



Compañía Española de  
Viviendas en Alquiler

# Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

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

## Informe de Gestión y Cuentas Anuales del ejercicio 2013

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

# INFORME DE GESTIÓN

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

### **INFORME DE GESTIÓN 2013**

## **1. Situación de la entidad**

### **Estructura organizativa**

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

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

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

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

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

La estructura organizativa del Grupo CEVASA está encabezada por:

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

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

No existen consejeros delegados ni consejeros con funciones ejecutivas.

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

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

### **Funcionamiento de la entidad**

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

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

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

Las líneas de actuación están definidas en su plan estratégico, que periódicamente es objeto de revisión y donde se concreta la política de rotación de activos o actuaciones de inversión y desinversión, basada, en primer lugar, en preferencias respecto a qué activos tener en cartera, en función de su rentabilidad básica esperada y fuentes en las que se apoya, esperada aportación periódica al resultado y al cash-flow, tiempos de maduración, etc.; y, en segundo lugar, en perspectivas de evolución del sector inmobiliario y sus precios, por productos y zonas, y de evolución de los costes del capital y de financiación externa,

## **2. Evolución y resultado de los negocios**

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

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

### *Comentario general sobre los resultados obtenidos y la evolución de los negocios*

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

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

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

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

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

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

Los dividendos satisfechos a CEVASA por sus filiales han sido de 2.158 miles de euros, frente a los 1.333 miles de euros del ejercicio anterior. Como hemos explicado en otras ocasiones, motivos relacionados con la optimización fiscal del grupo aconsejan no trasladar a la matriz los resultados con origen en el alquiler de viviendas, que es la actividad principal del grupo.

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

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

## B) GRUPO CEVASA

### *Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos*

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

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

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

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

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

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

### *Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes*

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

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

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

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

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

#### *Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado*

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

Esta variación de resultados debe verse en sus varios componentes:

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

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



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

#### *Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones*

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

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

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

#### **A) NEGOCIO PATRIMONIAL**

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

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

Las rentas de los edificios en explotación, netas de gastos repercutibles, han sido de 11.303 miles de euros, frente a los 11.576 miles de euros del año 2012, lo que supone una disminución del 2,36 %, y ello con un mayor número de superficies en alquiler u ofertadas.

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

<b>Rentas netas de repercusiones de gastos</b>				
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Diferencia</b>	<b>% Variac.</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>8.706</b>	<b>8.851</b>	<b>-145</b>	<b>-1,6%</b>
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	5.395	5.643	-248	-4,4%
Viviendas Santa M <sup>a</sup> de la Cabeza en Madrid	1.071	1.003	68	6,8%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	1.175	1.282	-107	-8,3%
Viviendas Sta. Coloma	671	659	12	1,7%
Viviendas Igualada	210	212	-1	-0,7%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	63	52	10	19,7%
Viviendas Vic (Barcelona)	121	0	121	100,0%
<b>COMERCIAL</b>	<b>1.355</b>	<b>1.431</b>	<b>-76</b>	<b>-5,3%</b>
Locales en Barcelona	963	1.031	-68	-6,6%
Locales y otros Santa M <sup>a</sup> de la Cabeza en Madrid	347	353	-5	-1,5%
Locales La Sagrera en Barcelona	45	47	-2	-4,3%
<b>OFICINAS</b>				
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	<b>1.174</b>	<b>1.294</b>	<b>-120</b>	<b>-9,2%</b>
<b>EDIFICIOS INDUSTRIALES</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTALES</b>	<b>11.303</b>	<b>11.576</b>	<b>-273</b>	<b>-2,36%</b>

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

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

#### Alquiler de viviendas

#### **Ingresos por alquileres**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Gastos de explotación**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Alquiler Oficinas

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

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

de negocios desde los 12€ a 18€/m<sup>2</sup>. El estado de la oficina y del edificio marca en la actualidad el precio del alquiler ante la mucha oferta existente.

Continúan los ajustes de rentas en el mercado. Mientras la tasa media de disponibilidad en la ciudad de Barcelona se encuentra en el 14%, los precios se sitúan en los 17,75 €/m<sup>2</sup> al mes en el Paseo de Gracia/ Diagonal, mientras en las nuevas áreas de negocio la renta se ha mantenido en una media de 14,75€/m<sup>2</sup> y mes. Las rentas máximas que se vienen solicitando en espacios desocupados se sitúan en 15 y 8 €/m<sup>2</sup> y mes, respectivamente, en el centro de la ciudad y en la periferia.

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

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

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

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

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

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

#### Alquiler Locales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **B) NEGOCIO DE PROMOCION INMOBILIARIA Y DE SUELO**

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

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

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

Residualmente, se ha vendido una vivienda y plaza de parking de una promoción acabada en pasados ejercicios. Sólo algunos pocos anexos permanecen sin vender en la cartera inmobiliaria de la Sociedad. La aportación de esta última operación a la cuenta de resultados ha sido negativa, siendo el precio de venta ligeramente menor que el de coste, a consecuencia de la caída de los precios de mercado.

#### *Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios*

La caída de los precios de los activos inmobiliarios ha afectado al valor de realización de los activos del grupo asignados a la actividad de promoción inmobiliaria y de suelo. El valor de tasación de la cartera de inmuebles asignados a estas actividades ha perdido durante el ejercicio 2013 un 2,03 % de su valor, frente a un descenso del 18,33 % en el año 2012, lo que parece un indicador de que el descenso de los precios puede estar próximo a su fin.

### **C) NEGOCIO HOTELERO**

#### *Evolución y tendencia seguida por los ingresos del hotel*

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

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

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

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

#### *Evolución y tendencia seguida por los costes del hotel*



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

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

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

#### *Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios*

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

#### *Evolución y tendencia del resultado de los resultados del hotel*

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

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

#### *Evolución y tendencia de las inversiones en el negocio hotelero*

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

## **2.1. Indicadores fundamentales de carácter financiero y no financiero**

### **Indicadores económico-financieros**

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

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

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

## **2.2. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal**

### **Indicadores de aspectos ambientales**

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

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

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

### **Indicadores de aspectos sociales**

#### *Calidad en el servicio*

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

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

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

#### *Responsabilidad social*

Pese a que los márgenes de los negocios del grupo están siendo afectados desde hace años por la actual crisis económica, CEVASA mantiene su tradicional política de destinar el 0,7% de sus beneficios líquidos consolidados a obras de carácter social, especialmente de apoyo a los más necesitados, y de apoyo de actividades culturales en los municipios en los que desarrolla sus negocios. Son muchas las causas en las que hemos colaborado a lo largo de estas últimas décadas.

#### *Política de recursos humanos*

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

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

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

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

### **3. Liquidez y recursos de capital**

#### **Liquidez**

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

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

### **Recursos de capital**

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

### **Obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance**

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

## **4 Principales riesgos e incertidumbres**

### **Riesgos operativos y riesgos financieros**

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

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

## **5. Circunstancias importantes acaecidas tras el cierre del ejercicio**

### **Hechos importantes acaecidos tras el cierre**

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

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

## **6. Información sobre evolución previsible de la entidad**

### **Evolución previsible de la entidad**

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

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

Un factor atenuador de lo anterior deriva del hecho de que gran parte de la cartera de viviendas del grupo sea, bien de renta antigua o de renta social (viviendas modernas de protección oficial), con rentas menores de las de mercado. Ello hace que gran parte de esta cartera no se vea afectada por la caída de los alquileres de mercado o se vea afectada en escasa medida, ya que, por estar sus precios de alquiler por debajo de aquellos, pueden aumentarse por la aplicación del IPC.

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

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

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

El Grupo CEVASA trabaja en varias líneas de actuación:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## **7. Actividades de I+D+i**

### **Actividades de I+D+i**

El grupo, por la tipología de sus negocios, no realiza actividades de investigación y desarrollo en sentido estricto. No obstante, aplica en sus edificios, siempre que le es posible, todos aquellos avances relevantes en materia de eficiencia energética y de sostenibilidad, especialmente en sus inversiones inmobiliarias, en sintonía con su compromiso medioambiental y considerando siempre la rentabilización a largo plazo de dichas inversiones.

## **8. Adquisición y enajenación de acciones propias**

### **Adquisición y enajenación de acciones propias**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Otra información relevante**

### **Información bursátil**

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

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

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

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

### **Política de dividendos**

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

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

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

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

### **Gestión de la calificación crediticia**

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

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

## **BALANCE DE SITUACIÓN**

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

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

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

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

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

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

## **CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

**COMPañA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

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

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



## **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

## COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2013 Y 2012

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

	2.013	2.012
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>826</b>	<b>293</b>
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		
<b>I. Por valoración instrumentos financieros</b>	<b>270</b>	<b>0</b>
1. Activos financieros disponibles para la venta	270	0
	-81	0
<b>V. Efecto impositivo</b>	<b>-81</b>	<b>0</b>
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>	<b>189</b>	<b>0</b>
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>1.015</b>	<b>293</b>

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

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

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

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

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

## **ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

COMPañA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

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

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

# MEMORIA

## **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

### **1.1 Domicilio y forma legal:**

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

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia y se negocian por el procedimiento de corros electrónicos, gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos.

### **1.2 Objeto social y principales actividades:**

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

“La Sociedad tiene por objeto:

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

- f) El desarrollo de toda clase de operaciones de crédito e inversión, salvo las que expresamente queden reservadas por la Ley a sociedades especiales y, en particular, a las entidades de inversión, depósito y financiación sometidas a la vigilancia y regulación por organismos administrativos, tales como el Banco de España o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

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

### **1.3 Sociedad dominante de un grupo de sociedades:**

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

De acuerdo con la legislación vigente, CEVASA, como cabecera de grupo y de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, está obligada, a cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas, que por el hecho de cotizar en Bolsa, deben ser preparadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a NIIF-UE, el volumen total de reservas consolidadas asciende a 76.489 miles de euros, el resultado consolidado después de impuestos del ejercicio 2013 asciende a 3.020 miles de euros y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 142.233.

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

### **1.4 Proceso de fusión**

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



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

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

La procedencia de dichas reservas de fusión es la siguiente:

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

### **1.5 Moneda funcional:**

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

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Marco normativo e Imagen fiel**

Las cuentas anuales de CEVASA muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en el ejercicio finalizado en esa fecha.

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

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

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, y

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 22 de Abril del año 2013 y 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. En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El cálculo de provisiones para riesgos y gastos a largo plazo (véase nota 14).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

Los importes de estas participaciones y su comparación con sus valores según el patrimonio de tales sociedades a 31 de diciembre de 2013 se muestran en la Nota 9.

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

## **2.4 Comparación de la información**

2.4.1 Razones excepcionales que justifiquen modificaciones en la estructura del balance:  
Tanto el ejercicio 2013 como el 2012 se presentan conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (BOE de 20 de noviembre) y son plenamente comparables.

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

## **2.5 Agrupación de partidas**

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

## **2.6 Elementos recogidos en varias partidas**

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

Ni en el año 2012 ni el 2013 existen registrados elementos patrimoniales en varias partidas.

## **2.7 Cambios en criterios contables**

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

## **2.8 Corrección de errores**

No se ha detectado error alguno en las cuentas cerradas con anterioridad al ejercicio 2012 y por ello no se ha practicado corrección alguna.

## **2.9. Situación financiera – Fondo de maniobra**

El balance de situación al 31 de diciembre de 2013 presenta un fondo de maniobra positivo. En este sentido, y respecto a la situación financiera, debe considerarse el grupo CEVASA en su conjunto y las sociedades filiales como meros instrumentos para el desarrollo de cada uno de los negocios del mismo, la Dirección de la Sociedad prioriza el análisis de las necesidades y los excesos de tesorería del grupo en su conjunto, con carácter prioritario al de cada una de las sociedades que lo integran, puesto que la sociedad matriz controla completamente sus posiciones financieras y determina que liquidez traspasar de una sociedad a otra, primando siempre las necesidades del grupo en su conjunto.

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

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

### **3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

#### **3.1 Información sobre la propuesta de resultado:**

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

#### **AÑO 2013**

##### **Base de reparto:**

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

##### **Distribución:**

- A Reserva Voluntaria **826**

---

### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **4.1 Inmovilizado intangible**

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

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

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

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

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

#### **4.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Deterioro de valor de activos intangibles y materiales*

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

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

### **4.3 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

Con el fin de detectar posibles deterioros de valor, se llevan a cabo anualmente tasaciones inmobiliarias independientes. Si el valor de tasación es menor que el de coste se registra una pérdida por deterioro. En el caso de aumento de valor se revierte la provisión registrada previamente de forma que el valor registrado no supere nunca el valor de coste. Al 31 de diciembre de 2013, el balance de situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

La metodología utilizada por los tasadores externos (American Appraisal) para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de CEVASA fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada final del período proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada. Los inmuebles se valoran de forma individual,

considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un período de comercialización. La metodología de valoración aplicada fue idéntica a la utilizada en ejercicios anteriores al 2013.

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

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

Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias de CEVASA al 31 de diciembre de 2013 y 2012, calculados en función de las tasaciones realizadas por American Appraisal, tasador independiente no vinculado al Grupo CEVASA, ascienden a 9.145 y 9.173 miles de euros, respectivamente.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de producción.

#### **4.4 Arrendamientos**

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

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

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

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

#### **4.5 Permutas**

Ni durante el ejercicio 2013 ni durante el 2012 se han realizado permutas.

## 4.6 Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable, que salvo prueba en contrario, se supone equivalente a la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.



### Valoración posterior

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

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

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

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

#### b) Pasivos financieros:

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

“Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo”: Entre CEVASA y sus filiales se mantienen cuentas de préstamos, registrándose por los importes nominales que se adeuden a las filiales junto con los intereses devengados en su caso.

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

“Deudas con entidades de crédito a corto plazo”: Se trata del importe dispuesto de las líneas de crédito que CEVASA tiene abiertas con diversas entidades financieras, registrándose por los importes efectivos dispuestos.

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

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

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

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

La Sociedad no ha designado, ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012, activos y pasivos financieros como a valor razonable y que sus diferencias de valor repercutieran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Considerando la naturaleza de los importes que acredita y los prestatarios, la Sociedad considera que estos saldos son plenamente recuperables y no existe evidencia alguna de deterioro de los mismos.

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

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

4.6.5 Contratos de garantías financieras, criterios de valoración seguidos:

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

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

Por dichos servicios, CEVASA percibe una contraprestación de mercado.

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

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

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

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

Al cierre de cada ejercicio se realizan las correcciones valorativas necesarias, que equivalen a las diferencias entre los valores en libros de las participaciones y los importes recuperables de las mismas. Como mejor evidencia del importe recuperable de estas inversiones se toma en

consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por plusvalías tácitas netas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro, y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando previamente se hayan realizado ajustes valorativos por aumento de valor que se hubieran imputado al patrimonio neto. En tal caso, las correcciones valorativas por deterioro minorarán el patrimonio neto hasta compensar completamente los aumentos de patrimonio realizados anteriormente por esos mismos conceptos.

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

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

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

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

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

Las acciones propias en autocartera se califican como instrumentos de patrimonio propios, aunque se adquieren para dar contrapartida al accionista y sin una intención clara y manifiesta de mantenerlas en autocartera indefinidamente y por tanto con el propósito de venderlas en caso de demanda de acciones sin contraprestación en el mercado. En cualquier caso, y considerando que en los últimos ejercicios todas las acciones adquiridas han sido posteriormente amortizadas en operaciones de reducción de capital, dichas acciones se valoran en las cuentas por el importe de su adquisición.

## **4.7 Coberturas contables**

### 4.7.1 Criterios de valoración en las operaciones de cobertura:

A efectos de reconocimiento contable de estos instrumentos de cobertura se utilizan los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del Patrimonio neto, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de resultados. Las posibles diferencias positivas o negativas de

la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de resultados.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere a la cuenta de resultados del ejercicio.

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

#### **4.8 Existencias**

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

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

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

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

Ni durante el ejercicio 2013 ni en el 2012 se han activado gastos financieros.

#### **4.9 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional de CEVASA es el euro y lo ha sido a lo largo de los ejercicios 2013 y 2012. Ni en uno ni en otro ejercicio se han realizado transacciones en moneda extranjera.

#### **4.10 Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases

imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por limitaciones temporales de deducción de gastos y por deducciones fiscales no aplicados fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

La Sociedad se encuentra sujeta al Impuesto de Sociedades bajo el régimen de tributación de Consolidación Fiscal según el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2005 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Las Sociedades que constituyen el Grupo a efectos fiscales para el ejercicio 2013 son las descritas en la Nota 9, salvo SBD Lloguer Social, S.L. En consecuencia, el gasto por impuesto sobre Sociedades recoge aquellas ventajas derivadas del aprovechamiento de bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación que no hubieran sido registradas en caso de tributación individual de las Sociedades que conforman el citado grupo fiscal.

#### **4.11 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

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

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

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

Gastos de explotación:

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

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

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

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

“Tributos”: Recoge el importe total de los impuestos devengados en el ejercicio, siendo la mayor parte de ellos de carácter local. Los principales tributos incluidos en este epígrafe son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

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

#### **4.12 Provisiones y contingencias**

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad diferencian entre provisiones y pasivos contingentes:

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

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y que son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. En las fechas de cierre de los ejercicios 2012 y 2013 no se reconocen pasivos contingentes, puesto que los Administradores estiman su inexistencia.

#### **4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

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

La Sociedad no tiene compromisos para pensiones con sus empleados, directivos o miembros

del Consejo de Administración.

#### **4.15 Pagos basados en acciones**

En la Compañía no se producen pagos basados en acciones.

#### **4.16 Subvenciones, donaciones y legados**

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

#### **4.17 Combinaciones de negocios**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **4.18 Negocios conjuntos**

Ni en el año 2013 ni en el 2012 la Compañía ha realizado negocios conjuntos con otras entidades.

#### **4.19 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

Durante los ejercicios 2013 y 2012 CEVASA ha realizado con partes vinculadas las siguientes operaciones:

##### Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

- 1) Prestación de servicios: CEVASA, en su función de Sociedad holding, presta a sus filiales determinados servicios, que son:
  - Servicios de apoyo a la dirección y gestión de negocios.
  - Asistencia financiera legal.
  - Servicios de gestión administrativa y contable.
  - Control de cumplimiento de los estándares de calidad.
  - Servicios de gestión del personal.
  - Servicios de asesoría legal.
  - Servicios informáticos.
- 2) Gestión patrimonial y administrativa de activos: CEVASA presta a su filial asociada SBD Lloguer Social, S.A. determinados servicios de gestión patrimonial y administrativa de sus activos y pasivos, relacionados con su parque de viviendas en alquiler.
- 3) Prestación de garantías: CEVASA y sus filiales participadas al 100% se prestan entre ellas garantías de cobertura de riesgo en relación a la realización de determinadas operaciones financieras. CEVASA también presta garantías a su asociada SBD Lloguer

Social, S.A. en dos préstamos hipotecarios.

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

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

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

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

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

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

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

#### Prestación de servicios de sociedades vinculadas a consejeros de la Sociedad

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

#### Pagos de dividendos a partes vinculadas

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

#### **4.20 Activos no comerciales mantenidos para la venta**

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

#### **4.21 Operaciones interrumpidas**

Ni en el año 2013 ni en el 2012 se han realizado operaciones interrumpidas.

#### **4.22. Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, resuelva sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido.

#### **4.23. Clasificación corriente / no corriente**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

### **5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7 Importe de los gastos financieros capitalizados en el ejercicio:

No se han capitalizado gastos financieros en los elementos del inmovilizado intangible de CEVASA, ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012.

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

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

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

No se han producido tales pérdidas.

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

Ningún activo intangible incluido en las UGE,s de la Sociedad ha sufrido deterioro alguno, ni durante el 2013 ni en el 2012.

5.11 Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación:

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

5.12 Importe y características del inmovilizado completamente amortizado en uso:

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

5.13 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado:

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

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

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

5.15 Resultado del ejercicio por enajenación del inmovilizado:

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

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

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

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

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

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

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

5.19 Fondo de comercio:

La Sociedad no tiene registrado fondo de comercio alguno.

## **6. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

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

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

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

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

	<b>MOVIMIENTOS AÑO 2012</b>			<b>AMORTIZACIÓN</b>			<b>TOTAL NETO</b>
	<b>A 01.01.2012</b>	<b>Inversiones</b>	<b>A 31.12.2012</b>	<b>A 01.01.2012</b>	<b>Amortización</b>	<b>A 31.12.2012</b>	<b>Saldo</b>
<b>MOBILIARIO,EQUIPOS Y ELEM. DEC. DE OFICINA Y EXPLOTACION</b>	542	1	543	293	38	331	212
<b>EQUIPOS PROCESO INFORMACION</b>	264	1	265	223	18	241	24
<b>TURISMOS</b>		20	20		1	1	18
<b>Total .....</b>	<b>806</b>	<b>22</b>	<b>828</b>	<b>516</b>	<b>57</b>	<b>572</b>	<b>254</b>

**6.2 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación:**

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

**6.3 Vidas útiles o coeficientes de amortización utilizados:**

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

<b>Grupos de elementos</b>	<b>Coeficientes de amortización (%)</b>
Mobiliario	10%-15%
Equipos de proceso de información	25%

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

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

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

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

6.6 Características del inmovilizado material situado en el extranjero:

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

6.7 Gastos financieros capitalizados en el ejercicio:

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

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

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

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

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

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

No ha habido compensación alguna.

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

Ningún inmovilizado incluido en las UGE,s (unidades generadoras de efectivo) de la Sociedad ha sufrido deterioro alguno, ni durante el año 2013 ni en el 2012.

6.12 Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación:

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

6.13 Importe y características del inmovilizado completamente amortizado en uso:

Al cierre del ejercicio 2013 detalle de los bienes totalmente amortizados que se encuentran en uso es el siguiente:

- Mobiliario de oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 113 miles de euros.
- Equipos oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 66 miles de euros.
- Equipos proceso información: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 221 miles de euros.

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

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

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

6.15 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado:

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

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

No existen compromisos firmes de venta de inmovilizado material.

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

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

6.18 Arrendamientos financieros y similares sobre inmovilizados:

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

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

CEVASA no tiene contabilizados inmuebles entre su inmovilizado material.

6.20 Resultado del ejercicio por enajenación del inmovilizado:

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

## **7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad son las siguientes:

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

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

El mencionado solar no genera ingresos para la Compañía.

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

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



Este edificio de 10.944,14 m2 se halla contabilizado por un total de 8.559 miles de euros, de los cuales 1.866 miles de euros corresponden al coste del solar, 4.960 miles de euros al edificio construido, y 1.733 miles de euros corresponden a las instalaciones.

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

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

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2013	IMPORTE NETO A 31/12/2013
<b>TERRENOS Y CONSTRUCCIONES</b>					
Terrenos y solares no edificadas	2.918		2.918		2.918
Edificios explotación:					
-Solares	1.866		1.866		1.866
-Construcciones	4.960		4.960	1.297	3.663
<b>OTRAS INSTALACIONES</b>	1.729	4	1.733	1.626	107
<b>Totales .....</b>	<b>11.473</b>	<b>4</b>	<b>11.477</b>	<b>2.923</b>	<b>8.555</b>

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

	MOVIMIENTOS AÑO 2013			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2013	Bajas/Traspasos	A 31.12.2013	A 01.01.2013	Amortización	Traspasos	A 31.12.2013	Saldo
<b>TERRENOS Y CONSTRUCCIONES</b>								
Terrenos y solares no edificadas	2.918		2.918					2.918
Edificios:								
-Solares	1.866		1.866					1.866
-Construcciones	4.960		4.960	1.141	153		1.294	3.666
<b>OTRAS INSTALACIONES</b>	1.733		1.733	1.435	194		1.629	104
<b>Totales:</b>	<b>11.477</b>		<b>11.477</b>	<b>2.576</b>	<b>347</b>		<b>2.923</b>	<b>8.555</b>

	MOVIMIENTOS AÑO 2012			AMORTIZACIÓN				TOTAL NETO
	A 01.01.2012	Bajas/Traspasos	A 31.12.2012	A 01.01.2012	Amortización	Traspasos	A 31.12.2012	Saldo
<b>TERRENOS Y CONSTRUCCIONES</b>								
Terrenos y solares no edificadas	2.918		2.918					2.918
Edificios:								
-Solares	1.866		1.866					1.866
-Construcciones	4.960		4.960	993	148		1.141	3.819
<b>OTRAS INSTALACIONES</b>	1.693		1.693	1.246	189		1.435	258
<b>Totales:</b>	<b>11.438</b>		<b>11.438</b>	<b>2.239</b>	<b>337</b>		<b>2.576</b>	<b>8.863</b>

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

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

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

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

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

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

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

7.7 Características de las inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero:

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

7.8 Gastos financieros capitalizados en el ejercicio:

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

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

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

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

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

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

No ha habido compensación alguna.

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

Ninguna inversión inmobiliaria incluida en las UGE,s de la Sociedad ha sufrido deterioro alguno ni durante el año 2013 ni en el 2012.

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

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

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

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

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

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

7.16 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con las inversiones inmobiliarias:  
CEVASA no ha recibido subvenciones, donaciones y legados para la adquisición de inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

7.19 Arrendamientos financieros y similares sobre inversiones inmobiliarias:

CEVASA no tiene formalizados arrendamientos financieros sobre sus inversiones inmobiliarias.

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

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

7.21 Resultado del ejercicio por enajenación de las inversiones inmobiliarias:

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

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

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

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

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

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

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

## **8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

### **Arrendamientos financieros**

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

### **Arrendamientos operativos**

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

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

La Sociedad tiene en arrendamiento un edificio industrial en Barcelona con una superficie construida de 10.944.14 m<sup>2</sup>, situado en el barrio de Bon Pastor (véase Nota 6).

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

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

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

B) La Sociedad como arrendataria:

#### **8.3 Descripción general:**

CEVASA es arrendataria de la oficina donde ésta ejerce su actividad. Está ubicada en la localidad de Barcelona, en la Avda. Meridiana, 350, 6ª planta. La Sociedad arrendadora de la mencionada oficina es Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U, una compañía perteneciente al grupo CEVASA. La fecha final de contrato de arrendamiento vencerá el 24 de mayo de 2015.

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

	<b>Pagos en el 2014</b>	<b>Pagos del 2015</b>
<b>Oficina en Barcelona</b>		
Oficina Avda. Meridiana, 350	49	50

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

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

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

Durante los ejercicios 2013 y 2012 CEVASA pagó en concepto de gastos por alquileres, 49 y 47 miles de euros, respectivamente.

## 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

#### 9.1 Categorías de activos y pasivos financieros:

- 1) Los activos financieros de la Sociedad diferentes a las participaciones en empresas del grupo y asociadas y efectivo y otros medios equivalentes son los que se detallan a continuación:

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO				INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO				Total	
	Instrumentos de patrimonio		Créditos / Derivados / Otros		Instrumentos de patrimonio		Créditos / Derivados / Otros		2013	2012
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012		
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: Mantenidos para negociar Otros			4						4	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.252				6	6			1.258	6
Préstamos y partidas a cobrar			25	10			2.088	3.573	2.113	3.583
Activos disponibles para la venta: Valorados a valor razonable Valorados a coste										
<b>Total:</b>	<b>1.252</b>		<b>29</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2.088</b>	<b>3.573</b>	<b>3.375</b>	<b>3.589</b>

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

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

"Depósitos a largo plazo": El movimiento y su detalle de los depósitos en los ejercicios 2012 y el 2013 se detallan a continuación:

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

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

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

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

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

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

"Préstamos a empresas del grupo y asociadas": El movimiento y detalle de los préstamos que CEVASA ha otorgado a sus filiales y asociadas durante los ejercicios 2013 y 2012 se detallan a continuación:

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

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

	Saldo a	Movimientos		Saldo a
	01.01.2012	Altas	Bajas	31.12.2012
Empresas del grupo: Cevasa - Teyco, S.L.	1.406	5.460	-5.308	1.558
<b>Total:</b>	<b>1.406</b>	<b>5.460</b>	<b>-5.308</b>	<b>1.558</b>

"Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar":

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

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

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

2) Los Pasivos financieros de la Sociedad distintos de los fiscales e impuestos diferidos, durante los ejercicios 2013 y 2012, son los que se detallan a continuación:

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO				Total	
	Derivados/Otros		Deudas con entidades de crédito y Otros		Derivados/Otros			
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</b>								
<b>Mantenidos para negociar</b>								
<b>Otros</b>								
<b>Préstamos y otras partidas a pagar</b>	11.856	12.251	4.596	7.038	450	834	16.902	20.123
<b>Total:</b>	<b>11.856</b>	<b>12.251</b>	<b>4.596</b>	<b>7.038</b>	<b>450</b>	<b>834</b>	<b>16.902</b>	<b>20.123</b>

a) En la categoría Préstamos y otras partidas a pagar y clasificado como “Otros pasivos financieros”, se recoge un importe recibido en concepto de fianza. El importe contabilizado por este concepto en los años 2012 y 2013 fue de 25 miles de euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Reclasificaciones:

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

9.4 Clasificación por vencimientos y disponibilidad:

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

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



	31-12-2012	
	Vencimiento 2013	Vencimiento 2014-2019
<b>Activos financieros</b>		
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	2.015	
Créditos a empresas del grupo	1.558	
Otras inversiones financieras	6	
Depósitos formalizados		10
Depósitos en efectivo en entidades bancarias	87	
<b>Pasivos financieros</b>		
Créditos de empresas del grupo		12.226
Fianzas recibidas de arrendatarios		25
Acreedores comerciales y otras ctas.a pagar	832	
Deudas con entidades de crédito	7.038	
Otros pasivos financieros	2	

**9.5 Transferencias de activos financieros:**

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

**9.6 Activos cedidos y aceptados en garantía:**

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

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

Ni en el año 2013 ni en el 2012 CEVASA ha realizado correcciones por deterioro originados por riesgo de crédito, por no haber sido necesarias.

**9.8 Impago e incumplimiento de condiciones contractuales:**

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

**9.9 Deudas con características especiales:**

CEVASA no tiene deudas con características especiales.

**9.10 Contabilidad de coberturas:**

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

**9.11 Valor razonable:**

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

**9.12 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:**

Se facilitan a continuación, diferentes informaciones sobre estas participaciones:

**INFORMACION SOBRE LAS SOCIEDADES INTEGRANTES DEL GRUPO CEVASA**

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

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

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

Los datos relativos al resto de sociedades han sido obtenidos de las cuentas anuales no auditadas por no estar obligadas a someter sus cuentas anuales a auditoría obligatoria.

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

**INFORMACIÓN SOBRE LAS SOCIEDADES INTEGRANTES DEL GRUPO CEVASA**

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

Identificación de la Sociedad	Compraventas durante los ejercicios 2013 y 2012						Correcciones valorativas						Dividendos repartidos	
	2013			2012			2013			2012			2013	2012
	% Particip.	Valor en libros	Fecha comunicación art. 86 LSA	% Particip.	Valor en libros	Fecha comunicación art. 86 LSA	Contra P y G Aplicación	En Patrimonio neto	Total	Contra P y G Dotación	En Patrimonio neto	Total		
<b>Sociedades dependientes:</b>														
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.													1.945	1.204
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.													213	129
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.														
Cevasa Hoteles, S.L.U.														
Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.									61		61			
Cevasa - Teyco, S.L.				20%	20									
<b>Sociedades asociadas:</b>														
SBD Lloguer Social, S.A.														
<b>Total:</b>				<b>20</b>					<b>61</b>		<b>61</b>		<b>2.158</b>	<b>1.333</b>

Si bien, al cierre del ejercicio 2013, el valor en los libros de determinadas sociedades participadas es menor que su patrimonio neto contable, no se han registrado deterioros de las mismas porque dichas sociedades mantienen plusvalías inmobiliarias no registradas, superiores a la posible provisión.

Ninguna de las sociedades anteriores cotiza en Bolsa.

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

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

La participación en CEVASA, Inversiones Mobiliarias, S.L.U. se valoró a fecha de creación de esta sociedad (29.09.2006) en 34.497 miles de euros, con efecto de las cuentas individuales de CEVASA que servían de base para la elaboración de las cuentas consolidadas según criterio NIIF – UE. Posteriormente aquel fue el valor por el que se registró esa participación en las cuentas de CEVASA resultantes de la aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad español (aplicación de la DT 6ª). La contrapartida entre aquel valor y el valor original de acuerdo a la anterior normativa contable (23.145 miles de euros) fue una partida del Patrimonio Neto. En aplicación de la norma 2.5.3 del nuevo PGC, los deterioros de valor sufridos por aquella participación en los ejercicios 2009 (la totalidad del deterioro por 2.836 miles de euros) y 2010 (264 miles de euros de un total de 419 miles de deterioro total) minoraron el Patrimonio Neto. La diferencia entre el total deterioro de la participación en CEVASA Inversiones, S.L.U (419 miles de euros) y el importe cargado contra la reserva anterior (264 miles de euros) fue cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

	<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>								
	Ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo		Otros ingresos financieros		Gastos financieros		Gasto por correcciones valorativas		
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	
Participaciones en otras empresas			49						
Participaciones en empresas del grupo			2.159	1.333					61
Préstamos a/de empresas del grupo		76			371	451			
Préstamos a/de empresas asociadas					30	27			
Instrumentos de cobertura									11
Intereses bancarios/bonificaciones bancarias	15	3		2	203	403			
<b>Total:</b>	<b>15</b>	<b>79</b>	<b>2.208</b>	<b>1.335</b>	<b>604</b>	<b>881</b>	<b>11</b>	<b>61</b>	

#### 9.14 Otro tipo de información:

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existían ni CEVASA ha formalizado durante esos ejercicios compromisos firmes de compra de activos financieros ni compromisos firmes de venta ni contratos de compra o venta de activos no financieros, que de acuerdo con el apartado 4.6 de la norma de registro y valoración relativa a instrumentos financieros, se reconozcan y valoren según lo dispuesto en dicha norma. Además de lo informado en los puntos anteriores, no se dan circunstancias de carácter sustantivo que afecten a los activos financieros.

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

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

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

- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

- Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de líneas de crédito y de financiación.

- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio): La Sociedad no tiene instrumentos financieros con riesgos derivados de variaciones en los tipos de cambio o en los precios de mercado.

## **C) Fondos propios**

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

El capital social de la Compañía a 31 de diciembre de 2013, íntegramente desembolsado, asciende a 6.976 miles euros, compuesto por 1.162.690 acciones ordinarias. La totalidad de las acciones están representadas por anotaciones en cuenta y tienen un valor nominal de 6 euros cada una.

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

Ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012 se han llevado a cabo ampliaciones de capital en la Sociedad.

Respecto a reducciones de capital, la última realizada lo fue en el ejercicio 2012. La Junta General de Accionistas de CEVASA celebrada el 10 de diciembre de 2012 acordó reducir el capital social de la misma en la cuantía de 288 miles de euros. La reducción se efectuó mediante la amortización y anulación de 48.000 acciones, ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 6 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas

y desembolsadas.

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

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

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

No existen derechos de tal clase.

9.20 Circunstancias específicas que restringen la disponibilidad de las reservas:

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

Reserva legal: la reserva legal a 31 de diciembre de 2012 asciende a 1.453 miles de euros. Salvo lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas. Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta sea de 1.658 miles de euros, el total indisponible es de 1.395 miles de euros.

. Reserva para acciones propias: Esta reserva se va dotando conforme se adquieren acciones propias y es indisponible en tanto se mantienen dichas acciones en la autocartera de la Sociedad. El importe de esta reserva suma 369 miles de euros.

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

. Reserva art. 167 del Texto Refundido de la pasada Ley Sociedades Anónimas y art. 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital: La disposición de estas reservas debe cumplir ciertos requisitos y recoge el importe de las reducciones de capital realizados con cargo a reservas libres, vía amortización de acciones de la autocartera, a partir de la entrada en vigor de la actual Ley de Sociedades Anónimas. En estos casos, el importe del valor nominal de las acciones amortizadas debe destinarse a esta reserva, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social. El saldo contabilizado en esta cuenta asciende a 1.739 miles de euros.

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

El 31 de diciembre de 2013 la Sociedad era titular de 2.388 acciones propias, adquiridas por un total de 369 miles de euros, lo que representa un coste medio de adquisición de 154,63 euros/acción y un porcentaje del 0,005% sobre el capital social de la Sociedad.

El coste de las acciones propias registradas al cierre del año 2013 ascendía a 369 miles de euros, y a 93 miles de euros en el cierre del año 2012.

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

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

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

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

Durante el año 2013, la Sociedad adquirió 1.801 acciones propias, por un total de 276 miles de euros (153,49 euros de precio medio ponderado).

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 10 de diciembre de 2012, para adquirir acciones propias, hasta un 5% del capital social, al precio máximo del 15% por encima de su cotización en la fecha de adquisición y al precio mínimo del 15% por debajo de su cotización en la fecha de adquisición.

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

El 31 de diciembre de 2013, las personas y sociedades con un porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad superior al 10%, directo o indirecto, se detallan en el siguiente cuadro, que muestra las participaciones significativas superiores al 3%:

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

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

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

#### 9.23 Acciones de la Sociedad admitidas a cotización:

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

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

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

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

Ni en los ejercicios 2013 ni 2012 y tampoco en los anteriores la Sociedad ha recibido ninguna subvención, donación o legado de sus accionistas.

## **10. EXISTENCIAS**

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

El importe de las existencias asciende a 199 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, no habiendo ocurrido ninguna variación durante los ejercicios 2013 y 2012.

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

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



De acuerdo a las tasaciones realizadas por expertos independientes, los valores de mercado de la participación de CEVASA en tal proyecto eran mayores a los importes registrados en libros, tanto al cierre del ejercicio 2013 como del 2012. Por ello no ha sido necesario realizar ninguna corrección valorativa.

10.2 El importe de los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio en las existencias de ciclo de producción superior a un año, así como los criterios seguidos para su determinación:  
Durante los años 2013 y 2012 no se han capitalizado gastos financieros en el epígrafe “existencias”.

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

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

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

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

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

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

## **11. MONEDA EXTRANJERA**

Ni al cierre del ejercicio 2013 ni al cierre del 2012 existían saldos en moneda extranjera ni se habían realizado transacciones en monedas distintas al euro en ninguno de los años citados.

## **12. SITUACIÓN FISCAL**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

### **Ejercicio 2013**

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

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

### **Ejercicio 2012**

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

Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	170 miles de euros
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	163 miles de euros
Organismos de la Seguridad Social acreedores	<u>14</u> miles de euros
<b>Total:</b>	<b>346 miles de euros</b>

## **A) Impuesto sobre Beneficios**

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

	<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>	<b>Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto</b>
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio:</b>	826	189
<b>Impuesto sobre beneficios del ejercicio:</b>	-581	
<b>1.- Diferencias temporarias:</b>		
A) con origen en el ejercicio:		
- por limitación de gastos financieros y amortizaciones	268	
- por diferimiento de resultados internos (consolidación fiscal)	1.735	
<b>2.- Otras correcciones a la Base Imponible (consolidación fiscal):</b>		
A) con origen en el ejercicio:		
- eliminaciones de resultados internos (consolidación fiscal)	-2.158	
<b>Base imponible individual dentro del grupo fiscal (resultado fiscal)</b>	90	

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

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

#### 12.2 Desglose del gasto o ingreso por impuestos sobre beneficios:

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

El total del ingreso contabilizado como ingresos por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2013 se desglosa de la siguiente manera:

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

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

Las partidas de mayor relevancia contabilizadas como impuestos diferidos son:

**A) Activos**

1) CEVASA tiene pendiente de compensar créditos fiscales del ejercicio 2009 por importe de 342 miles de euros originados con anterioridad a que la Sociedad se acogiese al régimen de consolidación fiscal en el Impuesto sobre Sociedades. El período máximo para poder compensar la deducción por doble imposición y créditos fiscales es de 7 años (máx. 2016).

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

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

**B) Pasivos**

1) 57 miles de euros en concepto de Deuda con la Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades diferido a largo plazo. Este impuesto diferido tiene su origen en una venta de parte del inmovilizado, realizada en el 2002 por CEVASA. La Sociedad se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios.

- a) El importe de la renta acogida al diferimiento es de 2.345 miles de euros, que supuso en principio una tributación diferida de 821 miles de euros. La aparición de la ley 35/2006 de 28 de noviembre, de reformas fiscales en el I.R.P.F. y en el I.S., supuso un cambio en el tipo de gravamen en el impuesto sobre sociedades disminuyendo del 35% anterior al 32,5% para el ejercicio 2007 y al 30% para los ejercicios 2008 y siguientes. Este hecho originó un cambio en el importe de la tributación diferida.
- b) La Sociedad optó por diferir la tributación anterior a lo largo de la vida útil de los elementos del inmovilizado material a los que se ha materializó la reinversión.
- c) La obligación de reinversión alcanzó la cifra de 3.412 miles de euros y se materializó en elementos del inmovilizado material, completándose en enero del 2003. La liquidación del impuesto pendiente se realizará a lo largo de la vida útil de dichos elementos.

En la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2013, se ingresará un importe de 18 miles de euros, y tras la misma quedará pendiente de liquidar un total de 57 miles de euros.

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

2) Se registran 7 miles de euros en concepto de impuesto diferido que son el resultado del efecto fiscal en las cuentas del ajuste del valor contable de ciertos activos respecto a su valor fiscal. Estos ajustes de valor (revaluaciones en su mayor parte) tienen su origen en las diferencias existentes entre los criterios contables del nuevo Plan General Contable (RD 1514/2007), aplicable en las cuentas de la Sociedad en el ejercicio cerrado a 31.12.2008 y en el anterior Plan General de Contabilidad (RD 1643/1990) aplicable en las cuentas individuales.

3) Se registran 549 miles de euros en concepto de impuesto diferido, originados por la eliminación de resultados en operaciones internas, en aplicación del régimen de consolidación fiscal que aplica la sociedad y su grupo.

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

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

12.4 El importe de las diferencias temporarias imponibles por inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos cuando no se haya registrado en balance el correspondiente pasivo por impuesto diferido, en los términos señalados en la norma de registro y valoración:  
En el balance no se han originado diferencias temporarias imponibles procedentes de inversiones en sociedades dependientes, asociadas ni en negocios conjuntos.

12.5 El importe de los activos por impuesto diferido, indicando la naturaleza de la evidencia utilizada para su reconocimiento, incluida, en su caso, la planificación fiscal, cuando la realización del activo depende de ganancias futuras superiores a las que corresponden a la reversión de las diferencias temporarias imponibles, o cuando la empresa haya experimentado una pérdida, ya sea en el presente ejercicio o en el anterior, en el país con el que se relaciona el activo por impuesto diferido:  
Se comenta en el punto 12.3 A) del presente informe.

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

12.6 Naturaleza, importe y compromisos adquiridos en relación con los incentivos fiscales aplicados durante el ejercicio:  
La Sociedad no tiene adquiridos compromisos en relación con incentivos fiscales.

12.7 Impuesto a pagar en las distintas jurisdicciones fiscales:  
La Sociedad paga el impuesto sobre beneficios en una única jurisdicción fiscal, el territorio español.

12.8 Diferencias permanentes señalando su importe y naturaleza:  
No las hay en el ejercicio 2013.

12.9 Cambios en los tipos impositivos aplicables respecto a los del ejercicio anterior y sus efecto en los impuestos diferidos registrados en ejercicios anteriores:  
Para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 el tipo impositivo ha sido del 30%.

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

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

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

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

A partir del ejercicio fiscal 2010 la Sociedad tributa en el Impuesto sobre Sociedades en régimen consolidado con las siguientes sociedades de su grupo: Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.; Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.; Cevasa, Proyectos, S.L.U.; Cevasa, Hoteles, S.L.U.; Cevasa, Inversiones Mobiliarias, y Cevasa – Teyco, S.L. Estas dos últimas han sido absorbidas por CEVASA en el ejercicio 2013.

**C) Otros tributos**

12.12 Otras circunstancias de carácter significativo en relación con otros tributos; en particular cualquier contingencia de carácter fiscal, así como los ejercicios pendientes de comprobación:

CEVASA tiene pendientes de inspección los ejercicios 2009 a 2013 para todos los impuestos que le son aplicables. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de eventuales inspecciones.

**13. INGRESOS Y GASTOS**

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

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

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

La distribución del coste de personal de los ejercicios 2013 y 2012, por conceptos, es la siguiente:

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

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

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

13.4 Información acerca de otros gastos de explotación:

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

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

13.5 Desglose de los ingresos originados durante el ejercicio

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

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

**14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

**A) Provisiones a largo plazo**

14.1 Análisis del movimiento del balance durante el ejercicio:

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

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

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

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

Ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012 se produjeron variaciones en los importes provisionados derivados del simple transcurso del tiempo o por modificaciones en las tasas de descuento.

14.3 Una descripción de la naturaleza de la obligación asumida:

Las provisiones que se tienen registradas en este epígrafe del balance se corresponden con impuestos que han sido reclamados a CEVASA y que esta ha recurrido por disconformidad.

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

Como ya se ha informado en el apartado anterior, los importes provisionados corresponden a impuestos reclamados a la Sociedad y recurridos por disconformidad, todos ellos registrados por los importes nominales o que la Sociedad hubiera pagado de no haberlos recurrido. Pudiera pasar:

- que los importes reclamados se acaben liquidando con intereses legales.
- que los tribunales dieran la razón a CEVASA y entonces, liquidaran solo parte de los importes registrados con intereses legales y las Administraciones debieran abonar a la Sociedad los costes de los avales interpuestos, registrados en años anteriores como gasto del ejercicio.
- que prescribieran determinados impuestos.

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



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

Ni en el ejercicio 2013 ni en el 2012 se han registrado importes por reembolso de impuestos satisfechos. Sin embargo, CEVASA tiene interpuestos diversos contenciosos de pequeños importes solicitando la devolución de impuestos satisfechos e ingresados indebidamente. Aplicando el principio de prudencia valorativa no se han reconocido como activos.

**A) Contingencias**

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

Pasivos contingentes

La sociedad Restaura, S.L. mantiene una discrepancia con la Sociedad sobre el pago de dividendos a su favor, que ha motivado la presentación por su parte de una demanda contra la Sociedad, que está siendo convenientemente defendida. Aunque inicialmente los tribunales han dado la razón a CEVASA, no se descarta que Restaura, S.L. pueden repetir su demanda.

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

Expediente sancionador de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

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

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

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

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

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

### ***B) Provisiones a corto plazo***

La Sociedad tiene en el pasivo corriente del balance dentro del epígrafe “Provisiones a corto plazo”, una estimación del importe pendiente de pago (y de acuerdo por el Consejo de Administración) en concepto de atenciones estatutarias del ejercicio 2013 por un importe de 125 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2012 tenía contabilizados 158 miles de euros.

## **15. NOTA SOBRE EL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

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

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

## **16. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente la Sociedad, no genera un impacto significativo en el medio ambiente. Por esta razón, en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2013 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

La Sociedad cumple con toda la normativa medioambiental que les es de aplicación, incorporando en lo posible y en la medida que económicamente le es posible, instalaciones encaminadas al ahorro energético y con bajo impacto medioambiental.

#### **17. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL**

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

#### **18. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO**

CEVASA no ha realizado en el año 2013 transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio. Tampoco en el año 2012.

#### **19. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

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

#### **20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se llevó a cabo ningún negocio conjuntamente con sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

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

No ha habido operaciones interrumpidas durante los ejercicios 2013 y 2012, considerando como operación interrumpida o en discontinuidad una línea de negocio que se ha decidido abandonar y/o enajenar cuyos activos, pasivos y resultados pueden ser distinguidos físicamente, operativamente y a efectos de información financiera.

## **23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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

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

## **24. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

### *1) OPERACIONES REALIZADAS EN LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012:*

#### *A) Realizadas con sociedades filiales y asociadas*

##### *A.1) Con base contractual:*

Los contratos operativos que CEVASA tiene formalizados con sociedades filiales o asociadas, son los siguientes:

- Contrato marco de prestación de servicios firmado el 1 de enero de 2007 entre todas las empresas del grupo CEVASA a excepción de las asociadas. Regula la prestación de los siguientes servicios de CEVASA a sus sociedades filiales:

- Servicios de apoyo a la dirección y gestión de negocios.
- Asistencia financiera legal.
- Servicios de gestión administrativa y contable.
- Control de cumplimiento de los estándares de calidad.
- Servicios de gestión del personal.
- Servicios de asesoría legal.
- Servicios informáticos.

- Contrato de gestión patrimonial de activos y pasivos, firmado el 9 de febrero de 2005,

entre CEVASA y la sociedad asociada SBD Lloguer Social, S.A.. Regula la prestación de servicios a la asociada, relacionadas con su parque de viviendas en alquiler. Durante el ejercicio 2013 CEVASA facturó por dichos servicios un total de 100 mil euros.

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

Adicionalmente CEVASA presta garantías a su filial asociada SBD Lloguer Social, S.A., en dos préstamos hipotecarios con un total dispuesto a 31 de diciembre de 2013 de 36.842 miles de euros.

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

- Contrato marco de financiación y contrato marco de liquidación, firmado el 1 de enero de 2007 entre todas las empresas del grupo CEVASA a excepción de las asociadas. Regula las condiciones de realización de préstamos entre las empresas del grupo y su remuneración.
- Contrato de alquiler de oficina, firmado el 1 de octubre de 2006 entre CEVASA y CEVASA, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U., arrendataria la primera de dos plantas de oficinas propiedad de la segunda.

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

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

Con base a aquellos contratos se han realizado las siguientes operaciones durante los ejercicios 2013 y 2012:

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

P1: Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.

P2: Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.

CP: Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.

CH: Cevasa Hoteles, S.L.U.

CI: Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.

SBD: SBD Lloguer Social, S.A.

CT Cevasa - Teyco, S.L.

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

#### A.II) Dividendos percibidos:

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

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

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

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

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



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

Durante los años 2013 y 2012 CEVASA no ha satisfecho importe alguno ni en concepto de anticipos ni en concepto de préstamos, al equipo directivo y a los miembros del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración está formado por 4 hombres y 1 mujer. Por su parte el equipo directivo está formado por 5 hombres.

*C) Realizadas con sociedades vinculadas a accionistas significativos y consejeros*

Durante el ejercicio 2013, los miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas a ellos no han realizado con la Sociedad, ni con Sociedades del Grupo, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado. Las operaciones corrientes realizadas se detallan a continuación.

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

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

*D) Pagos de dividendos a partes vinculadas*

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

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

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

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

Son los siguientes:

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

## 3) INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

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

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

## **25. OTRA INFORMACIÓN**

### **RECURSOS HUMANOS DE LA COMPAÑÍA**

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

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

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

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

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

Los honorarios totales de DELOITTE, S.L., por la auditoria de las cuentas anuales de CEVASA y Grupo CEVASA de los ejercicios 2013 y 2012, ascienden a 40 y 46 miles de euros respectivamente. No se han recibido otros servicios por parte del citado auditor.

## **26. INFORMACIÓN SEGMENTADA**

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

A continuación se detalla la distribución por segmentos del importe de la cifra de negocios de los ejercicios 2013 y 2012:

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

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

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

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance		
<b>2013</b>		
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	999	100,00%
Resto	0	0,00%
<b>TOTAL DE PAGOS DEL EJERCICIO</b>	<b>999</b>	<b>100,00%</b>
PMPE (días) de pagos	0	0,00%
Aplazamiento que a la fecha de cierre sobrepasen el plazo máximo legal.	0,00%	0,00%

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

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

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

## **Anexo I: Información sobre la operación de fusión**

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

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

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

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

### **2.- ULTIMO BALANCE CERRADO DE LAS ENTIDADES ABSORBIDAS**

Dichos balances de situación se detallan a continuación:

**CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.**

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

















