasado ejercicio, pasando de los 2.779 miles de euros en el año 2014 a los 2.953 miles de euros en el 2015.

- Los ingresos procedentes de la prestación de servicios a terceros han disminuido, puesto que la mayor parte de éstos consistían en prestación de servicios a SBD. En el año 2015 dicha sociedad es ya parte del grupo CEVASA y los importes facturados por estos servicios han sido eliminados en el proceso de consolidación.

- Han aumentado mucho los ingresos por subvenciones de explotación, que han pasado de 547 miles de euros en el año 2014 a los 2.255 miles de euros del año 2015. Hay que recordar que la totalidad del parque de viviendas SBD y parte del de CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.A. está compuesto de viviendas de protección oficial en alquiler, actividad en la que el grupo ha venido realizando importantes inversiones en los últimos años y que recibe ayudas públicas en cumplimiento de los planes de vivienda.

Adicionalmente al aumento de los ingresos, el nivel de morosidad e impagados ha descendido casi un 50%, pasando de los 292 miles de euros en el año 2014 a los 153 miles de euros, o del 1,79% de la facturación al 0,84%.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes

Si excluimos las amortizaciones, los gastos de explotación de los negocios operativos del grupo han subido desde los 7.820 miles de euros en el año 2014 a los 8.111 miles de euros en el 2015, como consecuencia de la incorporación al grupo de SBD.

El aumento de los costes no ha sido significativo, y ello porque, de hecho, la sociedad adquirida, SBD Lloguer Social, y su parque de viviendas, ya venían siendo gestionados por el personal del Grupo CEVASA. El gasto de personal del año 2015 se ha mantenido casi en los mismos niveles que el del año 2014.

Los únicos costes que muestran un aumento, paralelo al de los ingresos, son el resto de gastos operativos, que tampoco han aumentado en la misma proporción que los ingresos e incluso, hemos conseguido disminuir algunos conceptos.

Respecto a las amortizaciones, por un lado han aumentado con la incorporación de las inversiones inmobiliarias de SBD, pero por otro han disminuido por la venta de viviendas en Madrid, realizada al cierre del 2014, y también por motivos técnicos, relacionados con la vida útil de los edificios y con las bases de amortización, disminuidas en los últimos años por registro de deterioros de valor. Por todo ello, en términos generales, el aumento de la cifra de amortizaciones ha sido pequeño.

Los gastos financieros asociados a la financiación de edificios en alquiler y a la financiación general del grupo, han aumentado de los 1.996 miles de euros en el año 2014 a los 2.254 miles de euros en el año 2015, por un mayor endeudamiento medio, al incorporar en balance no sólo las inversiones de SBD sino también su financiación. En cualquier caso, tras la renegociación de los costes financieros de algunos préstamos y la amortización de algunos otros, como se muestra en el balance, el coste medio ha disminuido significativamente, en línea con la disminución de los tipos de interés básicos y la relajación de las primas de riesgo en los mercados financieros.

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 un aumento de valor global del 3,15% (+4.03% en el año 2014).

Durante el ejercicio 2015, y como resultado del aumento en los valores de tasación de las inversiones inmobiliarias, se ha registrado en la cuenta de resultados, en términos netos, un ingreso de 307 miles de euros, por recuperación de deteriores anteriores de valor (+284 miles del año 2014).

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado

En el año 2015, el Grupo obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 6.070 miles de euros, frente a los 28.568 miles de euros del año anterior. En lo que se refiere al resultado neto del ejercicio, éste ha sido de 5.832 miles de euros, frente a los 22.258 miles de euros del anterior.

En el año 2014 se vendió la totalidad de las unidades que restaban a la venta de la promoción en Madrid denominada Sta. Mª de la Cabeza. Concretamente, se vendieron 221 viviendas, 229 plazas de aparcamiento y 31 locales comerciales, que, con unos ingresos totales de 36.540 mies de euros, aportaron a la cuenta de resultados unos beneficios brutos de 23.090 miles de euros. No se han realizado ventas en el año 2015, y esta es la razón de la disminución del resultado global.

Como en pasado ejercicios, las operaciones no corrientes realizadas por el grupo hacen difícil entrever la evolución de sus operaciones corrientes. Si detraemos de las cifras de resultados antes de impuestos de los años 2015 y 2014, aquellos resultados no corrientes, como los procedentes de ventas de inversiones inmobiliarias o por registro o cancelación de deterioros) tendremos una cifra de 5.780 miles de euros en el año 2015, frente a 5.193 miles de euros en el año 2014, lo que muestra una evolución positiva de los negocios, al margen de las variaciones de valor de sus inmuebles y de la realización o no de plusvalías en ellos acumuladas.

Estas últimas serían más positivas de no incluirse en ellas las pérdidas (471 miles de euros) sufridas durante el ejercicio 2015 en las inversiones financieras del grupo, ocasionadas por la brusca caída de las cotizaciones bursátiles y de los precios de los valores de renta variable.

Una pequeña parte de la liquidez obtenida por el Grupo en la venta a finales de 2014, de una promoción en Madrid, se invirtió temporalmente en valores de renta variable.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones

Tras la venta en el año 2014 de parte de sus activos en alquiler, se tiene el objetivo de reinvertir parte de la liquidez obtenida en nuevas inversiones inmobiliarias o financieras a largo plazo, entre otros razones, con la finalidad de reducir la carga fiscal.

A pesar de estar muy vigilantes del mercado, por una u otra razón, no se ha concretado ninguna inversión de volumen, y durante el año 2015 no se realizaron compras relevantes. Sin embargo, se destinaron más de 1,3 millones de euros a las habituales inversiones en mejora de los edificios en explotación. El Grupo sigue apostando por la mejora de sus edificios en alquiler.

En el mes de diciembre de 2015 se adquirió una parte en proindiviso de un solar la zona de Can Gambús en Sabadell (Barcelona), por un precio total de 870 mil euros. Este solar está clasificado dentro de las existencias inmobiliarias.

Adicionalmente a las inversiones en actualización de los edificios en alquiler, para este ejercicio 2016 se prevé realizar nuevas inversiones en cartera inmobiliaria, y cumplir el mandato de reinvertir la tesorería obtenida en las ventas de inmuebles, realizadas a finales del 2014 y comienzos del 2016.

A) NEGOCIO PATRIMONIAL

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

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 13.049 miles de euros, frente a los 11.365 miles de euros del año 2014, lo que supone un aumento del 14,8%, que como hemos explicado con anterioridad, se debe a un mayor número de viviendas en explotación.

Por tipología de inmueble en alquiler y complejo inmobiliario, y en términos generales, la aportación a la cifra de negocios de las diferentes promociones en alquiler ha sido la siguiente:

	Rentas netas de repercusiones de gastos			
	2015	2014	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	**10.814**	**8.823**	**1.991**	**22,6%**
Viviendas en Cataluña	**10.814**	**7.851**	**2.963**	**37,7%**
De Cevasa Patrimonio en Alquiler	7.913	7.851	62	0,8%
De SBD Lloguer Social	2.901	0	2.901	100,0%
Viviendas en Madrid	**0**	**971**	**-971**	**-100,0%**
COMERCIAL	**994**	**1.299**	**-305**	**-23,5%**
Locales y parkings comerciales en Cataluña	**994**	**985**	**9**	**0,9%**
De Cevasa Patrimonio en Alquiler	952	985	-33	-3,3%
De SBD Lloguer Social	42	0	42	100,0%
Locales y otros en Madrid	**0**	**314**	**-314**	**-100,0%**
OFICINAS				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	**1.151**	**1.152**	**-2**	**-0,1%**
EDIFICIOS INDUSTRIALES	**90**	**90**	**0**	**-0,3%**
TOTALES	**13.049**	**11.365**	**1.684**	**14,82%**

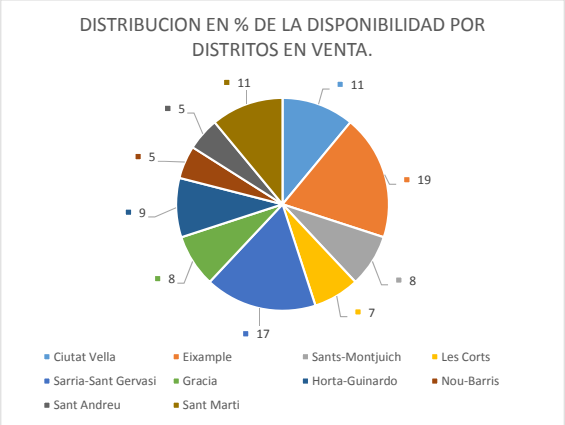
En diciembre de 2014 vendimos la promoción que teníamos en Madrid y por tanto este año no hemos contado con los ingresos por rentas de esta promoción que suponían del total conjunto el 8,45% del total de los ingresos de viviendas

Como vemos en el cuadro anterior, el total de los ingresos de por alquileres han aumentado en el año 2015 en un 14,82% (+0,55% en el año 2014). Sin embargo, se observa que dicho aumento se explica por la aportación de los edificios de la filial SBD Lloguer Social, S.A., controlada desde finales del año 2014. La aportación de estos edificios ha compensado sobradamente la minoración de ingresos derivada de aquella venta, mientras que las rentas del conjunto del resto de edificios ha aumentado en escasa cuantía.

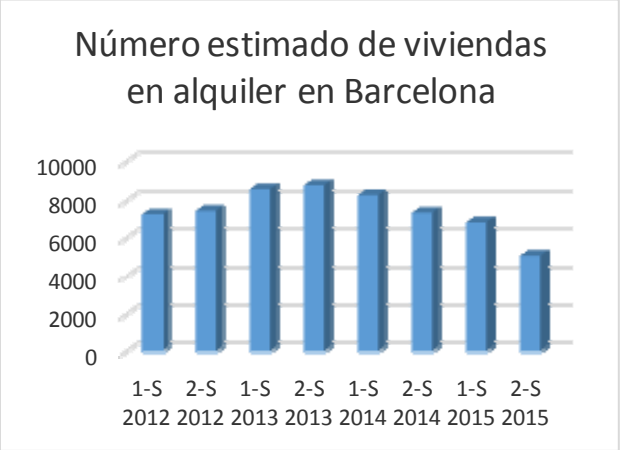
Alquiler de viviendas:

La evolución del precio medio de la vivienda en alquiler en España ha experimentado un cambio notable en el 2015, habiéndose incrementado los precios en todas las comunidades autónomas, excepto el País Vasco. La variación anual registrada es del 3,6%, una de las mayores registradas en muchos años. La subida generalizada de precios es consecuencia de la expansión que ha tenido el mercado del alquiler en España en el 2015. En el informe de gestión del pasado año ya apuntábamos el mayor aumento relativo de la demanda de viviendas en alquiler, respecto a la propiedad, debido al progresivo cambio de mentalidad de las familias en favor del alquiler.

El año 2014 fue el año de menor caída y ya mostraba serios signos de recuperación, sobretodo en Madrid y Barcelona, donde los precios ya experimentaron subidas significativas. Desde que empezó la crisis todas las Comunidades Autónomas vieron decrecer los precios del alquiler mientras que en el 2015 se ha roto esa tendencia. Los aumentos han ido desde el 10,7% de Cataluña al 0,3% de Castilla-La Mancha. Cataluña es la comunidad que registra un mayor aumento, siendo Barcelona el municipio más caro con un precio medio de 13,3€/m2 al mes, y aumentos de precio en los diez distritos de la ciudad. Los distritos que han subido más son San Martí, con un 18,7%, seguido de Les Corts y Sant Gervasi y los que suben menos son Nou Barris con un 8,9%, seguido de Sant Andreu 10,2%. En cuanto a los precios el distrito más caro es Ciutat Vella 15,9€/m2 al mes y en el otro extremo se situan Nous Barris 9,5€/m2, St. Andreu 10,1€/m2, Horta Guinardo 10,7€/m2 y Sants Montjuic 11,7€/m2 al mes.



Fuente: Forcadell



Fuente: Forcadell

En Madrid el distrito que ha subido más es Arganzuela con un 10,4% y el alquiler máximo se encuentra en Chamberí, con 14,31€/m2 al mes.

Puesto que las variaciones que se han producido en los dos últimos años en nuestro parque en alquiler dificultan la comparación entre ejercicios, hemos elaborado el siguiente cuadro, donde se compara la evolución de las rentas de alquiler de las promociones que han estado en alquiler durante el ejercicio 2015, incorporando los datos del año 2014 para aquellas que aportan rentas a la cuenta de resultados consolidada sólo desde primero de enero de este año, y ello porque todas ellas, con o sin registro de sus rentas en las cuentas de resultados de los dos ejercicios, han sido gestionadas por nuestros equipos.

	Rentas netas de repercusiones de gastos			
	2015	2014	Diferencia	% Variac.
TOTAL RESIDENCIAL	**10.814**	**10.535**	**279**	**2,6%**
Viviendas en Cataluña	**10.814**	**10.535**	**279**	**2,6%**
De Cevasa Patrimonio en Alquiler	***7.913***	***7.851***	***62***	***0,8%***
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.504	5.447	57	1,1%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.146	1.149	-2	-0,2%
Viviendas Sta. Coloma	679	675	4	0,6%
Viviendas Igualada	207	207	-1	-0,3%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	63	62	1	0,9%
Viviendas Vic (Barcelona)	315	312	3	0,9%
De SBD Lloguer Social	***2.901***	***2.684***	***217***	***8,1%***
Viviendas Falla	470	428	42	9,9%
Viviendas La Serra 2	356	345	11	3,2%
Viviendas Espronceda	211	175	36	20,5%
Viviendas Can Llong 5	1.207	1.192	15	1,2%
Viviendas Can Llong 6	360	352	8	2,3%
Viviendas La Serra 4	296	192	105	54,6%

Como se aprecia en el cuadro anterior, las mayores subidas de rentas se han producido en los edificios en Sabadell (Barcelona), propiedad de la filial SBD Lloguer Social, S.A., aunque el 50% de ese aumento tiene que ver con que en el ejercicio 2014, la última de las promociones (La Serra 4) no estuvo completamente ocupada por haberse comercializado en dicho ejercicio. En el resto de promociones de esta sociedad el incremento de rentas, en gran medida, es consecuencia de la mejora en los niveles de ocupación.

En lo que se refiere a los precios medios, hay que destacar que solo se han producido de manera selectiva. El mercado absorbió estas subidas sin afectar los ritmos de comercialización que han sido acelerados durante todo el año.

Los incrementos más significativos se han producido en los nuevos contratos de nuestro complejo de Meridiano-Cero en Barcelona, donde también se habían producido las mayores reducciones en los años anteriores.

Los aumentos interanuales se han visto acompañados por unas tasas de inflación negativas, registradas prácticamente todos los meses a lo largo del año 2015. Por lo que los precios de los contratos en vigor, en vez de aumentar las rentas, se han visto reducidas por el efecto de actualizaciones de precios a tasas negativas.

En conjunto, los precios a la baja en las prórrogas de contratos queda compensado con el aumento de precios de las nuevas contrataciones y el efecto en los ingresos del incremento de tasas de ocupación, rozando cada mes la plena ocupación. Nuestro producto se alquila rápidamdente. Contribuye a ello el estado de buena conservación de nuestro parque y el buen hacer de nuestro equipo comercial.

Es destacable la cada vez mejor percepción del producto en alquiler respecto al de venta y somos optimistas cara al futuro, esperamos el mantenimiento de esta buena percepción del alquiler y un incremento progresivo de la demanda, con una proyección de precios estable con tendencia al alza. En este sentido, en caso de confirmarse una mejora sostenida de la economía española, con los tipos de interés en mínimos históricos es de esperar una recuperación también de la demanda y de los precios de las viviendas en venta, especialmente en Barcelona, donde ya es evidente la escasa oferta de vivienda de obra nueva para la venta.

Para este año 2016 pensamos que los precios se mantendrán estables en general habiendo repuntes al alza en aquellas zonas que han registrado un menor aumento este año. La demanda continuara muy activa.

Observamos con cierta preocupación los cambios legislativos y normativos de carácter procesal con respecto a las viviendas en alquiler y en particular la entrada en vigor de la Ley 24/2015, de 29 de julio de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, la cual establece un procedimiento para regular las situaciones residenciales de las familias con riesgo de exclusión social.

Es preocupante que la Administración Pública traslade a los operadores privados el coste de las prestaciones sociales, en este caso en materia de vivienda. Confiamos en la transitoriedad de la medida y, en cambio, que se sienten las bases de una política de vivienda que permita un adecuado desarrollo futuro, en especial del mercado de alquiler.

Este año 2016 empezaran las obras de consolidación y mejora de las fachadas de los edificios de nuestro complejo inmobiliario Meridiano-Cero en Barcelona, además de la mejora estética y mantenimiento, el objetivo esencial es la reducción de consumo energético de las viviendas, mediante la aplicación de un sistema de aislamiento térmico exterior (SATE) en la envolvente de los edificios y la sustitución de las carpinterías actuales exteriores de madera por unas de PVC, material que alcanza los niveles máximos de eficiencia energética. Con este proyecto esperamos reducir el consumo energético de las viviendas en un porcentaje medio superior al 30%. El programa se beneficiará de las Ayudas a la Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona y ha sido autorizado por la “Agencia de l´Habitatge de Catalunya”.

Gastos de explotación

La mejora de la situación económica ha venido acompañada por una disminución de los impagados y de las dotaciones por morosidad y posibles insolvencias de los arrendatarios, que en los dos últimos años han disminuido de manera muy importante, situándose actualmente en ratios anteriores al inicio de la crisis.

Los ratios de gasto respecto a las rentas de alquiler de viviendas han disminuido respecto a pasados ejercicios:

1) Los gastos de mantenimiento y puesta a punto representaron el 8,8% de las rentas en el año 2015 (9,4%, 8,8% y 7,9% en los tres años anteriores). Su desglose es el siguiente:

- El gasto en mantenimiento correctivo ha supuesto un 3,1% de los ingresos frente al 1,7% del año anterior. Parte importante del aumento se debe al gasto de reparaciones de los sistemas centralizados de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS), de las nuevas promociones en Sabadell.

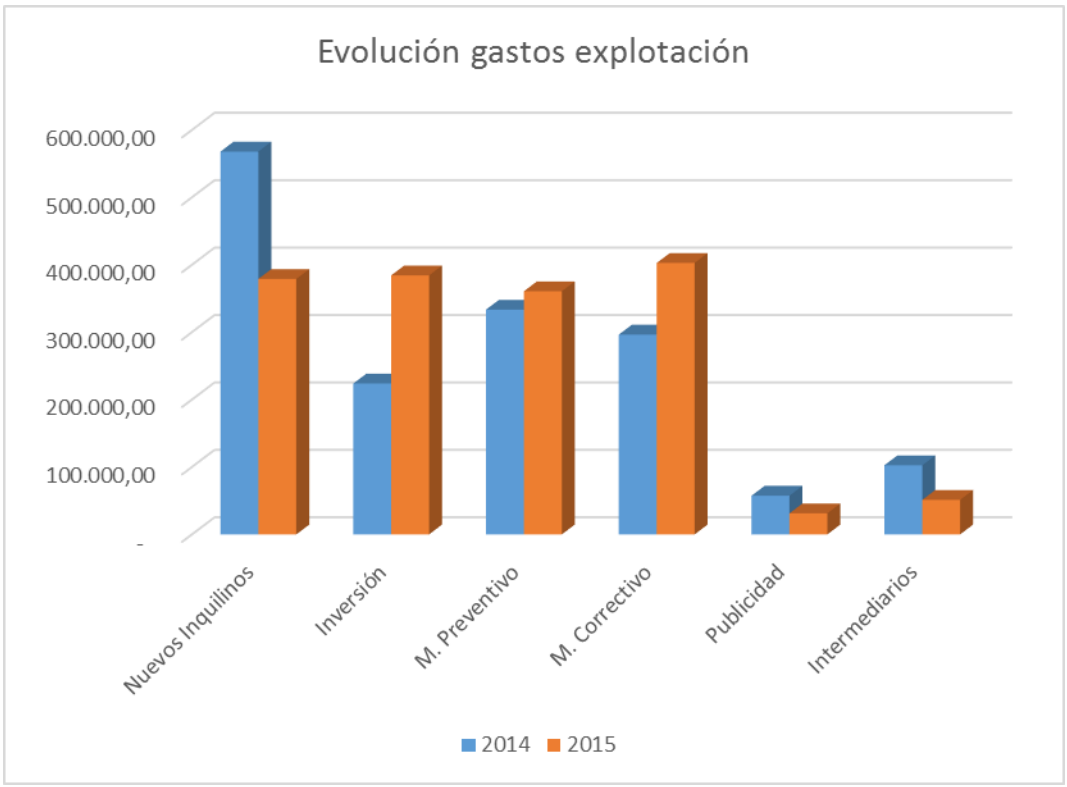
- El gasto en mantenimiento de nuevos inquilinos se sitúa en el 2,9% de los ingresos generados, frente al 4,9 % del ejercicio 2014 y 4% de los ejercicios 2013 y 2012. Esta disminución se explica en parte porqué disminuyó la rotación de contratos respecto al año 2014 y porque fueron mayores las grandes obras de reparación y mejora, que se vienen activando como inversión (aumento del 72%). Esto último se ha situado en un 2,9% de los ingresos. En su conjunto, la cifra destinada a nuevos inquilinos se redujo en un 4% respecto a 2014.

- El mantenimiento preventivo ha supuesto un 2,8% de los ingresos (porcentaje igual al del 2015), que supone un incremento de 3 décimas respecto a 2014, Durante el 2014 fueron agotándose las garantías de las constructoras de las últimas promociones puestas en explotación, con lo que en 2015 ya se tuvieron que contratar mantenimientos para esas instalaciones.

Hay que hacer notar que parte de la mejora de estos ratios es relativa, pues tiene mucho que ver con haber incorporado al parque en explotación del Grupo un gran número de viviendas casi nuevas de la filial SBD Lloguer Social, S.A., con ratios de gasto sobre ingresos naturalmente menores que el resto de parque de mayor antigüedad.

El gasto en agencias de intermediación para comercializar nuestras viviendas ha supuesto casi un 0,4% de los ingresos, lo que supone un descenso del 50% respecto a 2014 (ratio del 0,9%), que tiene su explicación en la mayor demanda y en el menor esfuerzo comercial, pudiendo así prescindir de los servicios de agencias de intermediación.

El gasto en publicidad ha descendido al 0,2% de los ingresos, un 45% menos que en 2014 (ratio del 0,47%),. Al tener una menor rotación se ha podido reducir significativamente el gasto en los diversos medios publicitarios con los que trabajamos.



.

Alquiler de oficinas

La situación del mercado es estable, si bien los pocos desarrollos habidos en estos últimos años facilitaran el descenso en las tasas de desocupación, que se encuentran alrededor del 15%.

El año 2015 ha sido el segundo de crecimiento del PIB y el mercado laboral continúa en una tendencia de recuperación, pese a los niveles todavía muy elevados de desempleo. Las previsiones económicas son prudentemente positivas y esto ha provocado una estabilización del mercado de oficinas tras el impulso mostrado en el 2014, sobre todo en zonas prime en el centro de la ciudad.

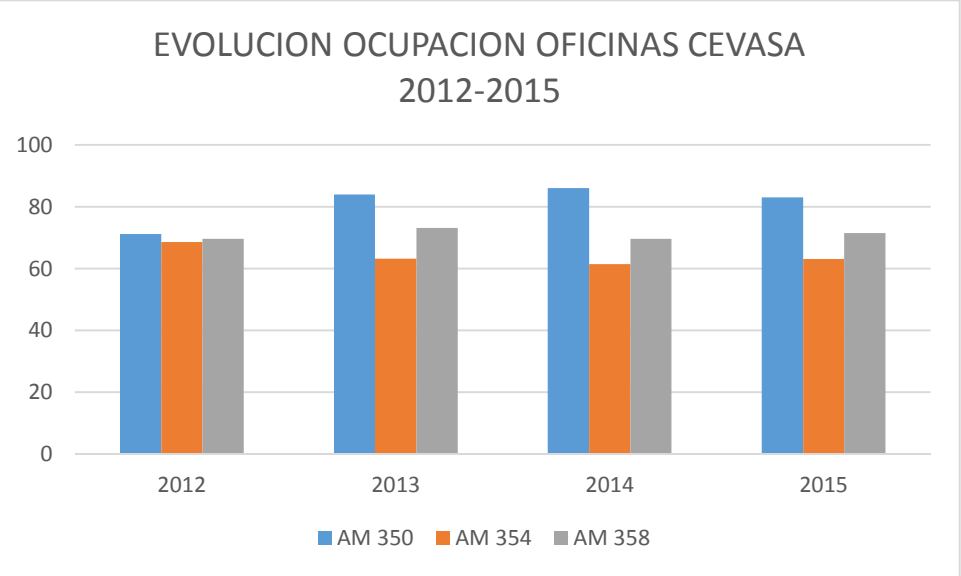
Durante el año 2015 ha habido escaso movimiento en el mercado de alquiler de oficinas, si bien ya se percibe que los clientes empiezan a demandar mayor espacio en las nuevas contrataciones, demandas con base muchas veces en nuevos proyectos o en aumentos de plantilla, pero sin ser clara la total recuperación del sector. Los más beneficiados siguen siendo los edificios nuevos o rehabilitados con una gama de servicios complementaria.

La disponibilidad de oficinas en Barcelona sigue reduciéndose. La conversión de edificios de oficinas en otros usos, junto con la ausencia de nuevos espacios y construcciones, provoca que la disponibilidad vaya disminuyendo primero en las mejores zonas de la ciudad para extenderse al conjunto de la misma.

La relativa escasez de oficinas ha posibilitado que los propietarios fortalecieran su posición en las negociaciones con los clientes, y ello explica un cierto repunte de los precios, especialmente en los edificios más emblemáticos. La horquilla de precios en la ciudad es variada, incluso en la misma zona prime podemos encontrar oficinas a 13€/m2 y a 17€/m2. Los precios de venta están entre 3.800€ y 4.400€m2 y la rentabilidad entre el 5y el 7%. El apetito inversor de Socimis y de fondos de inversión, conllevara que los precios de venta probablemente suban.

A pesar de todo ello pensamos que el sector sigue tocado, recuperándose de una larga enfermedad que ha dejado grandes secuelas en algunos edificios, que a pesar de esta bien situados, siguen teniendo tasas de disponibilidad muy altas. Los precios han repuntado poco, aunque las perspectivas para el 2016 apuntan a aumentos de las rentas alrededor del12% en los mejores inmuebles y un aumento general del precio medio por m2 de las oficinas.

En nuestro caso la situación se ha mantenido estable tanto en ocupación como en precio. Ha cesado la presión bajista de los precios y las ocupaciones se han mantenido. Durante el segundo semestre del año hemos completado las obras de rehabilitación de los tres edificios sitos en Barcelona, en la Avda. Meridiana 354-358, consistentes en reformar y modernizar los rellanos de planta y sustituir las carpinterías todavía de madera por unas de aluminio. Estas obras se han realizado en 6 meses, suponiendo una mejora muy sustancial de los tres edificios. La ocupación de los mismos es dispar y está muy relacionada con el grado de desarrollo de las obras efectuadas. Por ejemplo, el edificio terminado del número 350 muestra signos de recuperación alcanzando una tasa de ocupación próxima al 85% mientras que los otros dos están en el 70% y 63%. Con las obras esperamos descender estas tasas de disponibilidad y por tanto este es el objetivo para el 2016.



La evolución de los ingresos ha sido positiva en el 2015 con un aumento del 6%.

En el año 2015 hemos pasado a gestionar directamente el parking de los edificios de oficinas, que se encontraba anteriormente alquilado a un operador, y hemos realizado en él inversiones con la finalidad de automatizar su gestión, sin personal, a fin de aumentar los márgenes de beneficio de dicha explotación.

Alquiler Locales

Los locales de la compañía son de 3 y 4 línea y por tanto muy vulnerables a la situación económica. En los que tenemos en Barcelona, se ha mantenido la ocupación alrededor del 85%, mientras que los mejor situados en Sabadell, como en la promoción Can Llong 5, se ha registrado el 100%, duplicando los ingresos del 2014. Por tanto, a pesar de ser, en su conjunto, locales situados en su mayoría en zonas de poco tránsito, los niveles de ocupación siguen siendo altos.

La facturación ha descendido un 8% con respecto al 2014, por no contar con los ingresos por renta de los 26 locales de la promoción vendida en Madrid a finales del año 20104. Si los excluimos de la comparación, el aumento ha sido del 4%.

Hemos mantenido la política de mantener ocupación aunque en determinados locales haya conllevado un descenso de los precios.

No esperamos un cambio significativo para el 2016 en nuestros locales peor situados. En cambio, en los mejor situados, como los de la Avenida Meridiana en Barcelona, veremos repuntes al alza como síntoma de una cierta recuperación del consumo.

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

Durante el año 2015, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias en alquiler ha aumentado un 3,24% (4,38% en el año 2014).

B) NEGOCIO DE PROMOCION INMOBILIARIA Y DE SUELO

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

Durante el año 2015 hemos avanzado en algunos proyectos a realizar en algunos suelos del Grupo. Entre ellos en una promoción destinada a la venta en Montgat (Barcelona). También se han realizado avances en algún otro proyecto destinado a alquiler protegido en Sadabell. Salvo estos, no se se han realizado inversiones ni avances en otros proyectos.

En el mes de diciembre se adquirió un solar en Sabadell, en la zona de Can Gambús, concretamente el 42,70% del proindiviso de un solar de 6.550 m2 de superficie en planta y un techo edificable de 12.258 m2. La inversión realizada fue de 870 mil euros.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

El valor de tasación de la cartera de inmuebles asignados a las actividades de promoción inmobiliaria y de suelo se ha mantenido estable (+0,03% en 2015 y -0,08% en 2014).

C) NEGOCIO HOTELERO

Hasta el 5 de enero de este año 2016, en que se vendió, el Grupo era propietario de un hotel de tres estrellas en Torrevieja (Alicante), con 186 habitaciones, que explotaba directamente.

Evolución y tendencia seguida por los ingresos y los costes del hotel

En el año 2015 los ingresos del hotel del Grupo aumentaron un 6,2% respecto a los del año 2014 (13,89% en el año anterior), pasando de 2.779 miles de euros en el año 2014 a los 2.953 miles de euros en el 2015.

Adicionalmente al aumento de los ingresos se han contenido de forma paralela los gastos. Muestra de ello es que los gastos operativos directos, excluidas las amortizaciones, fueron de 2.335 miles de euros en el año 2015 frente a los 2.376 miles en el año anterior, disminuyendo cerca del 1 %. Esta reducción de los costes ha sido especialmente significativa, puesto que aún con el aumento de la ocupación media, hemos conseguido reducir los costes unitarios por habitación ocupada, siguiendo la tónica de los dos últimos años.

Como consecuencia de todo ello han mejorado sustancialmente tanto el margen operativo como los resultados propios del hotel.

Evolución y tendencia del resultado de los resultados del hotel

El resultado directo del hotel en el año 2015, tras amortizaciones pero sin imputación de gastos generales del Grupo, ha sido de 554 miles de euros, frente a los 341 mil euros del año 2014.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios asociados a la actividad hotelera

En el año 2015, el valor de tasación del hotel ha aumentado un 0,54% (+1,67 en el año 2014).

Evolución y tendencia de las inversiones en el negocio hotelero

Dentro de nuestra habitual política de renovación de las instalaciones, equipos y mobiliario de explotación del hotel, durante el año 2015 se han realizado inversiones por 57 mil euros (107 mil en el año 2014).

A comienzos del mes de enero de este año 2016, se ha vendido este único hotel que tenía el Grupo, por un total de 11,3 millones de euros, cerca de un millón de euros más de la cifra en que estaba tasado al cierre del ejercicio 2015. Esta operación aportará un beneficio contable de cerca de 7 millones de euros a la cuenta de resultados del ejercicio 2015, aunque no supondrá una mejora equivalente del NNNAV, al estar la mayor parte de dicha plusvalía ya recogida en dicha variable.

El comprador del hotel, que asumirá la titularidad y explotación del negocio, ha asumido el centro de trabajo y la totalidad de la plantilla del hotel, en una operación de sucesión de empresa.

2.1. Indicadores fundamentales de carácter financiero y no financiero

Indicadores económico-financieros

GRUPO CEVASA

INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS

		2015	2014
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	10.266	7.107
Cash-flow del ejercicio		-25.447	29.986
Cash-flow de las actividades de operación		*-336*	*4.314*
Cash-flow de las actividades de inversión		*-10.039*	*29.750*
Cash-flow de las actividades de financiación		*-15.071*	*-4.078*
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros)	Resultado de explotación + resultado asociadas - Partidas no recurrentes	8.347	5.810
INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pasivos corrientes	5,80	3,83
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes	5,47	3,34
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)	0,30	0,30
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	4,70	6,43
INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	5,2%	20,7%
Retorno de los activos /(ROA-return on assets)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	2,7%	12,1%
INDICADORES OPERATIVOS DE GESTIÓN			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	0,9%	1,9%
INDICADORES BURSÁTILES Y OTROS			
Cotización al cierre del ejercicio		6,5	6,0
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	151.150	139.523
Price Earnings Ratios (PER)	Cotización de la acción/beneficio por acción	25,9	6,20
Patrimonio Neto por acción	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	4,6	4,5
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción /cotización media	2,4%	0,9%

Como puede apreciarse, han mejorado casi todos los ratios, especialmente los ratios relacionados con la estructura patrimonial y la solvencia del grupo. El empeoramiento de los ratios de rentabilidad se explica por la obtención en el ejercicio 2014 de resultados contables procedentes de la venta de inversiones inmobiliarias contabilizadas al coste y promovidas por el grupo hace casi 40 años. No se han realizado ventas en el año 2015.

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.

El Grupo CEVASA 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.

Indicadores de aspectos sociales

Calidad en el servicio

La principal actividad del Grupo CEVASA es la promoción y arrendamiento de viviendas de protección oficial.

El compromiso del mantenimiento en alquiler de estas promociones, al menos mientras dure su calificación, supone una relativa iliquidez de estas inversiones, que sólo son rentables desde una perspectiva de muy largo plazo. Esto aleja de este negocio a operadores con expectativas más cortoplacistas.

Somos de la opinión de que una promoción de viviendas de protección oficial no debe ser diferente de otras que no los son, ni desde el punto de vista de su calidad ni de su diseño arquitectónico, ni en los servicios que se ofrezcan a los clientes, ni en el nivel de mantenimiento aplicados. No puede ni debe haber diferenciación alguna entre unas promociones y otras por su calificación administrativa o el nivel de riqueza de sus ocupantes. La rentabilización de las promociones de protección oficial no puede apoyarse en menores calidades, menor profundidad en las actuaciones periódicas de mantenimiento o menores servicios. Bajo estos principios actúa el Grupo.

El Grupo CEVASA gestiona el servicio a los arrendatarios de sus viviendas con la vista puesta en el cumplimiento de multitud de objetivos y subobjetivos de calidad en el marco de las normas ISO, que se refieren a los servicios que presta tanto nuestro personal como las instalaciones que usan los inquilinos, que se analizan sistemáticamente con base a ratios de servicio y encuestas de calidad. Año tras año venimos cumpliendo nuestros estándares y mejorando los mismos, en un marco de mejora continua.

Responsabilidad social

Desde hace más de una década, Cevasa contribuye con el 0,7% de los beneficios líquidos del Grupo a obras de carácter social, ayudando a resolver de manera directa algunos problemas que afectan a las personas más desfavorecidas, y al patrocinio de actividades culturales en los que desarrolla sus negocios. Son muchas las causas en las que hemos colaborado a lo largo de estos años, que pueden ser consultadas en nuestra web corporativa www.cevasa.com.

Política de recursos humanos

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

El enfoque de nuestros sistemas hacia el ahorro de tiempos en tareas repetitivas permite no sólo ganancias de productividad sino que nuestra cualificada plantilla emplee su tiempo en trabajos y actividades más enriquecedoras profesionalmente y de mayor valor añadido para el Grupo. Gracias a todo ello, y especialmente gracias al esfuerzo de las personas que componen la plantilla, ha sido posible que, con casi con el mismo número de emplados que se tenía hace una década, el grupo esté gestionando en la actualidad un parque de inmuebles mucho mayor y con una rotación de contratos que casi duplica la que entonces se tenía.

Paralelamente, y en términos generales, el nivel salarial del personal empleado en el Grupo está por encima no sólo del mercado laboral sino también de empresas de nuestro sector.

Como resultado de todo ello podemos decir que la tasa de retención de la plantilla es del 100%.

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

Teniendo en cuenta el valor real de sus activos, expresado en los informes que anualmente y hace públicos el Grupo CEVASA (informes NAV), puede afirmarse que el Grupo financia sus negocios y actividades en su mayor parte con fondos propios. La parte financiada 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 que se generará por las operaciones permitirá hacer frente, de forma holgada, a estos compromisos financieros.

A finales del ejercicio 2014, el Grupo vendió una inversión inmobiliaria en Madrid, sin que hasta la fecha se haya reinvertido en su totalidad el importe la liquidez obtenida por dicha operación. Éste es el origen del elevado fondo de maniobra que el grupo tenía en la fecha de cierre ejercicio.

Adicionalmente, en los primeros días de este año 2015, el Grupo ha vendido el hotel que tenía en Torrevieja (Alicante), por un total de 11,3 millones de euros, lo que ha aumentado aún más la tesorería disponible.

Se prevé que el fondo de maniobra vaya reduciéndose poco a poco al mismo tiempo que se vaya aplicando a nuevas inversiones.

Recursos de capital

Salvo la reinversión de la tesorería obtenida en las ventas mencionadas, el Grupo no prevé aumentar significativamente en el corto plazo su patrimonio inmobiliario. Por tanto, sólo se prevén pequeñas financiaciones externas, adicionales a las que actualmente se disponen, sin que sean precisas nuevas emisiones de capital.

Obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

Salvo un par de excepciones, todas las operaciones de financiación de sus filiales están avaladas por la matriz del grupo. El monto total del saldo vivo de los préstamos avalados, al cierre del ejercicio 2015, es de 47.830 miles de euros. Por estos servicios 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 11 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

Como se ha informado con anterioridad, en el mes de enero de este año 2016, el grupo vendió el hotel que tenía en Torrevieja, por un total de 11,3 millones de euros, venta que ha aportado un beneficio contable de unos 7 millones de euros, y que se recogerá en la cuenta de resultados del ejercicio 2016.

6. Información sobre evolución previsible de la entidad

Evolución previsible de la entidad

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

Respecto a los resultados operativos, el Grupo CEVASA persigue una mejora continuada de los márgenes de sus edificios en alquiler, en tanto se mantienen en cartera, con actuaciones encaminadas a una mejora de los márgenes de sus promociones en alquiler, con:

a. Mejoras en los ingresos por alquiler.

En lo que a la mejora de las rentas se refiere, la grave crisis económica en la que nos encontramos ha venido ocasionando una progresiva disminución de las rentas medias de alquiler, debido a una demanda débil y un exceso de oferta. Sin embargo, tras producirse un punto de inflexión en el año 2014, durante el año 2015 hemos visto como poco a poco se están recuperando los precios de los alquileres. Sin embargo esta recuperación es y será muy lenta, en tanto no se absorba completamente el exceso de oferta y no mejore significativamente la situación de las familias.

Si bien la mejora previsible de las rentas por alquiler de viviendas, en el futuro, sólo puede ser consecuencia del aumento de precios medios y no de la ocupación de nuestros edificios, que está otra vez en máximos, en el segmento comercial y de oficinas todavía queda camino por recorrer para recuperar las tasas de ocupación y precios anteriores al inicio de esta larga crisis.

Un aspecto a tener en cuenta respecto a la evolución del Grupo en el largo plazo y a su capacidad de generación de rentas, es que una gran parte de las viviendas en explotación son viviendas de protección oficial de renta antigua, calificadas a 50 años y sujetas a contratos indefinidos. Estas viviendas ofrecen rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado, sin posibilidad de actualización en los próximos años (salvo IPC). En cualquier caso, esta situación podrá corregirse paulatinamente a partir del año 2025, año a partir del cual se prevé que mejoren sensiblemente los ingresos por rentas de alquiler, por finalizar la calificación como viviendas de protección oficial del parque de viviendas de renta antigua del Grupo y poder actualizar sus rentas progresivamente a partir de dicho año.

Con el fin de mantener el valor de los edificios y aumentar sus rentas por alquiler, o al menos mantenerlas, es preciso conservarlos en óptimas condiciones y realizar en ellos las inversiones necesarias. En este sentido, anualmente el grupo destina a estas inversiones una media de más de un millón de euros.

b. Reducción relativa de los gastos operativos y aumento de las capacidades de gestión.

En este sentido, en el año 2015 hemos seguido avanzando en nuestra política de mejora continua de los sistemas tecnológicos en los que nos apoyamos, mejorando, entre otras cosas, las aplicaciones informáticas. Ejemplos de ello son las mejoras introducidas durante el año 2015 en la de gestión del inmovilizado, de las compras y del mantenimiento de edificios (en su doble vertiente, preventiva y correctiva) y de seguimiento de los indicadores ISO. También hemos puesto en marcha el registro automático de facturas electrónicas recibidas, con base en la contabilidad de contratos, que nos permite grandes ahorros de tiempo en los procesos contables y administrativos, y también de los costes.

En el año 2016 tenemos previsto implantar un nuevo programa de gestión de los contratos de alquiler y de relación con nuestros clientes, que, junto con las mejoras introducidas en la web, permitirá mejorar aún más en los procesos de facturación, seguimiento y gestión de impagados. Además, permitirá interactuar mejor con nuestros clientes.

Todo ello nos viene permitiendo, año tras año, gestionar un mayor parque inmobiliario, aumentando el nivel de servicio con el mantenimiento de los costes totales. Con todo ello, el grupo está en disposición de acometer con total satisfacción grandes proyectos de gestión de edificios en renta propios o de terceros, así como la gestión integral para terceros del negocio inmobiliario (promoción y puesta en explotación).

Adicionalmente a la obligada reinversión de la liquidez obtenida en los últimos ejercicios con la venta de determinados activos inmobiliarios, en línea con lo realizado en los últimos años, con el fin de mejorar la rentabilidad de los fondos propios, el Grupo seguirá aumentando su tamaño en los próximos años, con mayor cartera inmobiliaria y con una cartera de menor antigüedad, siendo de máxima importancia, para ello, realizar una adecuada rotación de activos.

Ha llegado el momento de movilizar parte de la reserva de suelo del Grupo, reactivando algunos proyectos sobre los mismos que el grupo había detenido en los últimos años.

Ejemplos de esto son el próximo comienzo de una promoción inmobiliaria para la venta en un solar en Montgat (Barcelona) y otra para alquiler en Sabadell.

En definitiva, es previsible que, al igual que ha hecho a los largo de su historia, el Grupo CEVASA siga creciendo poco a poco y retribuyendo adecuadamente y aportando valor a sus accionistas.

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.

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, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y siguientes, y el artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital.

Conforme a la autorización en vigor de la junta general, el número de acciones a adquirir, sumadas a las existentes en la autocartera, no podrá superar el 5% del capital social, y el precio de adquisición tiene como límites mínimo y máximo, respectivamente, el 85% y el 115% del valor de cotización en la fecha de adquisición.

Las adquisiciones se hacen de acuerdo a los márgenes que permite la Ley, lo autorizado por la Junta General y lo dispuesto en los reglamentos internos, y, en lo posible, con los criterios que la CNMV recomienda sean observados por los emisores de valores en su operativa de autocartera

Dada la situación tradicional de escasa liquidez del valor, el objetivo principal que se ha perseguido 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.

La Sociedad no tiene cedida la gestión de su autocartera a ningún intermediario que actúe por cuenta de la misma bajo un contrato de liquidez. Por tanto, gestiona su autocartera de forma directa. Sin embargo, en sus actuaciones tiene en todo momento presente las limitaciones que existen para el caso de gestión delegada y las prácticas de mercado aceptadas para las operaciones de autocartera.

Todo ello no quiere decir que se facilite siempre contrapartida a los precios ofrecidos, 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 la Sociedad suponga una alteración de los precios del mercado o generen tendencia de precio del valor.

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, durante el año 2015, CEVASA adquirió 803 acciones propias (o 16.060 con el nuevo valor nominal), frente a 1.343 acciones (ó 26.860 con el nuevo nominal) en el 2014. Las compras realizadas suponen un 0,07 % de su capital, y han supuesto un desembolso de 84,44 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 5.26 euros.

En lo que llevamos de año 2016, no se han adquirido acciones propias. En la fecha de formulación de este Informe, se tienen en autocartera un total de 90.680 acciones propias, con un coste de 644 miles de euros, lo que representa un 0,39% del capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni han realizado operación alguna durante el ejercicio 2015 ni en lo que llevamos del 2016.

9. Otra información relevante

Información bursátil

Con el fin de aumentar la liquidez de la acción y hacerla más accesible para el inversor, en la junta general extraordinaria celebrada el pasado 30 de noviembre de 2015 se acordó realizar un split, mediante la entrega de 20 acciones nuevas de 0,3 euros de nominal, a cambio de cada acción anterior de 6 euros de nominal, aumentando así el número de acciones de 1.162.690 a 23.253.800. La fecha de efectos de esta operación fue el 28 de diciembre de 2015.

En el año 2015, el precio de la acción aumentó un 8,33%, desde los 6 euros en que cerró el año 2014 (120/20) hasta los 6,50 euros en que lo hizo en el año 2015.

En los últimos meses y tras la realización del split se constata un mayor interés de los inversores por las acciones, cuyo precio ha aumentado considerablemente, situándose actualmente en la cifra del 80% del NAV neto por acción, cifra más acorde con las históricas observadas (superiores al 70%) que las que habíamos visto en los últimos dos años.

Política de dividendos

La política que la Sociedad viene siguiendo en los últimos años es distribuir dividendos en metálico. No existen programas de retribución flexible al accionista con entrega de acciones.

En los últimos años, se abona un único dividendo anual, a mitad del ejercicio y tras su acuerdo por la junta general. Estos dividendos se distribuyen con cargo a reservas, al mismo tiempo que los resultados anuales del grupo se retienen para aumentarlas.

Los importes que ordinariamente se han venido acordando en los últimos ejercicios han representado un pay-out del orden 50% del resultado operativo consolidado minorado con los gastos financieros, reservando el otro 50% para la realización de inversiones en actualización y mejora de los edificios en alquiler. No obstante, coincidiendo con ejercicios en los que se han realizado resultados extraordinarios, en algunos casos el Consejo de Administración ha considerado conveniente aumentar la cifra destinada al pago de dividendos.

El dividendo por acción en función del nominal de la acción ha sido del 55% satisfecho en el año 2012, 21,6% en los ejercicios 2013 y 2014, y 50% en el año 2015.

Gestión de la calificación crediticia

Puesto que la Sociedad no contempla en el corto y medio plazo financiaciones extraordinarias que deban acometerse recurriendo al mercado de capitales, se considera innecesaria, de momento, la obtención de una calificación crediticia.

El Consejo de Administración desconoce cual sería en estos momentos el rating que las agencias de calificación pondrían a CEVASA como emisora. Sin embargo, no tiene dudas de que sería bueno, en función de su situación financiera y sus perspectivas.

10. Periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo a lo prescrito en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que tanto CEVASA como todas las empresas de su grupo pagan a sus proveedores dentro de los plazos máximos legales, tal y como se detalla en el apartado específico de sus respectivas memorias.

Los periodos medios de pago a proveedores, durante el ejercicio 2015, de CEVASA individual y del grupo CEVASA en su conjunto, son los que se muestran en el siguiente cuadro. La media ponderada lo es en función del importe relativo de las facturas pagadas respecto al total de pagos.

	CEVASA		GRUPO CEVASA	
	Número de días desde la fecha de expedición de la factura	Número de días desde la fecha de recepción de la factura	Número de días desde la fecha de expedición de la factura	Número de días desde la fecha de recepción de la factura
Media simple	22,7	13,9	18,9	12,0
Media ponderada	45,6	28,5	30,0	19,6

Si excluimos los servicios por suministros eléctricos, agua y similares, entre ellos contratos de mantenimiento preventivo, que se pagan por obligada domiciliación bancaria, las medias resultantes para el resto de pagos son las siguientes:

	CEVASA		GRUPO CEVASA	
	Número de días desde la fecha de expedición de la factura	Número de días desde la fecha de recepción de la factura	Número de días desde la fecha de expedición de la factura	Número de días desde la fecha de recepción de la factura
Media simple	51,9	31,9	45,0	28,4
Media ponderada	50,6	31,6	42,3	27,7

En general, los plazos de pagos se han reducido una media de dos días respecto al año 2014.

Puesto que todas las empresas del grupo CEVASA cumplen y han vendido cumpliendo puntualmente con lo establecido en la normativa de morosidad, por lo que no se prevé aplicar medidas, adicionales a las ya aplicadas, encaminadas a reducir el periodo medio de pago.

11. 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 2015.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2015

C.I.F.	A-28218543

DENOMINACIÓN SOCIAL
COMPAÑIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

DOMICILIO SOCIAL
AVENIDA MERIDIANA, 350 - 6ª PLANTA, BARCELONA

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
28/12/2015	6.976.140,00	23.253.800	23.253.800

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

Sí ☐ No ☒

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	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA MARIA BOIX GACIA	2.855.620	131.740	12,85%
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	4.219.440	34.700	18,29%
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ	795.700	0	3,42%
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ	732.920	0	3,15%
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ	870.840	0	3,74%
DOÑA GEMMA VICTOR VAQUÉ	831.640	0	3,58%
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	5.352.560	0	23,02%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DOÑA MARIA BOIX GACIA	AUTO SERVICIO TURO-PARK, S.A.	131.740
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	STANDING SAN CUGAT, S.A.	4.420
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX	DON POL BOFILL VAQUE	30.280

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

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	1.684.600	0	7,24%
DON ANGEL SEGARRA FERRÉ	0	8.480	0,04%
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	418.820	0	1,80%
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	3.889.920	0	16,73%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto

DON ANGEL SEGARRA FERRÉ	ANGEL SEGARRA I ASSOCIATS, S.L.	8.480

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	25,81%

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

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

Nombre o denominación social relacionados
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ
DOÑA MARIA BOIX GACIA

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son nieto y abuela.

Nombre o denominación social relacionados
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hijo y madre.

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA GEMMA VICTOR VAQUÉ
DOÑA MARIA BOIX GACIA

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son nieta y abuela.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA GEMMA VICTOR VAQUÉ
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hija y madre.

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ
DOÑA MARIA BOIX GACIA

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son nieto y abuela.

Nombre o denominación social relacionados
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hijo y madre.

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ
DOÑA MARIA BOIX GACIA

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son nieto y abuela.

Nombre o denominación social relacionados
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hijo y madre.

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA EULALIA VAQUE BOIX
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanas.

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son madre e hija.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA MARIA BOIX GACIA
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son madre e hija.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA MARIA BOIX GACIA
DON ALBERT VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son abuela y nieto.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA MARIA BOIX GACIA
DOÑA GEMMA VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son abuela y nieta.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA MARIA BOIX GACIA
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son abuela y nieto.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA MARIA BOIX GACIA
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son abuela y nieto.

Nombre o denominación social relacionados
DON BERNAT VICTOR VAQUÉ
DON ALEXANDRE VICTOR VAQUÉ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Son hermanos.

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

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en 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 ☒

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

Sí ☐ No ☒

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

.

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

Sí ☐ No ☒

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
90.680	0	0,39%

(*) A través de:

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

Explique las variaciones significativas
No ha habido variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el RD 1362/2007.

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 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:

a) Las acciones podrán adquirirse por título de compraventa o por medio de cualquier otro negocio a título oneroso.
b) 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%) de su capital social.
c) El precio mínimo de adquisición de las acciones no será inferior al ochenta y cinco por cierto (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.
d) Duración de la autorización: cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo (10/12/2012).
e) 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.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	77,09

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 ☒

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 ☒

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.

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 representador, al menos el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

Si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento del capital con derecho a voto bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Si concurren en segunda convocatoria menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos requerirán el voto favorable de los dos tercios del capital social 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:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
17/06/2014	45,96%	48,86%	0,00%	0,00%	94,82%
04/06/2015	27,98%	66,73%	0,00%	0,00%	94,71%
30/11/2015	50,79%	44,22%	0,00%	0,00%	95,01%

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

Sí ☐ No ☒

B.6 Apartado derogado.

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	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON MANUEL VALIENTE MARGELI		Dominical	CONSEJERO	28/06/1993	04/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANGEL SEGARRA FERRÉ		Independiente	CONSEJERO	26/05/2012	26/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JAUME DEDEU BARGALLO		Dominical	PRESIDENTE	28/06/2001	15/06/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX		Dominical	CONSEJERO	28/06/2006	15/06/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	DON FERRÀN PELLISSA BENEYTO	Dominical	CONSEJERO	28/06/2006	15/06/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MONTSERRAT GUILLEN ESTANY		Independiente	CONSEJERO	04/06/2015	04/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6

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

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	DON MANUEL VALIENTE MARGELI
DON JAUME DEDEU BARGALLO	DOÑA EULALIA VAQUE BOIX
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	66,67%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON ANGEL SEGARRA FERRÉ

Perfil:

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

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA MONTSERRAT GUILLEN ESTANY

Perfil:

La Sra. Guillen es doctora en Ciencias Económicas y Empresariales y Licenciada en Matemáticas.

Actualmente es Catedrática de Universidad de Métodos Cuantitativos para la Economía y la Empresa. Dirige el grupo de investigación consolidado de Riesgos en Finanzas y Seguros (Ubriskcenter).

Es miembro de honor del Colegio de Actuarios de Cataluña.

Vocal del Patronato de la FUNDACIÓN MAPFRE.

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

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.

Nombre o denominación social: ÁNGEL SEGARRA FERRÉ

Descripción de la relación: COMERCIAL

Declaración motivada: El Consejo ha considerado que Ángel Segarra Ferré cumple con los requisitos establecidos por la definición legal de consejero independiente, incluido en LSC tras reforma Ley 31/2014. 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.

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.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

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

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 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	1	1	1	1	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Independiente	1	0	0	0	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	2	1	1	1	33,33%	20,00%	20,00%	20,00%

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
Aprovechando que era necesario incluir en el Consejo de Administración un nuevo consejero independiente, intencionadamente se hizo lo necesario para que el nuevo consejero fuera una mujer.

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 dos de los miembros del consejo de Administración son mujeres. 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 compración además con la práctica del resto de sociedades cotizadas en el mercado.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones
Actualmente, el 33,3% de los miembros del Consejo de Administración son mujeres, por lo que se supera el 30% señalado.

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

Dos de los seis 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 día 28/12/2012 disminuyese su participación en la Sociedad a un porcentaje menor del 3%.

Los consejeros restantes que completan el número de seis, D. Ángel Segarra Ferré y Doña Montserrat Guillen Estany, tienen el carácter de independientes.

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 3% del capital:

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

Sí ☐ No ☒

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:

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

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	¿Tiene funciones ejecutivas?
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER. S.L.U.	Representante del administrador único, que es Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	NO
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	CEVASA HOTELES. S.L.U.	Representante del administrador único, que es Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	NO
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER 2. S.L.U.	Representante del administrador único, que es Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	NO
DOÑA MARÍA VAQUÉ BOIX	CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Representante del administrador único, que es Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	NO

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 del grupo	Cargo
DON ANGEL SEGARRA FERRÉ	BORGES AGRICULTURAL & INDUSTRIAL NUTS (BAIN)	CONSEJERO

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 ☒

C.1.14 Apartado derogado.

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	482
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

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
DON ARNAU GABULOSA ARENY	DIRECTOR DE PATRIMONIO
DON DONATO MUÑOZ MONTES	DIRECTOR GENERAL
DON AGUSTIN BERBEL MORON	SUBDIRECTOR GENERAL Y DIRECTOR FINANCIERO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	365

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:

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MANUEL VALIENTE MARGELI

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DON MANUEL VALIENTE MARGELI

Descripción relación:

El accionista significativo sugirió el nombramiento del consejero.

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JAUME DEDEU BARGALLO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA EULALIA VAQUE BOIX

Descripción relación:

El accionista significativo sugirió el nombramiento del consejero.

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.

Descripción relación:

El accionista significativo sugirió el nombramiento del consejero.

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

Sí [X] No [ ]

Descripción modificaciones
En fecha 22 de abril de 2015, el Consejo de Administración aprobó la actual redacción de su Reglamento, incorporando tanto las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital como sustancialmente el contenido del CBGSC (Código de Buen Gobierno de Sociedades de Capital) aprobado en febrero del año 2015.

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 acordada en el 2015, corresponde al Comité de Nombramientos y Retribuciones conforme previene la LSC elevar al consejo las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la junta general así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General. Igualmente le corresponde también informar de las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros.

El nombramiento, cese o remoción de los consejeros de la Sociedad es competencia de la Junta General de accionistas.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de designación de consejeros por cooptación y de la posibilidad de representación proporcional, que prevén, respectivamente, los artículos 243 y 244 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
Hasta la modificación del Reglamento del Consejo el 22/04/2015 no se preveía un procedimiento reglado para la evaluación periódica del Consejo de Administración. No obstante, dichas evaluaciones se realizaban de forma continuada, sin que hasta la aprobación de dicho Reglamento se considerara necesario realizar una evaluación periódica específica. En cumplimiento del artículo 10º del Reglamento del Consejo, el Consejo realizará autoevaluaciones anuales aprovechando las primeras reuniones del año.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

Tras la modificación estatutaria acordada en el 2015, corresponde al Comité de Nombramientos y Retribuciones conforme previene la LSC elevar al consejo las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la junta general así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General. Igualmente le corresponde también informar de las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No interviene consultar externo alguno.

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 en su artículo 17º, indica que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste la considera conveniente la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

a) Cuando cesen en los puestos, cargos o funciones a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejeros ejecutivos;

b) Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista cuyos intereses representen transmita íntegramente su participación accionarial, o que lo hagan en el número que corresponda en el supuesto de que dicho accionista rebaje su participación accionarial en la Sociedad;

c) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; y

d) Cuando el propio Consejo de Administración así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros.

(i) Si por haber infringido sus obligaciones como Consejeros resultaren gravemente amonestados por el Consejo, previa propuesta o informe del Comité de Nombramiento y Retribuciones o

(ii) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o pueda perjudicar su crédito y reputación.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.
Sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, el motivo del cese se incluirá en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.22 Apartado derogado.

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

Sí ☐ No ☒

En su caso, describa 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 ☒

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 ☒

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 ☒

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 alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Los Estatutos Sociales establecen (artículo vigésimo-octavo) que los consejeros personas físicas sólo podrán delegar su representación en otro consejero, y los que sean personas jurídicas en la persona física representante que designen al efecto.

Los consejeros no ejecutivos solo podrán delegar su representación en otro consejero no ejecutivo.

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	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN DE ESTRATÉGIA E INVERSIONES	5
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3
COMITÉ DE AUDITORÍA	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:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	4
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	89,01%

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:

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 formuladas dentro de los tres primeros meses del año, a consecuencia del informe 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 ☒

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON FRANCISCO PÉREZ-CRESPO PAYÁ	

C.1.34 Apartado derogado.

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 [X] No [ ]

Auditor saliente	Auditor entrante
DELOITTE, S.L.	PRICEWATERHOUSECOOPERS, S.L.

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

Sí [ ] No [X]

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 [X]

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 [X]

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	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	2,22%	4,16%

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

Sí [X] No [ ]

Detalle el procedimiento
El artículo 10:3 del siguiente Reglamento del Consejo establece que los consejeros podrán contar con el apoyo de consultores externos.

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 [X] No [ ]

Detalle el procedimiento
De acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de los Estados Sociales y en el Reglamento del Consejo, 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 d¡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 antelación mínimo de cinco días, y, en casos excepcionales 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 [X] No [ ]

Explique las reglas
El vigente Reglamento del Consejo de Administración indica que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y dimitir si la mayoría de 2/3 del mismo lo considera conveniente, 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 [X]

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.

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 tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[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**

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

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 ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE ESTRATÉGIA E INVERSIONES

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

% de consejeros dominicales	100,00%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Funciones atribuidas:
1) Constituye la función primordial del Comité de Estrategia e Inversiones servir de apoyo al Consejo de Administración para la toma de decisiones estratégicas de relevancia para el Grupo CEVASA, así como sobre inversiones y desinversiones en activos que, por razón de su cuantía o carácter estratégico considere el Presidente que deban ser objeto de una revisión previa del Comité. Con ello se busca fortalecer la estrategia de inversiones de la Sociedad, aspecto clave para un mejor desempeño financiero y operativo de la misma.
2) Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, las funciones básicas que corresponden al Comité de Estrategia e Inversiones son:
a) Estudiar e informar al Consejo de Administración, sobre los Planes Estratégico y de Inversiones propuestos.
b) El control y seguimiento de los Planes Estratégicos y de Inversiones aprobados, informando de todo ello al Consejo de Administración.
c) Estudiar e informar al Consejo de Administración, sobre las modificaciones, que se le sometan, sobre los Planes ya aprobados.
d) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materia de su competencia.

Procedimientos y reglas de organización y funcionamiento:
1) La Sociedad tiene un Comité de Estrategia e Inversiones, compuesto por cuatro consejeros, nombrados por el Consejo de Administración, por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como Consejeros. El Consejo designa a los miembros del Comité, teniendo presentes sus conocimientos, aptitudes y experiencia y los cometidos del Comité.
2) El Presidente de este Comité es el Consejero que sea el primer ejecutivo de la Sociedad o, en su defecto, como actualmente ocurre, el Presidente del Consejo de Administración. También podrá designar un Secretario, el cual podrá o no

ser miembro del Comité, quien auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. Actualmente no cuenta con Secretario.

El Comité de de Estrategia e Inversiones se reúne periódicamente en función de las necesidades de la Sociedad. Podrá asistir a las sesiones del Comité y prestar su colaboración cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido a tal fin.

Actuaciones más importantes durante el ejercicio:
El Comité de Estrategia e Inversiones se ha reunido en cinco ocasiones a lo largo del ejercicio 2015. Entre los temas tratados en sus reuniones estuvo la revisión de los Presupuestos Anuales de 2015, seguimiento de la política de autocartera, estrategia de próximas inversiones, análisis de propuestas de inversión y política de rotación de activos.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON ANGEL SEGARRA FERRÉ	PRESIDENTE	Independiente
DON JAUME DEDEU BARGALLO	VOCAL	Dominical
DON MANUEL VALIENTE MARGELI	VOCAL	Dominical
DOÑA MONTSERRAT GUILLEN ESTANY	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	50,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Funciones atribuidas:
Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración o que expresamente le atribuyan en otras partes del Reglamento del Consejo, el Comité de Nombramientos y Retribuciones tiene las siguientes funciones básicas:
a)Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
b)Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
c)Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de Accionistas.
d)Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
e)Verificar el carácter de cada Consejero y revisar que cumple los requisitos para su calificación como ejecutivo, independiente o dominical.
f)Informar los nombramientos y ceses del Presidente y Secretario del Consejo y de los Altos Directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
g)Informar las propuestas de nombramiento y separación de Altos Directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
h)Informar anualmente sobre el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la Sociedad.
i)Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
j)Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los Altos Directivos así como la remuneración individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos.
k)Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.
l)Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los Consejeros y Altos Directivos.
m)Verificar la información sobre remuneraciones de los Consejeros y Altos Directivos contenida en los distintos documentos corporativos incluido el informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros.
n)Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materia de su competencia.

Procedimientos y reglas de organización y funcionamiento:
1) La Sociedad cuenta con un Comité de Nombramientos y Retribuciones, compuesto por cuatro consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como consejeros. El Consejo designa a los miembros del Comité, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos del Comité.
2) Está compuesto exclusivamente por consejeros no ejecutivos y dos de sus miembros, y entre ellos el Presidente, son consejeros independientes.

3) El Comité de Nombramientos y Retribuciones ha designado, de entre sus miembros, un Presidente sin que se tenga designado secretario.
4) De cada sesión se levanta acta que es firmada por los miembros del Comité que hayan asistido a la misma. El acta se remite a todos los miembros del Consejo.
5) El Comité de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los Consejeros ejecutivos y a los Altos Directivos. Cualquier consejero podrá solicitar del Comité de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de Consejero.

Actuaciones más importantes durante el ejercicio:
El Comité de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en tres ocasiones durante el ejercicio 2015. En una de ellas para proponer el Consejo de Administración la reelección y nombramiento de consejeros y evaluar el nuevo Reglamento del Consejo de Administración. En una segunda ocasión para evaluar y proponer al Consejo una propuesta de modificación de los Comités del Consejo de Administración, y finalmente, en otra ocasión, para revisar las funciones de la Comisión y analizar la política retributiva de la Alta Dirección de la Sociedad.

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA MONTSERRAT GUILLEN ESTANY	PRESIDENTE	Independiente
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	VOCAL	Dominical
DON JAUME DEDEU BARGALLO	VOCAL	Dominical
DON ANGEL SEGARRA FERRÉ	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	50,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Funciones atribuidas:
1) Constituye la función primordial del Comité de Auditoría servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del auditor externo.
2) El Comité de Auditoría supervisará la auditoría interna, si en el futuro se establece dicho órgano dentro de la Sociedad, que velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.
3) Al Comité de Auditoría corresponde:
a) En relación con los sistemas de información y control interno:
(i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al Grupo CEVASA, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
(ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente. Discutir con el auditor las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
(iii) 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.
(iv) 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 Sociedad.
b) En relación con el auditor externo:
(i)Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
(ii)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.
(iii)Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
- La Sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- Se asegurará de que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor, las normas referidas a la obligación de rotación del auditor firmante del informe de auditoría y, en general, las demás disposiciones establecidas para asegurar la independencia del auditor.

El Comité de Auditoría, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría, deberá emitir un informe todos los años en el que expresará su opinión sobre la independencia del auditor. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de servicios adicionales por parte del auditor a la Sociedad o a cualquier entidad vinculada a ella de manera directa o indirecta.

(continúa en el H.1.2.)

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DOÑA MONTSERRAT GUILLEN ESTANY
Nº de años del presidente en el cargo	1

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 2015		**Ejercicio 2014**		**Ejercicio 2013**		**Ejercicio 2012**	
	Número	**%**	**Número**	**%**	**Número**	**%**	**Número**	**%**
COMISIÓN DE ESTRATÉGIA E INVERSIONES	1	25,00%	1	33,00%	1	33,00%	1	25,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	25,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMITÉ DE AUDITORÍA	1	25,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

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:

Regulación:

-Vigentes Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración de 22/04/2015 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:

Regulación:

-Vigentes Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración de 22/04/2015 y Reglamento del Comité de Nombramientos y Retribuciones aprobado el 03/05/2004.

Consulta:

-Página web www.cevasa.com.

Denominación comisión:
COMITÉ DE AUDITORÍA:

Regulación:
-Vigentes Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración de 22/04/2015 y Reglamento del Comité de Auditoría aprobado el 17/12/2003.

Consulta:

-Página web www.cevasa.com.

Durante el ejercicio 2015 no se ha realizado ningún informe sobre las actividades de cada comisión.

Durante el ejercicio 2015, concretamente el 22/04/2015, se aprobó el vigente Reglamento del Consejo de Administración, que ha adoptado las funciones de las Comisiones del Consejo a las novedades legislativas y al Código de Buen Gobierno, ampliando en algunos casos sus funciones.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas
De acuerdo con lo señalado en el artículo 6º del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración tiene reservada la aprobación, previo informe de la comisión de auditoria, de las operaciones que la Sociedad o sociedades de su grupo realicen con consejeros, en los términos de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad o de otras sociedades del Grupo CEVASA o con personas a ellos vinculadas. Solo se exceptuarán de esta aprobación las operaciones que reúnan simultáneamente las tres características siguientes: 1. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes; 2. que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrados del bien o servicio de que se trate; y 3. que su cuantía no supere el uno por cierto de los ingresos anuales de la Sociedad; En general, los Altos directivos de la Sociedad y su grupo, identificados en el punto C.1.16 de este IAGC 2015, 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.

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:

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:

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:

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

Importe (miles de euros): 35.739

Breve descripción de la operación:

En fecha 31/12/2015 Cevasa avala a su filial en dos préstamos hipotecarios, por una suma total de 35.739 miles de euros.

Denominación social de la entidad de su grupo:

CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.

Importe (miles de euros): 12.093

Breve descripción de la operación:

En fecha 31/12/2015 CEVASA avala a su filial en cuatro préstamos hipotecarios por una suma total 12.093 miles de euros.

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

50 (en miles de Euros).

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 deben cumplir con la normativa que les es de aplicación sobre situaciones de conflicto de interés, que se encuentra en:

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

b) Reglamento del Consejo de Administración de fecha 22/04/2015.

c) Reglamento Interno de Conducta de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., elaborado en cumplimiento de la Disposición Adicional 4 de la Ley 44/2002 (y que por tanto se encuentra pendiente de adaptación a la nueva normativa sobre esta materia).

Tales Reglamentos detallan las obligaciones de información de los consejeros respecto a acciones de la Sociedad que controla, puestos que desempeñen en otras Sociedades y actividades profesionales que desempeñen, así como cualquier situación de conflicto de interés que pueda presentarse, entre otros.

En el Reglamento del Consejo también se establece que todas las operaciones en que se manifiesten conflicto de interés deben ser aprobadas por el Consejo de Administración, previo informe del Comité de Auditoría.

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:

Sociedad filial cotizada

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;

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, incluidos los de materia fiscal.

El sistema de gestión de riesgo 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.

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, y 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 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 en 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, incluido el fiscal.

La responsabilidad sobre la elaboración y definición del Sistema de Gestión de Riesgos recae en el Consejo de Administración.

Tras la aprobación de la última modificación de la Ley de Sociedades de Capital, que entró en vigor el 24 de diciembre de 2014, es una competencia indelegable del Consejo de Administración la aprobación de las inversiones u operaciones que tengan riesgo fiscal y la determinación de la estrategia fiscal de la Sociedad.

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, incluidos los fiscales, 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 requiere de 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
-Mantenimiento de las normativas y marcos legales (por parte de las Administraciones Públicas)
-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
*Riesgo de precio: Tipos de interés, tipos de cambio, precios de activos y pasivos financieros
*Riesgos de liquidez: Flujo de caja de mercado --> Flujo de caja propio y riesgo de insolvencia propia
-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 nomativas, precios de los productos y servicios inmobiliarios y financieros, 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
c.Estructura societaria, acogimiento a regímenes fiscales y financieros especiales, etc.

El no errar en los 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 apoya 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 afecta a las Sociedades cotizadas, que puede derivar en graves consecuencias, entre ellas sanciones económicas y reclamaciones de todo tipo al Consejo de Administración.

Los sistemas internos específicos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF) se explican en el apartado F de este documento.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

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 el 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:
* 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%.
* 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.

Respecto a los riesgos de tipo fiscal, el grupo CEVASA cumple con todas las normativas fiscales que le son de aplicación y los riesgos que pudiese tener de esta naturaleza únicamente puede derivarse de diferencias en la interpretación de normas (la del grupo y la de la Administración Tributaria). Estos son los únicos riesgos fiscales admisibles por el Consejo de Administración.

Todos los mencionados son los 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, incluidos los fiscales, 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 el 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.

Como en pasados ejercicios, un riesgo de entorno que se ha materializado es el que continuase el debilitamiento de la economía española, ámbito en el que se sitúan todos nuestros inmuebles en renta y toda la reserva de suelo del grupo.

Este continuado debilitamiento de la demanda ha tenido como consecuencia que no se recuperasen los precios de alquiler ofertados y contratados. Debido a esto, no ha habido grandes mejoras, ni en los niveles medios de ocupación, ni en los precios medios de alquiler de nuestras promociones en arrendamiento.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

Como se indicó en el punto E.1., el Sistema de Gestión de Riegos 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 la dirección.

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 depositarios.

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 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 algunas 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, inhabitabilidad 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 se gestionan con procesos certificados ISO, 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 continúa.

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.

(continúa en el punto H.1.1.)

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa 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:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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 y en particular el Comité de Auditoria.
* Los niveles de apoderamiento y designación de apoderados.
* La definición de las funciones del director general, subdirector general y directores 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 los miembros de la Alta Dirección del grupo.

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.

La elaboración de la información financiera la realiza el departamento de contabilidad del grupo CEVASA, integrado en el área financiera, encabezada por el director financiero y subdirector general. El diseño y revisión de la estructura organizativa de este departamento corresponde al mismo.

La supervisión de la información financiera y los sistemas, procesos y estructura organizativa en los que se apoya, corresponde en primera instancia al Comité de Auditoria y en última instancia al Consejo de Administración.

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 2015 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 el director financiero es el encargado de definir claramente las líneas de responsabilidad y de distribuir las tareas y funciones del personal encargado de ello. 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 ha de trabajar y las fechas en las que deben 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:
* Subscripción, 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 les 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 señala 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 auditoria, 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 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.

• 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.

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:

o 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 deben 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.

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.

• 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.

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.

• 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.

No existe un proceso documentado específico que identifique estas tipologías de riesgos aunque se tienen identificados y son objeto de control.

• Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

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.

Se da respuesta conjunta a todos los subapartados de este apartado F.3. en el número F.3.3.

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.

Se da respuesta conjunta a todos los subapartados de este apartado F.3. en el número F.3.3.

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 Riesgos 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:

1) 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.

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) Salvo casos 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.

6) 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.

7) 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.
* 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.

8) 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.

9) 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.

10) Salvo algunos informes puntuales de ámbito interno, toda la información financiera y se elabora por el área común financiera y 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 , además de por el Comité de Auditoria en el caso de los informes financieros semestrales y anuales.

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

Adicionalmente a la reunión anual del Comité de Auditoría con los auditores externos de la Sociedad y su grupo, que se celebra habitualmente en el 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 los sistemas de control interno y sus recomendaciones acerca del mismo, 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, porque, aunque se tienen implantados mecanismos adecuados de trabajo y control que permiten obtener una información financiera adecuada y que cumpla 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.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

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.

Cumple [X] 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.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Aunque se tendrá en cuenta esta recomendación en las próximas Juntas Generales de accionistas, hasta la fecha no se han venido facilitando estas informaciones en las mismas.

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

La Sociedad no tiene concretada una política de comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales, y por ello no se hace pública a través de su página web.

No obstante, la Sociedad es plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y da igual trato a todos los accionistas.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Hasta la fecha la Sociedad sólo elabora el informe sobre la independencia del auditor, aunque no lo publica en su página web.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple [ ] Explique [X]

Hasta la fecha, la Sociedad no ha transmitido en directo la celebración de las Juntas Generales, aunque esta es una recomendación que se tendrá en consideración para las siguientes que se celebren.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de accciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delega¬ción de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alter¬nativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique [ ]

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

No se ha definido una política de selección de consejeros concreta y verificable, aunque el Consejo de Administración actúa en esta materia teniendo en cuenta los puntos b) y c) que se citan en el enunciado de esta recomendación.

El número de consejeras es actualmente superior al 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración 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.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

    Este criterio podrá atenuarse:

    a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

    b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple ☒ Explique ☐

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

    Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☒ Explique ☐

18. 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 pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

    c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, 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 las posteriores reelecciones.

    e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% 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.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita 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.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

Se mantiene en el Consejo de Administración María Vaqué Boix, anterior Consejera Delegada y accionista significativa de la Sociedad y titular de una participación actual del 1,80%.

Esta recomendación ha sido introducida en el Reglamento del Consejo el 22 de abril de 2015, fecha posterior a la de reelección de María Vaqué en su cargo de consejera.

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

    También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique [ ]

22. 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 administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

    Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración 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 intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

    Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este 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 de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

24. 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 de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] 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 el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

No se informa periódicamente sobre este particular, puesto que la Sociedad es de pequeña dimensión y no está calificada por agencias de calificación.

Respecto a los movimientos en el accionariado, éstos se producen muy ocasionalmente, y, de ser relevantes, se informa de ello a los consejeros.

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique [ ]

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

No hay apoyo externo y no se parte del informe previo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aunque podemos hacerlo.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión 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, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

No existe una unidad con este cometido.

El Consejo de Administración cree que, dada la dimensión de la Sociedad y su grupo, es actualmente innecesario crear un servicio o departamento de Auditoría Interna.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

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

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume 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; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga 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 resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar 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.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒

Si bien los auditores externos se reúnen con los miembros del Comité de Auditoría, éste último no tiene entre sus funciones el asegurar que aquellos informen al Consejo anualmente en sesión del propio Consejo.

Sin embargo, el Comité de Auditoría está compuesto por cuatro de los seis miembros del Consejo, y que se informa a los restantes consejeros, en sesiones del Consejo, de los detalles y conclusiones de las reuniones con los auditores externos.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

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

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financie¬ros 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.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Si bien no se ha asignado específicamente tales funciones a una unidad o departamento interno, estas funciones vienen siendo asumidas, en su defecto, por el director financiero del grupo CEVASA, de lo que es conocedor el Consejo de Administración.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de ad-ministración 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 encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

51. 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 ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a 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 que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

No existe una única Comisión del Consejo que tenga atribuidas todas estas funciones. Algunas de ellas las tiene asignadas el Comité de Auditoría y otras otros Comités, pero no todas ellas se han asignado a los mismos, y es el propio Consejo quién las realiza.

No existen en la actualidad consejeros ejecutivos.

En relación con la Alta Dirección, 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.

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

No se ha concretado una política de responsabilidad social corporativa, aunque la Sociedad destina desde hace años el 0,7% del beneficio consolidado (excluyendo resultados extraordinarios) a obras de interés social. La distribución de esos importes se decide por la Presidenta Honorífica.

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

En el Informe de gestión se informa de las políticas y actuaciones de la Sociedad en esta materia, aunque no se utilizan metodologías aceptadas internacionalmente.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para compro¬meter la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique [ ]

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

No existe en la actualidad consejeros ejecutivos.

No existen remuneraciones variables a los miembros del Consejo de Administración, asociadas al rendimiento de la Sociedad y el desempeño personal. No obstante, el Consejo de Administración está retribuido con un máximo del 10% de los beneficios consolidados del grupo, siendo el propio Consejo quién debe fijar su retribución. Aunque en el fondo se trata de una retribución de carácter variable, en la práctica determinando las retribuciones anuales como importes estables desligados de la variabilidad del resultado.

Sin embargo, el Presidente del Consejo de Administración, en razón de su mayor dedicación, tiene asignada una dieta por especial dedicación de cuantía fija anual.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.

b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remu¬neración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

60. 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 [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

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.

H.1.1.:

Àpartado E.6.: Continuación al texto incluido en el apartado E.6., que no ha podido incorporarse en aquel por adaptación al formato normalizado.

(...) 3.) Respecto a los riesgos de incumplimiento de disposiciones legales, entre ellas las fiscales:

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 materia que les afectan, con el apoyo de asesores externos, cuando así lo precisan.

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

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

Si la disposición es de obligado cumplimiento y no oferece 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.

H.1.2.

Funciones, procedimientos, reglas de organización y actuaciones de los Comités (Auditoría,

(...) Comité de Auditoría:

A estos efectos, el Comité de Auditoría deberá recibir una confirmación escrita del auditor de su independencia frente a la Sociedad y frente a las entidades vinculadas, directa o indirectamente, a la Sociedad así como la información sobre los servicios adicionales de cualquier clase que hayan prestado a la Sociedad o a cualquier entidad vinculada, directa o indirectamente, a la Sociedad.
- En caso de renuncia del auditor externo, examinará las circunstancias que la hubieran motivado.
(iv) Respecto del Grupo CEVASA, el Comité de Auditoría favorecerá que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.
c) En relación con otras funciones, corresponde al Comité de Auditoría:
(i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia.
(ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

(iii) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
(iv) Informar al Consejo, para su formulación de acuerdo con la Ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.
(v) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de éste y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.
d) Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos:
(i) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente por su condición de cotizada. El Comité de Auditoría debe 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.
(ii) 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 CEVASA.
(iii) Las condiciones económicas y su impacto contable de las operaciones de modificación estructural y corporativa que proyecte realizar la Sociedad y, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.
(iv) La elaboración de un informe sobre todas aquellas operaciones que tengan la condición de vinculadas.

Procedimientos y reglas de organización y funcionamiento:
1) La Sociedad tiene un Comité de Auditoría, compuesto por cuatro consejeros, nombrados por el Consejo de Administración por un período no superior al de su mandato como consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como consejeros.
2) Los miembros del Comité de Auditoría son consejeros no ejecutivos y, dos de ellos son independientes. Los miembros del Comité de Auditoría, han designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.
3) El Comité de Auditoría regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en los Estatutos Sociales, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones estatutarias relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.
4) El Comité de Auditoría se reunirá en cuantas ocasiones sea necesario y en todo caso con carácter previo al análisis de la información financiera periódica por el Consejo de Administración.
La reunión será convocada, por el Presidente del Comité de Auditoría, mediante correo electrónico o por escrito dirigido a cada uno de sus componentes, con una antelación mínima de veinticuatro (24) horas. Estando presentes todos los miembros del Comité de Auditoría, si lo acuerdan por unanimidad, podrán constituirse en sesión del mismo, sin previa convocatoria.
A las reuniones, deberán asistir todos sus componentes. Si alguno no puede asistir, por causa justificada, podrá delegar su representación en cualquiera de los otros miembros mediante carta dirigida al Presidente del Comité de Auditoría.
5) A las reuniones podrán asistir también, con voz, pero sin voto, los directivos y empleados de CEVASA o sus compañías filiales, para lo que serán convocados por el Presidente del Consejo de Administración, a solicitud del Presidente del Comité.
6) El Comité de Auditoría designará de entre sus miembros, un Presidente, por un periodo no superior a cuatro (4) años. El cargo deberá recaer en un Consejero independiente. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos un (1) año desde el cese del mismo. Los miembros del Comité de Auditoría cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración. En el caso que un Consejero sea reelegido como miembro del Consejo de Administración, y este a su vez, fuera miembro del Comité de Auditoría, se entenderá, a menos que se indique lo contrario, que ha sido reelegido también como miembro del Comité de Auditoría.
7) El Comité de Auditoría podrá designar un Secretario, que podrá o no ser miembro del mismo, el cual auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta que será firmada por los miembros del Comité que hayan asistido a la misma. El acta será remitida a todos los miembros del Consejo.
8) El Presidente del Comité remitirá a todos los Consejeros las actas de las reuniones del Comité, dará cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a la reunión del Comité, de su actividad y responderá del trabajo realizado. Anualmente, el Comité elevará un informe al Consejo sobre su funcionamiento.

Actuaciones más importantes durante el ejercicio:
Durante el ejercicio 2015, el Comité de Auditoría se ha reunido en cinco ocasiones. En dos de ellas para evaluar las cuentas semestrales que debían aprobarse por el Consejo y hacerse públicas, correspondientes al segundo semestre de 2014 y primer semestre del 2015. En otra ocasión para evaluar las cuentas anuales del ejercicio 2014, individuales y consolidadas que debían ser formuladas posteriormente por el Consejo de Administración y en dos ocasiones más con relación al nombramiento de nuevos auditores de la Sociedad y su grupo para los ejercicios 2015, 2016 y 2017. En la primera reunión para evaluar las ofertas recibidas y hacer una propuesta de nombramiento al Consejo de Administración, y en la otra, para reunirse con el equipo asignado por la nueva firma de auditoría, para la revisión de las cuentas de CEVASA y su grupo del ejercicio 2015.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 30/03/2016.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐ No ☒

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS GENERALES

Balance de situación consolidado

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS		Miles de Euros	
	Notas	TOTAL GENERAL	
ACTIVO		31.12.15	31.12.14
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		**167.532**	**164.423**
AI. Activos intangibles	7	**1.313**	**1.276**
2. Concesiones		1.369	1.280
3. Aplicaciones informáticas		519	508
4. Amortización acumulada de activos intangibles		-575	-512
AII. Propiedades, planta y equipo		**151.829**	**150.458**
1. Inmovilizado material	8	*921*	*943*
Solares		399	399
Construcciones, Instalaciones y Obras		7.917	7.887
Amortización acumulada de inmovilizado material		-7.395	-7.342
2. Inversiones inmobiliarias	9	*150.908*	*149.515*
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler		144.760	143.366
Solares		52.771	52.771
Construcciones		124.608	123.273
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias		-27.216	-25.477
Deterioros de valor		-5.404	-7.201
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock		*6.148*	*6.148*
Solares		6.148	6.148
AIV. Inversiones en empresas asociadas	10		
1. Inversiones en empresas asociadas			
AV. Activos financieros no corrientes	12	**12.374**	**10.988**
1. Instrumentos financieros de patrimonio		1.160	1.347
2. Otros activos financieros		11.213	9.641
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	20	**2.016**	**1.701**
1. Activos por impuestos diferidos y pérdidas a compensar		2.016	1.701
B) ACTIVOS CORRIENTES		**37.083**	**64.988**
BI. Existencias		**13.841**	**12.792**
A) Existencias inmobiliarias	13	*13.650*	*12.633*
1. Terrenos y solares y anticipos sobre terrenos y solares		13.601	12.562
3. Edificios acabados		49	70
B) Existencias comerciales y otros aprovisionamientos		*192*	*160*
1. Existencias comerciales		64	37
2. Otros aprovisionamientos		128	123
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BI+BIII+BIV+BV+BX)		**23.242**	**52.196**
BII. Deudores	14	6.789	11.903
1. Clientes, neto de provisión por deterioro		231	407
2. Deudores		305	323
3. Personal		5	4
4. Administraciones públicas	20	6.247	11.169
BIII. Depósitos	14	20	20
BIV. Préstamos y deudores con intereses	14	849	1.702
BV. Inversiones financieras	14	2.461	
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación		2.461	
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivelentes	14	13.123	38.570
1. Caja		76	31
2. Bancos		13.047	38.540
TOTAL ACTIVO		**204.615**	**229.410**

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS		Miles de euros	
	Notas	TOTAL GENERAL	
PASIVO		31.12.15	31.12.14
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)		**111.604**	**109.174**
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	15	**107.120**	**104.976**
AI. Capital		**6.976**	**6.976**
1. Capital social		6.976	6.976
AII. Acciones propias de la sociedad dominante		**-644**	**-560**
AIII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global		**94.637**	**75.561**
1. Reservas con disponibilidad limitada		7.404	7.254
2. Reservas disponibles		82.139	63.212
3. Reservas1ª aplicación NIIF,s,		5.094	5.094
AIV. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante		**5.563**	**22.558**
AV. Reservas neto en sociedades asociadas			
1. Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación			
Axx. Dividendo activo a cuenta		**0**	**0**
AVI. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	15	**-51**	**-199**
1. De activos disponibles para la venta		119	160
2. Operaciones de cobertura		-170	-359
AVII. Diferencias negativas de consolidación/combinación de negocios		**639**	**639**
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	11	**4.484**	**4.199**
C) INGRESOS DIFERIDOS	15	**11.108**	**9.307**
C1. Subvenciones de capital		2.919	2.253
C2. Subvenciones por préstamos subsidiados		8.189	7.054
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)		**81.903**	**110.929**
D) PASIVOS NO CORRIENTES		**75.504**	**93.961**
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	16 - 17	**72.568**	**91.537**
1. Deudas con entidades de crédito por préstamos a l/p		70.667	89.432
Valor nominal		91.899	110.444
Ajuste por valor razonable de los préstamos		-21.232	-21.012
2. Otros pasivos no corrientes		1.639	1.626
3. Pasivos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura		262	478
DII. Impuestos diferidos	20	**344**	**425**
DIII. Provisiones	18	**2.592**	**2.000**
E) PASIVOS CORRIENTES		**6.399**	**16.968**
EI. Deudas con entidades de crédito		**4.496**	**5.410**
2. Por vencimientos a c/p de préstamos a l/p, liquidación de coberturas y utilización de líneas de crédito	16 - 17	4.496	5.408
3. Otros pasivos corrientes			1
EII. Povisiones a corto plazo	20		**4.438**
EIV. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos		**42**	**4.703**
1. Hacienda Pública		-10	5.114
2. Organismos Seguridad Social		81	74
3. Otras Administraciones Públicas		-29	-486
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	19	**80**	**50**
EVII. Acreedores comerciales	19	**1.506**	**1.956**
1. Proveedores		954	1.001
2. Acreedores y efectos a pagar		552	955
EVIII. Otros acreedores corrientes	14	**174**	**285**
2. Acreedores por operaciones varias			11
3. Remuneraciones pendientes de pago		174	274
EIX. Periodificaciones	19	**102**	**126**
TOTAL PASIVO		**204.615**	**229.410**

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio 2015.

Cuenta de resultados consolidada

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

Miles de Euros

TOTAL GENERAL

	Notas	2015	2014
1) INGRESOS		**18.530**	**15.219**
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	21.1)	**13.049**	**11.365**
a) Ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas		13.049	11.365
Rentas de terceros no grupo		13.049	11.365
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	21.6)		
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria		**98**	**324**
a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria		97	308
b) Ingresos por prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles		1	16
1D) Ingresos de otras actividades operativas	21.2)	**2.953**	**2.779**
a) Ingresos derivados de la explotación hotelera y complementarios		2.953	2.779
1E) Otros ingresos y resultados		**2.430**	**750**
a) Otros ingresos		141	-8
b) Subvenciones de explotación	15)	2.255	547
c) Ingresos por servicios diversos		33	211
2) GASTOS		**-10.150**	**-9.853**
2A) Gastos operativos	21.3)	**-4.350**	**-3.970**
a) Compras de mercaderías		-375	-426
b) Variación de existencias de mercaderías		-4	-15
c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad		-1.529	-1.172
d) Servicios de profesionales independientes		-759	-665
e) Primas de seguros		-142	-111
f) Servicios bancarios y similares		-263	-104
g) Suministros		-751	-685
h) Otros servicios		-527	-791
2B) Gastos de personal	21.4)	**-4.280**	**-4.250**
a) Sueldos, salarios e indemnizaciones		-2.951	-2.946
b) Seguridad social a cargo de la empresa		-839	-828
c) Otros gastos sociales		-18	-19
d) Consejo de Administración y comités del mismo		-472	-457
2C) Otros gastos	21.5)	**-1.757**	**-1.719**
a) Arrendamientos y cánones		-13	-9
b) Publicidad y comunicación		-49	-75
c) Otros tributos		-1.687	-1.634
d) Ajustes en la imposición directa o indirecta		-7	
2D) Ingresos por recuperación de gastos	4,5)	**2.276**	**2.119**
a) Ingresos por recuperación de gastos repercutibles		2.276	2.119
2E) Depreciación inmovilizado material		**-1.868**	**-1.715**
a) Dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias	9,1)	-1.750	-1.582
b) Dotación a la amortización de inmovilizado material	8	-118	-132
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	7	**-52**	**-58**
a) Dotación a la amortización de inmovilizado intangible		-52	-58
2G) Impagados		**-153**	**-292**
a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables		-307	-357
b) Dotación a la provisión por insolvencias de tráfico		-354	-461
c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico		508	526
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	21.6)	**33**	**32**
c) Variaciones de valor en existencias inmobiliarias		33	32
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes		**8.380**	**5.366**
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS		**251**	**23.375**
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	21.7)	**-17**	**23.090**
Ganancias o pérdidas realizadas por ventas de inversiones inmobiliarias		-18	23.090
4B) Deterioro o recup. de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	21.8)	**1.886**	**1.149**
De inversiones inmobiliarias		1.886	1.149
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	21.8)	**-1.618**	**-865**
Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio		-415	-16
De préstamos asociados a inversiones inmobiliarias con deterioro de valor		-1.203	-849
5) DIFERENCIAS NEGATIVAS EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS			**1.286**
(6)=(3)+(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones		**8.631**	**30.028**
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	21.9)	**164**	**69**
a) Dividendos		71	51
b) Intereses y descuentos financieros		93	17
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	21.9)	**-2.725**	**-1.996**
a) Intereses de deudas con terceros y otros asimilados		-2.254	-1.996
b) Pérdidas en valores negociables y diferencias de cambio		-471	
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	21.9)		**-8**
a) Cartera de negociación y otros.			-8
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	21.9)		**476**
a) Participación en rdo. de empresas asociadas consolidadas por el método de participación			476
(11)=(6)+(7)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio		**6.070**	**28.568**
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	20)	**-238**	**-6.009**
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio		**5.832**	**22.558**
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante		**5.563**	**22.558**
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios		**269**	
BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En euros)	5	**0,24**	**0,97**

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2015.

Estado de resultados global o de ingresos y gastos reconocidos en el Patrimonio Neto consolidado

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EJERCIOS 2015 Y 2014			
		Miles de Euros	
		TOTAL GENERAL	
		2.015	2.014
	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**5.832**	**22.558**
B)	**INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:**	164	107
1.	**Por revaloriozación/(reversión de la revaloración) del inmov.material y activos intangibles**		
2.	**Por valoración de instrumentos financieros:**	-39	91
	a) Activos financieros disponibles para la venta	-39	91
	b) Pasivos financieros		
3.	**Por coberturas de flujos de efectivo**	217	80
4.	**Diferencias de conversión**		
5.	**Por ganacias 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 movimientos del año 2015**	-40	-65
9.	**Efecto impositivo, ajuste por reducción de tipos impositivos**	26	
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)	5.996	22.665
	a) Resultado atribuido a la entidad dominante	5.711	22.665
	b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	285	

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

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

		Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
		FONDOS PROPIOS					Ajustes por cambio de valor		
	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			
SALDO INICIAL DEL AÑO 2014	**16**	**6.976**	**74.048**	**-369**	**3.020**		**-305**		**83.369**
Ajustes por cambios de criterio contable									
Ajustes por errores									
SALDO INICIAL DEL AÑO 2014 AJUSTADO	**16**	**6.976**	**74.048**	**-369**	**3.020**		**-305**		**83.369**
I. Total ingresos /(gastos) reconocidos					**22.558**		**107**		**22.665**
II. Operaciones con socios o propietarios.			**-1.507**	**-191**		**639**		**4.199**	**3.140**
1. Aumentos/(Reducciones) de capital.				-191					-191
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos.			-1.507						-1.507
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)									
6. Incrementos/(Reducciones) por combinaciones de negocios						639		4.199	4.838
6. Otras operaciones con socios o propietarios.									
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			**3.020**		**-3.020**				
1.Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto			3.020		-3.020				
3. Otras variaciones									
SALDO FINAL DEL AÑO 2014		**6.976**	**75.560**	**-560**	**22.558**	**639**	**-198**	**4.199**	**109.174**
Ajustes por cambios de criterio contable									
Ajustes por errores									
SALDO INICIAL DEL AÑO 2015 AJUSTADO	**16**	**6.976**	**75.560**	**-560**	**22.558**	**639**	**-198**	**4.199**	**109.174**
I. Total ingresos /(gastos) reconocidos					**5.563**		**148**	**285**	**5.996**
II. Operaciones con socios o propietarios.			**-3.482**	**-84**					**-3.566**
1. Aumentos/(Reducciones) de capital.				-84					-84
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos.			-3.476						-3.476
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)									
6. Incrementos/(Reducciones) por combinaciones de negocios			-7						-7
6. Otras operaciones con socios o propietarios.									
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			**22.558**		**-22.558**				
1.Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto									
3. Otras variaciones			22.558		-22.558				
SALDO FINAL DEL AÑO 2015	**16**	**6.976**	**94.637**	**-644**	**5.563**	**639**	**-50**	**4.484**	**111.604**

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado en el Cambio del Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2015.

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 2015 Y 2014	TOTALES	
	2015	2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
COBROS DE CLIENTES (IVA incluido)	**22.741**	**18.127**
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS	**-16.350**	**-12.147**
Pagos a proveedores y otros cobros y pagos	-5.514	-5.787
Pagos al personal	-3.492	-3.250
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF	-7.344	-3.109
Efectivo generado por las operaciones	**6.391**	**5.980**
Intereses cobrados y bonificaciones	**45**	**3**
Intereses pagados y no activados	**-2.336**	**-1.450**
Impuestos sobre las ganancias pagados	**-4.437**	**-219**
Flujos de efectivo de las actividades de operación	**-336**	**4.314**
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	**-336**	**4.314**
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)	**-1.377**	**-552**
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios	**-4.439**	**36.386**
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio		**-6.810**
Traspaso de patrimonio (activos y pasivos) entre líneas de negocios		
Inversiones/desinversiones en Invers.financ.tempor. y préstamos a asociadas	**-4.329**	**671**
Intereses cobrados	**49**	**14**
Dividendos cobrados	**57**	**40**
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión	**-10.039**	**29.750**
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera	**-84**	**-191**
Cobros de préstamos a largo plazo y diferencial anual de utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios)	**34**	**-1.807**
Reembolso de fondos tomados en préstamo	**-18.640**	**-1.688**
Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales)	**-3.476**	**-1.425**
Cobros/pagos por otras actividades de financiación	**7.094**	**1.034**
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación	**-15.071**	**-4.078**
D) A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**-25.447**	**29.986**
TESORERIA DE SBD LLOGUER SOCIAL Y SUS FILIALES,		**8.079**
F) INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO INCLUYENDO CAMBIOS DE PERÍMETRO	**-25.447**	**38.065**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO	**38.570**	**505**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**13.123**	**38.570**

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante en el Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2015

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		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
ACTIVO	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	167.532	164.423	159.009	155.646	6.538	6.478	860	1.025	-59	-38	1.184	1.312
AI. Activos intangibles	1.313	1.276	1.296	1.252	9	10	8	13				
AII. Propiedades, planta y equipo	151.829	150.458	144.866	143.503	6.175	6.184	788	771				
AIV. Inversiones en empresas asociadas	0	0										
AV. Activos financieros no corrientes	12.374	10.988	11.210	9.643	-1	-1	3	3			1.162	1.343
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	2.016	1.701	1.636	1.248	356	285	61	238	-59	-38	22	-31
B) ACTIVOS CORRIENTES	37.083	64.988	28.635	67.194	-6.752	-4.915	-2.527	-2.074	-270	467	17.997	4.316
BI. Existencias	13.841	12.792	2.846	2.839	10.883	9.867	111	87				
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BI+BIII+BIV+BV+BX)	*23.242*	*52.196*	*25.788*	*64.355*	*-17.635*	*-14.782*	*-2.638*	*-2.161*	*-270*	*467*	*17.997*	*4.316*
BI. Deudores	6.789	11.903	6.758	11.662	-119	-109	151	269	-1	81	0	0
BIII. Depósitos	20	20	11	11	9	9						
BIV. Préstamos y deudores con intereses	849	1.702	1.098	3.270	314		157		-719	-1.568		
BV. Inversiones financieras	2.461	0									2.461	
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivelentes	13.123	38.570	17.921	49.411	-17.839	-14.681	-2.946	-2.430	450	1.954	15.537	4.316
TOTAL ACTIVO	204.615	229.410	187.644	222.840	-214	1.563	-1.667	-1.049	-329	429	19.181	5.628

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		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
PASIVO	**31.12.15**	**31.12.14**	**31.12.15**	**31.12.14**	**31.12.15**	**31.12.14**	**31.12.15**	**31.12.14**	**31.12.15**	**31.12.14**	**31.12.15**	**31.12.14**
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)	***111.604***	***109.174***	***95.258***	***101.787***	***-811***	***2.409***	***-1.879***	***-836***	***-220***	***273***	***19.255***	***5.541***
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	**107.120**	**104.976**	**90.774**	**97.588**	**-811**	**2.409**	**-1.879**	**-836**	**-220**	**273**	**19.255**	**5.541**
AI. Capital	**6.976**	**6.976**	**6.913**	**6.913**	**5**	**5**					**58**	**58**
AII. Acciones propias de la Sociedad dominante	**-644**	**-560**									**-644**	**-560**
AIII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global	**94.637**	**75.561**	**77.893**	**67.844**	**-567**	**2.676**	**-2.139**	**-935**	**30**	**158**	**19.419**	**5.818**
AIV. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante	**5.563**	**22.558**	**6.074**	**22.552**	**-249**	**-272**	**260**	**98**	**-250**	**115**	**-272**	**65**
AV. Reservas y otros instrumentos de patrimonio neto en sociedades asociadas	**0**	**0**										
AVI. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	**-51**	**-199**	**-106**	**-360**				**1**			**56**	**160**
1. De activos disponibles para la venta	119	161	104	-17				1			15	177
2. Operaciones de cobertura	-170	-360	-210	-343							41	-17
AVII. Diferencia negativa de consolidación	**639**	**639**	**0**	**639**	**0**		**0**		**0**		**639**	
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	**4.484**	**4.199**	**4.484**	**4.199**	**0**		**0**		**0**		**0**	
C) INGRESOS DIFERIDOS	**11.108**	***9.307***	***11.094***	***9.290***			***15***	***17***				
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)	**81.903**	***110.929***	***81.294***	***111.763***	***596***	***-846***	***198***	***-231***	***-109***	***156***	***-76***	***87***
D) PASIVOS NO CORRIENTES	**75.504**	**93.961**	**74.954**	**93.896**	**557**	**62**	**52**	**23**	**1**		**-61**	**-19**
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	**72.568**	**91.537**	**72.135**	**91.539**	**432**	**-3**	**1**	**1**				
DII. Impuestos diferidos	**344**	**425**	**391**	**448**	**11**			**-3**			**-61**	**-20**
DIII. Provisiones	**2.592**	**2.000**	**2.429**	**1.909**	**113**	**65**	**49**	**26**	**1**			**1**
E) PASIVOS CORRIENTES	**6.399**	**16.968**	**6.339**	**17.867**	**39**	**-908**	**145**	**-254**	**-110**	**156**	**-15**	**107**
EI. Deudas con entidades de crédito y sociedades asociadas	**4.496**	**5.410**	**4.496**	**5.038**		**248**		**124**				
EII. Povisiones a corto plazo	**0**	**4.438**		**4.438**								
EIV. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	**42**	**4.703**	**703**	**6.629**	**-441**	**-1.605**	**-91**	**-579**	**-112**	**154**	**-17**	**104**
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	**80**	**50**	**16**	**18**			**61**	**29**			**3**	**3**
EVII. Acreedores comerciales	**1.506**	**1.956**	**925**	**1.399**	**442**	**416**	**140**	**141**				
EVIII. Otros acreedores corrientes	**174**	**285**	**115**	**229**	**28**	**26**	**31**	**29**				
EIX. Periodificaciones	**102**	**126**	**85**	**115**	**10**	**6**	**5**	**3**	**2**	**2**		
TOTAL PASIVO	**204.615**	**229.410**	**187.644**	**222.840**	**-214**	**1.563**	**-1.667**	**-1.049**	**-329**	**429**	**19.181**	**5.628**

Cuenta de resultados consolidada

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

Miles de Euros

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2015 Y 2014	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
1) INGRESOS	18.530	15.219	15.458	12.045	113	136	2.960	2.816	-2	193	1	30
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	13.049	11.365	13.049	11.365								
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	0	0										
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	98	324		23	100	106		3	-3	193		
1D) Ingresos de otras actividades operativas	2.953	2.779					2.953	2.779				
1E) Otros ingresos y resultados	2.430	750	2.409	657	13	30	7	34			1	30
2) GASTOS	-10.150	-9.853	-6.881	-6.763	-357	-416	-2.572	-2.659	-340	-9		-6
2A) Gastos operativos	-4.350	-3.970	-3.119	-2.742	-122	-132	-1.023	-1.086	-86	-5		-6
2B) Gastos de personal	-4.280	-4.250	-2.470	-2.624	-212	-263	-1.361	-1.360	-237	-3		
2C) Otros gastos	-1.757	-1.720	-1.612	-1.566	-35	-36	-105	-116	-4	-2		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	2.276	2.119	2.276	2.119								
2E) Depreciación inmovilizado material	-1.868	-1.715	-1.763	-1.625	-19	-11	-77	-78				
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	-52	-58	-40	-46	-3	-5	-6	-7				
2G) Impagados	-153	-292	-153	-280				-11				
2H) Excesos de provisiones		0										
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	33	32			33	32						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	8.380	5.366	8.578	5.282	-244	-281	388	157	-342	184	1	23
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	251	23.375	247	23.369	0		4	6				
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	-17	23.090	-18	23.090			1					
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	1.886	1.149	1.886	1.149	0							
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	-1.618	-865	-1.621	-871			3	6				
5) DIFERENCIAS NEGATIVAS EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS	0	1.286		1.286								
(6)=(3)+(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	8.631	30.028	8.825	29.937	-244	-281	392	164	-342	184	1	23
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	164	69	29	13	1	-1	0		18	4	116	52
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-2.725	-1.996	-2.235	-1.941	-1	-19	3	-10		-26	-471	
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	-8		-8								
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	0	476		476								
(11)=(6)+(7)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del periodo	6.070	28.568	6.618	28.478	-245	-301	395	154	-345	162	-354	75
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-238	-6.009	-275	-5.926	-5	29	-135	-56	95	-47	82	-10
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio	5.832	22.558	6.343	22.552	-249	-272	260	98	-250	115	-272	65
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	5.563	22.558	6.074	22.552	-249	-272	260	98	-250	115	-272	65
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	269		269									

BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,24	0,97

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 2015 Y 2014	TOTALES		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN												
COBROS DE CLIENTES (IVA incluido)	22.741	18.127	17.852	14.360	708	257	4.185	3.067	-3	444		
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS	-16.350	-12.147	-10.583	-8.565	-2.149	-573	-3.609	-2.914	-2	-61	-8	-35
Pagos a proveedores y otros cobros y pagos	-5.514	-5.787	-1.589	-4.099	-1.876	-297	-2.047	-1.370	-2	-5		-16
Pagos al personal	-3.492	-3.250	-2.128	-1.901	-153	-148	-1.211	-1.201				
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones IVA e IRPF	-7.344	-3.109	-6.867	-2.565	-120	-128	-350	-343	1	-56	-8	-19
Efectivo generado por las operaciones	6.391	5.980	7.269	5.795	-1.441	-316	576	153	-5	383	-8	-35
Intereses cobrados y bonificaciones	45	3	14	3	4		2		25			
Intereses pagados y no activados	-2.336	-1.450	-2.326	-1.417	-7	-23	-3	-11				
Impuestos sobre las ganancias pagados	-4.437	-219	-6.070	-153	1.204	-44	533	-22	-49		-55	
Flujos de efectivo de las actividades de operación	-336	4.314	-1.112	4.228	-240	-382	1.107	119	-28	383	-63	-35
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	-336	4.314	-1.112	4.228	-240	-382	1.107	119	-28	383	-63	-35
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION												
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)	-1.377	-552	-1.343	-428	-2	-15	-32	-109				
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios	-4.439	36.386	-4.439	36.386								
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio		-6.810		-4.767		-1.362		-681				
Traspaso de patrimonio (activos y pasivos) entre líneas de negocios			-8.133	-2.076	-2.979	1.737	-1.459	702	-2.307	-464	14.878	102
Inversiones/desinversiones en Invers.financ.tempor. y préstamos a asociadas	-4.329	671	-1.444	674							-2.885	-3
Intereses cobrados	49	14	9	14							39	
Dividendos cobrados	57	40									57	40
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión	-10.039	29.750	-15.349	29.803	-2.981	360	-1.490	-88	-2.307	-464	12.088	139
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION												
Rescate de acciones de la empresa/compras de autocartera	-84	-191									-84	-191
Cobros de préstamos a largo plazo y diferencial anual de utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios)	34	-1.807	-868	-1.265	187	-361	-124	-181	839			
Reembolso de fondos tomados en préstamo	-18.640	-1.688	-18.640	-1.688								
Dividendos pagados a los accionistas (neto de retenciones fiscales)	-3.476	-1.425	-2.615	-1.042	-124	-50	-9	-6	-7	-3	-720	-324
Cobros/pagos por otras actividades de financiación	7.094	1.034	7.094	1.027				6				
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación	-15.071	-4.078	-15.029	-2.968	63	-411	-133	-181	832	-3	-805	-514
D) A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-25.447	29.986	-31.490	31.063	-3.158	-433	-516	-150	-1.504	-84	11.220	-409
TESORERIA DE SBD LLOGUER SOCIAL Y SUS FILIALES,		8.079		8.079								
F) INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO INCLUYENDO CAMBIOS DE PERÍMETRO	-25.447	38.065	-31.490	39.142	-3.158	-433	-516	-150	-1.504	-84	11.220	-409
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERIODO	38.570	505	49.411	10.269	-14.681	-14.248	-2.430	-2.280	1.954	2.038	4.316	4.726
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	13.123	38.570	17.922	49.411	-17.839	-14.681	-2.946	-2.430	450	1.954	15.537	4.316

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 30 de marzo de 2016.

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 2015 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.

Los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2015, son los mismos para todas las entidades integradas en el mismo, y por ello, en el proceso de consolidación no se han introducido ajustes ni reclasificaciones de homogeneización.

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 2014, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 4 de junio de 2015.

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 2015 han entrado en vigor nuevas normas contables. Aquellas que aplican el Grupo han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación a partir de 01/01/2015	
CINIIF 21 “Gravámenes".	Esta interpretación aborda el tratamiento contable de los gravámenes impuestos por las administraciones públicas, distintos del impuesto sobre las ganancias y de multas y sanciones impuestas por el incumplimiento de la legislación. La cuestión principal que se plantea al respecto es cuándo la entidad debe reconocer un pasivo por la obligación de pagar un gravamen que se contabiliza de acuerdo con la NIC 37. También aborda el tratamiento contable de un pasivo por el pago de un gravamen cuyo calendario e importe son ciertos.
NIIF 3 “Combinaciones de negocios”.	Excepciones al alcance para negocios conjuntos.
NIIF 13 “Valoración del valor razonable”.	Alcance de la “excepción de cartera” disponible en NIIF 13.
NIC 40 “Inversiones inmobiliarias”.	Interrelación entre NIC 40 y NIIF 3 cuando se clasifica un inmueble como inversión inmobiliaria o inmueble ocupado por el dueño.

La aplicación de las normas anteriores descritas no ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

Normas e interpretaciones efectivas en próximos ejercicios

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria a partir del ejercicio 2016.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación a partir del ejercicio 2016		Aplicación obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
NIIF 2 “Pagos basados en acciones”.	Definición de "condición para la irrevocabilidad de la concesión"	1 de febrero de 2015
NIIF 3 “Combinaciones de negocios”.	Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación de negocios.	1 de febrero de 2015
NIIF 8 “Segmentos de explotación”.	Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.	1 de febrero de 2015
NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles”.	Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.	1 de febrero de 2015
NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”.	Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.	1 de febrero de 2015
NIC 19 (Modificación) “Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados".	La NIC 19 (revisada en 2011) distingue entre aportaciones de los empleados relacionadas con el servicio prestado y aquellas otras no ligadas al servicio. La modificación actual distingue además entre aportaciones ligadas al servicio sólo en el ejercicio en que surgen y aquellas ligadas al servicio en más de un ejercicio. La modificación permite que las aportaciones ligadas al servicio que no varían con la duración del mismo se deduzcan del coste de las prestaciones devengadas en el ejercicio en que se presta el correspondiente servicio. Por su parte, las aportaciones ligadas al servicio que varían de acuerdo con la duración del mismo, deben extenderse durante el periodo de prestación del servicio usando el mismo método de asignación que se aplica a las prestaciones.	1 de febrero de 2015
NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) “Agricultura: Plantas productoras”.	Bajo esta modificación, las plantas que se tienen para obtener frutos deberán contabilizarse del mismo modo que el inmovilizado material, de manera diferente al resto de activos biológicos. En consecuencia, las modificaciones incluyen estas plantas dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en estas plantas se mantendrán dentro del alcance de la NIC 41.	1 de enero de 2016

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación a partir del ejercicio 2016		Aplicación obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas".	Exige aplicar los principios de contabilización de una combinación de negocios a un inversor que adquiere una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Específicamente, tendrá que valorar los activos y pasivos identificables a valor razonable; reconocer como gasto los costes relacionados con la adquisición; reconocer el impuesto diferido; y reconocer el residual como fondo de comercio. Todos los demás principios de la contabilización de una combinación de negocios aplican, a menos que entren en conflicto con la NIIF 11.	1 de enero de 2016
NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de amortización".	Esta modificación aclara que no es adecuado emplear métodos basados en ingresos ordinarios para calcular la depreciación de un activo porque los ingresos ordinarios generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclara que generalmente se presume que los ingresos ordinarios son una base inadecuada para valorar el consumo de los beneficios económicos incorporados en un activo intangible.	1 de enero de 2016
NIIF 5, "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas".	Cambios en los métodos de enajenación.	1 de enero de 2016
NIIF 7, "Instrumentos financieros: Información a revelar".	Implicación continuada en contratos de administración.	1 de enero de 2016
NIC 19, "Retribuciones a los empleados".	Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.	1 de enero de 2016
NIC 34, "Información financiera intermedia".	Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.	1 de enero de 2016
NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar".	Las modificaciones a la NIC 1 animan a las empresas a aplicar el juicio profesional en la determinación de qué información revelar en los estados financieros. Las modificaciones hechas aclaran que la materialidad aplica al conjunto de estados financieros y que la inclusión de información inmaterial puede impedir la utilidad de la información financiera. Además, las modificaciones clarifican que las entidades deberían usar el juicio profesional al determinar dónde y en qué orden se presenta la información en los estados financieros.	1 de enero de 2016
NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en los estados financieros separados".	Se modifica la NIC 27 para restablecer la opción de usar el método de la participación para contabilizar inversiones en dependientes, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad. También se ha aclarado la definición de estados financieros separados.	1 de enero de 2016

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las siguientes normas, modificaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones pendientes de adopción por parte de la Unión Europea		Aplicación obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes".	En mayo de 2014, el IASB y el FASB emitieron conjuntamente una norma convergente en relación con el reconocimiento de ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes. Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido, es decir, cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. Esta NIIF incluye una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. La NIIF 15 exige información amplia tanto de los ingresos reconocidos como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, exige información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.	1 de enero de 2018
NIIF 9 "Instrumentos financieros".	Aborda la clasificación, valoración y reconocimiento de los activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 se ha publicado en julio de 2014 y sustituye la guía de la NIC 39 sobre clasificación y valoración de instrumentos financieros. La NIIF 9 mantiene pero simplifica el modelo de valoración mixto y establece tres categorías principales de valoración para los activos financieros: coste amortizado, a valor razonable con cambios en resultados y a valor razonable con cambios en otro resultado global. La base de clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de patrimonio neto se valoren a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar los cambios en el valor razonable en otro resultado global no reciclable, siempre que el instrumento no se mantenga para negociar. Si el instrumento de patrimonio se mantiene para negociar, los cambios en el valor razonable se presentan en resultados. En relación con los pasivos financieros no ha habido cambios respecto a la clasificación y valoración, excepto para el reconocimiento de cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado global para pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. Bajo la NIIF 9 hay un nuevo modelo de pérdidas por deterioro del valor, el modelo de pérdidas de crédito esperadas, que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro incurridas de la NIC 39 y que dará lugar a un reconocimiento de las pérdidas antes que como se venía haciendo con la NIC 39. La NIIF 9 relaja los requerimientos para la efectividad de la cobertura. Bajo la NIC 39, una cobertura debe ser altamente eficaz, tanto de forma prospectiva como retrospectiva. La NIIF 9 sustituye esta línea exigiendo una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio cubierto sea el mismo que la entidad usa en realidad para su gestión del riesgo. La documentación contemporánea sigue siendo necesaria pero es distinta de la que se venía preparando bajo la NIC 39. Por último, se exige información amplia, incluyendo una conciliación entre los importes inicial y final de la provisión para pérdidas de crédito esperadas, hipótesis y datos, y una conciliación en la transición entre las categorías de la clasificación original bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de clasificación bajo la NIIF 9.	1 de enero de 2018
NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".	Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2016

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones pendientes de adopción por parte de la Unión Europea		Aplicación obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación":	Estas modificaciones aclaran tres aspectos sobre la aplicación del requerimiento para las entidades de inversión de valorar las dependientes a valor razonable en lugar de consolidarlas. Las modificaciones propuestas: · Confirman que la excepción de presentar estados financieros consolidados continua aplicando a las dependientes de una entidad de inversión que son ellas mismas entidades dominantes; · Aclaran cuando una entidad de inversión dominante debería consolidar una dependiente que proporciona servicios relacionados con la inversión en vez de valorar esa dependiente a valor razonable; y · Simplifican la aplicación del método de puesta en equivalencia para una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión pero que tiene una participación en una asociada que es una entidad de inversión.	1 de enero de 2016
NIIF 16 "Arrendamientos".	En enero de 2016, el IASB publicó una nueva norma sobre arrendamientos, que deroga la NIC 17 "Arrendamientos", fruto de un proyecto conjunto con el FASB. El IASB y el FASB han llegado a las mismas conclusiones en muchas áreas relacionadas con la contabilización de los contratos de arrendamiento, incluida la definición de un arrendamiento, la exigencia, como regla general, de reflejar los arrendamientos en balance y la valoración de los pasivos por arrendamientos. El IASB y el FASB también acordaron no incorporar cambios sustanciales a la contabilización por parte del arrendador, manteniéndose requisitos similares a los de la normativa anteriormente vigente. Siguen habiendo diferencias entre el IASB y el FASB en cuanto al reconocimiento y presentación de los gastos relacionados con los arrendamientos en la cuenta de resultados y en el estado de flujos de efectivo.	1 de enero de 2019
NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas".	Esta modificación aclara cómo contabilizar los activos por impuesto diferido relacionados con inversiones en instrumentos de deuda valorados a valor razonable. Las disminuciones en el valor en libros por debajo del coste de un instrumento de deuda a tipo fijo valorado a valor razonable, donde la base fiscal se mantiene a coste, dan lugar a diferencias temporarias deducibles. La estimación de los probables beneficios fiscales futuros puede incluir la recuperación de algunos de los activos de una entidad por encima de su valor en libros, si existe la evidencia suficiente correspondiente. Este puede ser el caso, por ejemplo, cuando una entidad espera mantener en su cartera un instrumento de deuda a tipo fijo y recoger los flujos de efectivo contractuales.	1 de enero de 2017
NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar - Modificaciones de la NIC 7".	Esta modificación de alcance limitado incorpora un requisito de desglose adicional en los estados financieros que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivadas de las actividades de financiación. En este sentido, hay que revelar los siguientes cambios en los mencionados pasivos: i) cambios surgidos de los flujos de efectivo de financiación; ii) cambios derivados de la obtención o pérdida del control de dependientes u otros negocios; iii) el efecto de los cambios en los tipos de cambio; iv) cambios en el valor razonable; y v) otros cambios.	1 de enero de 2017

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, 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 efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, el euro, 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 13).

- El valor de préstamos subvencionados, asociados a la financiación de determinados activos inmobiliarios, se ha obtenido también de las valoraciones de expertos independientes (Nota 15).

- 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 2015 (Nota 18).

- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 12).

- 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 20).

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 modificarlas (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.

Desglose de los niveles de jerarquía de valor razonable en los que se clasifican los valores razonables obtenidos por el grupo.

De acuerdo a lo señalado en la NIIF 13, a continuación se informa de las jerarquías de valor razonable aplicadas a la valoración de los activos inmobiliarios y también de los instrumentos financieros, siendo la prioridad más alta (nivel 1) los precios cotizados en mercados activos para activos y pasivos idénticos, y el nivel más bajo (nivel 3) los datos de entrada no observables. Las variables de nivel 2 son variables distintas de los precios cotizados que se incluyen en el nivel 1, que son observables en relación con el activo o pasivo, ya sea directamente o indirectamente.

	Valoración inmobiliaria y préstamos cualificados asociados	Valoración instrumentos financieros
Variables de Nivel 1	No se han utilizado	Se ha utilizado los precios de cierre publicados por los mercados de valores donde se cotizan los activos financieros. También los valores liquidativos informados por las gestoras de fondos de inversión.
Variables de Nivel 2	Se han utilizado las siguientes: - Rentabilidad de la deuda pública. - Previsiones de inflación futura FUNCAS - Precios módulos de venta y alquiler de VPO,s emitidos por la Generalitat de Catalunya	
Variables de Nivel 3	Inputs utilizados en las valoraciones correspondientes principalmente a los datos comparativos en el mercado, primas de riesgo, costes de construcción y urbanizaciòn, absorción, etc.	

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 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 todas las entidades en las que la Sociedad Dominante controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. A excepción de SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., 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.

- SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U. se integraron en las cuentas consolidadas del grupo CEVASA tras su toma de control, en una combinación de negocios en la cual los activos y pasivos adquiridos por el grupo de integraron en las cuentas consolidadas a su valor razonable en aquella fecha. Puesto que el 20% del capital de estas dos empresas es titularidad de accionistas externos al grupo CEVASA, los estados financieros muestran, en concepto de “Intereses Minoritarios”, el valor de su participación en aquellas empresas, y la parte del resultado que les es atribuible.

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 y sus efectos en los estados financieros consolidados

Año 2014

En el mes de noviembre (21/11/2014) del ejercicio 2014, la sociedad matriz del grupo adquirió un 20% adicional de participación en la Sociedad SBD Lloguer Social, S.A. que hasta esa fecha se calificaba como sociedad asociada, pasando a obtener el control sobre la misma. Adicionalmente en el mes de diciembre (24/12/2014), la sociedad matriz adquirió otro 20% adicional de participación.

Desde la fecha de la primera adquisición mencionada, en que la matriz adquirió el control de SBD LLoguer Social, S.A. y su filial Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., sus cuentas pasaron a integrarse en las cuentas consolidadas mediante el método de integración global.

Siguiendo los principios de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF,s), y en particular la NIIF 3 sobre “Combinación de Negocios”, en estas cuentas consolidadas se reconoció en la fecha de toma de control:

1) Todos y cada uno de los activos y pasivos identificables de SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., que integran sus negocios por sus valores razonables o importes por los cuales podrían ser intercambiados los activos o cancelados los pasivos, entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción realizada entre partes independientes.

2) Se reconoció, entre los pasivos del grupo consolidado, el valor razonable de las participaciones no controladoras, de terceros o accionistas minoritarios en las mencionadas sociedades en las se han adquirido el control.

3) Como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el exceso entre el valor razonable de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos y la suma de los valores razonables de la participación previa en el patrimonio de las sociedades controladas, el de contraprestación entregada (efectivo satisfecho) por las participaciones adicionales por las que se adquiere el control y el valor razonable de las participaciones no controladoras de intereses minoritarios reconocidas en el pasivo.

Puesto que esto último se consideró un supuesto excepcional al presumirse que el coste de lo adquirido es el mejor referente para estimar en la fecha de adquisición del valor de los activos adquiridos y pasivos asumidos, se evaluó nuevamente si se habían identificado y valorado correctamente los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos tras aplicar con la máxima prudencia los criterios anteriores y finalmente se reconoció un ingreso por este concepto, en la cuenta de pérdidas y ganancias del grupo, derivada de la primera adquisición mencionada y por la que se obtuvo el control de SBD Lloguer Social, S.A.

Una vez alcanzado el control, las operaciones posteriores, sea cual fuere el signo de la diferencia anterior, no dieron lugar a ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En este caso, la diferencia existente se contabilizó como diferencia negativa de consolidación/combinación de negocios.

La cuantificación de los efectos financieros se estas operaciones se muestran en el punto 11 de esta memoria.

Aunque como se ha informado con anterioridad, la normativa contable obligó a integrar desde el momento en que se adquirió el control, las nuevas filiales, por el método de integración global, considerando que, en el caso de SBD LLoguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., ese control no se produjo hasta finales de año 2014, y con el fin de no perjudicar la comparación entre las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2014 y 2013 y dado que el efecto del resultado del mes de diciembre de los negocios adquiridos no era significativo, se optó por unificar la aportación de aquellas empresas al resultado consolidado durante el ejercicio 2014 en una única partida (partida 9.A Participación en resultado de empresas consolidadas por el método de participación), con el fin de evitar el reflejar los meses de enero a noviembre y por el 40% de resultado de dichas sociedades en esta partida y el 100% del resultado del mes de diciembre distribuido entre todas las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias y atribuible en parte a la entidad dominante y en parte a intereses minoritarios. No se hizo excepción alguna sobre la aplicación del método de integración global al resto de partidas de los estados financieros.

g) Cambios de criterios contables, comparación de la información y corrección de errores

La información contenida en ésta memoria anual consolidada del ejercicio 2015 es plenamente comparable con la del ejercicio 2014, aunque en dicha comparación deben de tenerse en cuenta los efectos en los estados financieros de la variación del perímetro de consolidación acaecida en el ejercicio 2014, que se explica en el punto f) anterior y en el punto 11 de esta memoria.

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 2014.

En el ejercicio 2015 se ha modificado el criterio de imputación de fondos propios cuyo origen está en operaciones corporativas que el grupo ha llevado a cabo a lo largo de su existencia y que se encontraban imputadas:

1) En su mayor parte en servicios centrales y otras relacionadas con el funcionamiento del grupo como un todo, que, aunque no se consideraban directamente atribuibles a ninguna actividad o segmento de operación en su conjunto, se encuentran imputados entre estos mediante los coeficientes señalados en el punto 6 de esta memoria.

2) Los fondos propios que tuvieron su origen en la combinación de negocios materializada a finales del ejercicio 2014, en que se tomó el control de SBD LLoguer Social, S.A., cuya adquisición dio origen a diferencias negativas por considerarse tal operación como una compra a condiciones ventajosas, estaban imputados en su totalidad al segmento Patrimonio en Alquiler.

Se considera ahora que estos patrimonios no deberían ser distribuidos entre los segmentos de operación, pues tienen su origen en resultados que nada tiene que ver con ellos y tienen un carácter puramente financiero. Por ello, se han clasificado a partir del ejercicio 2015 dentro de la línea de negocios Inversiones financieras, que pasa a denominarse Inversiones financieras y operaciones corporativas.

Este cambio de criterio tiene efectos menores de manera prospectiva a partir del ejercicio 2015 y no se han modificado los estados financieros segmentados de ejercicios anteriores. En dichos estados puede apreciarse los efectos de dicho cambio, con un aumento de los fondos propios imputado al segmento de Inversiones financieras y operaciones corporativas, y una disminución de los otros segmentos.

h) Situación financiera – Fondo de maniobra

El balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2015 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 30,68 millones de euros, si bien el activo corriente del balance de situación consolidado a dicha fecha incluye 13,65 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 4,1 millones de de euros, cuyo vencimiento se produce durante el ejercicio 2016 y que tiene la intención de renovar a su vencimiento. Adicionalmente, 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 2015 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	16.829
Distribución	
A Reserva voluntaria	16.829

4. Normas de valoración

4.1 Nota previa: Diferencias negativas de consolidación y combinación de negocios

La adquisición por parte de la sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación, en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable, referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,

- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

Normas de valoración aplicables a los activos y pasivos incorporados al balance consolidado, y procedentes de sociedades cuya toma de control se realiza en una operación clasificada como "Combinación de negocios"

De acuerdo a las NIIF,s en las cuentas consolidadas y como principio general, se miden y reconocen a valor razonable en la fecha de toma de control, todos los activos y pasivos identificables de la sociedad controlada mediante una operación clasificada como "Combinaciones de negocios", con independencia de cómo se encontrasen reconocidos en los estados financieros individuales de las sociedades controladas. Estos valores razonables se asimilan a los valores de coste para el grupo.

Como consecuencia de estos ajustes de valor a efectos de formular las cuentas anuales consolidadas, las posteriores amortizaciones, plusvalías, pérdidas por deterioro y resultados de enajenación o baja en balance de dichos activos y pasivos, se calcularán en las cuentas anuales consolidadas sobre la base de su valor ajustado.

Por ello, las presentes cuentas anuales consolidadas incluyen, dentro de las mismas categorías de activos y pasivos, unos valorados a valor razonable (los procedentes de las sociedades controladas, mencionados en la nota f) anterior y 11 de esta memoria), y otros valorados de acuerdo a los criterios y normas que para ellos establece las NIIF,s y que son las se relacionan en las notas que siguen a ésta.

En el cuadro del punto 11 de esta memoria se detallan los activos y pasivos incorporados a las cuentas consolidadas tras la "Combinación de negocios" realizada al término del ejercicio 2014 y que se menciona en dicho punto.

Como puede apreciarse en dicho cuadro, los valores netos contables de los activos y pasivos incorporados coinciden con sus valores razonables. No obstante, hay que hacer notar que, en todos los cuadros de desglose de esta memoria, y en lo que se refiere a dichos activos, como valor de coste se menciona su valor razonable, que en el caso de los activos es el valor de coste para el grupo, que no para las sociedades controladas SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construccio Social a Sabadell, S.L.U.

Respecto a los pasivos, valorados a valor razonable y con el fin de ofrecer una mayor claridad, se ha optado por mostrar el valor razonable tanto en el pasivo como en las notas interiores, desglosando entre el valor de reembolso y la plusvalía o minusvalía existente.

4.2 Normas de valoración aplicables al resto de activos y pasivos:

Una vez considerado lo informado en la anterior Nota previa, 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 Barcelona.

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 que precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso previsto, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso previsto. Los ingresos obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en aquellos activos, 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 2015 y 2014 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:

	Años de vida útil estimada
Instalaciones complementarias de edificios	6,7 - 25 años
Mobiliario explotación de edificios	6,7 - 11,5 años
Mobiliario de oficina	10 años
Equipos de oficina	6,7 años
Equipos poroceso información	4 - 8 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 2015 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 2014 y de 2015, ascienden a 10.251 y 10.306 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 fechas 24 de febrero de 2015 y 9 de marzo de 2016, 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 2014 y 2015 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, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

En las fechas de cierre de los ejercicios 2015 y 2014 (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 se encuentran explotados en régimen de alquiler o sin estar alquiladas se ofrecen 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 aplicando las leyes de Actualización de Balances del Estado español) y, salvo los terrenos y solares, dichos bienes son objeto de amortización periódica.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe de las inversiones inmobiliarias, con la consiguiente baja 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 inmuebles de renta libre o de renta limitada administrativamente (VPO modernas) , mientras que es indefinida en aquellos contratos de renta antigua anteriores al año 1985 y sujetos al régimen de Viviendas de Protección Oficial (VPO). Éstas últimas constituyen el 30,99% 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 el ejercicio 2014, el Grupo completó la venta de un conjunto inmobiliario en Madrid que había vendido parcialmente en ejercicios anteriores, 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 tenían una antigüedad superior a los 35 años y las viviendas que lo componen tenían un coste neto contable sustancialmente menor que sus precios de venta. Como no existía un coste individualizado para cada una de las fincas se consideró un reparto del coste contable, proporcional al valor razonable de las mismas (isomargen).

Al haberse construido dicho conjunto en bloque no existían costes específicos individualizados para cada una de las viviendas y no fue posible el registro de tales bajas en función de su coste individualizado. Puesto que se trató de ventas tanto de viviendas de renta libre como de viviendas de renta limitada, en primer lugar se atribuyó 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 integraban, de forma proporcional a los precios de venta establecidos para cada una de ellas. En cualquier caso, si como coste de cada una de las viviendas vendidas se hubiera aplicado un coste individual, establecido en base a los metros cuadrados de cada una de las unidades vendidas en razón de los totales metros cuadrados del edificio, tal método no hubiera supuesto diferencias significativas en cuanto al resultado de tales ventas, en función del criterio de importancia relativa.

Las amortizaciones anuales de las inversiones inmobiliarias se calculan aplicando el método lineal a lo largo de su vida útil o económica, calculando la amortización anual de cada bien como el cociente entre la base de amortización y el número de años que le restan de vida útil. Como base de amortización se considera la diferencia entre el valor contable del bien y su valor residual, entendiéndose que los solares sobre los que se asientan los edificios tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización. Como valor contable se considera el menor entre el valor de coste menos las amortizaciones acumuladas y el valor razonable. Por ello, las dotaciones por deterioro y los saldos por este concepto minoran las dotaciones por amortización. Las vidas útiles estimadas de 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

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 21.1).

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 inversiones inmobiliarias 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 2015 y 2014, no se han activado gastos de personal dentro del coste de las propiedades, planta y equipo en construcción o en stock. Tampoco se han activado gastos financieros.

c) Activos intangibles (Nota 7)

En el epígrafe “Activos intangibles, 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 período concesional.

Respecto al epígrafe “Activo intangible, aplicaciones informáticas”, se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o desarrollo propio 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 Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de activos inmobiliarios en alquiler o para uso propio (UGE,s) cuando el valor razonable es menor que el 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.

El importe recuperable es el mayor importe entre el valor razonable menos los costes en que se incurrirían en 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 en alquiler o uso propio (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” o “market value”.

En las Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standars –IVS) el Valor de Mercado (Market Value) se define como:

“La cantidad estimada por la que un activo o un pasivo sería intercambiado a la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor interesados, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada, y donde las partes han actuado prudentemente, debidamente informadas, y sin presión.”

Los enfoques de valoración que se han empleado han sido los siguientes:

- Enfoque de comparación de ventas: Este enfoque comparativo considera las ventas de propiedades similares o sustitutas e información referente al mercado, y establece un valor estimado mediante procesos que implican comparaciones.

- Enfoque de capitalización de ingresos: Este enfoque comparativo considera la información de ingresos y gastos de la propiedad que de valora y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

La valoración se ha llevado a cabo de acuerdo con los International Valuation Standards (IVS), metodología aceptada internacionalmente y reconocida por el IASB (International Accounting Standars Board).

En función del tipo de activo estudiado los métodos aplicados han sido los siguientes:

Mercado: De acuerdo con éste método, la propiedad es valorada mediante comparación con otras similares en el mercado, realizando los correspondientes ajustes por superficie, dimensión y tamaño, forma, topografía, ubicación, lindes, accesos, estado de conservación, funcionalidad, diseño, representatividad, utilidad, escasez, demanda y poder adquisitivo efectivo.

Rentabilidad: El valor de los activos se establece en función de los beneficios que pueden producir en el futuro (proyecciones), descontados con una tasa de descuento apropiada. Se trata de realizar una valoración global, reflejando el potencial económico y de rentabilidad.

Desarrollo: Es, en principio, el más adecuado para llevar a cabo la valoración de suelos no consolidados por la edificación y escasamente urbanizados o sin urbanizar, en los que existe un mínimo de planeamiento (un uso y una edificabilidad bruta) o un planeamiento de desarrollo más definido, y en ellos, generalmente el mercado no suele ser muy transparente. Se parte de la consideración de que la urbanización y venta del producto inmobiliario terminado es concebida en su inicio como un proyecto empresarial cualquiera, que como tal implica un riesgo, llevándose a cabo en un horizonte temporal en el que se produce una inversión inicial de capital generándose ingresos y gastos. Como tal proyecto empresarial, el objetivo es la maximización de beneficios y por lo tanto la aplicación del principio de mayor y mejor uso.

La conclusión de valor es revisada para verificar a través de una serie de ratios si es admisible el resultado obtenido (Índice de Beneficio; Relación Beneficio/Desembolso Total: Pay-Back o Período de recuperación).

Se ha considerado que el valor expresado de tasación se consigue tras un período adecuado y razonable de comercialización, como para obtener el suficiente número de ofertas.

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 de Mercado de la Inversión que se obtendría al final del último año de dicho período. Los flujos obtenidos se actualizan con una tasa de descuento, que es el coste ponderado de capital, obteniendo una aproximación al valor.

Residual: Este método, derivado del Método del Flujo de Caja Descontado, se basa en obtener una indicación del valor del terreno partiendo del Flujo de Caja (ant.imp.) que la propiedad es capaz de generar, alquilando los diversos espacios que la componen, habiendo ya deducido los gastos operativos.

El flujo de Caja (ant.imp.) no es sino el retorno de los capitales productivos empleados, es decir, los activos que forman la propiedad, supuesta construida.

Por tanto, deduciendo del Flujo de Caja (ant.imp.) el rendimiento exigible al activo depreciable, obtenemos por diferencia el rendimiento exigible al activo no amortizable, es decir, el terreno. Descontando el flujo de terreno, con riesgo, a una tasa adecuada, obtenemos una indicación del valor del terreno. Añadiendo el coste del Activo depreciable determinado en el Método del Coste, obtenemos una indicación más de valor de la inversión existente.

Los principales supuestos y premisas utilizados en los métodos anteriores, especialmente en el de flujo de caja descontado, son los siguientes, según se desprende del informe externo de tasación.

El método principal para determinar ese valor para edificios en alquiler en el momento de la valoración se basa en sus flujos de caja descontados, considerando como flujo final el valor residual del edificio en el periodo final considerado.

El número de periodos que se consideran para los edificios en alquiler se detallan en la memoria:

- Viviendas con contratos de renta libre sometidos a la LAU 94, edificios de oficinas, locales comerciales y edificios industriales: Los que resten para el vencimiento del contrato más un año adicional.

- Contratos de renta antigua: Diferencia entre la edad del inquilino y su esperanza de vida, aumentada en un 20% por posible subrogación o aumento de la esperanza de vida. Si esta diferencia es menor de 10 años se consideran 10 años como duración mínima del arrendamiento.

- VPO,s modernas en alquiler: Número de años que restan para la finalización de la calificación del inmueble o número de años que le restan al contrato, caso de ser estos más que los primeros.

Como valor residual de esas fincas se considera el “valor en el mercado” reducido al 90% por prudencia valorativa. Puesto que la hipótesis es que, finalizado el período considerado en que los edificios se mantienen en alquiler, éstos pueden ser vendidos sin inquilinos, dicho valor se determina mediante el método comparativo de mercado de la siguiente manera:

- Se estima el valor de la finca en función de los precios observados en el mercado en el momento de la valoración, en función de otras de similares características recientemente vendidas o que se están ofertando en el mercado, sin inquilinos.

- Dicho valor se minora en un 10% y se traslada al período final en que la finca se estima libre de ocupantes.

En el caso de viviendas de protección oficial, los valores residuales resultan de aplicar una minoración del 10% al valor en que viviendas similares libres sin inquilinos y no calificadas VPO que se transaccionan u ofertan en el momento de la valoración, caso de poder venderse sin limitaciones de precio al final del régimen de protección, o el menor entre aquel y su valor regulado de venta, caso de existir este último.

Los plazos más largos para los que se estima que las fincas estarán en alquiler corresponde a aquellas calificadas VPO, por un plazo mínimo de 25 años y de los que ya han transcurrido varios años de su calificación y aquellas de renta antigua con los inquilinos más jóvenes y con mayor esperanza de vida. Para todas ellas, los plazos máximos supuestos de duración del arrendamiento son menores que la vida útil de los edificios, y es por ello que los valores residuales considerados son coherentes, para unas viviendas que en el momento supuesto de su venta o para el que se estima su valor residual, se trataría de viviendas de segunda mano de entre 10 y 50 años de antigüedad, plazos menores que su vida útil (75 años) en el caso de las viviendas.

Ninguna de las fincas con uso oficinas, locales comerciales o edificio industrial tiene contratos de arrendamientos superiores a su vida útil.

Las tasas de descuento utilizadas para calcular el valor actual de los flujos futuros resulta de adicionar a tasas básicas de referencia determinadas primas de rentabilidad o de riesgo en función del periodo en que se considera que los inmuebles se mantendrán en alquiler. Las tasas consideradas con las siguientes:

Tasas de descuento:

a) Tasas básicas de referencia:

	2014	2015
Rentabilidad letras del tesoro a 12 meses:	0,407%	0,084%
Rentabilidad bonos del estado a 3 años:	0,883%	0,358%
Rentabilidad bonos del estado a 5 años:	1,354%	0,818%
Rentabilidad obligaciones a 10 años:	2,615%	1,746%
Rentabilidad obligaciones a 15 años:	3,263%	2,263%
Rentabilidad obligaciones a 30 años:	3,807%	2,820%

b) Primas sobre las tasas básicas:

	2014	2015
Prima de rentabilidad para inmuebles residenciales antiguos:	3,500%	4,500%
Prima de rentabilidad para inmuebles residenciales:	4,000%	4,500%
Prima de rentabilidad para inmuebles no residenciales antiguos:	5,500%	6,000%
Prima de rentabilidad para inmuebles no residenciales:	6,000%	6,500%

c) Previsión del IPC medio futuro: 1% (2014 y 2015).

d.2) Criterios aplicables a las existencias inmobiliarias

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: Este 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 este 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.

d.3) 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 y explotación continuados, que son, en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos 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 al cierre de los ejercicios 2014 y 2015 para algunas de ellos.

En la fecha de cierre del ejercicio 2015, el deterioro total registrado en las UGE,s era de 6.093 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2014, el deterioro total registrado en las cuentas consolidadas era de 7.979 miles de euros.

Paralelamente, el balance consolidado a 31.12.2015 recoge plusvalías en los préstamos que financian algunas UGE,s, por 21.232 miles de euros (21.012 miles de euros a 31/12/2014).

Ni durante el año 2014 ni en el 2015 se han producido cambios en la forma de agrupar los activos, para identificar las UGE,s.

Ni durante el año 2014 ni en el 2015 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.3.1.- 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 2015 la metodología utilizada por dichos expertos para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue, al igual que en el ejercicio 2014, 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.3.2.- 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.3.3.-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.4) Información sobre el deterioro de las existencias 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 desparecido se anularía el mismo hasta el total registrado previamente como máximo. El deterioro de las mismas aparece detallado en la Nota 21.8) de la presente memoria.

d.5) – 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 2014 y 2015 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, aún sin incurrir los deudores y clientes en 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 10,12 y14)

- Instrumentos financieros en patrimonio: Los activos financieros disponibles para la venta se valoran inicialmente por su valor razonable, que en este caso corresponde al coste de adquisición. 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 de acuerdo a los criterios establecidos, 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. En ese momento, 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 y fondos de inversión, 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 aquellas inversiones corrientes y no corrientes mantenidas en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado, tales como depósitos bancarios y renta fija. También se incluye aquí la 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 por su valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurran circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. El saldo considerado de dudoso cobro es el importe total acreditado a clientes de los que se estima poco probable su cobro por darse determinadas circunstancias. En estos casos, se dota 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 se excluyen intereses legales, que en algunos casos pudieran corresponder, a favor de sociedades del grupo. También se excluyen solicitudes de ingresos indebidos.

Pasivos financieros (Notas 16, 17 y 19)

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su 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 pasivos 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 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 9 de marzo de 2016, y cuyas principales premisas para su elaboración, se han detallado en la Nota 4.d) “Deterioro de valor de activos materiales, intangibles y otros activos ” (punto d.2)

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 menor o igual a tres meses.

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 90.680 acciones en autocartera con un coste total de 644 miles de euros (0,39% 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 registraran también dentro del epígrafe Ingresos diferidos, según interpretación de la NIC 20, con base en la redacción del punto 3.

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 imputan 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 perceptor 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 en el momento inicial y desde ese momento se imputan como ingreso en la cuenta de resultados, a lo largo de la vida útil de los activos subvencionados.

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 ello 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 ha sucedido 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 2014 y 2015 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

Las empresas del Grupo no tienen obligaciones de complementos de pensiones con su personal.

Participación en beneficios y premios por permanencia

Por disposición estatutaria, el Consejo de Administración puede percibir anualmente hasta el 10% del importe del beneficio consolidado de cada ejercicio, a distribuir entre diferentes conceptos (Atenciones Estatutarias, dietas de asistencia, etc.). El propio Consejo debe concretar en cada ejercicio su propuesta.

En el marco de dichas retribuciones, el Consejo de Administración ha acordado premiar la permanencia en sus cargos de los miembros del Consejo. Así en el momento en que cesen en sus cargos, y solo en caso de que hayan ejercido en los mismos durante más de 10 años, los consejeros tienen derecho a percibir 10.000 euros por cada uno de ellos, hasta un máximo de 100.000 euros. Esto mismo se aplica, adicionalmente, al cargo de Presidente.

Respecto a los premios por permanencia, en la fecha de cierre de cada ejercicio se registra como provisión a largo plazo el importe en que se estima que debe realizarse la dotación, y se reconoce como remuneración en el ejercicio siguiente, en la fecha en que el Informe Anual de Retribuciones del ejercicio es sometido a votación consultiva por la Junta General.

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 paralelo al contratado y de efectos inversos, 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 2014 y 2015.

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.

De acuerdo a la NIIF 13, el grupo ha estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de de derivados.

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 de alquiler de sus edificios de propiedad, 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 la cuenta de pérdidas y ganacias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que no son gravables o deducibles o lo son 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 hasta el 31/12/2015 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., SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.

Las dos últimas sociedades no formaban parte del grupo fiscal en el ejercicio 2014.

Las sociedades del grupo CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A., están acogidas 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 de los mismos.

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 2014 y 2015, 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.

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 resultados global o de ingresos y gastos reconocidos en el Patrimonio Neto consolidado

El grupo CEVASA ha optado por presentar el resultado integral utilizando dos estados, siendo el primero de ellos la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio o Estado de Resultados, y el segundo el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos.

El resultado global o integral total comprende todos los componentes del "resultado", mostrados en el Estado o Cuenta de Resultados y los componentes de "Otro resultado global o integral" (ORI) se muestran en el apartado B) del "Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos", clasificados por naturaleza. Todas la partidas que aquí se muestran se reclasifican en otros ejercicios a resultados si se cumplen determinados requisitos, al estar relacionados con ajustes por valoración de instrumentos financieros.

r) 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.

  En este sentido, todos los cobros y pagos derivados de la actividad de promoción inmobiliaria y de suelo se consideran dentro de este apartado.

- 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.

El grupo CEVASA ha elaborado el estado de flujos de efectivo con base en los movimientos reales de su tesorería clasificados de acuerdo a una categorización de conceptos asociados cada uno de ellos a los tres tipos de actividades que integran dicho estado (método directo).

s) 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 2014 y 2015 ha ascendido a 2.119 y 2.276 miles de euros, respectivamente. Estos ingresos se presentan separadamente minorando los gastos de explotación.

t) Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes 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 estos conceptos 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 las 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 SBD Lloguer Social, S.A. (calificada como asociada hasta el 21/11/2014) determinados servicios de gestión patrimonial y administrativa de sus activos y pasivos, relacionados con su parque de viviendas en alquiler. Durante el ejercicio 2014 CEVASA facturó por dichos servicios un total de 209 mil euros. Los importes facturados durante el ejercicio 2015 han sido eliminados de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

3) Prestación de garantías: CEVASA y sus filiales se prestan entre ellas garantías de cobertura de riesgo en relación a la realización de determinadas operaciones financieras.

   El monto total del importe medio durante el año 2015, dispuesto de los préstamos a filiales garantizado por la matriz, fue de 48.707 miles de euros. En el ejercicio 2015 CEVASA facturó por prestar dichas garantías un total de 305 miles de euros, en función del saldo medio garantizado durante el ejercicio. Estos ingresos y gastos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

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 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.

Aunque el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal y no está obligado a documentar las operaciones vinculadas, todas las operaciones entre las empresas del Grupo están debidamente documentadas según los criterios establecidos en el art. 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades.

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) Retribuciones a los Organos de Administración

Los miembros de administración de CEVASA perciben retribuciones fijas, dietas y atenciones estatutarias. También vienen devengando a su favor premios por permanencia a percibir tras desarrollar su labor durante un plazo mayor de diez años y cesar en sus cargos.

C) Prestación de servicios de sociedades vinculadas con accionistas del Grupo a Sociedades del Grupo

En el año 2015 la empresa Montania Creative, .S.L., propiedad de un accionista y directivo de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (D. Albert Victor Vaqué), prestó servicios de asesoramiento publicitario y de marketing a las empresas del Grupo. Los importes totales facturados por dicha Sociedad a CEVASA ascendieron a 40 mil euros (53 miles de euros a todo el grupo).

D) Prestación de servicios de sociedades vinculadas a consejeros del Grupo

En el año 2015, la sociedad Segarra de Figarolas 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 10 mil euros.

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

E) Pagos de dividendos a partes vinculadas

Durante al año 2015, la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a sus accionistas de 3.476 miles de euros. Durante el año 2014 se pagaron dividendos por un total de 1.507 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 las fechas 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	
	2015	2014
Resultado consolidado del ejercicio atribuida a los accionistas de la Sociedad Dominante:		
- procedente de actividades continuadas	5.563	22.558
	Nº.de acciones	Nº.de acciones
Número medio de acciones ordinarias (en miles) (*)	23.171	23.193
	Euros	Euros
Resultado básico por acción		
- procedente de actividades continuadas	0,24	0,97

(*) Importe del 2014 corregido para hacerlo comparativo en función del split 20 x 1 ejecutado el 28/12/2015

b) Resultado diluido por acción

El resultado diluido por acción puede producirse cuando una sociedad tiene obligaciones u otros instrumentos financieros convertibles en acciones.

El resultado por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Puesto que no existen pasivos financieros convertibles en acciones, el resultado básico coincide con el diluido. En el grupo CEVASA no existen instrumentos financieros dilutivos.

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 e independientes.

  b) Un segmento de operaciones es un componente identificable del Grupo, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados, y que se caracterizan por estar sometidos a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos 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 2015 y 2014 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 centros de coste/beneficio y segmentos con resultados negativos no contribuyen a 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.

- A partir del ejercicio 2015, los fondos propios que han tenido su origen en operaciones corporativas como fusiones, combinaciones de negocios y similares se han distribuido al segmento “Inversiones financieras y operaciones corporativas”. En ejercicios anteriores se habían imputado entre los otros segmentos de operación.

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 2015 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 y operaciones corporativas.

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 la Comunidad Autónoma de Catalunya, edificios que se explotan en arrendamiento, excepto las superficies destinadas a oficinas propias. Las unidades y superficies de los inmuebles arrendados a 31.12.2015, ofrecidos en arrendamiento o recientemente acabados con destino el alquiler se detallan a continuación:

	Viviendas		Garajes y anexos		Total	
RESIDENCIAL	Viviendas, locales comerciales, oficinas y edificios indsutriales	Metros cuadrados	Garajes y anexos	Metros cuadrados	Viviendas, locales comerciales, oficinas, edificios indsutriales, garajes y anexos.	Metros cuadrados
A) INVERSIONES INMOBILIARIAS						
Viviendas de rentas libres						
Sin protección oficial	194	19.498	402	8.959	**596**	**28.457**
Calificadas VPO 1968	472	44.356	472	11.029	**944**	**55.385**
Viviendas con renta máxima limitada por legistación VPO						
Calificadas VPO regimenes modernos	781	73.500	1.036	22.505	**1.817**	**96.005**
Viviendas con renta antigua						
Calificadas VPO 1968	661	62.118	661	15.446	**1.322**	**77.564**
B) CONCESIONES ADMINISTRATIVAS						
Viviendas con renta máxima limitada por legislación VPO						
Calificadas VPO regimenes modernos	25	1.896			**25**	**1.896**
TOTAL RESIDENCIAL	**2.133**	**201.368**	**2.571**	**57.938**	**4.704**	**259.307**
COMERCIAL						
A) INVERSIONES INMOBILIARIAS						
Locales	84	13.394			**84**	**13.394**
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	**188**	**48.572**			**188**	**48.572**
TOTAL	**2.321**	**249.941**	**2.571**	**57.938**	**4.892**	**307.879**

En el ejercicio 2015 no ha habido variaciones de las inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio 2014 se produjeron las siguientes variaciones:

Aumento: Se incorporaron como inversiones inmobiliarias del grupo las que son propiedad de SBD Lloguer Social, S.A., sociedad considerada asociada hasta el 21/11/2014. El detalle de estas inversiones se puede observar en el siguiente cuadro:

	Unidades	Superficie (m2)
Residencial		
Inversiones inmobiliarias		
Plazas de aparcamientos libres y anexos	58	912
Viviendas VPO modernas	589	56.606
Plazas de aparcamientos y anexos vinculados a las viviendas VPO modernas	844	18.019
Total Residencial	**1.491**	**75.537**
Comercial		
Inversiones inmobiliarias		
Locales	16	1.793
Total Comercial	**16**	**1.793**
Total	**1.507**	**77.330**

Disminución: En el curso del ejercicio 2014 se vendió la totalidad de la promoción Santa María de la Cabeza en Madrid, que había vendido parcialmente en ejercicios anteriores. En total se vendieron 221 viviendas, 225 plazas de aparcamiento y 26 locales comerciales, totalizando 33.688 m2.

Proyectos y promociones inmobiliarias:

1) Propiedades en construcción o en stock que se utilizarán como propiedades, planta y equipos.

Se tiene como criterio imputar a esta actividad o segmento aquellas inversiones que se realizan en solares en los que, aunque se prevea edificar sobre ellos promociones destinadas al alquiler que se incorporarán dentro de las inversiones inmobiliarias del Grupo, estas edificaciones todavía no se han ejecutado ni promovido por las 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.
- Parte de un solar en proindiviso adquirido en la localidad de Sabadell (Barcelona).Se ostenta el 42,17% de la propiedad de este solar con un techo edificable de 12.258,50 m2.

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 2015 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 2015 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 Torrevieja (Alicante). Dicho hotel dispone de 13.449,45 m2 construidos y 1.500 m2 en superficie descubierta.

Gestión inmobiliaria para terceros:

Hasta su toma de control, el grupo gestionaba los inmuebles de SBD Lloguer Social, S.A., considerada "tercero" hasta dicha fecha. El mencionado Hotel se ha vendido en el mes de enero de este año 2016.

Adicionalmente, el Grupo CEVASA cuenta con personal propio encargado del mantenimiento de las instalaciones de los Complejos Inmobiliarios de su propiedad, y 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 actividad de explotación del patrimonio en alquiler se ha desarrollado en el transcurso del año 2015 en la Comunidad de Catalunya. Durante el año 2014 también en la Comunidad de 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 vienen 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 2015 y 2014, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
Coste	31/12/2014	Adiciones	31/12/2015
Concesiones administrativas	2.058		2.058
Aplicaciones informáticas	508	11	519
Total coste	**2.566**	**11**	**2.576**

	Miles de Euros			
Amortizaciones	31/12/2014	Dotaciones	Reclasificaciones	31/12/2015
Concesiones administrativas	76	26	4	106
Aplicaciones informáticas	436	26	6	468
Total amortización acumulada	**512**	**52**	**10**	**575**

	Miles de Euros		
Deterioros	31/12/2014	Retiros	31/12/2015
Concesiones administrativas	777	-88	689
Total deterioros	**777**	**-88**	**689**

Total Inmovilizado Intangible	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Coste	2.576	2.566
Amortizaciones	575	512
Total neto	**2.002**	**2.054**
Deterioro	689	777
Total concesiones administrativas	**1.263**	**1.204**
Total otro inmovilizado intangible	**51**	**72**
Total Inmovilizado intangible	**1.314**	**1.276**
Valor razonable concesiones administrativas	1.263	1.204

	Miles de Euros		
Coste	31/12/2013	Adiciones	31/12/2014
Concesiones administrativas	2.058		2.058
Aplicaciones informáticas	449	59	508
Total coste	**2.506**	**59**	**2.566**

	Miles de Euros			
Amortizaciones	31/12/2013	Dotaciones	Reclasificaciones	31/12/2014
Concesiones administrativas	50	26		76
Aplicaciones informáticas	397	32	7	436
Total amortización acumulada	**447**	**58**	**7**	**512**

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2013	Retiros	31/12/2014
Concesiones administrativas	840	-63	777
Total deterioros	**840**	**-63**	**777**

Total Inmovilizado Intangible	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Coste	2.566	2.506
Amortizaciones	512	447
Total neto	**2.054**	**2.059**
Deterioro	777	840
Total concesiones administrativas	**1.204**	**1.167**
Total otro inmovilizado intangible	**72**	**52**
Total Inmovilizado intangible	**1.276**	**1.219**
Valor razonable concesiones administrativas	1.204	1.167

La única concesión administrativa de titularidad del Grupo CEVASA, registrada a 31 de diciembre de 2015, 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.

- Dicho edificio está completamente ocupado.

El coste bruto de los activos intangibles totalmente amortizados pero que siguen prestando servicio es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Aplicaciones informáticas	413	399
Total	**413**	**399**

8. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del "Inmovilizado material" durante los ejercicios 2015 y 2014, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2014	Adiciones	Bajas	31/12/2015
Propiedades para uso propio				
Hoteles en explotación	7.378	89	-32	7.435
Oficinas administrativas	895	9	-35	869
Utillaje y herramientas	13	0		13
Total coste	**8.286**	**97**	**-67**	**8.316**

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2014	Dotaciones	Bajas	31/12/2015
Propiedades para uso propio				
Hoteles en explotación	6.626	64	-32	6.658
Oficinas administrativas	705	54	-35	724
Utillaje y herramientas	13		0	13
Total amortización acumulada	**7.342**	**118**	**-67**	**7.395**

Total Propiedades para uso propio	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Coste	8.316	8.286
Amortizaciones	7.395	7.342
Total neto	**921**	**944**
Valor razonable del Hotel	10.306	10.251

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2013	Adiciones	Reclasificaciones	31/12/2014
Inmuebles para uso propio				
Hoteles en explotación	7.273	101	5	7.378
Oficinas administrativas	880	58	-43	895
Utillaje y herramientas	13		-1	13
Total coste	**8.166**	**159**	**-38**	**8.286**

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2013	Dotaciones	Reclasificaciones	31/12/2014
Propiedades para uso propio				
Hoteles en explotación	6.541	73	12	6.626
Oficinas administrativas	674	61	-30	705
Utillaje y herramientas	13		-1	13
Total amortización acumulada	**7.228**	**133**	**-18**	**7.342**

Total Propiedades para uso propio	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Coste	8.286	8.166
Amortizaciones	7.342	7.228
Total neto	**944**	**938**
Valor razonable del Hotel	10.251	9.981

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio de su propiedad situado en la Avenida Meridiana, 350 de Barcelona.

Ninguno de los bienes del 'Inmovilizado material' está hipotecado o utilizado como garantía en ninguna transacción financiera.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

El coste bruto de los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Hoteles en explotación	6.605	6.361
Oficinas administrativas	941	941
Utillaje y herramientas	13	13
Total	**7.559**	**7.315**

9. Inversiones inmobiliarias

9.1) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" en alquiler u ofrecidas en alquiler, durante los ejercicios 2015 y 2014, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2014	Adiciones	Retiros	31/12/2015
Solar	52.771			52.771
Edificios	118.192			118.192
Instalaciones y mobiliario de explotación	5.081	1.336	-2	6.416
Total coste	**176.044**	**1.336**	**-2**	**177.379**

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2014	Dotaciones	Reclasificaciones	31/12/2015
Edificios	22.362	1.538	-10	23.889
Instalaciones y mobiliario de explotación	3.113	213		3.326
Total amortización acumulad	**25.477**	**1.749**	**-10**	**27.216**

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2014	Retiros	31/12/2015
Solar Edificios Instalaciones y mobiliario de explotación	7.201	-1.797	5.404
Total deterioros	**7.201**	**-1.797**	**5.404**

Total Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Coste	177.379	176.044
Amortizaciones	27.216	25.477
Total coste neto	**150.162**	**150.567**
Deterioro	5.404	7.201
Total	**144.760**	**143.366**
Valor razonable (*)	326.442	314.881

(*) Incluye el valor razonable de un solar calificado como inversión inmobiliaria, tasado junto a una inversión inmobiliaria finalizada. Nota (i)

Coste	Miles de Euros					
	31/12/2013	Adiciones	Retiros	Reclasificaciones	Variaciones en perímetro	31/12/2014
Solar	41.480		-2.594		13.885	52.771
Edificios	88.943	825	-7.204	2.403	33.225	118.192
Instalaciones y mobiliario de explotación	10.231	1	-2.773	-2.378		5.081
Total coste	**140.654**	**826**	**-12.571**	**25**	**47.110**	**176.044**

Amortizaciones	Miles de Euros				
	31/12/2013	Dotaciones	Retiros	Reclasificaciones	31/12/2014
Edificios	22.836	1.314	-3.625	1.838	22.362
Instalaciones y mobiliario de explotación	5.172	269	-501	-1.827	3.113
Total amortización acumulada	**28.008**	**1.582**	**-4.126**	**11**	**25.477**

Deterioros	Miles de Euros			
	31/12/2013	Dotaciones	Retiros	31/12/2014
Solar				
Edificios	8.288	100	-1.186	7.201
Instalaciones y mobiliario de explotación				
Total deterioros	**8.288**	**100**	**-1.186**	**7.201**

Total Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Coste	176.044	140.654
Amortizaciones	25.477	28.008
Total coste neto	**150.567**	**112.645**
Deterioro	7.201	8.288
Total	**143.366**	**104.358**
Valor razonable (*)	314.881	290.831

(*) Incluye el valor razonable de un solar calificado como inversión inmobiliaria, tasado junto a una inversión inmobiliaria finalizada. Nota (i)

Nota (i): En las fechas 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock" recogía los inmuebles que se detallan en el siguiente cuadro, con los valores razonables y contables que se indican en el mismo.

Miles de Euros				
	31/12/2015		31/12/2014	
Descripción	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Solar VPO en Terrassa (Barcelona)	3.230	3.520	3.230	3.526
Solar Torrent d'Estadella (Barcelona)	2.918	(**)	2.918	(**)
Total	6.148	3.520	6.148	3.526

(**) Este solar se tasó conjuntamente con la inversión inmobiliaria en explotación "Edificio industrial Bon Pastor", por un total de 10.124 miles de euros en el 2015 y 9.440 miles de euros en el 2014. Así:

Miles de Euros				
	31/12/2015		31/12/2014	
Descripción	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Solar Torrent d'Estadella (Barcelona)	2.918		2.918	
Edificio industrial en Bon Pastor	5.262		5.416	
Total	8.180	10.124	8.334	9.440

Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ascienden a 326.442 y 314.881 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 fechas 9 de marzo de 2016 y 12 de febrero de 2015, 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 2015 y 2014, y derivadas del alquiler de las inversiones inmobiliarias y de concesiones administrativas en alquiler han ascendido a 13.049 y 11.365 miles de euros (véase Nota 22.1), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunto.

Movimientos del ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015 no se han enajenado ni incorporado nuevas inversiones inmobiliarias en el Grupo CEVASA. No obstante, se han realizado inversiones en mejora de determinados inmuebles en alquiler por un importe de 1.336 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2014

El movimiento del ejercicio 2014 se explica por:

a) La venta de la totalidad del complejo inmobiliario en alquiler en la localidad de Madrid, vendido parcialmente en ejercicios anteriores. El coste de los bienes enajenados fue de 12.560 miles de euros, obteniéndose un beneficio por las ventas de 23.090 miles de euros, una vez descontados todos los costes asociados a las mismas.

b) Por la incorporación de los bienes propiedad de SBD Lloguer Social, S.A., empresa considerada como asociada hasta el 21/11/2014.

Determinadas inversiones inmobiliarias tienen un valor razonable menor que su coste, y por ello se tiene registrado un deterioro por importe de 5.404 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.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no ha habido movimientos significativos en el epígrafe.

Coste	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Solar sin edificar	6.148	6.148
Total coste	**6.148**	**6.148**

Total Inversiones Inmobiliarias en construcción o en stock	Miles de Euros		
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Coste	6.148	6.148	6.148
Valor razonable (*)	3.520	3.526	3.446

(*) No se incluye el valor de un solar calificado como inversión inmobiliaria tasada junto a una inversión inmobiliaria finalizada. Ver (Nota i) de la Nota númerica 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, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 96.184 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 120.142 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2014, los importes anteriores ascendían a 114.521 y 119.131 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 2014 fue el siguiente:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2013	Adiciones	Variaciones en perímetro	31 de diciembre de 2014
SBD Lloguer Social, S.A.	7.703	356	-8.059	
Total	**7.703**	**356**	**-8.059**	

SBD Lloguer Social, S.A. –

Hasta el 21.11.2014 el Grupo CEVASA tenía 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 la composición del Patrimonio neto de SBD, LLoguer Social, S.A. en los ejercicios en los que se clasificaba como empresa asociada,

Nombre Dirección Actividad	SBD, Lloguer Social, S.A. Carrer de Blasco Garay, 17 08202 Sabadell (Barcelona) Promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler	
	Miles de Euros	
Cuentas anuales auditadas	31/12/2014	31/12/2013
Capital	17.800	17.800
Reservas	1.457	1.447
Resultado del ejercicio	613	11
Patrimonio Neto s/NIIF	**19.870**	**19.257**
Diferente tratamiento de subvenciones según normativa contable española vs. NIIF	4.271	7.627
Patrimonio Neto s/normativa contable española	**24.141**	**26.884**

El 21.11.2014 la sociedad matriz del grupo adquirió un 20% adicional de SBD LLoguer Social, S.A. pasando a ostentar el 60% del capital y el control de dicha sociedad, por lo que a partir de dicha fecha pasó a integrarse en las cuentas consolidadas mediante el procedimiento de integración global.

Adicionalmente el 24.12.2014 la matriz adquirió otro 20% del capital de SBD Lloguer Social, S.A., pasando a ser titular del 80% de su capital.

11. Combinaciones de negocio

A) Consolidación de sociedades dependientes

La adquisición por parte de la sociedad dominante (empresa adquiriente) del control de los negocios de una sociedad dependiente (empresa adquirida) constituye una combinación de negocios en la que la sociedad dominante adquiere el control de todos los elementos patrimoniales de la Sociedad dependiente.

Hasta los meses finales del año 2014 CEVASA tenía una participación del 40% en SBD, Lloguer Social, S.A. En los meses finales del año, CEVASA adquirió un 40 % adicional de participación en SBD Lloguer Social, S.A., en dos operaciones, una realizada el 21.11.2014 (+20%) y otra el 24.12.2014 (+20%).

Estas operaciones fueron contabilizadas en las cuentas de la matriz a valor de coste.

CEVASA adquirió las participaciones adicionales mediante pago en efectivo.

Como consecuencia de alcanzar el control de los negocios de la citada sociedad reconoció en el balance consolidado los siguientes activos y pasivos, por sus valores razonables:

Miles de euros	Valores en libros				
	Valor contable bruto	Amortización acumulada	Deterioro o plusvalía	**Valor contable neto**	**Valor razonable**
ACTIVO NO CORRIENTE:	**82.268**	**-2.834**	**-25.545**	**53.889**	**53.889**
Terrenos	13.885			13.885	13.885
Construcciones	61.604	-2.834	-25.545	33.225	33.225
Instrumentos de patrimonio	6.440			6.440	6.440
Otros activos financieros (Depósitos, fianzas, etc.)	215			215	215
Activos por impuesto diferido	124			124	124
ACTIVO CORRIENTE:	**23.368**			**23.368**	**23.368**
Anticipo sobre solares	2.766			2.766	2.766
Clientes por ventas y prestación de servicios	79			79	79
Deudores varios	69			69	69
Activos por impuesto corriente	73			73	73
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.885			8.885	8.885
Créditos a empresas	3.272			3.272	3.272
Otros activos financieros	144			144	7.646
Tesorería	8.080			8.080	578
				0	
INGRESOS DIFERIDOS	**-5.695**			**-5.695**	**-5.695**
Subvenciones de capital	-5.695			-5.695	-5.695
PASIVOS NO CORRIENTES	**-52.062**		**4.535**	**-47.527**	**-47.527**
Otras provisiones	-545			-545	-545
Deudas con entidades de crédito	-50.810		4.535	-46.275	-46.275
Otros pasivos financieros	-329			-329	-329
Pasivos por impuesto diferido	-378			-378	-378
PASIVOS CORRIENTES	**-3.041**			**-3.041**	**-3.041**
Deudas con entidades de crédito	-2.318			-2.318	-2.318
Otros pasivos financieros	-1			-1	-1
Proveedores	-434			-434	-434
Acreedores varios	-36			-36	-36
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-3			-3	-3
Pasivo por impuesto corriente	-137			-137	-137
Otras deudas con las Adminsitraciones Públicas	-25			-25	-25
Ajustes por periodificación	-87			-87	-87
Total:	**44.838**	**-2.834**	**-21.010**	**20.994**	**20.994**

Se aprecia que no existe diferencia entre el valor neto contable de acuerdo a la normativa NIIF y el valor razonable, debido a que todos los activos y pasivos reconocidos en el balance consolidado, procedentes de las entidades

adquiridas, estaban valorados a valor razonable, identificado éste en, el caso de terrenos y construcciones y pasivos asociados, como su valor de tasación externa y en otros con los valores nominales acreditados y adeudados.

No se han integrado en el balance consolidado activos que hayan sido objeto de incrementos de valor.

Los activos y pasivos adquiridos en la combinación de negocios mencionada son los que se relacionan en el cuadro anterior. La determinación del valor razonable de los principales activos y pasivos se ha realizado de acuerdo a los siguientes criterios:

a) ACTIVOS NO CORRIENTES

a.1 Inversiones inmobiliarias (Terrenos y construcciones)

Se trata en su mayor parte de inversiones inmobiliarias (edificios calificados VPO en alquiler), tasados al cierre del ejercicio 2014 por American Appraisal, junto con el resto de activos inmobiliarios del grupo CEVASA, en su informe referencia OT 09566 de fecha 12 de febrero de 2015, que incluía las limitaciones y advertencias que, con carácter general, se incluyen en este tipo de informes de tasación de activos inmobiliarios que, en ningún caso, menoscaban el resultado de la misma.

Las hipótesis clave para su valoración son similares a las empleadas para la tasación de otros inmuebles de la misma naturaleza y de titularidad de otras sociedades del grupo CEVASA. Concretamente para estos inmuebles de SBD Lloguer Social, la metodología y las hipótesis tomadas en consideración son:

- La metodología utilizada por los tasadores para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad ha sido el descuento de flujos de caja, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal y un valor residual estimado. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando la ocupación y las rentas al cierre del ejercicio.

- Las variables claves de este método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar el flujo de caja.

- Los principales supuestos utilizados en la valoración fueron los siguientes:

	Valoración externa 31.12.2014
1) Tasas de descuento	
Tasa básica de referencia	3,807%
Prima de riesgo/gestión s/tasa básica	de 3,772% a 4,017%
Total:	de 7,579% a 7,824% (según promoción)
2) Tasa de actualización de las rentas actuales	
IPC medio considerando hasta el final de la calificación VPO de los edificios	0%
3) Tasa media de ocupación	100%
4) Rentas netas	
Rentas para alquilar menos una media aproximada del 3% en concepto de gastos	97%
5) Valor residual	
Se considera el 90% del precio actual de mercado sin actualizar (euros constantes)	90%

a.2 Instrumentos financieros

Se registran en este epígrafe depósitos a largo plazo y fondos de inversión, que se tienen en entidades financieras en garantía de algunos préstamos que financian promociones VPO. Se han valorado, los primeros, por los importes depositados más los intereses devengados a 31.12.2014, y los segundos de acuerdo al valor de reembolso, en dicha fecha, de las participaciones.

b) ACTIVOS CORRIENTES

b.1 Anticipos sobre solares

La filial de SBD Lloguer Social, S.A. denominada “Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.” tiene firmado un compromiso de compraventa de dos solares en Sabadell, a unos precios determinados en su momento y que están siendo objeto de revisión con el vendedor (la sociedad que participa con CEVASA en SBD) por haber cambiado las circunstancias que determinaron el mismo (marco financiero y de subvenciones del anterior Plan de Vivienda de Catalunya).

Los Administradores estiman que el precio que finalmente se acuerde será menor que los importes avanzados. En caso de no llegarse a un acuerdo, los solares quedarán de propiedad del vendedor y éste deberá reintegrar los importes avanzados a cuenta de sus precios. En caso de alcanzar un acuerdo con unos precios menores a los importes avanzados, la diferencia será debidamente compensada por la vendedora. Puesto que los Administradores no consideran riesgo alguno sobre este particular, por ello se consideró que el valor razonable de estos créditos es el valor nominal de los importes avanzados.

b.2 Otros créditos con las Administraciones Públicas

Se trata de importes devengados y acreditados frente a las Administraciones Públicas en concepto de subvenciones por la promoción de viviendas de protección oficial en arrendamiento, y en su mayor parte corresponden a subvenciones con cargo a los presupuestos generales del Estado, que deben se abonados a la Generalitat de Catalunya y ésta a las sociedades del grupo. Aunque se está produciendo una demora en el cobro de las mismas debido a las circunstancias que rodean a las Administraciones Públicas, los Administradores han considerado que su valor razonable es el importe devengado y acreditado.

b.3 Créditos a empresas del grupo

Se trata de importes acreditados a los dos socios de SBD al cierre del ejercicio, en concepto de préstamos. Respecto a estos préstamos, que se tienen concedidos a sus socios, considerando la naturaleza de los mismos y sus prestatarios, se ha considerado que estos saldos son plenamente recuperables, por lo que se han registrado a su valor nominal.

b.4 Tesorería

Se trata de saldos en cuentas corrientes bancarias y depósitos en entidades bancarias de reconocida solvencia, con un vencimiento menor de tres meses. Se ha considerado como valor razonable los importes depositados más los intereses devengados a la fecha de la valoración.

c) PASIVOS NO CORRIENTES Y PASIVOS CORRIENTES

c.1 Deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo

Estos pasivos son, en su totalidad, préstamos cualificados y subsidiados que financian inversiones inmobiliarias de viviendas de protección oficial en alquiler.

Los préstamos subsidiados y las inversiones inmobiliarias de viviendas de protección oficial en alquiler que financian, forman parte de las mismas Unidades Generadoras de Efectivo, de forma que las minusvalías que surgen en la valoración aislada de los inmuebles en arrendamiento calificados VPO, debido a una rentas de alquiler menores que las exigibles por los inversores para viviendas en alquiler con la inmovilización y limitaciones que caracterizan estas promociones, son compensadas por plusvalías en la valoración de los préstamos cualificados asociados, puesto que sus tipos de interés reales, en la actualidad nulos y en algunos casos negativos, compensan aquellas menores rentas de alquiler.

Por ello, paralelamente a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se hizo lo mismo con los préstamos que las financian, con cuotas subsidiadas y tipos de interés bajos, siguiendo los mismos criterios que el resto de préstamos que el Grupo Cevasa mantiene con estas mismas características. En la Notas 4.2.e y 4.2.i de la memoria consolidada el Grupo Cevasa es descrito el criterio de valoración de los citados préstamos. En este sentido, en la determinación del valor razonable de estos préstamos, fue utilizada la valoración del tercero experto independiente, American Appraisal en su informe de referencia OT 09566, de fecha 12 de febrero de 2015.

Para el descuento y cálculo del valor presente y razonable de los subsidios futuros, dicho tasador ha utilizado las mismas tasas que las aplicadas a las rentas futuras esperadas las promociones que financian (7,579% a 7,824%).

c.2 Otros pasivos

Su valor razonable es equivalente al importe adecuado o su valor de reembolso, por los diferentes conceptos que se detallan en al cuadro.

No se reconocieron en el balance consolidado activos que hayan sido objeto de incrementos de valor.

No se han reconocido contablemente pasivos contingentes de SBD Lloguer Social, S.A. y su dependiente.

Compras en condiciones ventajosas

Las compras dieron lugar a una ganancia porque las suma de los precios satisfechos por las participaciones compradas es menor que el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Ello es debido a que:

- Existía un pacto de tanteo y retracto entre accionistas que limitaba la posibilidad de venta a terceros de estas participaciones.

- Las compras se realizaron en un contexto de debilidad financiera de los vendedores o de necesidad de venta de las participaciones.

Primera operación. Adquisición adicional de un 20 % en el capital, tomando el control de SBD Lloguer Social, S.A.:

En la fecha de la primera operación en que se alcanzó el control de la citada sociedad y sus cuentas pasaron a integrarse por el método de integración global (y no por el de puesta en equivalencia), se reconoció en las cuentas consolidadas el valor razonable de todos los activos y pasivos de la nueva filial. El exceso entre:

- El coste de la participación adicional más el valor razonable en la fecha de adquisición de las inversiones previas en la nueva filial y
- El valor razonable de los activos menos el de los pasivos identificables, adquiridos y asumidos por la entidad controladora (todos menos los imputables a los socios minoritarios en la sociedad controlada),

se reconoció como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias del grupo consolidado, en aplicación de la normativa contable.

Tras aplicar con la máxima prudencia los criterios anteriores, finalmente reconoció un ingreso por este concepto, en la cuenta de pérdidas y ganancias del grupo, por un total de 1.286 miles de euros, que resulta del siguiente cálculo:

1)	Valor razonable de los activos y pasivos del grupo SBD en la fecha de alcanzar el control		20.994,27
2)	Coste de la adquisición 20 % por la que se alcanza el control	-3.250,97	
3)	Valor registrado en cuentas consolidadas de la inversión previa	-8.059,15	-11.310,11
4)	Patrimonio Neto atribuído a socios externos en este momento		-8.397,71
	Ingreso reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		**1.286,45**

B) Diferencias negativas de consolidación en combinaciones de negocios

Segunda operación. Adquisición adicional de un 20 % en el capital, con existencia previa de control en SBD Lloguer Social, S.A.:

Una vez alcanzado el control, las operaciones posteriores no dan lugar al reconocimiento de ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por los mismos conceptos y si existiera un nuevo exceso, éste debe contabilizarse como una diferencia negativa de consolidación que aumenta el valor de los fondos propios del grupo imputables a la entidad controladora. Esto es lo que ha pasado. El cálculo del exceso resultante en esta segunda adquisición (639 miles de euros) tiene el siguiente detalle:

1)	Valor razonable de los activos y pasivos del grupo SBD en la fecha de segunda compra (20% adicional)		20.994,27
2)	Coste de la adquisición 20 % participación adicional	-3.560,00	
3)	Valor razonable en la fecha de adquisición de la inversión previa	-12.596,56	-16.156,56
4)	Patrimonio Neto atribuído a socios externos en este momento		-4.198,85
	Ingreso reconocido en PN como Diferencia Negativa de consolidación		**638,85**

C) Socios externos

Como consecuencia de la integración de SBD Lloguer Social, S.A. y su filial Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., en las cuentas consolidadas del grupo CEVASA, se reflejó el valor cuantitativo los derechos en el balance consolidado de de los accionistas minoritarios de SBD Lloguer Social, S.A., que ostentan el 20% de su capital a 31.12.2014. El importe reflejado a 31.12.2014 es de 4.199 miles de euros, que tienen el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Total activos del grupo SBD trasladados al balance consolidado	77.033
Total pasivos del grupo SBD trasladados al balance consolidado	-56.039
Diferencia	**20.994**
(*) 20% de la diferencia (accionistas minoritarios)	**4.199**

(*) Diferencia reflejada en el apartado "Intereses Minoritarios" en las Cuentas consolidadas.

El movimiento durante el ejercicio 2015 de la partida del balance B) Intereses de minoritarios en el balance consolidado; se muestra a continuación:

Saldo a 31/12/2014	**4.199**
+ Resultado neto consolidado del ejercicio 2015 atribuido a minoritarios	269
+ Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto imputables a minoritarios	16
Saldo a 31/12/2015	**4.484**

D) Importes de ingresos ordinarios y resultados aportados por las adquiridas al consolidado

Como se advierte en el punto 2.f) de la memoria aunque la normativa contable obliga a integrar a las nuevas filiales por el método de integración global, desde el momento en que se adquiere el control, considerando que, en el caso de SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U. ese control no se produjo hasta finales de año 2014, y con el fin de no perjudicar la comparación entre las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2014 y 2013 y dado que el efecto del resultado del mes de diciembre de 2014 de los negocios adquiridos no era significativo, se optó por unificar la aportación de aquellas empresas al resultado consolidado durante el ejercicio 2014 en una única partida (partida 9.A Participaciones en resultado de empresas consolidadas por el método de participación), con el fin de evitar el reflejar los meses de enero a noviembre y por el 40% de resultado de dichas sociedades en esta partida y el 100% del resultado del mes de diciembre distribuido entre todas las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias y atribuible en parte a la entidad dominante y en parte a intereses minoritarios. No se hizo excepción alguna sobre la aplicación del método de integración global al resto de partidas de los estados financieros.

En cualquier caso, a continuación se informa de los ingresos ordinarios y resultados aportados por las adquiridas en el ejercicio 2014, desde la adquisición, y cuales habrían sido si la combinación de negocios se hubiera producido al comienzo del ejercicio 2014, conforme a lo descrito por el apartado q del párrafo B64 de la NIIF 3, junto con otras adicionales que son necesarias para ver cuál habría sido el efecto global en las cuentas si las participaciones adicionales en SBD Lloguer Social, S.A. se hubieran realizado el 1 de enero de 2014:

(1) Importes de ingresos de actividades ordinarias y resultados de la adquirida (SBD y PROCOSOSA), desde la fecha de adquisición, incluidos en el estado consolidado integral del ejercicio 2014 y movimiento global durante el ejercicio 2014 de otras partidas de los estados financieros:

		Miles de euros		
		TOTAL MOVIMIENTOS EJERCICIO		
		2014	Enero a Noviembre	*Diciembre*
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2014				
11.a)	Participación en el resultado consolidado, de empresas asociadas (consolidadas por el método de participación)	476	436	40
12)	Gasto por Impuesto sobre Beneficios	-120	-110	-10
	Resultado Neto del Ejercicio atribuido a la entidad dominante (aportación grupo SBD)	**356**	**326**	**30**
5)	**Diferencias negativas en combinación de negocios**	**1.286**	**1.286**	
13)	**Resultado Neto ejercicio atribuible a la entidad dominante (incluyendo diferencia negativa)**	**1.643**	**1.613**	**30**
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO 2014 - PARTIDAS DE PATRIMONIO NETO				
	PATRIMONIO NETO TOTAL	**6.480**	**5.812**	**668**
A)	**Patrimonio Neto atribuible a la sociedad dominante**	**2.281**	**1.613**	**668**
A. IV)	Resultado imputable a la sociedad dominante	1.643	1.613	30
A.VIII)	Diferencias negativas de consolidación	639		639
B)	**Intereses minoritarios en al balance consolidado**	**4.199**	**4.199**	

(2) Ingreso de actividades ordinarias y resultado de la entidad combinada del ejercicio 2014, así como movimiento global de otras partidas de los estados financieros, si la fecha de adquisición se hubiera producido el 1 de enero de 2014:

		Miles de euros	
		TOTAL MOVIMIENTOS EJERCICIO	
		2014	Enero a Diciembre
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2014			
1)	**Ingresos (de actividades ordinarias)**	**4.389**	**4.389**
1A)	Ingresos de inversiones inmobiliarias	2.694	2.694
1E)	Otros ingresos (subvenciones de explotación)	1.695	1.695
3)	Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	2.818	2.818
6)	Resultado total no financiero de las operaciones	2.409	2.409
7 y 8)	Ingresos y gastos financieros	-1.219	-1.219
11)	Ganancia bruta del ejericio	1.190	1.190
12)	Gasto por impuesto sobre beneficios	-300	-300
	Resultado Neto del Ejercicio (aportación grupo SBD)	890	890
	a) Atribuido a la entidad dominante (aportación grupo SBD)	**712**	**712**
	b) Atribuido a intereses minoritarios	178	178
5)	**Diferencias negativas en combinación de negocios**	**1.300**	**1300**
13)	**Resultado Neto ejercicio atribuible a la entidad dominante (Incluyendo diferencia negativa)**	**2.012**	**2012**
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO 2014 - PARTIDAS DE PATRIMONIO NETO			
	PATRIMONIO NETO TOTAL	**6.480**	**6.480**
A)	**Patrimonio Neto atribuible a la sociedad dominante**	**2.281**	**2.281**
A. IV)	Resultado imputable a la sociedad dominante	2.012	2.012
A. VI)	Ajustes por valoración de instrumentos financieros	269	269
A.VIII)	Diferencias negativas de consolidación		
B)	**Intereses minoritarios en al balance consolidado**	**4.199**	**4.199**

E) Efectos totales en las cuentas consolidadas del Grupo CEVASA

Todo ello supuso en el ejercicio 2014, un aumento del Patrimonio Neto imputable a la sociedad dominante, de 1.925 miles de euros, como a continuación se detalla:

	Miles de Euros
	2.014
Diferencia negativa de consolidación	639
Ingreso reconocido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias	1.286
Total:	**1.925**

12. Activos financieros no corrientes

12.1.) 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 2015 y 2014, el Grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 1.160 y 1.347 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 2015 y 2014 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de las exposiciones a los riesgos financieros de estas inversiones.

12.2.) Otros activos financieros a largo plazo

Se corresponden, principalmente, con fondos de inversión y 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.

Las diferencias entre el valor liquidativo de los fondos de inversión y su valor contable se registra en al Patrimonio Neto.

El detalle y movimiento de éste epígrafe, durante los años 2015 y 2014, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2014	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2015
Fianzas	3		3
Depósitos	13		13
Depositos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.073	21	1.094
Fondos de inversión	6.583	-37	6.546
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	1.969	1.588	3.557
Total	**9.641**	**1.572**	**11.213**

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.2013	Aplicaciones o mayor depósito	Variaciones en perímerto	Saldo a 31.12.2014
Fianzas	3			3
Depósitos	9		4	13
Depositos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	965	-104	212	1.073
Fondos de inversión			6.583	6.583
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	2.626	-657		1.969
Total	**3.603**	**-761**	**6.799**	**9.641**

Respecto a los activos financieros no corrientes (epígrafes AV.1 y AV.2 del balance), ninguno de ellos se encontraba en mora a 31 de diciembre de 2015.

13. 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 2015 y 2014, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros		
	31/12/2014	Adiciones	31/12/2015
Terrenos	10.810	984	11.794
Antcipos de solares	2.766	1	2.766
Promociones terminadas	63		63
Total coste	**13.639**	**984**	**14.623**

Deterioros	Miles de Euros				
	31/12/2014	Dotaciones	Retiros	Ajustes	31/12/2015
Terrenos	976	6	-39	15	958
Promociones terminadas	29			-15	14
Total deterioros	**1.005**	**6**	**-39**		**972**

Total existencias inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Coste	14.623	13.639
Deterioro	972	1.006
Total	**13.650**	**12.633**
Valor razonable	30.310	28.963

Deterioros	Miles de Euros			
	31/12/2013	Dotaciones	Retiros	31/12/2014
Terrenos	1.008	37	-69	976
Promociones terminadas	29			29
Total deterioros	**1.037**	**37**	**-69**	**1.006**

Total existencias inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Coste	13.639	10.848
Deterioro	1.006	1.037
Total	**12.633**	**9.811**
Valor razonable	28.963	26.193

A finales del ejercicio 2015 se adquirió una participación en proindiviso de un solar por un total de 870 miles de euros.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se realizaron ventas de existencias inmobiliarias.

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, entendiendo 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.

Compromisos de compra de existencias

La filial de SBD Lloguer Social, S.A. denominada “Projectes i Constriccio Social a Sabadell, S.L.U.” tiene firmados sendos compromisos de compraventa de dos solares en Sabadell, a unos precios determinados en su momento y que están siendo objeto de revisión con el vendedor, la sociedad que participa con CEVASA en SBD y su filial. Los precios están siendo objeto de revisión y negociación por haber cambiado las circunstancias que determinaron los mismos (marco financiero y de subvenciones del anterior Plan de Vivienda de Catalunya).

Se tiene por objeto cerrar las negociaciones en los próximos meses. No obstante, no puede anticiparse el resultado de las mismas.

14. Activos financieros corrientes

La composición del epígrafe "Activos financieros corrientes" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Deudores	6.789	11.903
Depósitos	20	20
Inversiones financieras mantenidas para negociar (renta variable)	2.461	
Préstamos y deudores con intereses	849	1.702
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	13.123	38.570
Total activos financieros corrientes	**23.242**	**52.196**

Los únicos activos financieros corrientes que se encontraban en mora a 31 de diciembre de 2015 estaban incluidos en los grupos B.1.1) Clientes y B.1.2.) Deudores. Respecto a todos aquellos que se consideraban de "dudoso cobro" a esa fecha, se han realizado las oportunas provisiones por deterioro.

a) Inversiones financieras disponibles para su negociación

Este epígrafe recoge el valor razonable, en la fecha de cierre del ejercicio 2015, de una cartera de activos financieros compuesta por instrumentos de patrimonio (acciones) de sociedades cotizadas en las Bolsas españolas y de fondos de inversión en renta fija y variable.

No se tenía esta cartera al cierre del ejercicio 2014.

b) Clientes corrientes

Una de las partidas del epígrafe "deudores" es la de clientes.

El movimiento del epígrafe clientes durante los ejercicios 2015 y 2014 se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	Saldo a 31.12.2014	Variación corriente del saldo de clientes	Saldos calificados como dudosos en el año 2015	Saldos previamente calificados como dudosos y cobrados en el año 2015	Saldos considerados incobrables no provisionados previamente	**Saldo a 31.12.2015**
Clientes (-) anticipos	**407**	485	-354		-307	**231**
Clientes dudosos	**3.506**		354	-508		**3.352**
Provisión por insolvencias	**-3.506**		-354	508		**-3.352**
Total	**407**	**485**	**-354**		**-307**	**231**

	Miles de Euros						
	Saldo a 31.12.2013	Variación corriente del saldo de clientes	Saldos calificados como dudosos en el año 2014	Saldos previamente calificados como dudosos y cobrados en el año 2014	Saldos considerados incobrables y provisionados previamente	Variaciones en perímetro	**Saldo a 31.12.2014**
Clientes (-) anticipos	**395**	-41	369			79	**407**
Clientes dudosos	**3.404**		-369	-66	357	179	**3.506**
Provisión por insolvencias	**-3.404**		369	66	-357	-179	**-3.506**
Total	**395**	**-41**	**369**			**79**	**407**

15. Patrimonio Neto e Ingresos diferidos

15.1.) Patrimonio Neto

Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 6.976.140 euros y estaba representado por 23.253.800 acciones de 0,30 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 2015 eran los siguientes:

Denominación del partícipe	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Banco Popular Español, S.A.	23,02%		23,02%
Eulalia Vaqué Boix	18,15%	0,15%	18,29%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	16,73%		16,73%
Maria Boix Gacia	12,28%	0,57%	12,85%
Manuel Valiente Margelí	7,24%		7,24%
Bernat Víctor Vaqué	3,74%		3,74%
Gemma Víctor Vaqué	3,58%		3,58%
Albert Víctor Vaqué	3,42%		3,42%
Alexandre Víctor Vaqué	3,15%		3,15%
	91,311%	0,716%	92,027%

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 2015.

Acciones propias de la Sociedad Dominante

Al cierre del ejercicio 2015 existían 90.680 acciones en autocartera con un coste total de 644 miles de euros (0,39 % del capital social). El movimiento de las acciones en autocartera de los ejercicios 2015 y 2014 se detalla a continuación:

		Miles de Euros	
	nº.de títulos (*)	Valor Contable	% participación
Saldo a 31 de diciembre de 2013	**47.760**	**369**	**0,21%**
Adquisiciones	26.860	191	
Enajenaciones			
Amortización acciones propias mediante reducción de capital			
Saldo a 31 de diciembre de 2014	**74.620**	**560**	**0,32%**
Adquisiciones	16.060	84	
Enajenaciones			
Amortización acciones propias mediante reducción de capital			
Saldo a 31 de diciembre de 2015	**90.680**	**644**	**0,39%**

(*) Números de títulos corregidos en el 2013 y 2014 para hacerlo comparativo en le 2015 en función del split 20 x 1 ejecutado el 28/12/2015

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 2.950 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 644 miles de euros.

c) Reserva por capital amortizado: Recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo acogiéndose 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

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 NIIF,s de la dominante.

c) Reserva de revalorización RL 7/1996, 7 de junio: Esta cuenta, desde el 31 de diciembre de 2007 es distribuible sin ningún tipo de limitación y puede destinarse, entre otros fines, a incrementar las reservas de libre disposición que podrán ser distribuidas dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos. El saldo de esta cuenta es de 22.069 miles de euros.

d) Reservas voluntarias y resultados negativos de ejercicios anteriores: Estas reservas tienen un saldo, corregido tras los ajustes de consolidación, de 49.084 miles de euros en las cuentas individuales NIIF,s de las sociedades del Grupo.

Reservas 1ª aplicación NIIF, disponibles y no disponibles

Estas reservas tienen su origen en la primera aplicación de las NIIF,s por 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 principales ajustes de valoración respondieron 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 se abonaron contra el patrimonio neto (reservas NIC). Las diferencias posteriores se vienen registrando en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

Los movimientos posteriores de estas reservas durante los ejercicios 2014 y 2015 se muestran en el estado de cambios en el patrimonio consolidado.

En la actualidad tras la aplicación de la 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.

Diferencias negativas de consolidación

Dicho epígrafe se explica en al apartado de esta memoria 11.B “Combinaciones de negocio”.

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 12)

b) Varios swaps de cobertura de flujos de efectivo de varios préstamos hipotecarios (Nota 17)

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

Miles de Euros						
2015						
		Aumento/Disminución			Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	
	31/12/2014	Variación de valor	Aumentos de Impuestos diferidos	TOTAL MOVIMIENTO 2015		TOTAL
Inversiones financieras	160	-55	14	-41		119
Swaps	-359	252	-63	189		-170
Total	**-199**	**197**	**-49**	**148**		**-51**

Miles de Euros						
2014						
		Aumento/Disminución			Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	
	31/12/2013	Variación de valor	Aumentos de Impuestos diferidos	TOTAL MOVIMIENTO 2014		TOTAL
Inversiones financieras	86	99	-25	74		160
Swaps	-391	43	-11	32		-359
Total	**-305**	**142**	**-35**	**106**		**-199**

15.2.) Ingresos diferidos

El movimiento de este epígrafe durante los años 2015 y 2014 se muestran a continuación:

Miles de Euros				
2015				
	Aumento/Disminución			
	31/12/2014	Variación	Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	TOTAL A 31/12/2015
Préstamos Subsidiados	7.054	-67	1.203	8.189
Subvenciones por la promoción de Vvdas. VPO	2.242	250	419	2.911
Otras Subvenciones	11		-3	8
Total	**9.307**	**183**	**1.618**	**11.108**

Miles de Euros					
2014					
	Aumento/Disminución				
	31/12/2013	Variación	Variaciones en perímetro	Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	TOTAL A 31/12/2014
Préstamos Subsidiados	2.289	-619	4.535	849	7.054
Subvenciones por la promoción de Vvdas. VPO	217	843	1.160	22	2.242
Otras Subvenciones	12	5		-6	11
Total	**2.518**	**229**	**5.695**	**865**	**9.307**

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 en la medida en que se perciben dichos subsidios, 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 2014 y 2015, 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 (o reversiones de deterioros) 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 2015, es el siguiente:

Miles de Euros					
Fecha	Naturaleza	Importe devengado	Importe aplicado en la cuenta de rdos. desde la fecha de devengo y hasta el 31.12.2015	Importe pdte. de imputación en la cta. de rdos.	Importe pdte. de cobro
02/01/2011	Subvención de capital promocion edifico VPO en Igualada (Barcelona)	280	64	216	
02/01/2011	Subvención capital promoción edificio VPO alquiler en Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona)	1.305	693	612	
09/01/2012	Subvención capital promoción edificio VPO alquiler en Sant Joan de les Abadesses (Girona) (concesión administrativa)	1.050	696	354	
27/11/2012	Subvenciones de capital promoción edificio VPO alquiler en Vic (Barcelona)	2.940	2.360	580	1.494
15/10/2014		294	294		
21/11/2014	Subvención de capital promoción "La Serra 2" (Sabadell)	1.660	503	1.157	
21/11/2014	Subvención de capital promoción "Espronceda 2" (Sabadell)	714	714		
21/11/2014	Subvención de capital promoción "Falla 2" (Sabadell)	1.794	1.794		
21/11/2014	Subvención de capital promoción "Can Llong 5" (Sabadell)	6.199	6.199		4.749
21/11/2014	Subvención de capital promoción "Can Llong 6" (Sabadell)	1.890	1.890		
21/11/2014	Subvención de capital promoción "La Serra 4" (Sabadell)	1.844	1.844		
	Total:	***19.970***	***17.051***	***2.919***	***6.243***

Las subvenciones pendientes de cobro a 31/12/2015 se detallan en al cuadro anterior. Es aventurado realizar 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, porque:

a) En la mayor parte de los casos la normativa que ampara la calificación VPO de las viviendas promovidas no permite la descalificación voluntaria de las mismas. En los pocos casos que se permite, el grupo no lo contempla como hipótesis de futuro.

b) Sólo puede perderse la calificación VPO a instancias de la Administración con competencias en esta materia ante supuestos gravísimos por parte de los propietarios de viviendas VPO en alquiler, que razonablemente no puede contemplarse. Aunque el supuesto de descalificación no es contemplable, de darse, la contrapartida sería que las viviendas quedarían liberadas de todas las limitaciones de la VPO destinada a alquiler o venta, pasando a ser viviendas libres de inmediata realización, lo que compensaría los perjuicios que de ello se derivaran.

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 16 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 31/12/2015 en 21.232 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 valor razonable	Importe pdte. de imputación en la cta. de rdos.
Préstamo promoción Igualada (Barcelona)	239	239
Préstamo promoción Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona)	1.488	1.488
Préstamo promoción Vic (Barcelona)	2.204	1.352
Préstamo promoción Sant Joan de les Abadesses (Girona)	301	301
Préstamo promoción "La Serra 2" (Sabadell)	1.391	1.391
Préstamo promoción "Espronceda 2" (Sabadell)	873	
Préstamo promoción "La Falla 2" (Sabadell)	1.922	
Préstamo promoción "Can Llong 5" (Sabadell)	8.161	1.937
Préstamo promoción "Can Llong 6" (Sabadell)	2.220	1.044
Préstamo promoción "La Serra 4" (Sabadell)	2.435	437
Total:	***21.232***	***8.189***

Durante el ejercicio 2015 se percibieron 2.255 miles de euros (2.241 miles de euros en 2014) en concepto de subsidiaciones de cuotas hipotecarias de préstamos cualificados VPO, que se registraron en la cuenta de resultados. En el ejercicio 2015 todas ellas están reconocidas en el epígrafe 1.E.b). Por otra parte, las percibidas por SBD Lloguer Social, S.A. en el ejercicio 2014 se incluyen como parte del resultado procedente de asociadas, al corresponder a subvenciones realizadas con anterioridad al 21.11.2014 en que se adquirió el control de estas sociedades, epígrafe 10.a).

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.

16. 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 2015 y 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

31 de diciembre de 2015	Miles de Euros								
	Corriente	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	Total no corriente	
1) Deudas con entidades de crédito a lp	**4.285**	**4.317**	**4.409**	**4.504**	**4.599**	**74.070**	**-21.232**	**70.667**	**74.952**
A. Préstamos a lp	4.285	4.317	4.409	4.504	4.599	74.070		70.667	74.952
a.1 Valor nominal	4.285	4.317	4.409	4.504	4.599	74.070		91.899	96.184
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-21.232	-21.232	-21.232
B.Por arrendamientos financieros									
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							**262**	**262**	**262**
3)Otros pasivos	**2.115**						**4.231**	**4.231**	**6.346**
3.1 Lineas de crédito dispuestas									
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	211								211
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc.y por terminac.de obras)							2.592	2.592	2.592
3.6 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	1.863						1.639	1.639	3.502
3.7 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	41								41
TOTAL	**6.399**	**4.317**	**4.409**	**4.504**	**4.599**	**74.070**	**-16.739**	**75.160**	**81.560**

31 de diciembre de 2014	Miles de Euros								
	Corriente	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	Total no corriente	
1) Deudas con entidades de crédito a lp	**4.076**	**4.293**	**4.402**	**4.513**	**5.177**	**92.060**	**-21.012**	**89.432**	**93.507**
A. Préstamos a lp	4.076	4.293	4.402	4.513	5.177	92.060		89.431	93.507
a.1 Valor nominal	4.076	4.293	4.402	4.513	5.177	92.060		110.444	114.520
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-21.012	-21.012	-21.012
B.Por arrendamientos financieros									
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							**478**	**478**	**478**
3)Otros pasivos	**12.891**						**3.626**	**3.626**	**16.517**
3.1 Lineas de crédito dispuestas	1.240								1.240
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	94								94
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc.y por terminac.de obras)	4.438						2.000	2.000	6.438
3.6 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	2.416						1.626	1.626	4.042
3.7 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	4.703								4.703
TOTAL	**16.967**	**4.293**	**4.402**	**4.513**	**5.177**	**92.060**	**-16.908**	**93.536**	**110.502**

Pólizas

El Grupo tiene pólizas de crédito con un límite conjunto de 4.100 miles de euros, sin disponer al 31 de diciembre de 2015. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo, si bien el grupo espera renovarlas. A 31 de diciembre de 2014, el límite en pólizas ascendía a 7.000 miles de euros y tenía dispuestos 1.240 miles de euros.

Préstamos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2015, 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 reflejados en el balance, informados en las tasaciones efectuadas por un experto independiente, eran de 111.961 miles de euros a 31.12.2014 y de 117.428 miles de euros a 31 de diciembre de 2015.

El hecho de que diez de los doce 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:

	8 préstamos acogidos al Plan 2008-2012	1 préstamo acogido al Plan 2005-2008	2 préstamo acogido al Plan 2005-2008
Plazo amortización	25 años	10 años	25 años
Subsidiación cuota (euros/años por cada 10.000 euros de préstamo)	250	295 (5 primeros años) 177 (5 últimos años)	263 (5 primeros años) 205 (15 últimos años)
Duración subsidiación (años)	25 años	10 años	20 años

17. 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 y cuando se considera necesario o conveniente, 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 de la Alta Dirección.

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 2015 y 2014:

2015				Miles de Euros	
Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés intercambiado	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	BSCH	Euribor 1 año/ Fijo 3,60%	24/04/2017	5.800	-208
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	BSCH	Euribor 3 meses/ Fijo 1 año / 2,84%	06/12/2017	1.000	-53
Total al 31 de diciembre de 2015				**6.800**	**-261**
con terceros				6.800	-261
Coberturas tipo variable a tipo fijo				6.800	-261

2014					Miles de Euros	
Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés 2011	Vencimiento	Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BSCH	Euribor/ Fijo 3,60%	24/04/2017	5.800	-384
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BSCH	Euribor 3 meses/ Fijo 1 año / 2,42%	07/12/2015	1.000	-18
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	BSCH	Euribor 3 meses/ Fijo 1 año / 2,84%	06/12/2017	1.000	-76
Total al 31 de diciembre de 2014					**7.800**	**-478**
con terceros					7.800	-478
Coberturas tipo variable a tipo fijo					7.800	-478

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.

El swap vigente a 31.12.2015 de un millón de euros, con una duración de diez años, cubre 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 (6,8 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 6,8 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 2014 y 2015 instrumentos financieros derivados para cubrir estos riesgos.

Por lo demás, el Grupo CEVASA cuenta con 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 2015 es de 3.304 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 2015 (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 31/12/2015, producirán en los resultados y patrimonio neto del grupo del ejercicio 2016 el siguiente efecto, si, se produjese a inicio del ejercicio.

Miles de Euros			
	Efectos totales en los estados consolidados	Imputable a la sociedad dominante	imputable a intereses minoritarios
Cuenta de resultados	**-510**	**-389**	**-120**
Liquidación intereses préstamos a largo plazo	-830	-704	-126
Liquidación swaps y CAPS	78	78	
Otras líneas de financiación (posiciones deudoras) y depósitos bancarios (posiciones acreedoras)	243	237	6
Patrimonio Neto	**29**	**29**	
Valoración instrumentos de cobertura (swaps)	29	29	

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 parte del efecto negativo del aumento de los tipos de interés.

18. Provisiones y pasivos contingentes

A) Provisiones y pasivos contingentes empresas del Grupo

El movimiento para los ejercicios 2014 y 2015 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 2013	**1.240**	
Adiciones	251	4.438
Retiros	-36	
Variaciones en perímetro	545	
Saldo a 31 de diciembre de 2014	**2.000**	**4.438**
Adiciones	749	
Retiros	-157	-4.438
Saldo a 31 de diciembre de 2015	**2.592**	

En los cierres de los ejercicios 2014 y 2015, aunque existían reclamaciones de terceros de escasa cuantía, no se había realizado provisión alguna por estos conceptos, puesto que los Administradores consideraban muy poco probable que tales reclamaciones fuesen a tener efectos adversos para el Grupo.

La mayoría de las provisiones registradas como pasivos no corrientes son de tipo fiscal y se corresponden con diversos impuestos de diferentes empresas del grupo, en su mayoría recurridos, y que se encuentran en diferentes instancias administrativas o judiciales. Los importes registrados son los exigidos o exigibles por las diferentes Administraciones tributarias. No se registran posibles intereses legales por considerar que los casos en que se resuelva en contra de las empresas del grupo y deban satisfacerse los impuestos, serán compensados, en sentido inverso, por resoluciones administrativas y sentencias judiciales favorables.

También se registra en este epígrafe el saldo de las dotaciones realizadas al fondo para de premios de permanencia a favor de los miembros del Consejo de Administración. A 31 de diciembre de 2015 el total registrado por este concepto ascendía a 490 mil euros.

La provisión registrada como pasivo corriente al cierre del ejercicio 2014, por un total de 4.438 miles de euros, se corresponde con el importe liquidado dentro del primer mes del año 2015, por el Impuesto Municipal de Incremento de Valor de los Terrenos, devengado en la venta a final del año 2014, de dos edificios de viviendas en alquiler.

19. 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	
	31/12/2015	31/12/2014
	Corriente	Corriente
Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	42	4.703
Anticipos y depósitos de clientes	80	50
Acreedores comerciales	1.506	1.956
Otros acreedores corrientes	174	285
Periodificaciones	102	126
Total:	**1.904**	**7.120**

La cuenta de proveedores y acreedores por prestación de servicios incluye principalmente importes pendientes de pago por compras, servicios recibidos y costes relacionados. El periodo de crédito medio para las compras comerciales es de 60 días, y no devengan explícitamente intereses.

De acuerdo con resolución, de fecha 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se ofrece la siguiente información:

	Ejercicio 2015
Periodo medio de a proveedores	27,49
Ratio de operaciones pagdas	28,50
Ratio de oprecaiones pendientes de pago	15,60
	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	5.807
Total pagos pendientes	494

De acuerdo en lo establecido por dicha resolución, no se presenta información comparable del ejercicio 2014 relativa a los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos.

Adicionalmente a la información anterior, las sociedades del Grupo CEVASA han calculado, para todos los pagos de facturas recibidas en el ejercicio, las diferencias (días) entre las fechas de expedición de las facturas por los proveedores y las fechas de recepción de las mismas por las sociedades del Grupo y las fechas en que dichas facturas fueron pagadas, siendo dichas informaciones un complemento a las que se ofrecen en este punto. Dichas informaciones se incluyen en el Informe de Gestión del ejercicio.

20. Situación fiscal

El Grupo aplica el denominado régimen de tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades.

Las Sociedades con actividad principal el alquiler de viviendas, del grupo CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L. y SBD LLoguer Social, S.A., están acogidas 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, aunque están, excluidas de este régimen las sociedades SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.

Las sociedades con actividad principal el arrendamiento de viviendas aplican también la regla de prorrata del IVA, de lo que resulta que el, 90% en el caso de Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y del 99% en el caso de SBD LLoguer Social, S.A., del 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	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Seguridad Social, deudora	3	4		
Activos por impuestos diferidos			2.016	1.701
Hacienda Pública, deudora por I.S.		73		
Hacienda Pública, deudora por I.V.A. y otros impuestos	1	1		
Generalitat de Catalunya, deudora por subvenciones y otros	6.243	11.092		
Total saldo deudores	**6.247**	**11.169**	**2.016**	**1.701**

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Hacienda Pública, acreedora por I.V.A.	-149	53		
Hacienda Pública, acreedora por I.S.	6	4.382		
Pasivos por impuestos diferidos			344	425
Hacienda Pública, acreedora por I.R.P.F. y rentas del capital	132	193		
Organismos de la Seguridad Social acreedores	81	74		
Otras Administraciones Públicas (INCASOL)	-29			
Total saldo acreedores	**42**	**4.703**	**344**	**425**

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 31 de diciembre de 2015, se encontraban sujetos a revisión por las autoridades fiscales los últimos cuatro ejercicios liquidados y el propio ejercicio 2015, 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 2015, 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, la base imponible del impuesto a liquidar así como el gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2015:

	LIQUIDACIÓN				IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES		
	Miles de Euros				Miles de Euros		
	2015				2015		
	Bases a liquidar en el 2015	Bases pendientes de liquidar en ejercicios posteriores	*Total*		Corriente	Diferido	*Total*
Resultado agregados individuales antes de impuestos (SBD 100% en 2015 y 40% en 2014)	**24.577**		***24.577***				
Corecciones agregadas Régimen de Consolidación Mercantil	-18.508		*-18.508*				
(i) Resultado consolidado mercantil antes de IS	**6.069**		***6.069***	(i) * tipo impositivo aplicable	**1.699**		***1.699***
(ii) Corecciones agregadas Régimen de Consolidación Fiscal	240		*240*	(ii) * tipo impositivo aplicable	67		*67*
(i) Resultado consolidado fiscal antes de IS	**6.309**		***6.309***				
(iii) Diferencias (permanentes y temporales) por Reserva de capitalización	-686	-1.213	*-1.899*	(iii) * tipo impositivo aplicable	-192	-303	*-495*
(iv) Diferencias temporales agregadas al 28%, por resultados computables fiscalmente en el ejercicio	592		*592*	(iv) * tipo impositivo aplicable	166	-166	*0*
Diferencias temporales agregadas al 30% (gastos de otros ejercicios computables en la BI del 2015)	-161		*-161*		-48	48	*0*
(2) Bases imponible	**6.054**	**-1.213**	**5.006**				
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores (previos al Régimen de Consolidación Fiscal)	-613		*-613*		-172	172	0
(3) Base a gravar en el ejercicio 2015	**5.441**	**-1.213**	***4.228***				
Base imponible al 30%	**-161**		***-161***				
Base imponible al 28%	**5.602**		***5.010***				
Base imponible a tipos futuros		**-1.213**					
Total cuotas íntegras agregadas	**1.520**	**-303**	***1.217***				
Cuotas íntegras agregadas al 30%	**-48**		***48***				
Cuotas íntegras agregadas al 28%	**1.569**		***1.569***				
Cuotas íntegras agregadas a tipos futuros		**-303**					
Deducciones y bonificaciones fiscales agregadas por actividades	-1.477	-121	*-1.598*		-1.477	-121	*-1.598*
Importe a liquidar IS	**43**	**-425**	**-313**				
Retenciones fiscales	72						
Diferencias temporales ej.anteriores venta antiguo inmovilizado	-34						
Importe a pagar IS	**6**						
				Provisión para impuestos en el ejercicio 2015	512		*512*
				Mayor gasto por Impuesto sobre beneficios ejercicio anterior		26	26
				Correcciones al impuesto diferido del ejercicio (cambios tipos impositivos)		28	28
				Gasto por Impuesto sobre beneficios agregado registrado	**554**	**-317**	***238***

Reserva de capitalización

Como se precia en el cuadro del punto anterior, en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del grupo CEVASA del ejercicio 2015 se reducirá la tributación, al reducir la base imponible el impuesto en un 10% del importe correspondiente al incremento de los fondos propios del ejercicio, con un límite máximo, de aplicación dentro del ejercicio, del 10% de la base imponible previa. El resto podrá aplicarse en siguientes ejercicios.

Este beneficio está condicionado al mantenimiento de las reservas durante cinco años siguientes y a la dotación de una reserva indisponible, durante el mencionado plazo, equivalente a la reducción de la base imponible.

Por ello, bien sea en una o entre varias de las Sociedades del grupo CEVASA, deberá dotarse dicha reserva por un total de 1.899 miles de euros, dentro del plazo legalmente previsto en la normativa mercantil para la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2015.

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:

	Registrados contablemente				
Activos por impuesto diferido del Grupo	31/12/2014	Altas	Bajas	Ajustes	31/12/2015
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	860		-167		692
Créditos por Retribuciones a l/p y deterioro cartera de valores		149			149
Créditos por Reserva de capitalización pdte.aplicar próximos ejercicios		267			267
Créditos por doble imposición interna pendiente de aplicar	43			113	156
Créditos por deducción reinversión pendientes de aplicar	115	121		-38	198
Créditos fiscales por deducción incentivo det.actividades	4				4
Impuesto s/ beneficios anticipado por limitación gtos.financieros y amortizaciones pdtes. de deducir	481		-49		431
Activos por impuestos anticipados por diferente valor contable y fiscal de activos y pasivos	199		-81		118
Total:	**1.701**	**537**	**-298**	**75**	**2.016**

	Miles de Euros					
	Registrados contablemente					
Activos por impuesto diferido del Grupo	31/12/2013	Altas	Bajas	Ajustes	Variaciones en perímetro	31/12/2014
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	1.123		-119	-145		860
Créditos por doble imposición interna pendiente de aplicar	340	8	-174	-131		43
Créditos por deducción reinversión pendientes de aplicar	781	884	-1.550			115
Créditos fiscales por deducción incentivo det.actividades	4					4
Impuesto s/ beneficios anticipado por limitación gtos.financieros y amortizaciones pdtes. de deducir	362	160	-165		124	481
Activos por impuestos anticipados por diferente valor contable y fiscal de activos y pasivos	263		-24	-40		199
Total:	**2.873**	**1.051**	**-2.032**	**-316**	**124**	**1.701**

Ejercicio 2014:

El impacto agregado de la modificación de los tipos impositivos contemplada en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron los siguientes:

1) El reconocimiento de un menor ingreso por impuesto sobre sociedades, en la Cuenta de Resultados del ejercicio 2014 en 107 mil euros, que se muestra en el cuadro de conciliación anterior de esta memoria. Se desglosa de la siguiente manera:

a) Un menor ingreso de 183 miles de euros por variación de los activos por impuestos diferidos.

b) Un menor gasto por 76 miles de euros por variación de los pasivos por impuestos diferidos.

2) El reconocimiento adicional en el Estado de Ingresos y Gastos reconocidos del ejercicio 2014, en 13 mil euros, que se imputan directamente a Patrimonio neto y que tienen su origen en impuestos diferidos relacionados con los ajustes por valoración de instrumentos de patrimonio, registrados en el epígrafe AVII del balance consolidado.

Ejercicio 2015:

1) Durante el ejercicio 2015 se ha reconocido un menor ingreso por impuesto sobre sociedades por un importe de 28 mil euros, que se muestra en el cuadro de conciliación del punto 20 de esta memoria. El desglose es el siguiente:

a) Un menor ingreso de 11 miles de euros por variación de los activos por impuestos diferidos, en relación con bases imponibles negativas generadas en los ejercicios 2008 y 2009, de dos empresas del Grupo,

b) Un menor ingreso de 18 miles de euros, correspondiente al ajuste del tipo impositivo del impuesto anticipado originado por las retribuciones a largo plazo y deterioro de la cartera de valores, conceptos, no deducibles temporalmente en el Impuesto sobre sociedades.

2) El reconocimiento adicional en el Estado de Ingresos y Gastos recocidos en el ejercicio 2015, en 87 miles de euros, que se imputan directamente a Patrimonio Neto y que tienen un origen en impuestos diferidos relacionados con los ajustes por valoración de instrumentos de patrimonio y de coberturas de flujo de efectivo, registrados en el epígrafe A. VII del balance consolidado.

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 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 2015 recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 2.769 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
2008	1.446
2009	1.324
Total	**2.769**

Créditos fiscales por deducciones

La naturaleza e importe de las deducciones registradas contablemente por el Grupo pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2015 por insuficiencia de cuota, por importe de 358 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	156	2016
Deducción para incentivar det.actividades	2007	1	2025
	2008	1	2026
	2009	2	2027
Deducción por reinversión	2014	77	2029
	2015	121	2030
Total		**358**	

Respecto a la deducciones pendientes por reinversión de ventas de inmovilizado, a 31 de diciembre de 2015 el Grupo tenía pendiente de aplicación 77 miles de euros. En el ejercicio 2015 se generó una nueva deducción por reinversión de ventas de inmovilizado de 121 miles de euros, no aplicando en ese ejercicio ningún importe de los anteriores, quedando pendiente de aplicar para los próximos ejercicios 198 miles de euros.

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 y variación en los ejercicios 2015 y 2014, se detallas en los siguientes cuadros:

	Miles de Euros				
Pasivos por impuestos diferidos	31/12/2014	Altas	Bajas	Ajustes	31/12/2015
Diferimiento reinversión beneficios extraordinarios venta inmueble 2002	36		-34	-2	
Pasivos por impuestos diferidos por diferente valor contable y fiscal de determinados activos y pasivos	389		-45		344
Total	**425**		**-79**	**-2**	**344**

	Miles de Euros					
Pasivos por impuestos diferidos	31/12/2013	Altas	Bajas	Ajustes	Variaciones en perímetro	31/12/2014
Diferimiento reinversión beneficios extraordinarios venta inmueble 2002	57		-18	-3		36
Pasivos por impuestos diferidos derivados de la consolidación fiscal del Grupo SBD				-54	408	354
Pasivos por impuestos diferidos por diferente valor contable y fiscal de determinados activos y pasivos	34	3		-2		35
Total	**91**	**3**	**-18**	**-59**	**408**	**425**

Pasivos por impuestos diferidos que se devengarían en caso de disolución del grupo fiscal

Puesto que, en algunos casos, en el balance consolidado mercantil los valores contables son diferentes a los valores fiscales, tras los ajustes derivados de la consolidación económica y fiscal, se registran en el mismo impuestos diferidos por estas diferencias.

Adicionalmente en las contabilidades individuales de las sociedades integrantes del grupo, se muestran los activos y pasivos por impuestos diferidos derivados de la consolidación fiscal, que deberían liquidarse en el caso, poco probable, de disolución del grupo fiscal. La suma total registrada en aquellas contabilidades, por estos conceptos asciende a un total de 575 miles de euros.

21 Ingresos y gastos

21.1.) Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias

De las 2.133 viviendas en cartera al 31 de diciembre de 2015:

1. 1.939 están sometidas a la legislación de Viviendas de Protección Oficial. De estas:

   - 806 viviendas son de regímenes modernos de VPO y tienen las rentas máximas reguladas.
   - 1.133 son de regímenes antiguos de protección oficial y de ellas:

     * 661 tienen rentas antiguas.
     * 472 tienen rentas libres. De estas:

       - 1 vivienda se utiliza como piso muestra.

2. 194 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.

Las rentas por arrendamientos en los años 2015 y 2014 fueron de 13.049 miles de euros y 11.365 miles de euros, respectivamente.

Todos los contratos de arrendamiento de viviendas 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.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2015, el importe total de los cobros mínimos futuros de arrendamientos no cancelables, correspondientes todos ellos a contratos en vigor de alquiler de oficinas y locales, 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	
Cuotas mínimas de arrendamiento operativos no cancelables	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Menos de un año	1.519	1.619
Entre uno y cinco años	3.336	4.621
Más de cinco años	820	1.054
Total	**5.675**	**7.294**

Ninguno de los clientes del grupo supone más de un 10% de la cifra de facturación total del grupo CEVASA

21.2.) 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 2014 y 2015 a 2.779 miles de euros y 2.953 miles de euros, respectivamente.

21.3.) Gastos operativos

El epígrafe "Gastos operativos" de la cuenta de resultados consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Compras de mercaderías	375	426
Variación de existencias de mercaderías	4	15
Reparaciones y conservación edificios en propiedad	1.529	1.172
Servicios de profesionales independientes	759	665
Primas de seguros	142	111
Servicios bancarios y similares	263	104
Suministros	751	685
Otros	527	791
Total	**4.350**	**3.970**

21.4.) Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	AÑO 2015	AÑO 2014
Sueldos y salarios	2.951	2.828
Seguridad social a cargo de la Empresa	839	828
Indemnizaciones		118
Otros gastos sociales	18	19
Gastos personal asalariado:	**3.808**	**3.793**
Dietas, Atenciones Estatutarias y dotaciones al fonda para premios por permanecia	**472**	**457**
Total Gasto:	***4.280***	***4.250***

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2015 y 2014, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados a 31 de diciembre					
	2015		Total 2015	2014		Total 2014
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directivos:						
Directores Generales o de Area	3		3	3		3
Otros Directores	3	1	4	3	1	4
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	12	12	24	12	13	25
Otros	48	62	110	34	44	78
Total personal en plantilla	**66**	**75**	**141**	**52**	**58**	**110**
Consejo de Administración	**4**	**2**	**6**	**4**	**1**	**5**
Total	**70**	**77**	**147**	**56**	**59**	**115**

	Número medio de empleados					
	2015		Total 2015	2014		Total 2014
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directivos:						
Directores Generales o de Area	3		3	3		3
Otros Directores	3	1	4	3	1	4
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	12	12	24	12	13	25
Otros	39	41	80	44	50	94
Total personal en plantilla	**57**	**54**	**111**	**62**	**64**	**126**
Consejo de Administración	**4**	**2**	**6**	**4**	**1**	5
Total	**61**	**56**	**117**	**66**	**65**	**131**

En la plantilla de los ejercicios 2014 y 2015 no existían trabajadores con una discapacidad superior al 33%.

21.5.) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Arrendamientos y cánones	13	9
Publicidad y comunicación	49	75
Otros tributos	1.687	1.634
Ajustes en la imposición directa o indirecta	7	
Total	**1.757**	**1.719**

21.6.) Ingresos y ganancias por actividades de promoción inmobiliaria

Ni durante el ejercicio 2015 ni durante el 2014 se han realizado ventas de promociones inmobiliarias

El movimiento durante los ejercicios 2014 y 2015 de las dotaciones y recuperaciones por deterioro de valor de las existencias inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros						
	A 31.12.2013	Nuevas Provisiones	Recuperación de deterioro	A 31.12.2014	Nuevas provisiones	Recuperación de deterioro	A 31.12.2015
Solares	1.008	37	-69	976	6	-39	943
Edificios construidos	29			29			29
Total	**1.037**	**37**	**-69**	**1.006**	**6**	**-39**	**972**

21.7.) Resultado por enajenaciones del inmovilizado

La distribución de los ingresos y resultados por venta de activos del Grupo de las inversiones inmobiliarias, localizados en Madrid, durante los ejercicios 2015 y 2014, es la siguiente:

	Viviendas vendidas	Miles de Euros					
		Precio de venta		Valor Neto Contable y gastos asociados a la operación		Beneficio neto de la venta	
		2015	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Ventas viviendas complejo Sta. María de la Cabeza	15 vdas. + 12 plazas de parking ejercicio 2013/ 221 vdas. + 222 plazas de parking + 31 locales comerciales en el ejercicio 2014		36.541		13.451		23.090

21.8.) Deterioro de inversiones inmobiliarias, plusvalías en pasivos asociados y aplicaciones y reversiones de ingresos diferidos.

El movimiento durante los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Miles de euros								
	Movimiento 2015							
		Provisiones por deterioro activos			Aplicación (-) o reversión (+) de plusvalías en pasivos			
	Prov. a 01/01/2015	Dotación por deterioro	Retiro dotación por deterioro	Prov. a 31/12/2015	Subvenciones	Plusvalías préstamos	Total	Efecto conjunto en la cuenta de resultados 2015
Inversiones inmobiliarias	7.201		-1.797	5.404	453	1.203	1.656	-141
Concesiones administrativas	777		-88	689	-38		-38	-126
Total	**7.978**		**-1.885**	**6.093**	**415**	**1.203**	**1.618**	**-267**

Miles de euros								
	Movimiento 2014							
		Provisiones por deterioro activos			Aplicación (-) o reversión (+) de plusvalías en pasivos asociados en el ejercicio 2012			
	Prov. a 01/01/2014	Dotación por deterioro	Retiro dotación por deterioro	Prov. a 31/12/2014	Subvenciones	Plusvalías préstamos	Total	Efecto conjunto en la cuenta de resultados 2014
Inversiones inmobiliarias	8.288	100	-1.186	7.201		849	849	-237
Concesiones administrativas	840		-63	777	16		16	-47
Total	**9.128**	**100**	**-1.249**	**7.978**	**16**	**849**	**865**	**-284**

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 2015 no se ha registrado importe alguno en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio como consecuencia de deterioros de los mencionados activos. Por el contrario, durante el 2015 se ha recuperado el deterioro de determinados activos, lo que ha supuesto un ingreso en la cuenta de resultados de 1.885 miles de euros.

21.9.) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2015 y 2014, por su naturaleza, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones	71	51
Intereses e ingresos asimilados	93	17
Total ingresos financieros	**164**	**69**
Gastos financieros y gastos asimilados	-2.725	-1.996
Pérdidas c/v instrumentos financieros		
Variación de valor de instrumentos financieros		-8
Total Gastos Financieros	**-2.725**	**-2.004**
Participación en rdo.empresas cosolidadas por el método de participación		476
Total resultado financiero	**-2.561**	**-1.459**

21.10.) 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 2014 y 2015 se detalla a continuación:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	2015	2014
Empresas del Grupo:		
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	-2.201	-66
Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	4.941	27.414
Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	440	390
Cevasa, Hoteles, S.L.U.	564	126
Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	147	224
(*) SBD Lloguer Social, S.A. y su filial Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.	2.180	476
Total	**6.070**	**28.565**

(*) Sociedades asociadas hasta el 21 de noviembre de 2014, fecha en la que se adquiere el control de ambas.

22. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros del equipo directivo

Retribución del Consejo de Administración-

En los ejercicio 2015 y 2014 se reconocieron las siguientes retribuciones a favor del Consejo de Administración y de la Dirección de las Sociedades del grupo:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Remuneración Consejo de Administración:	*487*	*207*
Retribución fija	53	54
Dietas	44	28
Atenciones estatutarias	140	125
Otros beneficios (premios por permanencia)	250	
Remuneración equipo directivo	*563*	*509*
1) Alta dirección		
Retribuciones	365	333
2) Otros directivos		
Retribuciones	198	176
Indemnizaciones		
Total	**1.050**	**716**

Del saldo total existente a 31/12/2015 en concepto de provisión para premios por permanencia (490 miles de euros), se ha reconocido en el ejercicio 2015 250 miles de euros a favor de los miembros del Consejo de Administración, quedando la dotación realizada en el ejercicio 2015 (240 miles de euros), de forma estimada, pendiente de reconocer a favor de dichas personas, en el siguiente ejercicio, en la medida que corresponda, en tanto no se someta a votación consultiva por la Junta General el Informe Anual sobre Retribuciones del ejercicio 2015.

En la fecha de cierre del ejercicio 2015, el importe devengado en concepto de Atenciones Estatutarias, por la labor realizada en el ejercicio 2015, se estima de 140 miles de euros. Dicho importe está contabilizado como gasto del ejercicio 2015, 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 2014 y 2015, 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 2015 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.

No existen compromisos post-empleo ni cláusulas de blindaje o compensatorias por el cese de los miembros de la Alta Dirección en sus cargos actuales, salvo las señaladas por la legislación vigente en el caso de contratos laborales.

Dentro del ejercicio 2015, se ha contabilizado un gasto de 240 miles de euros, en concepto de provisión por retribuciones a largo plazo a los consejeros del grupo (premios de permanencia).

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2015, estaba formado por cuatro hombres y dos mujeres.

La Dirección de la Sociedad Dominante estaba formada por 6 hombres y una mujer. De ellos, tres varones formaban parte de la Alta Dirección.

Durante el ejercicio 2015, los miembros de los órganos de administración de las sociedades integrantes del grupo CEVASA, no han comunicado ni a otros consejeros ni a los órganos de administración ni en Juntas Generales a los que pertenecen ninguna situación de conflicto, directa o indirectamente, que ellos o personas a ellos vinculados, pudieran tener con el interés de las sociedades del grupo.

23. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas, correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 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
Ejercicio 2015 - Servicios de auditoria	50	8
Total ejercicio 2015	**50**	**8**
Ejercicio 2014 - Servicios de auditoria	48	8
Total ejercicio 2014	**48**	**8**

El auditor principal de Grupo CEVASA en el año 2015 es Price Waterhouse Coopers Auditores, S.L. En el año 2014 fue Deloitte, S.L.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 0,5 % de su facturación en España.

24. Otra información

24.1.) 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.

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 éstas 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.

24.2.) Porcentaje que representa el valor residual de los activos inmobiliarios sobre su valor razonable

Los valores razonables informados a 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son los resultantes de informes de tasación externos realizados para cada uno de los edificios en alquiler pero con base en valores individuales de cada una de las fincas que las integran, que son varios miles.

Dichos valores razonables se han calculado por tasadores terceros especializados, con base en múltiples supuestos e hipótesis, y es nuestro criterio no cuestionar ni dichas hipótesis ni los valores resultantes si consideramos sus hipótesis y supuestos razonables. Según se informa en una adenda al informe de tasación de la cartera inmobiliaria a 31.12.2015, el porcentaje que representa el valor residual de los activos sobre su valor razonable al 31.12.2015 es el siguiente:

Miles de euros		
	Valor razonable a 31/12/2015	% valor residual s/ valor razonable
Tipo de activo inmobiliario	**369.075**	**76,72%**
Activos intangibles		
Concesiones administrativas	1.263	26,97%
Inmuebles uso propio		
Hoteles en explotación	10.306	100,00%
Inversiones inmobiliarias		
En alquiler	326.442	73,97%
En construcción o stock	3.520	100,00%
Existencias inmobiliarias	27.544	100,00%

Debe tenerse en cuenta que dicho porcentajes se han calculado teniendo en cuenta los supuestos considerados en la tasación externa que sitúan valores residuales par los edificios en alquiler y resto de cartera inmobiliaria en momentos futuros diferentes, según se trate unos u otros activos.

- Para la reserva de suelo en inmuebles no alquilados no existe valor residual. Para estos casos se ha supuesto que el valor residual es el valor de mercado y por tanto, el porcentaje es el 100%. Tampoco para el inmovilizado material para uso propio.

- Para viviendas, locales comerciales y oficinas alquiladas, se supone que no se alquilan más allá del vencimiento de sus contratos, siendo en la fecha de finalización de los mismos cuando se supone un valor residual.

- Para viviendas de protección oficial sometidas a regímenes modernos se supone que continuaran en arrendamiento durante todo el periodo que resta para concluir dicha calificación de viviendas de protección oficial en arrendamiento. Sus valores residuales se sitúan en los ejercicios en que vencen las calificaciones.

- Para viviendas con contratos de renta antigua, se supone que se mantienen en arrendamiento durante toda la vida esperada de sus inquilinos, situándose sus valores residuales al término de la misma.

En el informe de tasación de la cartera inmobiliaria a 31.12.2014 no se informó de los valores actuales a 31.12.2014 de los valores residuales de cada una de las fincas, por lo que no es posible facilitar el porcentaje anterior para el ejercicio 2014.

24.3.) Análisis de sensibilidad de los valores razonables de la cartera inmobiliaria a 31.12.2015 respecto a diferentes hipótesis de ocupación

Los valores razonables informados a 31 de diciembre de 2015 son los resultantes de un informe de tasación externo.

Creemos que las hipótesis de ocupación consideradas por el tasador externo son coherentes con los niveles de ocupación que razonablemente pueden esperarse en el futuro, que, probablemente, deferirán muy poco de los observados históricamente en todos nuestros inmuebles en alquiler. Por ello, creemos que, de entre todas las variables que inciden en el valor de los inmuebles (valores de transacción actuales, evolución de los precios de los inmuebles no arrendados, tipos de interés básicos de las tasas de descuento, y rentabilidades exigidas por los agentes del mercado inmobiliario, evolución de las rentas futuras, evolución de las normativas, costes de mantenimiento de los edificios, etc.), la ocupación de los inmuebles del Grupo es la que se ha mostrado históricamente más estable, y cercana a la plena ocupación en nuestro "core business", el segmento de viviendas en alquiler.

Sin embargo siendo una tendencia de las Sociedades de nuestro sector empresarial, el ofrecer análisis de sensibilidad de los valores razonables en función de la variabilidad de las tasas de ocupación, se ofrece en este apartado tales informaciones que, como hemos afirmado, en nuestro caso, son poco relevantes.

Bajo los supuestos considerados en la tasación externa, respecto al mantenimiento de los edificios en alquiler, mencionados en el punto anterior, solo para las viviendas de protección oficial sometidos a regímenes modernos y para las viviendas de renta antigua se supone que las mismas se mantendrán en alquiler u ofrecidas en alquiler durante plazos dilatados. Para las segundas se parte del supuesto de que estarán alquiladas en un 100%, puesto que los inquilinos de renta antigua no renunciaran a sus contratos ventajosos. Por ello para estas viviendas, no es razonable realizar otros supuestos de ocupación, Respecto a las viviendas de protección oficial sometidas a regímenes modernos, en la actualidad tienen un ratio de ocupación próximo al 100%, supuesto de futuro bajo el cual se realizó la tasación externa y se calcularon los valores razonables. Con el mantenimiento de los precios actuales, que se sitúan por debajo de los precios de mercado de las viviendas de renta libre de las mismas zonas, solo es razonable suponer un descenso de ocupación de hasta un 10%.

De las informaciones que se facilitan en el mismo informe de tasación puede considerarse que un descenso en la ocupación del parque de viviendas de protección oficial del grupo del 5% supondría un descenso global en el valor razonable y de tasación de las mismas de 1.897 miles de euros, y si fuera del 10% de 3.854 miles de euros. Estos descensos representan un 0,5% o en 1,04%, respectivamente respecto al total del valor razonable de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA.

24.4.) 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 viene 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 2015 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 15.1 de esta memoria consolidada del grupo y del punto siguiente 24.5.

24.5.) Operaciones con acciones de la sociedad dominante

A la fecha de cierre del ejercicio 2015, 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 2015, CEVASA ha adquirido 803 acciones propias (16.060 equivalentes tras el split ejecutado en diciembre de 2015) (un 0,07% de su capital), por un total de 84 miles de euros, lo que representa un coste medio por acción, gastos incluidos, de 104 euros (a 5,23 euros tras split).

Salvo las adquisiciones anteriores, ninguna otra Sociedad del Grupo CEVASA adquirió acciones de la matriz durante el año 2015. En el año 2016 y hasta la fecha de cierre de este informe no se han adquirido acciones propias.

En la fecha de cierre de este informe, se tiene en autocartera un total de 90.680 acciones, con un coste total de 644 miles de euros, lo que representa un 0,39% del capital social.

25. 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 2015 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.

26. Hechos posteriores

El 5 de enero de 2016, se vendió el Hotel que el grupo tenía en Torrevieja (Alicante), por un importe de 11,3 millones de euros. Como consecuencia de esta operación, el grupo registró unos beneficios contables extraordinarios cercanos a 7 millones de euros.

ANEXO 1

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las sociedades dependientes consolidadas y la principal información relacionada con las mismas es la siguiente:

					Miles de Euros							
					Capital		Reservas		Resultado		Auditoria de	Cotización
Sociedades Dependientes	C.I.F.	Domicilio social	Principal actividad	Participación directas e indirectas de CEVASA a 31/12/2015	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	2015	2014	las cuentas	bursátil
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.	B-64324692	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria	100%	2.000	2.000	54.321	51.412	5.316	21.450	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	272	298	NO	NO
CEVASA, HOTELES, S.L.	B-64324726	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Gestión hotelera	100%	1.000	1.000	1.753	1.610	276	142	NO	NO
CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.	B-64324643	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	100%	1.000	1.000	15.271	15.252	165	19	NO	NO
SBD, LLOGUER SOCIAL, S.A. (*)	A-63634653	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)	Alquiler Vdas. (VPO).	80%	17.800	17.800	2.064	1.457	1.345	613	SI	NO
PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, S.L.U. (*)	B-64624976	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)	Promoción Vdas.	80%	300	300	787	509	-15	278	SI	NO
Sociedad Matriz												
COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.	A-28218543	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Prestación de servicios a empresas del Grupo Inversión inmobiliaria		6.976	6.976	56.557	58.960	16.829	852	SI	SI

(*) Sociedades asociadas hasta el 21 de noviembre de 2014, fecha en la que se adquiere el control de ambas.

ANEXO 2

Unidades Generadoras de Efectivo (UGE,s)

		Miles de Euros					
		31/12/2015			31/12/2014		
Identificación de la UGE	**Grupo de activos de las Propiedades, P y equipo que compone las U.G.E.**	**Valor Neto Contable a 31.12.2015**	**Valor razonable**	**Deterioro a 31/12/2015**	**Valor Neto Contable a 31.12.2014**	**Valor razonable**	**Deterioro a 31/12/2014**
Viviendas Protección Oficial del Complejo inmobiliario	Solar y edificio Barcelona	11.000			11.012		
Meridiano Cero	Instalaciones Complementarias	875			626		
	Mobiliario Explotación	4			5		
Viviendas Libres Complejo inmobiliarioMeridiano Cero	Solar y edificio Barcelona	7.909			8.268		
	Instalaciones Complementarias	625			447		
	Mobiliario Explotación	3			4		
Locales Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona	666			681		
	Instalaciones Complementarias	55			62		
		21.136	*166.184*		*21.102*	*160.421*	
Viviendas Libres Complejo inmobiliarios La Sagrera Centre (Barcelona)	Solar y edificcio	32.149			32.369		
	Mobiliario explotación	16			21		
	Instalaciones complementarias	32			33		
Locales Complejo inmobiliarios La Sagrera Centre (Barcelona)	Solar y edificio	1.902			1.918		
		34.100	*34.325*		*34.340*	*34.086*	*255*
Viviendas Protección Oficial Complejo inmobiliario	Solar y edificio	19.551			19.706		
Sta. Coloma de Gramenet	Instalaciones Complementarias	27			27		
		19.578	*19.123*	*455*	*19.733*	*18.444*	*1.289*
Viviendas Protección oficial Igualada	Solar y edificio	6.281			6.317		
	Mobiliario de explotación	2			2		
	Instalaciones complementarias	7			3		
Viviendas Libres Igualada	Solar y edificio	2.094			2.106		
	Mobiliario de explotación	1			1		
	Instalaciones complementarias	2			1		
		8.387	*6.899*	*1.488*	*8.430*	*6.739*	*1.691*
Concesión Administrativa sobre Viviendas Protección oficial	Solar y edificio	1.952			1.981		
Sant Joan de les Abadesses (Girona)		*1.952*	*1.263*	*689*	*1.981*	*1.204*	*777*
Viviendas Protección oficial Vic	Solar y edificio	9.454			9.538		
	Mob. explotación e instal. complementarias	14			10		
		9.468	*6.006*	3.462	*9.548*	*5.582*	3.966
Torres de oficinas Complejo inmobiliario Meridiano Cero	Solar y edificio Barcelona	3.260			3.287		
	Instalaciones Complementarias	2.206			1.521		
	Mobiliario Explotación	1			1		
		5.468	*33.305*		*4.809*	*32.400*	
Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario	Solar y edificio	*7.391*			7.463		
La Serra 2 (Sabadell)	Instalaciones Complementarias	*19*					
		7.391	*7.761*		*7.463*	*7.463*	
Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario							
Espronceda (Sabadell)	Solar y edificio	3.409			3.445		
		3.409	*3.575*		*3.445*	*3.445*	
Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario	Solar y edificio	*7.465*			7.557		
La Falla 2 (Sabadell)	Instalaciones Complementarias	*20*					
		7.484	*7.990*		*7.557*	*7.557*	
Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario	Solar y edificio	*4.761*					
La Serra 4 (Sabadell)	Instalaciones Complementarias	*8*			4.821		
	Mobiliario explotación	*6*					
		4.774	*5.101*		*4.821*	*4.821*	
Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario	Solar y edificio	*5.226*					
Can Llong 6 (Sabadell)	Instalaciones Complementarias				5.279		
	Mobiliario explotación	*1*					
		5.227	*5.594*		*5.279*	*5.279*	
Viviendas Protección Oficial Complejo Inmobiliario	Solar y edificio	*18.364*					
Can Llong 5 (Sabadell)	Instalaciones Complementarias	*5*			18.545		
	Mobiliario explotación	*3*					
		18.372	*19.792*		*18.545*	*18.545*	
Hotel Cabo Cervera	Solar y edificio	399			399		
	Instalaciones Complementarias	181			215		
	Mobiliario Explotación	103			127		
	Elementos de transporte						
	Mobiliario y equipos Oficina	2			4		
	Equipos Procesos Información	6			9		
		690	*10.306*		*754*	*10.251*	
Local comercial La Mallola	Edifico La Mallola	104			109		
		104			*109*	*660*	
Edificio industrial Bon Pastor	Solar	1.866			1.866		
	Edificio Bon Pastor	3.373			3.522		
	Instalaciones Técnicas	24			27		
		5.263	*10.124*		*5.416*	*9.440*	
	Total	**152.803**	**337.347**	**6.093**	**153.334**	**326.336**	**7.979**