

## **ANEXO AL INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO DEL EJERCICIO 2011**

De conformidad con lo establecido en el artículo 61 bis de la Ley del Mercado de Valores, a continuación se ofrecen determinadas informaciones que no están adecuadamente recogidas en el modelo estandarizado del informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio 2011. Esta información debe considerarse como parte de aquel informe.

### ***1) Información de los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera, así como el porcentaje del capital social que represente la autocartera de la sociedad y sus variaciones significativas***

No existen valores emitidos por la Sociedad que no se negocien en mercados regulados comunitarios.

### ***2) Información relativa a las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad***

Las normas que se aplican en la modificación de los Estatutos Sociales son las que se recogen en la Ley de Sociedades de Capital. Ni los propios Estatutos ni ninguna otra disposición de obligada aplicación modifican ni añaden lo dispuesto en aquella Ley, que en esencia es lo siguiente:

La modificación de los Estatutos Sociales es competencia de la Junta General. Para que las Juntas puedan acordar cualquier modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir en primera convocatoria, accionistas presentes o representados que posean al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

Cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

### ***3) Restricciones a la transmisibilidad de valores y cualquier restricción al derecho de voto***

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social ni al derecho de voto.

**4) Acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos**

No existen acuerdos de este tipo.

**5) Información de los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición**

No existe ningún acuerdo de los que deba informarse en este punto.

Los miembros de la dirección del grupo CEVASA, al igual que el resto de sus empleados, tendrán derecho a las indemnizaciones que se establezcan en el Estatuto de los Trabajadores, para el caso de despido improcedente, tenga su origen o no en una oferta pública de adquisición.

**6) Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera.**

El Consejo de Administración de CEVASA considera que la información financiera de CEVASA y su grupo, tanto la elaborada en el ejercicio 2011 como la elaborada en ejercicios anteriores, ha sido elaborada con fiabilidad y presenta las transacciones, hechos y demás eventos que afectan a la Sociedad y su grupo. El Consejo cree que:

- a) Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos en la información financiera del 2011 efectivamente han ocurrido y se han registrado en el momento adecuado.
- b) Las informaciones elaboradas y publicadas respecto al ejercicio 2011 reflejan la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad y su grupo es parte afectada.
- c) Las transacciones, hechos y demás eventos se han registrado y valorado de conformidad con la normativa aplicable
- d) Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información financiera de acuerdo a la normativa aplicable, respecto a su presentación, desglose y comparabilidad.
- e) La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Con el fin de asegurar lo anterior, en CEVASA y su grupo, a dirección tiene estudiados e identificados los diferentes riesgos sobre la información financiera, aunque no se encuentran completamente documentados. Como consecuencia de lo primero se tiene implantado un sistema de control interno y de gestión de riesgos relativos a la información financiera, basado en tecnologías de la información. Este sistema tiene su ámbito en los procesos y procedimientos de nuestro grupo que afectan a la fiabilidad de la información financiera, así como los controles sobre los apuntes y saldos contables, para las diferentes localizaciones y unidades de negocio (completa contabilidad analítica) y a nivel de entidad.

Los **puntos fuertes** de este sistema son:

- Securización de todas las aplicaciones que gestionan, directa o indirectamente, informaciones financieras: diferentes programas de gestión de cada uno de los negocios (alquiler, hotel. Promoción inmobiliaria, seguimiento de la tesorería e Inversiones financieras, sistema de contabilidad, etc.). Las medidas que se tienen establecidas de autorizaciones personalizadas mediante contraseñas y accesos en función de usuarios particulares y grupos de usuarios permiten que nadie ajeno pueda corromper o modificar la información financiera.
- Respecto a los riesgos de tipo operativo, los sistemas de gestión del grupo se apoyan en unos procesos perfectamente definidos, que alcanzan a todas las personas que intervienen en la generación, registro y posterior seguimiento de operaciones financieras con terceros. La mayor parte de estos procesos se enumeran y detallan en los diferentes manuales de trabajo y operación de cada uno de los negocios en que operamos, en el marco de las normas de calidad ISO. Todos ellos son evaluados periódicamente, y, en caso de defectos en su ejecución o incumplimientos, se abren no conformidades por parte de las personas autorizadas con aviso inmediato a la dirección.
- Procesos estandarizados de contratación con terceros y de fijación de precios, especialmente en lo que se refiere a contrataciones de determinado volumen. También en el marco de las normas ISO.
- Respecto a la facturación recibida y el devengo de otras partidas a pagar, el procesado de la misma, y por tanto, el registro de las obligaciones de pago, queda en suspenso en tanto no es debidamente conformada por los apoderados del grupo asignados para cada tipología, con poder suficiente, por medios informáticos y mediante contraseña.
- Salvo casos muy excepcionales, las órdenes de pago de todo el grupo CEVASA, con independencia del apoderado que haya dado conformidad al pago, se supervisan y realizan desde la dirección financiera.
- Respecto a la facturación emitida, existen chequeos sobre la bondad de la misma, con sistemas de seguimiento de ocupación, precios medios y puntuales de facturación, contraste con los contratos firmados, etc.
- Todas las personas integrantes del área financiera del grupo tienen sus funciones perfectamente asignadas, así como el ámbito de sus responsabilidades y trabajos que les corresponden.

- Desde mediados del 2011, está implantado un sistema de seguimiento y control respecto a los trabajos puntuales y sistemáticos del área contable del grupo, con base en MS Project. Sin embargo, gran parte de estos controles ya existían con anterioridad, sin esta base tecnológica. Las características de este sistema son:
  - o Identificación de todas las tareas (más de 6.000 anuales) que deben realizarse diariamente o con una periodicidad determinada por el personal administrativo y contable del departamento financiero, bien sea de registro (p.ej. registro de periodificaciones) como de control (conciliaciones, revisiones de saldos, revisiones analíticas, etc.)
  - o Señalamiento temporal de cada una de las tareas con el fin de asegurar la correcta coordinación de las mismas en función del planning establecido y para cumplir con los objetivos perseguidos (bondad de los registros y fiabilidad de la información).
  - o Asignación de cada una de las tareas a una o más personas del departamento, según se requiera o no su trabajo en equipo.
  - o Reporting diario de cada persona sobre las tareas a su cargo a realizar en el día y grado de ejecución.
  - o Seguimiento y reasignación, caso de ser necesario, por parte de la dirección financiera.

Este sistema asegura que se cumpla con los puntos a), b) y e) que citábamos al principio de este punto.

Respecto a los puntos c) (que las transacciones, hechos y demás eventos se registren y valoren de conformidad con la normativa aplicable) y d) (que las transacciones, hechos y demás eventos se clasifiquen, presenten y revelan en la información financiera de acuerdo a la normativa aplicable, respecto a su presentación, desglose y comparabilidad), hay que decir que el personal del departamento contable del grupo tiene una gran experiencia y alta cualificación personal y, hasta la fecha, ha demostrado conocer en profundidad la normativa contable y financiera que nos es de aplicación. Además, en aquellos aspectos donde la normativa es interpretable, se estudia el punto en cuestión individualmente por el jefe de contabilidad, su auxiliar y el director financiero, y se decide en equipo la correcta interpretación. En caso de discrepancias, se pide consejo al auditor externo.

Además, entre las obligaciones del personal está la de mantenerse permanentemente informado de las novedades legislativas que afectan a su profesión y al ámbito de sus responsabilidades en CEVASA., con el apoyo de nuestros asesores legales, con los servicios de información en línea que el grupo tiene contratados, asistiendo a los seminarios que precise y proponga y que impartan las asociaciones profesionales de las que somos miembros u otros organismos, o dentro del plan de formación que anualmente se elabora y sigue en el ámbito del área financiera, enfocado especialmente a la mejora de los conocimientos del personal implicado.

Los principales **puntos débiles** del grupo en cuanto al control y gestión de riesgos en el proceso de información financiera cabe decir:

- El hecho de que gran parte del patrimonio en alquiler del grupo sea de renta antigua perjudica enormemente el nivel de ingresos del grupo y hace que debamos ser especialmente rigurosos en el control de costes de estructura, entre ellos los

- Si bien se conocen perfectamente y controlan los riesgos operativos, los tecnológicos, los financieros, los estratégicos, los de negocio y los de elaboración, supervisión y reporting de la información financiera, no existe un documento en que se recojan, documenten y recojan los medios y sistemas implementados para su control.
- Hasta la fecha no existe un canal de denuncias estandarizado ni tampoco se tiene un documento que recoja medidas disciplinarias en caso de hechos u omisiones del personal que perjudican a la Sociedad y su grupo. Éstas denuncias, cuando se producen, se realizan de manera informal.
- Aunque la Sociedad gestiona planes de formación anuales por áreas, incluida el área financiera, hasta la fecha en el plan de esta área no se han incluido aspectos relativos al control interno respecto a la preparación de la información financiera.
- Hasta finales del pasado ejercicio 2011 existía en el grupo CEVASA la función de controller financiera, estando entre sus funciones la coordinación de los presupuestos anuales del grupo y su seguimiento periódico, así como la realización de informes sobre las desviaciones localizadas. Además, otras de sus funciones eran la de responsable del seguimiento y correcta aplicación de las normas ISO del grupo, que abarcan sus negocios principales (patrimonio en alquiler, hotel y promociones inmobiliarias), con todo lo que en ellas se refiere a procedimientos de tipo administrativo, de trabajos y de control sobre los mismos. El puesto de controller ha sido suprimido por cuestiones presupuestarias, quedando la función de presupuestación y control presupuestario directamente en manos de la dirección financiera y quedando pendiente de asignación la de seguimiento de la normas ISO.
- No existe en el grupo CEVASA la función de auditora interna (y consecuentemente, tampoco personal asignado).
- Si bien entre las competencias actuales del Comité de Auditoría está el supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, los sistemas de control de riesgos y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera, la inexistencia de la función de auditoría interna distinta del propio Comité, traslada toda la labor en este sentido al propio Comité., qué, hasta la fecha no ha podido acometer su función por falta se recursos. La próxima incorporación de un nuevo miembro al Consejo de Administración y al Comité de Auditoría, con un perfil de técnico en estas materias, permitirá al Comité una mejora en este aspecto.

En cualquier caso, considerando el volumen y complejidad del grupo CEVASA y de sus negocios, el Consejo de Administración considera más que suficientes los sistemas de seguimiento y control de este tipo de riesgos implementados en nuestro grupo, que considera mucho más avanzados que los de empresas de nuestro nivel. No obstante, continuaremos avanzando en esta línea en la medida de lo posible, siempre bajo un análisis de coste-beneficio de todos estos sistemas.