



Informe Financiero Anual Correspondiente al Ejercicio 2020



INFORME FINANCIERO ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

ÍNDICE:

A) INFORME FINANCIERO INDIVIDUAL:

Página 4: Declaración responsable de los miembros del Consejo de Administración.

Página 5: Informe de auditoría.

Página 12: Informe de gestión.

Página 73: Cuentas anuales.

B) INFORME FINANCIERO DEL GRUPO CEVASA:

Página 140: Declaración responsable de los miembros del Consejo de Administración.

Página 141: Informe de auditoría de las cuentas consolidadas.

Página 148: Informe anual integrado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020:

- Página 149: Informe de gestión integral del ejercicio 2020.
- Página 210: Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

A) *INFORME FINANCIERO INDIVIDUAL*



**PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020**

La Dirección de la entidad COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (la “**Sociedad**”) presenta la información financiera anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 mediante la firma del siguiente documento:

De acuerdo al art. 8.1 b) contenido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales (esto es, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

Barcelona, 24 de marzo de 2021

D. Jaume Dedeu Bargalló
Presidente

D. Donato Muñoz Montes
Consejero Delegado

Dª María Vaqué Boix
Consejero

D. Manuel Valiente Margelí
Consejero

D. Àngel Segarra Ferré
Consejero

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.
Consejero
Representado por **D. Bru Pellissa Vaqué**

Dª Montserrat Guillén Estany
Consejero

D. Carlos Manzano Cuesta
Consejero

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la consideración del proceso implantado por la Sociedad para la evaluación del potencial deterioro en las inversiones en instrumentos de patrimonio por inversiones en empresas del grupo.
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. presenta a 31 de diciembre de 2020 un saldo de "Instrumentos de patrimonio" en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a largo plazo" por importe de 75.199 miles de euros, tal y como se detalla en las notas 4.6.6 y 9.12 de la memoria adjunta, que representan aproximadamente un 74% del total del activo.	Asimismo, hemos evaluado la metodología de valoración utilizada por la Sociedad. Hemos obtenido los balances de las sociedades participadas más relevantes con el objetivo de contrastar que su patrimonio neto estuviera por encima del importe en libros de la correspondiente inversión en el balance de la Sociedad.
Tal y como se indica en la nota 4.6.6 de la memoria adjunta, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, comparando el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada corregido, donde fuera necesario, por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.	En el caso donde se tuvo en cuenta las plusvalías tácitas para justificar la recuperabilidad de la inversión, hemos evaluado el importe de las plusvalías identificadas, contrastando las mismas con las valoraciones de sus activos inmobiliarios realizadas por un experto independiente, para el que hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia, sin encontrar excepciones.
La importancia relativa de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo supone que consideremos este asunto como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las notas 4.6.6 y 9.12 de la memoria adjunta en relación con esta cuestión son adecuados respecto a los requeridos por la normativa contable aplicable.
	Hemos concluido que el enfoque de los administradores y la dirección en relación con su evaluación de la recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo es consistente y se encuentra soportado por la evidencia disponible.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El comité de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el comité de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al comité de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el comité de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad de fecha 31 de marzo de 2021.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 20 de junio de 2018 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

Servicios prestados

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no ha prestado servicios distintos de la auditoría de cuentas ni a la entidad auditada ni a sus sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Juan Bautista Álvarez López (21649)

31 de marzo de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2021 Núm. 20/21/00169

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional



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 2020

*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 originalmente 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 INTEGRAL DEL EJERCICIO 2020

Contenido del informe:

1.- Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2020

2.- Tablas resumen de “EPRA Performance Measures”

3.- Organización del Grupo y Gobierno Corporativo

3.1.-Sociedades que integran el Grupo CEVASA y actividades desarrolladas

3.2.-Estructura accionarial de la matriz del Grupo

3.3.-Estructura organizativa, gobierno corporativo y funcionamiento

4.-Análisis de las cuentas de resultados

4.1.-Grupo CEVASA: Resultados consolidados

4.2.-CEVASA individual: Resultados

5.-Evolución de los negocios

5.1.-Gestión del patrimonio en alquiler

5.2.- Servicios de gestión inmobiliaria

5.3.- Ingresos por rentas y EBITDA. Evolución y tendencia de los márgenes corrientes de los edificios en alquiler

a) Rentas de alquiler y morosidad

b) Costes directos de la actividad de alquiler

c) EBITDA

d) Inversiones realizadas en el ejercicio

6.-Evolución y tendencia seguida por el valor de la cartera inmobiliaria

7.-Situación patrimonial y estructura financiera

7.1.-Políticas prudentes respecto a la financiación externa y calificación crediticia

7.2.-Magnitudes de deuda, cobertura de tipos, tipos medios y coste de la financiación

7.3.-Recurso al capital

8.-Ratios EPRA y otros indicadores financieros

8.1.-EPRA Earnings

8.2.-EPRA Net Asset value metrics y conciliación con EPRA NAV y EPRA NNNAV

8.3.-EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield

8.4.-EPRA vacancy rate

8.5.-EPRA Cost Ratios

8.6.-EPRA Capex disclosure

8.7.-CNMV Indicadores económico-financieros de recomendada publicación

9.-Negocio responsable. Información Anual no Financiera

9.1.-Políticas de Responsabilidad Social Corporativa

9.2.-Informe sobre las actuaciones realizadas en el ejercicio 2020

- a) Relacionadas con las principales líneas de actuación de RSC**
 - a.1) Medioambiente**
 - a.2) Territorio**
 - a.3) Ayuda a los más necesitados**
- b) Relacionadas con otras líneas de actuación**
 - b.1) Recursos humanos**
 - b.2) Gestión colaborativa con proveedores y periodo medios de pago**
 - b.3) Relación con clientes y calidad en los servicios**
 - b.4) Relación con accionistas**
 - b.5) Canales de denuncias y reclamaciones**

10.-Gestión de riesgos

11.- Estrategia y evolución previsible

12.-Políticas de remuneración al accionista y respecto a la acción

- 12.1.-Informació sobre la acción y evolución bursátil**
- 12.2.-Política de dividendos**
- 12.3.-Facilitar la liquidez del valor. Adquisición y enajenación de acciones propias**

13.-Circunstancias y hechos importantes acaecidas tras el cierre del ejercicio

14.- Actividades de I+D+I

1. Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2020

Teniendo en consideración la situación de pandemia que estamos viviendo desde el primer trimestre del año 2020, el balance del año no puede calificarse de negativo, puesto que:

- **El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA (GAV) se mantuvo estable, alcanzando la cifra de 501.442 miles de euros. El aumento del 1,4% respecto a la cifra del año anterior se debió en su totalidad a nuevas inversiones.**
- **Las rentas de alquiler del año 2020 han sido superiores en un 1,3% a las del año 2019.**
- **El saldo total de deudores aumentó desde el comienzo de la pandemia y hasta el cierre del año en 900 mil euros. El nivel de dotaciones por impago se situó en el 5,6% de la facturación emitida el año. Esta cifra incluye los importes aplazados.**
- **Aún con el importante aumento de la dotación por impagados, el resultado de explotación sólo ha sido un 4,4% menor al del ejercicio 2019 (12.417 miles de euros frente a 12.982 miles del año 2019.)**
- **El EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción, ha aumentado un 0,79 % alcanzando los 15,26 euros al cierre del año 2020 (15,14 euros a 31 de diciembre del 2019).**
- **El dividendo abonado a los accionistas se mantuvo en 0,20 € por acción.**

2. Tablas resumen de EPRA performance measures

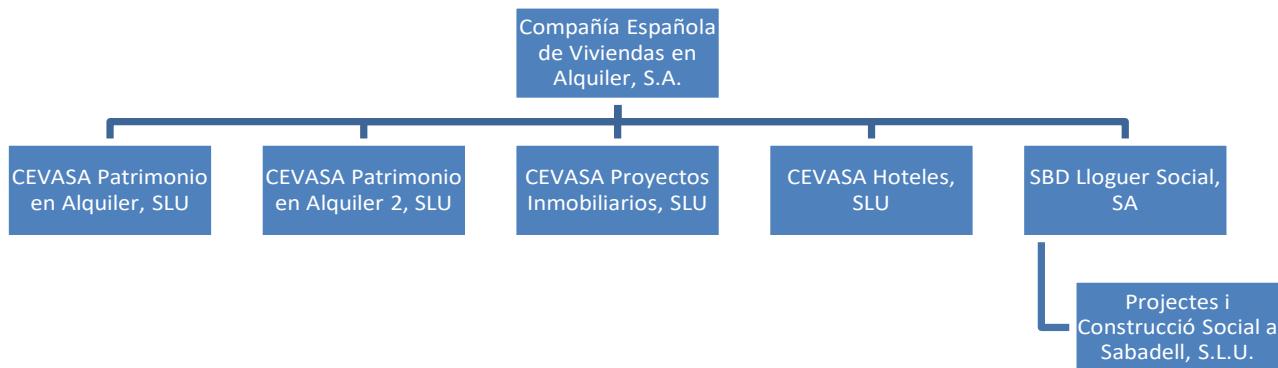
A 31 de Diciembre	2020		2019	
	Miles Euros	Euros por acción	Miles Euros	Euros por acción
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	431.363	18,63	427.884	18,48
EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	354.300	15,30	354.880	15,33
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	353.401	15,26	350.658	15,14

A 31 de Diciembre (%)	2020		2019	
	Miles Euros	Miles Euros	Miles Euros	Miles Euros
EPRA Net Initial Yield		3,34%		3,42%
EPRA 'topped up' Net Initial Yield		3,34%		3,42%
EPRA Vacancy Rate		2,33%		2,33%
EPRA Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)		34,72%		31,16%
EPRA Cost Ratio (excl. direct vacancy costs)		34,47%		30,94%

3. Organización del Grupo y Gobierno Corporativo

3.1. Sociedades que integran el grupo CEVASA y actividades desarrolladas

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



Las principales actividades del Grupo se realizan a través de las siguientes sociedades:

- *Alquiler de viviendas*: CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A. (en adelante SBD).
- *Alquiler de oficinas*: CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.
- *Promoción inmobiliaria y de suelo*: CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U. (en adelante PROCOSOSA).

CEVASA Hoteles, S.L.U. es una sociedad inactiva.

3.2. Estructura accionarial de la sociedad matriz del Grupo

El porcentaje total de acciones en manos de accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y en autocartera es del 93,38% del capital social, por lo que el *free float* de la Sociedad es en la actualidad del 4,96% del capital, repartido entre unos 250 accionistas aproximadamente.

Los mayores accionistas a 31/12/2020 son los siguientes:

Denominación del partícipe	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Banco Santander, S.A.	24,068%		24,068%
Eulalia Vaqué Boix		18,164%	18,164%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	16,814%		16,814%
Maria Boix Gacia	12,280%	0,567%	12,847%
Manuel Valiente Margelí	7,016%		7,016%
Bernat Víctor Vaqué	3,745%		3,745%
Gemma Víctor Vaqué	3,576%		3,576%
Albert Víctor Vaqué	3,422%		3,422%
Alexandre Víctor Vaqué	3,152%		3,152%
	74,073%	18,731%	92,804%

3.3. Estructura organizativa, gobierno corporativo y funcionamiento

La estructura organizativa del Grupo está encabezada por el Consejo de Administración de CEVASA, compuesto por ocho consejeros, que señala tanto las políticas de la matriz como de sus filiales.

Todas las sociedades participadas en un 100% por CEVASA tienen a esta Sociedad como administradora único. SBD y PROCOSOSA, participadas directa o indirectamente en un 80%, están administradas por consejos de administración de cinco miembros, vinculados en su mayoría a CEVASA.

El Consejo de Administración de CEVASA tiene creados tres Comités: el de Estrategia e Inversiones, el de Auditoría y el de Nombramientos y Retribuciones, con las responsabilidades legales y las previstas en el reglamento del Consejo de la Sociedad.

En CEVASA, SBD y PROCOSOSA, existen consejeros delegados.

La Alta Dirección del Grupo la encabeza el consejero-delegado y director general de CEVASA. También son miembros de la misma los dos directivos al frente de las dos áreas principales: el subdirector general y director del área financiera y el director de patrimonio.

El equipo directivo y el personal de gestión administrativa se integran en la plantilla de CEVASA, que presta servicios a todas sus filiales. El resto de la plantilla está repartida entre las diferentes sociedades del Grupo en función de su labor y responsabilidades.

Respecto al gobierno corporativo de CEVASA y su Grupo, puede consultarse el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio, que la Sociedad hace público y al que puede accederse en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web www.cevasa.com, donde se informa de:

- La estructura de propiedad
- Aspectos relativos a la junta general
- Estructura de la administración de la Sociedad
- Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo
- Los sistemas de control y gestión de riesgos
- Los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso en emisión de información financiera (SCIIF)
- El grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo
- Otras informaciones de interés

4. Análisis de las cuentas de resultados

Durante año 2020 hemos vivido una en un marco de excepcionalidad ocasionado por la pandemia de la COVID-19, que todavía continua y que ha obligado a las autoridades a adoptar medidas muy duras para su contención. Todo ello ha afectado muy negativamente a la actividad económica española, con una importantísima caída del PIB en términos interanuales

Se activaron los planes de contingencia que teníamos contemplados ,lo que ha permitido la continuidad de los negocios y su adecuada gestión.

Con el fin de reducir el riesgo sanitario en los diferentes puestos de trabajo de nuestros empleados, se tomaron medidas de tipo organizativo que afectaron a todas las áreas y a todos los puestos de trabajo, reduciendo al mínimo imprescindible la presencia del personal en sus puestos habituales de trabajo y priorizando el teletrabajo cuando era posible. También se adoptaron medidas de regulación del flujo de personas en los edificios de nuestra propiedad y de intensificación de las labores de limpieza y desinfección.

Las medidas han ido ajustándose en paralelo a la evolución de la pandemia, aumentando cuando era imprescindible la presencia del personal y realizando previamente test serológicos a todos los empleados.

En este contexto, el Grupo CEVASA ha aguantado relativamente bien, manteniendo sus operaciones y su resultado y ello aunque desde el primer momento y aún antes de que el Gobierno central impulsara medidas paliativas para evitar el derrumbe de la actividad y proteger a las familias, adoptamos medidas para ayudar a los arrendatarios de nuestros edificios a los que la situación afectaba especialmente, con aplazamientos en las rentas de alquiler y excepcionalmente condonaciones y descuentos en algunos casos muy específicos .

4.1. Grupo CEVASA: Resultados consolidados

En el año 2020, el Grupo obtuvo un resultado neto positivo de 9.822 miles de euros, frente a los 22.781 miles de euros del año anterior. El resultado bruto ha sido de 11.320 miles de euros, frente a los 28.163 miles de euros del año anterior.

Respecto al ejercicio anterior, las principales variaciones en los componentes del resultado antes de impuestos han sido las siguientes:

1) El resultado bruto de las explotaciones y negocios corrientes, sin considerar variaciones de valor de las existencias inmobiliarias, ha sido en el año 2020 de 12.411 miles de euros, frente a los 13.078 miles de euros del año 2019 (-5,1%).

El empeoramiento del resultado de explotación (-667 miles de euros) se explica principalmente por la aplicación de una política de máxima prudencia respecto a posibles pérdidas futuras por impagados, con dotaciones extraordinarias a la provisión de este concepto. Esto explica 880 mil euros de la disminución del resultado antes de impuestos.

Las otras variaciones relevantes han sido las siguientes:

- Aún en plena pandemia, las rentas por alquiler subieron un 1,25% (210 mil euros).
- Los principales gastos de explotación excluyendo amortizaciones e impagados (gastos de personal u otros operativos de los negocios corrientes) alcanzaron en el año 2020 la cifra de 5.598 miles de euros, frente a los 5.767 miles de euros del año anterior (-169 miles de euros). Gran parte de esta disminución en el gasto corriente (-134 miles de euros) se debe a la ejecución de un menor volumen de obras de mantenimiento ordinario de los inmuebles, por una menor rotación en los contratos de viviendas y por las medidas adoptadas para contener la pandemia.

2) Las variaciones de valor de existencias inmobiliarias y similares han ocasionado un resultado positivo en 6 mil euros, frente a -93 miles de euros del ejercicio 2019 (+99 miles de euros).

3) Los costes de la financiación externa y resto de componentes del resultado financiero ofrecen un resultado de -1.283 miles de euros en el año 2020, frente a los -1.601 miles de euros del mismo semestre del ejercicio anterior (+318 miles de euros).

4) Por variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados, valorados con el criterio de valor razonable, se ha registrado un beneficio bruto de 181 miles de euros en el año 2020, frente a 16.785 miles de euros del año anterior (-16.604 miles de euros).

4.2. CEVASA individual: Resultados

Los ingresos principales de CEVASA, como sociedad holding cabecera del grupo, son los dividendos de sus filiales y los derivados de la facturación de los servicios que les presta.

El desglose de los ingresos más relevantes de CEVASA y su comparación respecto al año 2019, se presenta en el siguiente cuadro:

	2020	2019	Variación
Prestación de servicios a filiales	1.462	1.424	37
Alquiler de edificios	117	131	-13
Dividendos de filiales	657	538	119
Cifra de negocios	2.236	2.093	143

En el año 2020 los gastos corrientes de CEVASA, excluyendo amortizaciones, provisiones y gastos financieros, totalizaron 2.363 miles de euros, frente a los 2.222 miles de euros del año 2019 (+141 miles de euros) y aumentaron en un importe similar al de los ingresos.

Como criterio general, se vienen distribuyendo a la matriz los resultados netos de sus filiales, a excepción de los que han sido bonificados en el Impuesto sobre Sociedades procedentes del arrendamiento de vivienda, que quedan en las reservas de las filiales. La no distribución a CEVASA del resultado ordinario de la actividad principal del Grupo (el alquiler de viviendas) permite diferir la pérdida del 50% de la bonificación original, que se produciría en caso contrario.

La facturación a las filiales y los ingresos procedentes de dividendos con origen en actividades no bonificadas, como son el alquiler de locales y oficinas, venían siendo suficientes para compensar los gastos estructurales del Grupo CEVASA, que se registran en la matriz y no se facturan a las filiales. La creciente especialización del Grupo en vivienda en alquiler en detrimento de otros segmentos unido a la política fiscal mencionada de no trasladar a la filial la mayor parte de los resultados de sus filiales explica que el resultado de la matriz sea negativo en algunos ejercicios.

La recuperación del valor razonable del único edificio industrial en la cartera de la matriz permitió recuperar previas provisiones por deterioro por un total de 205 miles de euros (764 miles de euros en el ejercicio 2019).

Los resultados financieros de la matriz fueron negativos en 231 mil euros, frente a 80 mil euros del ejercicio 2019.

5. Evolución de los negocios

5.1. Gestión de patrimonio inmobiliario en alquiler

5.1.a) Patrimonio inmobiliario y cartera de contratos

Al igual que sucediera el año anterior, el patrimonio inmobiliario en alquiler no ha variado en el año 2020. Al cierre del ejercicio suma 322.319 m² construidos, con un total de 5.536 espacios alquilables, de los que 2.187 corresponden a viviendas y el resto a otras tipologías (oficinas, locales, plazas de garaje, etc.).

M ² construidos en oferta a 31/12/2020								
	Viviendas/Locales/Oficinas/Edificios industriales		Aparcamientos		Trasteros		Total	
	Nº. Unidades	M ²	Nº. Unidades	M ²	Nº. Unidades	M ²	Nº. Unidades	M ²
Residencial	2.187	208.329	2.457	60.798	526	4.108	5.170	273.235
Retail	102	12.595					102	12.595
Oficinas	44	18.367					44	18.367
Naves industriales	1	10.943					1	10.943
Plazas de garaje en rotación			219	7.179			219	7.179
Totales:	2.334	250.234	2.676	67.977	526	4.108	5.536	322.319

La casi totalidad del patrimonio inmobiliario del Grupo se sitúa en la ciudad de Barcelona, su área metropolitana o municipios cercanos a la misma.

Adicionalmente, el Grupo cuenta con una cartera de suelo, en su totalidad solares urbanizados o sin urbanizar, con un aprovechamiento aproximado de un total de 125.000 m² de techo, en su mayor parte residencial, de los que unos 10.000 m² están en construcción. La mayor parte de estos solares se sitúan en poblaciones con un gran peso de viviendas de segunda residencia.

La actividad principal del Grupo CEVASA es la promoción de viviendas para su explotación en alquiler a muy largo plazo, especialmente viviendas con algún régimen de protección pública. Sólo el 34,5% de las viviendas del Grupo son de renta libre.

5.1.b) Focalización en el servicio al cliente y en la mejora continua

Para CEVASA es prioritario cumplir con las expectativas del cliente respecto a disponer de un hogar de calidad a un precio asequible y a recibir buenos servicios por parte de la propiedad. Es por ello por lo que, desde hace más de una década estamos certificados con la norma ISO 9001.

Con un elevado número de viviendas y clientes, el cumplimiento de nuestros altos estándares de servicio al cliente solo es posible aplicando correctamente los procesos, procedimientos e instrucciones de trabajo que se describen en los manuales operativos relativos a cada uno de los servicios que prestamos y a los momentos en que nos relacionamos con los clientes.

Con el fin de mejorar año tras año, establecemos anualmente objetivos y subobjetivos de calidad y satisfacción del cliente, que se refieren tanto a los servicios que presta nuestro personal como al adecuado funcionamiento de las instalaciones y de los inmuebles en general. Los objetivos se analizan sistemáticamente, unos mediante encuestas de calidad y otros con ratios de servicio calculados en función de indicadores internos.

Las encuestas de satisfacción cubren todos los momentos en que nos relacionamos con nuestros clientes: atención a solicitudes, procesos de contratación, reparaciones, incidencias con la facturación, atención de sugerencias, reclamaciones y quejas, etc. Todo ello nos permite tener una completa visión de cómo son percibidos nuestros servicios y mejorarlos continuamente.

Los otros pilares que sustentan la calidad de nuestros servicios al cliente son:

- Cercanía al cliente y relación personalizada, escuchando sus inquietudes, sugerencias, peticiones y quejas y atendiéndolas siempre que sea posible.
- Promoción de buenas prácticas: Si bien la diversidad de nuestros clientes enriquece las comunidades y va en beneficio de todos ellos, también somos conscientes que deben evitarse comportamientos que puedan suponer molestias a otros vecinos. Por ello, en cada uno de los edificios que gestionamos existen unas normas de comunidad que pedimos se cumplan por nuestros clientes, y que, de no cumplirse, puede ser causa de resolución del contrato. Para ello contamos con el apoyo de los conserjes de los edificios, que además de prestar servicios a los vecinos, realizan labores de difusión y control de estas reglas

- Instalaciones competitivas y en perfecto estado:

- Aseguramiento de la continuidad de los servicios que prestan las instalaciones de los edificios, sometiéndolas a inspecciones y mantenimientos preventivos periódicos, con el fin de prevenir posibles mal funcionamientos y evitar la interrupción del servicio. Todo esto es gestionado y controlado con gran eficiencia con apoyo en nuestro sistema informático.

Nuestro compromiso con la seguridad de nuestros edificios y sus instalaciones es total, y para ello nos aseguramos el cumplir con las normas respecto a su seguridad, que se realicen las preceptivas inspecciones legales y que las instalaciones sean sometidas a mantenimientos preventivos regulares. Respecto a prevención y protección contra siniestros, tenemos elaborados los preceptivos planes de emergencia, y cuando se precisa formamos a nuestro personal (especialmente conserjes), de forma que ante posibles siniestros sea posible actuar con rapidez.

- Compromiso de edificios actualizados mediante inversiones continuas en renovación y actualización de las zonas comunes. El hogar no es sólo el interior de la vivienda, sino también los espacios comunes del edificio, especialmente las zonas de uso compartido como accesos, escaleras, patios y jardines donde se desarrolla la vida en comunidad. Por ello, tenemos especial consideración de esos espacios en nuestros presupuestos y planes de inversiones.

Respecto al reacondicionamiento de los interiores de los espacios alquilables, se reparan, renuevan y actualizan de forma sistemática por nuestros equipos, aprovechando las rotaciones, de forma que se ofrecen en alquiler en perfectas condiciones. Durante el año 2020 se han realizado 176 actuaciones de este tipo (162 en 2019).

- Ahorro energético y sostenibilidad de las instalaciones:

Orientamos el diseño de los edificios para que los mismos tengan bajos costes operativos en consumos de energía y bajos costes de mantenimiento, y para ello es imprescindible aplicar, siempre que es posible, tecnologías punteras en materia de eficiencia energética y de sostenibilidad medioambiental.

Hay que tener muy en cuenta que, en la mayor parte de las promociones, el coste para nuestros clientes es tanto la renta de alquiler como aquellas repercusiones de gastos a su cargo, entre ellos los relacionados con los consumos energéticos en zonas comunes o, en determinados casos con instalaciones centralizadas (p.ej. Agua Caliente Sanitaria -ACS-), en las zonas privativas. Es del mayor interés para la empresa que el coste del consumo energético de esas instalaciones sea el mínimo posible y puedan aprovecharse de ello tanto nuestros clientes directamente como la propia empresa indirectamente.

- Gestión rápida y satisfactoria de las peticiones de servicio e incidencias. Nuestra "Central de pedidos de servicio" y la gestión de intervenciones se apoya en equipos y sistemas orientados al servicio al cliente:

- Permitiendo registrar peticiones de servicio, tanto de clientes como de nuestro personal (conserjes, vigilantes, personal de mantenimiento, unidad de gestión de inmuebles en el caso de peticiones de adecuación y mejora del estado de los inmuebles). De los primeros mediante alta directa de la petición en el portal web, atención telefónica o correo electrónico.

Los segundos pueden dar de alta directamente sus peticiones mediante sus terminales móviles. El cliente es inmediatamente avisado de manera automática de su petición recibida mediante e-mail y SMS.

- El primer contacto con el peticionario de nuestro equipo de mantenimiento se hace dentro de los plazos establecidos en función del nivel de urgencia que se señala. La intervención se realiza de acuerdo a los estándares preestablecidos, en las fechas y plazos acordados con el cliente.
- La asignación de operarios internos o externos, y materiales que requiere la intervención se realiza desde la misma aplicación. Cada uno de los operarios asignados recibe la notificación en su terminal móvil, y aviso mediante sms y e-mail. También recibe la notificación el departamento de compras, responsable de proveer los materiales desde nuestros almacenes o contratar los servicios externos.
- Cuando finalizan las intervenciones tras la notificación desde terminal móvil de todos los intervenientes y la conformidad del cliente, se cierra la intervención.

En el ejercicio 2020 se atendieron 1.697 peticiones de servicio relacionadas con intervenciones corrientes de mantenimiento correctivo (2.885 en 2019).

- Complementariamente ofrecemos a nuestros clientes la posibilidad de optar por nuestros servicios en los casos de renovaciones extras que deseen hacer en las viviendas que ocupan, distintos de los realizados en su día por la empresa, y ello beneficiándose de unos precios competitivos gracias a nuestras economías de escala y con la garantía de calidad de nuestros servicios.
- Transparencia: Un ejemplo de ello es la gestión de los gastos a repercutir a las comunidades de vecinos. Cada una de las escaleras de los edificios en alquiler es una comunidad cuya gestión económica requiere del desglose de los gastos incurridos, entre aquellos a cargo de los clientes y aquellos otros a cargo de la empresa. Para ello disponemos de una contabilidad analítica, capaz de informar del origen de cada uno de los registros y de su imputación analítica a cada uno de los espacios de los edificios, así como de la parte que, en función de los contratos suscritos y de las normas legales, va a cargo de los arrendatarios, accediendo en línea si se desea a la imagen de la factura o del justificante contable. La información está disponible para los clientes y/o sus representantes.
- Acceso en tiempo real de nuestros clientes a documentación e informaciones económicas: A partir de este año 2021, desde el portal web, los clientes podrán consultar el extracto de la cuenta, descargar copia de sus contratos y de las facturas electrónicas, consultar el detalle de los gastos que se le han repercutido y hacer pagos mediante tarjeta u otros medios mediante sistemas habilitados.

5.2. Servicios de gestión inmobiliaria

Una de nuestras líneas de negocio es la de la prestación a terceros de servicios de gestión integral de parques inmobiliarios, con base en nuestras capacidades y en la creación de economías de escala. Creemos que actualmente existen excelentes oportunidades para avanzar en esta línea, dado el creciente interés de los inversores en el *built to rent* y en la relativa escasez de operadores especializados en la gestión de patrimonios en alquiler.

La rentabilización de inmuebles en alquiler requiere compatibilizar el elevado nivel de servicio al cliente con unos óptimos ratios de eficiencia. Nuestros ratios son comparables a los mejores de entre las grandes empresas de nuestro sector a pesar de nuestra menor dimensión. La clave está en nuestra política de mejora continua en nuestros sistemas de apoyo a la gestión y en la automatización de procesos y tareas repetitivas, permitiendo que nuestra cualificada plantilla destine menos tiempo a trabajos administrativos y lo dedique a trabajos y actividades de mayor valor añadido. Ejemplos de ello son los potentes sistemas de apoyo en los procesos directamente relacionados con el servicio al cliente, como son los comerciales y de contratación, los de seguimiento de expedientes contenciosos, los de gestión de las incidencias de mantenimiento y reparación de los activos en alquiler o el portal web que ponemos a disposición de nuestros clientes. También aquellos sistemas de gestión general, como son la facturación electrónica, la digitalización de documentos, el portal web a disposición de nuestros proveedores, apps de gestión de gastos en desplazamientos y controles de presencia, sistemas de control de gestión en tiempo real y basados en nuevas tecnologías, etc.

El siguiente paso es la aplicación a nuestras actividades de herramientas de inteligencia artificial o el *big data*.

Todos nuestros sistemas son actualizados de forma permanente para dar respuesta a las crecientes necesidades de la gestión inmobiliaria. Esto nos ha permitido mejorar, año tras año, las ratios de eficiencia y, con equipos humanos muy ajustados, poder gestionar un parque inmobiliario creciente.

Adicionalmente a la gestión del parque inmobiliario, desde la fundación de CEVASA, hace más de 50 años, venimos cumpliendo con los altos y crecientes estándares informativos, de gestión y control, que se exigen a las sociedades cotizadas, gracias a contar con una excelente plantilla de profesionales y sistemas de apoyo. CEVASA dispone de capacidades para gestionar nuevas sociedades y vehículos de inversión inmobiliaria, excepto en aquellos casos que se requiera la intervención de una entidad sujeta a supervisión. Podemos, por tanto, gestionar tanto sociedades comunes como aquellas con mayor nivel de complejidad, como las Socimi's o las entidades con régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas, que coticen o no en bolsa.

5.3.- Ingresos por rentas y EBITDA. Evolución y tendencia de los márgenes corrientes de los edificios en alquiler.

a) Rentas de alquiler y morosidad

La situación de pandemia que padecemos se ha notado en las rentas por alquileres, y si bien en su conjunto éstas han aumentado un 1,3% respecto a las del año anterior (6,4% en el año 2019), los resultados han sido bien diferentes en uno u otro segmento:

- Las rentas del residencial han subido un 2,8% (7,3% en el 2019 o 5,7% sin el efecto de un nuevo edificio en alquiler que se incorporó en dicho año).
- Las rentas de los locales han descendido un 3,1%, frente a un aumento del 4,0% en el año 2019.
- Las rentas de las oficinas han descendido un 3,3%, frente a un aumento del 0,2% en el año 2019.

En el segmento residencial, en general la crisis derivada de la pandemia se ha notado más en las viviendas libres que las viviendas con protección oficial, con precios más reducidos.

Rentas de alquiler (sin repercusión de gastos)				
	2020	2019	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL				
Viviendas en Cataluña				
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	10.387	10.098	289	2,9%
Meridiano Cero en Barcelona	6.876	6.648	228	3,4%
La Sagrera en Barcelona	1.460	1.418	42	3,0%
VPO Sta. Coloma (Barcelona)	733	727	7	0,9%
Igualada (Barcelona)	263	247	17	6,7%
VPO St. Joan Abadesses (Girona)	69	66	3	4,6%
VPO Vic (Barcelona)	387	370	17	4,7%
Cornellà (Barcelona)	376	374	2	0,5%
Ciutat (Barcelona)	222	248	-27	-10,7%
De SBD Lloguer Social, SA	3.372	3.288 	84	2,5%
VPO La Falla	539	523	16	3,1%
VPO La Serra 2	453	422	31	7,3%
VPO Espronceda	235	226	8	3,7%
VPO Can Llong 5	1.372	1.353	19	1,4%
VPO Can Llong 6	401	399	2	0,6%
VPO La Serra 4	371	364	7	2,0%
COMERCIAL				
Locales y parkings comerciales en Cataluña				
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	1.006	1.038	-32	-3,1%
Meridiano Cero en Barcelona	928	970	-42	-4,3%
La Sagrera en Barcelona	722	763	-41	-5,4%
Sta. Coloma	44	45	-1	-2,1%
Locales Cornellà	26	24	1	4,8%
Locales Ciutat	15	15	0	0,2%
De SBD Lloguer Social, SA	77	67	10	14,8%
OFICINAS	1.819	1.880	-62	-3,3%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	117	131	-13	-10,3%
PARKINGS COMERCIALES	233	288	-55	-19,0%
TOTALES	16.933	16.723	210	1,26%

Como era previsible, la actual pandemia ha afectado más a nuestro parque con uso comercial, y no sólo en cuanto a reducción de la facturación por desocupaciones, sino también en cuanto a impagos, mayores en términos relativos en locales y oficinas que en viviendas.

La cuenta de resultados del año 2020 muestra un total de 984 mil euros en concepto de impagados, que contrasta con los 107 mil euros del ejercicio anterior, y es que, siguiendo criterios de máxima prudencia, hemos considerado como dudosos, con dotación del 100%, no sólo los impagados que habitualmente veníamos considerando, sino también cualquier deuda que se encontrara impagada y que se hubiese originado desde el comienzo de la pandemia y hasta el 31/12, incluso aquellas deudas en las que se han pactado aplazamientos. Estas dotaciones adicionales ascienden a 604 miles de euros.

Así, el porcentaje registrado de impagados respecto a la facturación emitida, incluyendo aplazamientos por la COVID-19, fue en el año 2020 fue del 5,6% sobre la facturación emitida y remesada (4,4% en residencial y 9,9 en comercial y oficinas).

Alquiler residencial

Las expectativas económicas siguen estando muy dependientes de la evolución de la pandemia si bien para el 2021 a medida que las restricciones decrezcan y se vaya aplicando la vacuna se espera que el crecimiento en el segundo semestre del año sea significativo. Las variables económicas actuales de tipos de interés muy bajos, inflación negativa y rentabilidades mínimas de los bonos estimulan la compra de vivienda para alquiler.

El “Build to Rent” (BTR) ha sido este año el producto estrella ante la falta de oferta en alquiler. El mercado de alquiler tiene sus características propias distintas de la venta y el error es precisamente pensar que lo que sirve para la venta también lo será para el alquiler. El BTR permite diseñar desde el principio, las viviendas, las zonas comunes y las instalaciones y adecuar el producto para el alquiler, para lograr la máxima rentabilidad a la inversión realizada. La gestión de estos activos generalmente está en manos de equipos profesionalizados y con experiencia en el sector, capaces de asumir los retos y objetivos de optimización para obtener los resultados esperados.

A pesar de que en España la preferencia por la propiedad está muy arraigada, vemos en los últimos años que el alquiler pasa a ser una opción real lejos de la provisionalidad que había tenido en otras épocas. La situación laboral y el enorme esfuerzo que supone actualmente la compra de una vivienda no está al alcance de muchos, y decanta a la gente joven y a parte de la población en general hacia el alquiler como firme alternativa residencial. De hecho, en estos últimos años la opción del alquiler ha aumentado en detrimento de la venta tanto en España como en la Unión Europea y seguirá creciendo en los próximos años. La movilidad laboral, los salarios de las nuevas generaciones y las dificultades de financiación complican el acceso a la vivienda en propiedad para los más jóvenes y una parte de la población que ve en el alquiler una solución flexible a sus necesidades presentes y futuras.

Actualmente el número de viviendas alquiladas en España es del 23%. El mayor mercado de alquiler está en Barcelona con un 31% de viviendas principales en alquiler, y le siguen Palma de Mallorca con un 24% y Madrid con un 20%. Por grupos poblacionales el segmento que recurre más a este tipo de producto es la gente joven en una franja desde los 16-29 años entre los que un 74% se decanta por esta opción, cifra que ha aumentado un 42% en los últimos 13 años.

Durante la mayor parte del año 2020, y a pesar de la pandemia, en general los precios de alquiler se han mantenido estables salvo en algunas localizaciones. Los alquileres que en Barcelona han tenido un mayor descenso, de dos dígitos, han sido aquellos que en parte se nutrían de extranjeros como por ejemplo en Ciutat Vella y, en especial, en el Gótico. En los últimos meses y entrado ya el nuevo año, los precios están descendiendo entre un 2 y un 4%.

Las rentas medias en Barcelona y Madrid oscilan entre los 14-16 €/m² situándose las más caras en Madrid en el barrio de Salamanca (17,42€/m²) y en Barcelona en Sant Gervasi (16,48€/m²). El distrito de Nou Barris es la zona de la Ciudad Condal con los alquileres más baratos (por debajo de 12 €/ m²).

Cerramos el año 2019 con un crecimiento de rentas medio del 7,3%. Un crecimiento que fue general en todos los activos y en algunos casos superó el 8%. El año 2020 se ha cerrado con un crecimiento medio del 2,8%. En general, no ha habido una reducción de rentas sino que se han mantenido los precios en el mismo nivel del año anterior con una tendencia a la baja a final de año de aproximadamente un 2%.

Los distintos Reales Decretos Ley que el Gobierno ha ido dictando durante el año y que afectaban al alquiler tanto de viviendas como de locales comerciales y oficinas se han aplicado por el Grupo de forma puntual e incluso anticipada, generalmente mediante aplazamientos parciales o totales de los recibos. No obstante, en el segundo Estado de Alarma, la reducción de rentas ha sido predominante para quienes han solicitado nuestra ayuda.

En términos porcentuales, la solicitud de ayudas ha sido muy reducida. Sólo un 10% de nuestros arrendatarios se acogieron a las ayudas establecidas en los Reales Decretos Ley 8/2020, de 17 de marzo y 15/2020, de 21 de abril, aplazándose los recibos del alquiler de abril, mayo y junio. El impacto en la cuenta de clientes hubiera sido insignificante si no hubiera sido porque muchos otros dejaron de pagar ante la expectativa errónea de una condonación de pagos o cualquier otra razón similar, y, de forma incomprensible, no solicitaron las ayudas, como hicieron los demás. Durante el año y ante la situación existente tampoco ha sido posible practicar nuestra eficaz política de recobro. Esperamos que en los años 2021 y 2022 una buena parte de estos recibos pendientes puedan cobrarse.

El sostenimiento de los ingresos ha venido acompañado de tasas de ocupación muy altas en parte motivadas por los primeros meses de pandemia. El confinamiento y la suspensión de las actividades encerró a la gente en casa. En verano hubo mayor rotación y en el cuarto trimestre la tasa de disponibilidad alcanzó cotas similares a la de años anteriores. Durante el año 2020 las ocupaciones se han mantenido a un nivel muy alto cercano al 99%, con alguna excepción.

Adicionalmente a los reales decretos leyes de ámbito estatal han aparecido en Cataluña otros importantes cambios legislativos, en gran parte consecuencia de la presión de algunos partidos políticos y también de asociaciones de arrendatarios.

En el año 2019 se dictó el Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que apuntaba a la publicación de índices de referencia de los precios de alquiler en los anuncios de alquiler de viviendas, que suponía ya una contención en los precios.

En el año 2020 se publicó la Ley catalana 11/2020 de 18 de setiembre de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas, de dudosa constitucionalidad. Esta norma:

- Afecta a los precios libres de mercado y por tanto no se aplica a las viviendas de protección oficial que, en nuestro caso, constituyen la mayor parte de nuestro parque. Por tanto, la repercusión en el Grupo CEVASA ha sido escasa en términos cuantitativos.
- La posibilidad de aumentar un 5% el precio de referencia por m² de superficie útil y que se puedan sumar los gastos generales del inmueble y los tributos sitúa el precio final en algunos casos por encima del precio de tarifa.
- Prima los pisos de poca superficie y castiga a los de mayor superficie.
- No está claro tampoco el criterio de zona, pues, en algunos casos, pisos situados en zonas periféricas valen lo mismo que pisos situados en barrios que por tradición están más cotizados.

Tras el recurso presentado en su contra, veremos el recorrido de esta Ley que probablemente será corto como ha pasado recientemente con el citado Decreto Ley 17/2019, que ha sido afectado por la sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de enero de 2021.

La limitación de precios en áreas tensionadas es un tema controvertido en todo Europa y no siempre ha tenido éxito pues en muchos casos ha contribuido a restringir la oferta y a tensionar todavía más el mercado. La mejora de las comunicaciones y la construcción de parques públicos en alquiler, juntamente o, en colaboración, con el sector privado, sería, seguramente, una solución mejor en vez de intervenir de forma tan drástica en el mercado que lo único que provoca es inseguridad, falta de confianza y reducción de la actividad y la oferta. Una abundante oferta contribuye a arrinconar las malas praxis que generalmente provienen de unos pocos y no de la mayoría.

Las perspectivas para el año 2021 no son buenas aunque probablemente lo peor ya haya pasado. El mercado residencial no ha cambiado mucho en el año 2020 y posiblemente tampoco lo hará en el 2021 gracias a la prórroga de los ERTEs hasta mayo. Veremos qué pasa después y si la actividad remonta una vez se vaya vacunando a toda la población y se materialicen las ayudas anunciadas a los sectores más perjudicados por la crisis, evitando de esa forma despidos masivos y cierres de establecimientos y empresas.

Alquiler de oficinas

Las tasas de disponibilidad en general han aumentado este año en Madrid y Barcelona en un 10,9% y 7,8% respectivamente, en gran medida por la terminación de algunos proyectos, la reducción de espacios en las renovaciones de contrato y el cese de la actividad por parte de pequeñas empresas y con poco pulmón financiero. Algunas de ellas ya no iban bien antes de que apareciera la Covid-19.

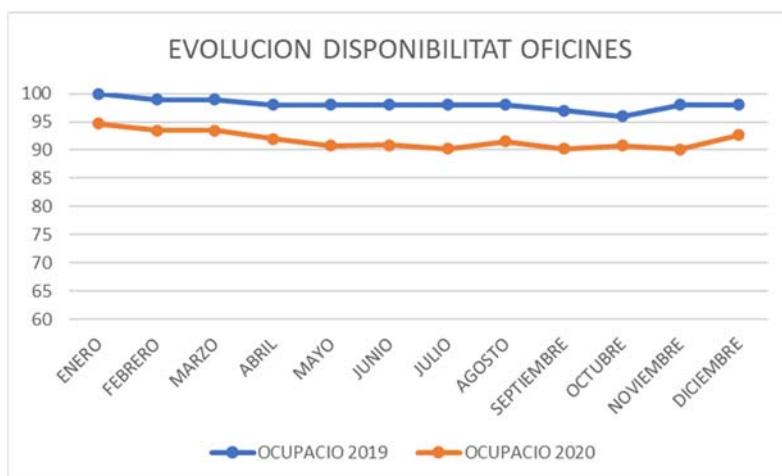
Los clientes cada vez son más exigentes en cuanto a la calidad de los edificios, su sostenibilidad, oferta de servicios y que sean sitios agradables, lo que impulsa a muchos propietarios a renovar sus edificios potenciando estos aspectos.

En el año 2020 las rentas de mercado han bajado por efecto de la pandemia. Creemos que esto será algo coyuntural y que cuando remonte la actividad y el consumo los precios volverán a subir. La oferta en Barcelona no es abundante y la ciudad sigue siendo un polo de atracción para muchas empresas.

Respecto al teletrabajo, algunos pronostican que acabará con el mercado de oficinas tal y como ha sido hasta ahora y provocará tasas de disponibilidad como nunca se han visto. Muchas empresas prescindirán de sus oficinas y se trabajará en casa. Es cierto que durante los primeros meses de confinamiento la gente soportó perfectamente trabajar en casa e incluso en muchos casos la productividad aumentó y los medios telemáticos permitieron seguir manteniendo reuniones de equipo y de trabajo. Por fortuna, a partir de septiembre se ha revertido esta situación y la asistencia presencial es la norma. En cualquier caso, el teletrabajo y, sobre todo, la flexibilidad horaria, seguramente cambiarán nuestra forma de trabajar en el futuro y conjuntamente tendrán un efecto importante en el mercado y en la concepción y distribución de los espacios de trabajo. Oficinas abiertas y diáfanas serán lugares de encuentro para el que lo necesite, y es muy probable que se combine el domicilio familiar con la oficina, siendo probablemente esta la mejor forma de trabajar y la que contribuirá a aumentar la calidad de vida de los trabajadores, en aquellas empresas que se lo puedan permitir. Soluciones inteligentes que promuevan esta nueva forma de trabajar serán las que contribuirán efectivamente a la mejora de la productividad y no exclusivamente, el confinamiento permanente en casa.

El primer Estado de Alarma y la entrada en vigor del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo tuvieron efectos inmediatos. Una buena parte de nuestros clientes nos solicitaron ayudas directas en forma de reducción de rentas y algunos pocos abandonaron las oficinas por cierre o suspensión de la actividad, ante la reducción elevadísima de los ingresos. La mayoría aguantó.

Durante el primer semestre del año aumentó la tasa de desocupación, si bien posteriormente se recuperó casi la mitad de lo que perdimos. No hemos parado de recibir demandas de espacios y en algunos casos de empresas informáticas, lo que coloca en su justo sitio al teletrabajo, como otra forma de trabajar pero no exclusiva. Ha venido alguna empresa afincada en el centro de la ciudad buscando precios más económicos. Los deudores crecieron, lógicamente, pero la deuda se circunscribe básicamente al periodo de vigencia del primer Estado de Alarma, ya que con posterioridad siguieron pagando sus recibos, con excepción de algún cliente que durante este periodo ha presentado concurso de acreedores. Al cierre del ejercicio la tasa de ocupación se situó en el 92%.



Las rentas netas han descendido un 3,3% frente al aumento del 6% del año anterior. El aplazamiento de las rentas ha contribuido a que el descenso en los ingresos no fuera mayor si bien en algunos casos no ha habido más remedio que reducir de forma temporal la renta ante la negativa a acumular deuda y al riesgo que abandonaran las oficinas, ante la infrautilización generalizada de espacios. Este, ha sido el verdadero motivo de la mayoría para solicitar las ayudas, no tanto por una reducción drástica de su nivel de ingresos sino la no utilización de los espacios. Donde más nos afectó toda esta situación y el teletrabajo fue en las plazas de aparcamiento, en alquiler o pupilaje, con una reducción de la ocupación y de los ingresos del 19%.

Gracias a la inversión efectuada en los años anteriores tenemos un buen producto, competitivo y valorado por nuestros clientes y por tanto seguiremos manteniendo una tasa de ocupación alta pese a prever más rotación, fruto del reposicionamiento de muchas empresas con relación al espacio que necesitan tras la experiencia adquirida en esta crisis.

Se apunta a que los precios bajarán, lo que no descartamos y nos obligará a una mayor flexibilidad en la negociación, tanto en las nuevas contrataciones como en las renovaciones, pues, la finalidad será retener a nuestros clientes y mantener tasas altas de ocupación ante un escenario que a corto será cambiante y con mayor oferta.

En las oficinas pequeñas podremos mantener el precio a 13€/m², mientras que en superficies superiores a 175m² no descartamos pactar rentas por debajo y, de forma escalonada ir recuperando el nivel anterior.

Alquiler de locales

Debido a la pandemia las ventas disminuyeron a mínimos históricos. En marzo del orden del 14,5% y en abril del 31,6% teniendo un cierto repunte al alza en mayo y junio. El comportamiento por tanto ha sido desigual dependiendo del sector. Los supermercados, tiendas de alimentación, informática y farmacias han tenido un año positivo mientras que el ocio y la restauración han sido los peor parados. Algunos sectores como la restauración, el transporte, el ocio y la moda han visto reducidos sus ingresos drásticamente por debajo del 50%. Gracias a los ERTEs y a las ayudas que, han sido en general escasas, han podido aguantar por el momento la situación sin cerrar definitivamente.

La consolidación de la campaña de vacunación permitirá aumentar la movilidad y la demanda en los sectores más castigados y la recuperación del consumo privado de las familias. Veremos seguramente un ascenso a partir del 2º semestre de este año,

Las compras on-line lógicamente han aumentado y lo harán progresiva y continuamente en los próximos años. El negocio tradicional tendrá que apostar por la fidelización de sus clientes y la digitalización de su negocio siendo las base para su sostenibilidad en el futuro.

En nuestro caso las ayudas a nuestros clientes se han aplicado en forma de aplazamientos y reducciones de renta en una y otra fase de la pandemia. Al principio se optó por los aplazamientos de renta y más tarde por la reducción, especialmente en los sectores de la restauración y de viajes. Hemos practicado una política de ayudas cercana a nuestros clientes y entendemos que certeza, con relación a qué tipo de ayudas prestar y a qué sectores. Todos han pedido ayudas, pero, hemos sido selectivos con aquellos que han sufrido más los cierres, suspensiones y restricciones horarias, como es el caso de la restauración. Con otros, hemos aplicado las ayudas cuando por Decreto-Ley han sido impuestas y, de forma voluntaria, desde el mes de junio al sector de la restauración que, en nuestro caso representa el 24% de nuestros locales.



Los niveles de ocupación se han mantenido en el mismo nivel del año anterior y no hemos tenido ninguna baja manteniéndose la tasa de ocupación en un 88%.

b) Costes directos de la actividad de alquiler

Todos los gastos corrientes se mantienen contenidos; prueba de ello es que los principales gastos de explotación excluyendo amortizaciones e impagados (gastos de personal u otros operativos de los negocios corrientes) han alcanzado en el año 2020 la cifra de 5.598 miles de euros, frente a los 5.767 miles de euros del año anterior.

Gran parte de esta disminución en el gasto corriente se debe a la ejecución de un menor volumen de obras de mantenimiento ordinario de los inmuebles (1.453 mil euros en el año 2020, frente a los 1.587 miles de euros en el 2019), que tiene su explicación en una menor rotación de contratos de viviendas y por las medidas adoptadas para contener la pandemia.

Siguiendo la línea de los últimos ejercicios, y sin que suponga disminuir la calidad y número de las actuaciones, seguimos optimizando los gastos en mantenimiento de los edificios, aplicando mejoras en su gestión y reduciendo su coste relativo. En el caso de las viviendas, no hay que olvidar que la mayor parte de este esfuerzo es en beneficio directo de nuestros clientes, puesto que se trata de gastos que en su mayoría son repercutibles a su cargo.

El gasto en mantenimiento preventivo ascendió en el año 2020 el 2,53% de las rentas por alquiler, porcentaje en claro descenso en los últimos años (2,50% en 2019, 2,74% en 2018, 2,95% en 2017, 3,36% en 2016).

En el ejercicio 2020 el gasto en mantenimiento correctivo ha supuesto un 2,95% de las rentas, disminuyendo respecto al ejercicio anterior (4,23%), disminución que se debe a que el año 2019 hicimos frente la actualización de los edificios a nuevas normas de prevención de riesgos y en el complejo de Meridiano Cero se realizaron un mayor número de actuaciones en locales comerciales y mejoras en la señalización luminosa de pasillos y zonas comunes.

También ha bajado el gasto total en reacondicionamiento de inmuebles en rotación. Su explicación principal es el menor número de actuaciones a consecuencia de la pandemia, puesto que el coste unitario del reacondicionamiento de las unidades en rotación fue solo ligeramente menor en el año 2019.

Una parte del coste de reacondicionamiento se registra en la cuenta de resultados y otra, cuando la reforma es muy profunda y se cumplen los requisitos para ello, se activa al considerarse inversión.

Casi todos los otros gastos de explotación (personal, suministros, tributos, etc.) han bajado respecto al año 2019 o se han mantenido estables, lo que muestra el esfuerzo continuo en mejora de la gestión y del ratio de eficiencia.

Sólo la disminución de rentas en locales, oficinas y aparcamientos en pupilaje, consecuencia de la pandemia, y las extraordinarias dotaciones realizadas en concepto de morosidad han hecho que quede algo empañada la buena gestión realizada durante el ejercicio.

c) EBITDA

RENTAS E INGRESOS COMPLEMENTARIOS DE ALQUILERES Y OTROS
TOTAL INGRESOS
 (-) Dotaciones por impagados
INGRESOS NETOS DE IMPAGADOS

 GASTOS DIRECTOS DE LOS EDIFICIOS EN ALQUILER Y DE NUEVOS PROYECTOS
MARGEN COMERCIAL

 GASTOS DE GESTIÓN Y DIRECCIÓN COMERCIAL
EBITDA NEGOCIOS

 CONTABILIDAD, ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS AUXILIARES Y DIRECCIÓN
 GASTOS SOCIETARIOS GENERALES Y DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
EBITDA DEL GRUPO

miles de euros					
2020			2019		
19.041			18.831		
19.041	100,0%		18.831	100,0%	
-984		-5,2%	-104		-0,6%
18.057	100,0%	94,8%	18.727	100,0%	99,4%
-2.823	-15,6%	-14,8%	-2.872	-15,3%	-15,3%
15.234	84,4%	80,0%	15.855	84,7%	84,2%
-780	-4,3%	-4,1%	-925	-4,9%	-4,9%
14.454	80,0%	75,9%	14.929	79,7%	79,3%
-1.123	-6,2%	-5,9%	-1.093	-5,8%	-5,8%
-855	-4,7%	-4,5%	-696	-3,7%	-3,7%
12.476	69,1%	65,5%	13.141	70,2%	69,8%

Una buena medida de la eficiencia en la gestión y administración de los negocios corrientes es el EBITDA (*Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization*) o beneficio antes de intereses, impuestos y depreciaciones.

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, debido a los efectos de la pandemia en las rentas y en los impagados, ha empeorado puntualmente el ratio EBITDA/Rentas. En cualquier caso, los ratios de eficiencia del Grupo CEVASA son mejores que los de la mayoría de las empresas inmobiliarias cotizadas del sector (*Real Estate*).

d) Inversiones realizadas en el ejercicio 2020

Ni en el año 2020 ni en lo que llevamos de 2021 se han adquirido nuevos inmuebles, aunque se han realizado inversiones en los edificios en alquiler (259 miles de euros), en edificios en construcción para ser destinados al alquiler (4.235 miles de euros) y en promociones en curso para la venta (3.301 miles de euros).

Inversiones en edificios en alquiler o con ese destino

Aún con la pandemia, durante el ejercicio 2020 ha continuado a buen ritmo la construcción de una promoción de 41 viviendas para alquiler en Cornellà (Barcelona), próxima a otra similar en cuanto a tamaño y características que tenemos en explotación a escasos metros y que está completamente alquilada.

Prevemos finalizar y alquilar completamente esta promoción antes de que finalice el primer semestre de este año 2021.

La inversión total realizada durante el año en dicha promoción es de 4.235 miles de euros.

Inversiones en promoción inmobiliaria y de suelo

En el año 2020, el Grupo inició la construcción de una promoción de 48 viviendas para la venta en Sabadell (Barcelona) e invirtió en ella durante el ejercicio un total de 2.620 miles de euros.

Las obras sólo se detuvieron durante el tiempo al que obligó la autoridad gubernativa, volviéndose a reemprender después, sin que ello afectase significativamente a los plazos previstos. Sin embargo, la situación de confinamiento general fuera de las jornadas laborales impidió durante bastantes meses iniciar acciones comerciales y hacer preventas, situación que, si bien no del todo normalizada, podemos decir que se ha corregido a lo largo de estos primeros meses del año 2021 y ya se cuenta con un importante número de reservas.

Respecto a la otra promoción que el Grupo comenzó a desarrollar para la venta, de 79 viviendas en L'Hospitalet (Barcelona), en el año 2020 se hicieron inversiones por 680 mil euros, principalmente en pagos de licencias e impuestos asociados (ICIO), derramas de urbanización y honorarios de arquitectos. Sin embargo, ante la paralización de la actividad económica, el Grupo retrasó la contratación de las obras de dicha promoción y, ante el creciente interés de los inversores en edificios bajo la fórmula *buit to rent*, puso en oferta el proyecto. Si en el plazo de unos meses no es posible cerrar un acuerdo en esta línea, se iniciará la promoción y se retomará el plan inicial de venta minorista.

6. Evolución y tendencia seguida por el valor de la cartera inmobiliaria

En general el valor de las carteras inmobiliarias cayó en el año 2020 como consecuencia de la pandemia y por aplicación de mayores exigencias de rentabilidad por parte de los inversores. También por peores perspectivas respecto a la ocupación y rentas futuras de los edificios.

La cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA ha sido valorada a 31 de diciembre de 2020 en 501.442 miles de euros (494.316 miles de euros a 31/12/2019), mientras que los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 17.214 miles de euros (18.023 miles a 31/12/2019). El aumento conjunto de valor de estos activos respecto a la valoración a 31 de diciembre de 2019 es de 6.317 miles de euros, lo que representa un incremento de valor del 1,2% respecto al valor a aquella fecha. Sin embargo, las inversiones realizadas en el año han sido superiores a ese aumento de valor.

En el siguiente cuadro se muestra como se ha trasladado aquella variación de valor a las cuentas consolidadas del Grupo CEVASA:

	(en miles de euros)						
	(1) DIFERENCIA DE VALOREN TASACIONES	(2) Inversiones en 2020	(3)=(1)-(2) Varlaciones de valor con origen distinto a inversiones (plusvalías real)	EN CUENTAS DE RESULTADOS VARIACIÓN VALOR Y APLICACIONES SUBVENCIONES	EN CUENTAS DE RESULTADOS POR AMORTIZACIONES	(4) Variaciones de valor en PyG2020	(5) Variaciones de valor no registradas en PyG
Inversiones inmobiliarias	5.453,75	4.494,60	959,15	959,15	21,25	980,41	0,00
Derecho al cobro de subvenciones	-809,00		-809,00	-799,00		-799,00	-10,00
Concesiones administrativas	4.644,75	4.494,60	150,15	160,15	0,00	21,25	181,41
Activos inmob.uso propio	143,00	0,00	143,00	9,20	-26,20	0,00	-17,00
Stocks inmobiliarios	-17,00	1,26	-18,26		-22,56		160,00
	1.546,00	3.281,56	-1.735,56	6,00			4,30
	6.316,75	7.777,41	-1.460,66	175,36	-48,77	21,25	147,84
							-1.587,26

Por lo tanto, la cuenta de resultados del año 2020 recoge un resultado positivo de 147,84 miles de euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios, amortizaciones y variaciones del impuesto municipal devengado por la plusvalía de los terrenos de naturaleza urbana (IMIVTNU), frente a un resultado positivo de 16.662,91 miles de euros del ejercicio 2019.

7. Situación patrimonial y estructura financiera

7.1. Políticas de prudencia respecto a la financiación y calificación crediticia

La situación patrimonial, de solvencia y de liquidez del Grupo CEVASA sigue siendo sólida.

El Grupo financia sus negocios y actividades en su mayor parte con recursos propios. Respecto a la parte financiada con fondos ajenos, en su mayoría se trata de préstamos subsidiados a muy largo plazo y con unos costes reales mucho menores que los de mercado para préstamos equivalentes.

No contemplamos en el corto y medio plazo financiaciones que deban acometerse recurriendo al mercado de capitales, y por ello se considera innecesaria, de momento, la obtención de una calificación

crediticia externa. En caso de obtenerse, estamos seguros que sería buena, considerando el volumen de deuda y sus vencimientos y la capacidad del Grupo para generar flujos financieros y cumplir con sus compromisos financieros.

7.2. Magnitudes de la deuda, cobertura de tipos, tipos medios y coste financiero medio

En la fecha de cierre del ejercicio 2020 y excluyendo el importe que debería abonarse por liquidar las coberturas financieras, la deuda total financiera del Grupo era de 86.141 miles de euros, frente a los 86.640 miles de euros del año anterior. La deuda financiera neta ascendía al cierre del ejercicio 2020 a 76.907 miles de euros (74.386 miles de euros al cierre de 2019), lo que suponía el 15,34% del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (501.442 miles de euros) *-loan to value ratio-* (15,05% el 31/12/2019).

El vencimiento medio ponderado de la deuda financiera al cierre del ejercicio 2020 era de 17,18 años.

El tipo de interés medio actual de dichos préstamos es del 1,202%, con un mínimo del 0,974% y un máximo del 2,22%. Adicionalmente a líneas de crédito dispuestas por 3.018 miles de euros, los préstamos son los siguientes:

Referencia	Totales (miles de euros)
Euribor 1 año (con floors)	18.818
Euribor 1 año	44.291
IRPH	17.152
Total a tipo variable	80.261
Tipo fijo	2.863
Total préstamos	83.124

Con el fin de reducir el riesgo de variación al alza de los tipos de interés, el Grupo tiene contratadas dos operaciones de cobertura de tipos de interés (swaps), mediante las cuales tiene fijado el tipo de interés para los próximos ocho años de un total de 28,90 millones de euros de los préstamos que tiene indicados al Euribor.

7.3. Recurso al capital

Los objetivos de inversión que se contemplan en el plan estratégico y que se tiene decidido acometer en los próximos años se prevé financiarlos mayoritariamente con recursos ajenos y con el *cash flow* que genere el parque en alquiler por lo que no se contemplan nuevas emisiones de capital.

8. **Ratios EPRA y otros indicadores financieros**

Con el fin de hacer más comparables nuestras cifras con las del sector, se incluyen a continuación los ratios que EPRA¹ recomienda publicar a las sociedades inmobiliarias con patrimonio en alquiler, y que también impulsa ASIPA², asociación de la que somos miembros. También publicamos los principales indicadores financieros que recomendó la CNMV³ en la “guía para la elaboración del informe de gestión de las entidades cotizadas”.

8.1. EPRA Earnings

		2020 Miles de euros	2019 Miles de euros
	EPRA Earnings		
	Resultado neto atribuido al grupo - según IFRS	9.258	21.981
	<i>Earnings per IFRS income statement</i>		
	Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye :		
	<i>Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:</i>		
(i)	Cambios de valor en inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses <i>Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>	-181	-16.785
(ii)	Beneficios o pérdidas de venta de inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses corrientes y no corrientes <i>Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>		
(iii)	Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos <i>Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.</i>		-3
(iv)	Impuestos por venta de activos <i>Tax on profits or losses on disposals</i>		1
(v)	Deterioro de valor del fondo de comercio <i>Negative goodwill / goodwill impairment</i>		
(vi)	Cambios de valor de instrumentos financieros, deuda y costes de cancelación asociados <i>Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs</i>	-5	-22
(vii)	Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares <i>Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests</i>		
(viii)	Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados <i>Deferred tax in respect of EPRA adjustments</i>	43	3.883
(ix)	Ajustes de (i) a (vii) respecto a joint ventures (excepto si están incluidas por integración proporcional) <i>Adjustments (i) to (vii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)</i>		
(x)	Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores <i>Non-controlling interests in respect of the above</i>	-44	234
	Resultado EPRA	9.070	9.289
	<i>EPRA Earnings</i>		
	Nº promedio de acciones <i>Basic number of shares</i>	23.154	23.153
	Resultado EPRA por acción (en euros)	0,39	0,40
	<i>EPRA Earnings per Share (EPS)</i>		
	Ajustes específicos de la Compañía		
	<i>Company specific adjustments:</i>		
(a)	Ajuste específico de la Compañía 1 <i>Company specific adjustment 1</i>		
(b)	Ajuste específico de la Compañía 2 <i>Company specific adjustment 2</i>		
	Resultado post ajustes específicos de la Compañía	9.070	9.289
	<i>Company specific Adjusted Earnings</i>		
	Resultado post ajustes específicos Cía por acción (en euros)	0,39	0,40
	<i>Company specific Adjusted EPS</i>		

¹ European Public Real Estate Association (EPRA).

² Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)

³ Comisión Nacional del Mercado de Valores.

8.2. EPRA Net Asset Value Metrics y conciliación con anteriores EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA Net Asset Value Metrics - 2020

	en miles de €		
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	337.576	337.576	337.576
<i>Include/Exclude:</i>			
i) Instrumentos híbridos <i>Hibrid instruments</i>			
NAV Diluido (Diluted NAV)	337.576	337.576	337.576
<i>Include:</i>			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes <i>Revaluation of other non-current investments</i>	1.381	1.381	1.381
(iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero <i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta <i>Revaluation of trading properties</i>	14.443	14.443	14.443
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	353.401	353.401	353.401
<i>Exclude:</i>			
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias <i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	76.202	76.202	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros <i>Fair value of financial instruments</i>	1.761	1.761	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido <i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	0
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS <i>Goodwill as per the IFRS balance sheet</i>	0	0	
viii.b) Intangibles según el balance IFRS <i>Intangibles as per the IFRS balance sheet</i>	0		
<i>Include:</i>			
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija <i>Fair value of fixed interest rate debt</i>			0
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa) <i>Revaluation of intangibles to fair value</i>	0		
xi) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias <i>Real estate transfer tax</i>	0	-77.063	
NAV	431.363	354.300	353.401
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)			
Fully diluted number of shares	23.153	23.153	23.153
NAV por acción (NAV per share)	18,63	15,30	15,26

EPRA Net Asset Value Metrics - 2019

	en miles de €		
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	333.247	333.247	333.247
<i>Include/Exclude:</i>			
i) Instrumentos híbridos			
<i>Hibrid instruments</i>			
NAV Diluido (Diluted NAV)	333.247	333.247	333.247
<i>Include:</i>			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40)			
<i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost opcion is used)</i>			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40)			
<i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost opcion is used)</i>			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes			
<i>Revaluation of other non-current investments</i>	1.226	1.226	1.226
(iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero			
<i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta			
<i>Revaluation of trading properties</i>	16.185	16.185	16.185
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	350.658	350.658	350.658
<i>Exclude:</i>			
vi) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias			
<i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	75.739	75.739	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros			
<i>Fair value of financial instruments</i>	1.488	1.488	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido			
<i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	0
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS			
<i>Goodwill as per the IFRS balance sheet</i>		0	0
viii.b) Intangibles según el balance IFRS			
<i>Intangibles as per the IFRS balance sheet</i>		0	
<i>Include:</i>			
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija			0
<i>Fair value of fixed interest rate debt</i>			0
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa)			
<i>Revaluation of intangibles to fair value</i>	0		
xii) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias			
<i>Real estate transfer tax</i>	0	-73.004	
NAV	427.884	354.880	350.658
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)			
<i>Fully dilluted number of shares</i>	23.154	23.154	23.154
NAV por acción (NAV per share)	18,48	15,33	15,14

CONCILIACION EPRA NAV Y EPRA NNNAV CON EPRA Net Asset Value Metrics - 2020

EPRA Net Asset Value (NAV) - 2020

en miles de €		2020
Conceptos		
NAV según estados financieros consolidados, neto de intereses minoritarios	337.576	
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros pasivos dilutivos del capital	337.576	
NAV Diluido, después del ejercicio de opciones, convertibles y otros pasivos dilutivos	15.825	
Se añade (I) a (vi):	1.381	
(i.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se ha optado por la opción de coste en IAS 40)		
(i.b) Reval. inversiones inmobiliarias en constr. (si se ha optado por la opción de coste en IAS 40)		
(i.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes mantenidas al coste		
(ii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero, mantenidas al coste		
(iii) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta mantenidas al coste (IAS 2)		
Se excluye (vii) a (viii):	77.963	
(iv) Diferencia entre valor razonable y de coste de instrumentos financieros de cobertura (neto de impuestos dif.)	1.761	
(v.a) Impuestos diferidos en cuentas NIIF relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias, instrumentos de cobertura y otros	76.202	
(v.b) Goodwill as a result of deferred tax	76.202	
Se añade o excluye:		
(vi) Ajustes de (i-v) con respecto a negocios conjuntos e intereses de minoritarios		
EPRA NAV	431.363	
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)	23.153	
EPRA NAV por acción	18,63	

EPRA Net Asset Value Metrics -2020

en miles de €		EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	337.576	337.576	337.576	
<i>Include/Exclude:</i>				
i) Instrumentos híbridos <i>Hybrid instruments</i>				
NAV Diluido (Diluted NAV)	337.576	337.576	337.576	
<i>Include:</i>				
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)</i>	1.381	1.381	1.381	
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)</i>				
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes <i>Revaluation of other non-current investments</i>				
iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero <i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>				
iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta <i>Revaluation of trading properties</i>	14.443	14.443	14.443	
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	353.401	353.401	353.401	
<i>Exclude:</i>				
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias <i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	75.615	75.615		
vi) Valor razonable de instrumentos financieros <i>Fair value of financial instruments</i>	2.347	2.347		
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido <i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	0	
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS <i>Goodwill as per the IFRS balance sheet</i>			0	
viii.b) Intangibles según el balance IFRS <i>Intangibles as per the IFRS balance sheet</i>			0	
<i>Include:</i>				
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija <i>Fair value of fixed interest rate debt</i>				0
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa) <i>Revaluation of intangibles to fair value</i>		0		
xii) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias <i>Real estate transfer tax</i>	0	-77.063		
NAV	431.363	354.300	353.401	
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)	23.153	23.153	23.153	
NAV por acción (NAV per share)	18,63	15,30	15,26	

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

en miles de €		2020
Conceptos		
EPRA NAV	431.363	
Se añade (vii) a (ix):	-78.386	
(vii) Diferencia entre valor razonable y de coste de instrumentos financieros de cobertura	-1.761	
(viii) Impuestos diferidos	-80.132	
(viii.a) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias	-76.202	
(viii.b) Impuestos diferidos relativos a las partidas (i) a (iv)	-3.930	
De (i)	-3.19	
De (ii)		
De (iii)		
De (iv)		
(ix) Valor intangible de la liquidación diferida de los impuestos diferidos registrados en el balance	3.507	
EPRA NNNAV ("triple net" asset value)	352.978	
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera)-miles de euros	23.153	
EPRA NNNAV por acción	15,25	

8.3. EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield

EPRA NIY and 'topped-up' NIY		2020 Miles de euros	2019 Miles de euros
Cartera de activos - en propiedad <i>Investment property – wholly owned</i>	(*)	479.432	474.804
Cartera de activos - con JV/Fondos <i>Investment property – share of JVs/Funds</i>			
Existencias inmobiliarias (incl. Participaciones in JVs) <i>Trading property (including share of JVs)</i>			
Menos: desarrollos <i>Less: developments</i>		-12.711	-7.397
Total Cartera en alquiler <i>Completed property portfolio</i>	E	466.721	467.407
Estimación de los costes de compra <i>Allowance for estimated purchasers' costs</i>	B	466.721	467.407
Estimación valor bruto Cartera <i>Gross up completed property portfolio valuation</i>			
Passing Rent anualizada <i>Annualised cash passing rental income</i>		17.983	18.550
(-) Ingresos por recuperación de gastos (considerados en la línea anterior) <i>Property outgoings</i>		-2.411	-2.546
Rentas Netas Anualizadas <i>Annualised net rents</i>	A	15.572	16.004
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento <i>Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives^{2,3}</i>	C	15.572	16.004
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas <i>Topped-up net annualised rent</i>			
EPRA NIY	A/B	3,34%	3,42%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,34%	3,42%

(*) Se incluye como mayor valor de los activos el valor actual de los subsidios a percibir en el futuro como complemento de rentas por alquiler de viviendas sociales

8.4. EPRA vacancy rate

Ratio Desocupación EPRA <i>EPRA Vacancy Rate</i>		2020 Miles de euros	2019 Miles de euros
Renta de mercado estimada de superficie vacía <i>Estimated Rental Value of vacant space</i>	A	897	448
Renta de mercado estimada del total portfolio <i>Estimated rental value of the whole portfolio</i>	B	19.423	19.203
Ratio Desocupación EPRA <i>EPRA Vacancy Rate</i>	A/B	4,62%	2,33%

8.5. EPRA Cost Ratios

	EPRA Cost Ratios	2020 Miles de euros	2019 Miles de euros
(i)	Incluye: Gastos operativos y de gestión/administración de los edificios (incluye gastos generales de la empresa imputables a la actividad de alquiler) - IFRS <i>Administrative/operating expense line per IFRS income statement</i>	6.126	5.712
(ii)	Gastos netos por servicios prestados a los inquilinos <i>Net service charge costs/fees</i>	511	317
(iii)	Fees de gestión <i>Management fees less actual/estimated profit element</i>		
(iv)	Otros ingresos percibidos con la intención de compensarnos de gastos operativos relacionados con el alquiler <i>Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits</i>		
(v)	Gastos atribuibles de Joint Ventures <i>Share of Joint Ventures expenses</i>		
(vi)	Excluir (si es parte de lo anterior): <i>Exclude (if part of the above):</i>		
(vii)	Depreciación de inversiones inmobiliarias, otros activos en alquiler (concesiones) y existencias inmobiliarias <i>Investment property depreciation</i>	-20	-126
(viii)	Costes de alquileres <i>Ground rent costs</i>		
(ix)	Costes de servicio incluidos en las rentas pero no facturados separadamente <i>Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced</i>		
(x)	Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación) <i>EPRA Costs (including direct vacancy costs)</i>	A	6.617
(xi)	Costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo <i>Direct vacancy costs</i>	48	41
(xii)	Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación) <i>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)</i>	B	6.569
(xiii)	Ingresos brutos por rentas menos gastos de concesiones administrativas- según IFRS <i>Gross Rental Income less ground rents – per IFRS</i>	19.058	18.944
(xiv)	Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos brutos por rentas) <i>Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)</i>		
(xv)	Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures <i>Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)</i>	C	19.058
	Ingresos brutos por rentas <i>Gross Rental Income</i>		18.944
	EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación) <i>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</i>	A/C	34,72%
	EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación) <i>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</i>	B/C	34,47%
			30,94%

8.6. EPRA Capex disclosure

Property-related CAPEX	2020 Miles de euros			2019 Miles de euros		
	Group (excl.Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group	Group (excl.Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones <i>Acquisitions</i>						
Desarrollo <i>Development</i>	4.215		4.215	1.013		1.013
Propiedades de inversión <i>Investment properties</i>						
Espacio alquilable incremental <i>Incremental lettable space</i>						
Espacio alquilable no incremental <i>No incremental lettable space</i>	259		259	1.153		1.153
Incentivos para inquilinos <i>Tenant incentives</i>						
Otros tipos de gastos materiales no asignados <i>Other material non-allocated types of expenditure</i>	20		20	1		1
Interés capitalizado (si aplica) <i>Capitalised interest (if applicable)</i>						
Total Capital Expenditure	4.495		4.495	2.167		2.167
Conversión de devengo a efectivo <i>Conversion from accrual to cash basis</i>				-91		-91
Total Capital Expenditure on cash basis	4.495		4.495	2.076		2.076

8.7. CNMV-Indicadores económico-financieros de recomendada publicación

GRUPO CEVASA			
INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS			
		2020	2019
Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) (miles de euros) -no incluye plusvalías y minusvalías de activos inmobiliarios-	Resultado de explotación+ amortización + deterioros + otras partidas que no suponen entradas o salidas de efectivo de las operaciones	12.476	13.139
Cash-flow del ejercicio		-844	-802
Cash-flow de las actividades de operación		4.917	8.822
Cash-flow de las actividades de inversión		-2.731	-1.819
Cash-flow de las actividades de financiación		-3.030	-7.806
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros) - incluye plusvalías y minusvalías de los activos inmobiliarios-	Resultado total no financiero de las operaciones	12.602	29.763
INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pasivos corrientes	2,44	3,13
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes	15,55	18,13
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta- Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)	0,15	0,14
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	4,81	4,32
INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	2,8%	6,6%
Retorno de los activos /(ROA-return on assets)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	2,0%	4,7%
INDICADORES OPERATIVOS DE GESTIÓN			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	5,8%	0,6%
INDICADORES BURSÁTILES Y OTROS			
Cotización al cierre del ejercicio		7,0	8,9
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	162.777	206.959
Price Earnings Ratios (PER)	Cotización de la acción/beneficio por acción	16,6	9,1
Patrimonio Neto por acción	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	14,5	14,3
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción /cotización media	2,5%	2,5%

9. Negocio responsable. Información Anual no Financiera

En los últimos años el Grupo ha hecho un gran avance en responsabilidad social corporativa (RSC) y sostenibilidad, estableciendo políticas y realizando actuaciones concretas en estas materias.

9.1.- POLITICAS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA (RSC) DEL GRUPO CEVASA

a) *Órganos impulsores y de seguimiento de estas políticas*

La política de RSC de CEVASA se ha acordado por el Consejo de Administración de CEVASA, en el marco de sus reglas y prácticas de gobierno corporativo.

La responsabilidad de proponer y supervisar la política de RSC se ha atribuido a un grupo de trabajo dependiente del Consejo de Administración y formado por cuatro personas, de las cuales, dos son consejeros y dos directivos. Este grupo de trabajo:

- a) Define las líneas de actuación estratégicas de RSC de CEVASA en relación con los diferentes grupos de intereses con los que se relaciona y selecciona los proyectos a desarrollar con el objetivo de creación de valor a largo plazo.
- b) Propone la distribución entre posibles beneficiarios del 0,7% del resultado que se aplica a estos fines.
- c) Evalúa el grado de cumplimiento y el seguimiento de la estrategia y prácticas de RSC de CEVASA.
- d) Evalúa los riesgos no financieros relacionados con RSC.
- e) Realiza las propuestas de informes que, en materia de RSC, deban incluirse en la información financiera y no financiera que CEVASA deba hacer pública.
- f) Realiza el seguimiento de las mejores prácticas de RSC a fin de su incorporación a las reglas de gobierno corporativo de CEVASA, proponiendo las mejoras y actualizaciones que en esta materia procedan.
- g) Evaluará periódicamente el sistema de gobierno corporativo de CEVASA en el ámbito de RSC para que sea adecuado al fin de promover el interés social y tenga en cuenta los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

b) *Principios*

En todas sus actividades y actuaciones el Grupo CEVASA tiene especialmente en consideración:

- Su impacto social.
- Su impacto en el medio ambiente y sostenibilidad.
- Su repercusión en el bienestar de sus empleados, seguridad y salud.

- En relación con sus clientes, que estén satisfechos con los servicios, sean de calidad y exista un equilibrio entre precio y servicios, siendo siempre receptivos a sus problemáticas, económicas o de cualquier otro tipo.
- En relación con sus proveedores, a los que, como requisito para su homologación, se les exige un comportamiento ético y responsable, acorde con las políticas sociales y de calidad de CEVASA, se propone una relación estable, equilibrada y de máxima cooperación, priorizando la contratación de proveedores locales.
- Que se realicen con total transparencia con los grupos de interés: accionistas, clientes, proveedores, empleados, AAPP,s, etc.
- Que sean ética y socialmente responsables y acordes con nuestro código ético, aplicable a administradores, empleados y proveedores, que se encuentra complementado con canales electrónicos de denuncias y de reclamaciones, donde cualquier puede aportar sus quejas, reclamaciones o sugerencias, de forma nominal o anónima. El código ético compromete y aplica a todos aquellos que se relacionan con la empresa en sus actividades laborales y profesionales. Con ello prevenimos conductas ilegales, ilegítimas y prácticas que amenacen el buen comportamiento social y los derechos humanos.

Uno de los principios de la política de RSC es la mejora continua, mediante nuevas actuaciones o mejorando e incrementando la intensidad de las anteriores.

c) Difusión

La información correspondiente a líneas estratégicas, actividades y compromisos asumidos en materia de RSC se hace pública a través de la página web corporativa.

Las informaciones sobre el desempeño (actividades desarrolladas, presupuestos aplicados, y grado de ejecución y cumplimiento de los objetivos establecidos) del Grupo CEVASA en materia de RSC en cada uno de los ejercicios se facilita en el Informe Anual sobre Información no Financiera, que forma parte del Informe Anual Integral.

Con el fin de que los usuarios puedan conocer las actuaciones realizadas, y puedan ser adecuadamente evaluadas y comparadas, cuando es posible y relevante se informa de diferentes *KPI* (Key Performance Indicador), adecuados a nuestras actividades empresariales, que tienen una suficiente relevancia y que hemos elaborado con fiabilidad, cumpliendo, en la medida de lo posible, las directrices de la Comisión Europea y los estándares de *Global Reporting Initiative*(GRI).

La información se facilita con transparencia y protegiendo el derecho a la intimidad, integridad e imagen de los grupos con los que se relaciona CEVASA.

9..2 ACTUACIONES REALIZADAS EN EL EJERCICIO 2020:

A) RELACIONADAS CON LAS PRINCIPALES LÍNEAS DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE RSC

A.1) Medioambiente

Aunque ni CEVASA ni su Grupo desarrollan actividades con impacto medioambiental de especial importancia, en todas sus actuaciones el Grupo CEVASA tiene especialmente en consideración su impacto en el medio ambiente y sostenibilidad.

Respecto a *nuevas promociones residenciales*, destinadas tanto a la venta como al alquiler:

- Tenemos siempre presente su impacto medioambiental y el futuro reciclaje de sus materiales y las diseñamos considerando los consumos y emisiones que el uso del edificio generará. Se diseñan y construyen para alcanzar los más altos grados de eficiencia en consumo y emisiones. Prueba de ello es que una de nuestras promociones residenciales obtuviera años atrás el premio Endesa a la promoción inmobiliaria más sostenible, siendo el primer edificio residencial en España en obtener este galardón.

Hay que tener presente que el Grupo CEVASA centra sus actividades en el alquiler de viviendas asequibles y que el coste de estas promociones debe compatibilizarse con el concepto de máxima eficiencia, lo que no siempre es posible o de la manera que lo es en promociones destinados a colectivos con alto poder adquisitivo.

Respecto a los *inmuebles en alquiler* integrantes de nuestra cartera trabajamos permanentemente para reducir los consumos energéticos y de agua de nuestros edificios:

- Además de acciones permanentes para el mantenimiento de nuestros edificios y viviendas en condiciones óptimas de utilización, en nuestros edificios más antiguos también realizamos periódicamente obras de aseguramiento de la estabilidad estructural, así como de mejora de sistemas de aislamiento, de iluminación y de climatización, que permiten la reducción de consumos y emisiones.
- Además de cambios de determinadas instalaciones, en algunos casos, una mejor gestión de las existentes permite una mayor ecoeficiencia, especialmente en cuanto a instalaciones centralizadas se trata.

Respecto a *centros de trabajo sostenibles*, en nuestras oficinas tenemos implantados sistemas de recogida selectiva de envases para que a través del reciclado puedan tener una nueva vida. Además, todo el papel y otros consumibles que se desechan, se reciclan siempre que ello es posible.

1.1. Principales actuaciones en Sostenibilidad y Medio Ambiente realizadas durante el ejercicio 2020

Nuevas promociones

En el año 2020, las dos nuevas construcciones en ejecución (en Cornellà y en Sabadell) se han diseñado con el máximo aislamiento en la envolvente de los edificios y con el uso de energías renovables para minimizar en el futuro los consumos energéticos y las emisiones contaminantes.

Cartera de edificios en alquiler

En los últimos años hemos cambiado la mayor parte de las luminarias de los edificios de viviendas por leds. Esta actuación está permitiendo reducir el consumo eléctrico por iluminación en más del 40%.

Otro ejemplo es la mejora del envolvente y cerramientos de nuestros edificios situados en la Avenida Meridiana de Barcelona, llevada a cabo en los años 2017 a 2019, que ha supuesto una reducción del consumo de calefacción superior al 30%.

En el año 2020 se ha puesto en marcha la instalación solar de la promoción de Manuel de Falla, situada en Sabadell. Con esta iniciativa se contribuye al ahorro del consumo mensual de nuestros clientes, al tiempo que disminuyen las emisiones de CO2, gracias a la centralización del sistema de agua caliente sanitaria y calefacción de la promoción.

Del mismo modo, el Grupo dispone de otras promociones con instalaciones centralizadas de agua caliente y calefacción, que como en el caso anterior, generan un ahorro a nuestros clientes y un claro beneficio para el medio ambiente.

Centro de trabajo Sostenible

Los dispositivos informáticos averiados u obsoletos, pantallas, cd's, baterías, pilas, etc., se depositan periódicamente en el punto verde cercano del distrito de Sant Andreu para su reciclaje.

Asimismo, cada cierto tiempo se vacía el archivo con la colaboración de una empresa de gestión de residuos certificada.

1.2. Materiales empleados en las actividades realizadas

1.2.1. Consumo de materiales en construcción de nuevos edificios

El Grupo CEVASA cuenta actualmente con 2 promociones en construcción. Con respecto a las ejecuciones de obra que se han realizado en el año 2020, los materiales utilizados en dicho ejercicio son los siguientes:

MATERIALES EMPLEADOS POR M².

según estudios Centre d' Iniciatives per a l'Edificació Sostenible

MATERIAL	KG/M2.	CORNELLA	SABADELL
M2. EDIFICIO		6.224,59	8.466,04
ARIDOS PETREOS	1.490,0	7.048.726	4.343.138
CERAMICA	557,0	2.634.993	1.623.576
CEMENTO	192,0	908.292	559.653
MORTERO PREFABRICADO	132,0	624.451	384.761
CAL	51,0	241.265	148.658
HORMIGON PREFABRICADO	38,0	179.766	110.765
ACERO	35,0	165.574	102.020
MADERA	17,0	80.422	49.553
CERAMICA LIGERA	15,0	70.960	43.723
TERRAZO	14,0	66.230	40.808
ACERO GALVANIZADO	13,0	61.499	37.893
YESO	12,0	56.768	34.978
ALUMINIO LACADO	2,5	11.827	7.287
ADITIVOS	4,8	22.707	13.991
PVC	2,0	9.461	5.830
ALUMINIO ANODIZADO	0,5	2.365	1.457
TOTAL KG/M²		2.575,8	
TOTAL KG		12.185.307	7.508.090

1.2.2. Consumo de materiales en actuaciones de mantenimiento

Otro indicador relevante en el consumo de materiales es el destinado a las intervenciones de mantenimiento que se realizan constantemente en los edificios en alquiler. De éstos, más del 99% de los materiales utilizados son producidos en Cataluña y adquiridos a distribuidores en las cercanías de nuestros edificios, y gracias a esa proximidad, en su distribución, contribuimos a reducir las emisiones de carbono.

En lo que a este apartado se refiere, se presentan a continuación los consumos de materiales estimados durante el ejercicio 2020:

MATERIALES CONSUMIDOS (kg)	
MADERA	40.931,04
METAL	1.279,09
MATERIAL ALBAÑILERÍA	51.163,80
PINTURAS	3.654,56
PLÁSTICOS	109,64

1.3. Certificaciones energéticas de los edificios en alquiler

En cumplimiento del Real Decreto 235/2013, en España todos los inmuebles deben contar con una calificación energética.

En las siguientes tablas y a fecha 31/12/2020, se muestran las calificaciones energéticas de nuestra cartera inmobiliaria, por complejo inmobiliario, tipología de activo y m² construidos:

Promoción	Certificación Energetica por Promoción (M ² Cons.)						Totales
	Sin certificación	A	B	C	D	E	
Bienes Inmuebles Individuales para su alquiler							648,00
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma						11.978,43	11.978,43
Conjunto Bon Pastor	10.943,00						10.943,00
Conjunto Can Llong 5		27.720,65					27.720,65
Conjunto Can Llong 6			6.794,39				6.794,39
Conjunto Can Mercader		5.977,19					5.977,19
Conjunto Colonia Espona SJA			1.581,45				1.581,45
Conjunto Espronceda	7,45			4.520,27			4.527,72
Conjunto Igualada		4.440,29					4.440,29
Conjunto La Falla			10.372,19				10.372,19
Conjunto La Sagrera				15.274,39			15.274,39
Conjunto La Serra 2					10.667,82		10.667,82
Conjunto La Serra 4			7.947,99				7.947,99
Conjunto Meridiano Cero	421,17				103.763,86	55.290,26	159.475,29
Conjunto VIC		8.915,66					8.915,66
Edificio Ciutat 7					3.068,00		3.068,00
Local comercial aislado La Mallola	497,24						497,24
Total general	11.868,86	8.915,66	38.138,13	26.696,02	22.862,66	126.410,11	55.938,26
							290.829,70

Certificación Energetica por tipología (Uds.)

Tipo de objeto	Sin certificación	A	B	C	D	E	F
EDIFICIOS INDUSTRIALES	1						
LOCALES COMERCIALES	4	1	12	2	6	77	
OFICINAS					1		43
PLAZAS DE GARAJE		96	360	246	195	274	1.506
TRASTEROS		39	209	58	102	117	
VIVIENDAS		84	300	259	174	1.370	
Total:	5	220	881	565	478	1.838	1.549

Certificación Energetica por tipología (M2 Cons.)

Tipo de objeto	Sin certificación	A	B	C	D	E	F	Totales
EDIFICIOS INDUSTRIALES	10.943,00							10.943,00
LOCALES COMERCIALES	421,17	497,24	978,65	379,76	2.031,53	8.024,22		12.332,57
OFICINAS					251,00		15.419,40	15.670,40
PLAZAS DE GARAJE		2.502,72	8.896,13	5.529,63	5.858,03	7.182,81	33.248,36	63.217,68
TRASTEROS	7,45	187,77	1.809,27	348,85	682,16	632,21		3.667,71
VIVIENDAS		6.225,17	26.454,08	20.437,78	14.039,94	117.841,37		184.998,34
Total:	11.371,62	9.412,90	38.138,13	26.696,02	22.862,66	133.680,61	48.667,76	290.829,70

Como se aprecia en el primer cuadro, la mayor parte de los complejos en cartera tienen calificaciones superiores a la media (categorías A, B y C), si bien es cierto que el hecho de que la mayor y más antigua de las promociones del Grupo (con 1.180 viviendas, plazas de aparcamiento, locales y edificios de oficinas) tenga categoría E ofrece una imagen sesgada. En cualquier caso, hay que decir que en dicho complejo a lo largo de los últimos años se han realizado mejoras importantes, cambiando las luminarias anteriores de los edificios por leds. También se ha cambiado la envolvente y cerramiento perimetral de los edificios. Esto último estimamos que ha supuesto una reducción superior al 30% del consumo por calefacción y agua caliente (AC) de las viviendas alquiladas.

Las nuevas promociones que se están construyendo, una para la venta en Sabadell (Barcelona) y la otra destinada a alquiler asequible en Cornellà (Barcelona), tendrán calificaciones energéticas A en emisiones y B en consumo de energía.

1.4. Energía

1.4.1. Consumo directo de energía eléctrica

En general, nuestros arrendatarios contratan directamente sus suministros eléctricos y CEVASA no tiene el control sobre los mismos. Sí respecto a las zonas comunes de los edificios en alquiler.

El consumo eléctrico por m² construido y año derivado de instalaciones (ascensores, luminarias, instalaciones eléctricas diversas, etc.) situadas en las zonas comunes de los complejos de nuestra cartera inmobiliaria en alquiler se muestra en el siguiente cuadro para los últimos cinco ejercicios:

Kw por M ²						
Promoción	Superficies zonas comunes	2016	2017	2018	2019	2020
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma	1.517,03	7,86	7,35	7,74	7,18	8,26
Conjunto Can Llong 5	4.896,63	3,74	3,47	3,74	3,82	4,38
Conjunto Can Llong 6	464,76	1,48	1,49	1,20	1,36	1,17
Conjunto Can Mercader	832,70			2,72	2,97	3,45
Conjunto Espronceda	421,86	8,68	7,57	8,13	8,35	7,53
Conjunto Igualada	638,91	3,63	3,74	3,87	4,12	3,32
Conjunto La Falla	1.325,98	5,13	4,67	4,66	5,04	5,36
Conjunto La Sagrera	1.846,32	4,24	3,87	3,76	3,76	4,12
Conjunto La Serra 2	781,31	9,47	8,58	9,44	8,66	8,46
Conjunto La Serra 4	492,40	11,88	11,14	11,02	11,49	12,48
Conjunto Meridiano Cero	16.149,41	3,98	3,79	4,21	4,22	4,59
Conjunto VIC	1.397,85	3,85	3,83	3,82	3,89	4,51
Total KW por M²	5,81	5,41	5,36	5,40	5,64	

A consecuencia de la pandemia, con el confinamiento y las restricciones a la movilidad, en el ejercicio 2020 ha aumentado puntualmente el consumo medio en casi todas las promociones.

1.4.2. Consumo indirecto de energía eléctrica

Según los proveedores de suministros del grupo, la energía comercializada es 100% renovable, con un contenido de carbono (kg de dióxido de carbono por kWh) del 0,00 y residuos radioactivos (miligramos por kWh) del 0,00.

1.5. Consumo de agua

En la siguiente tabla se presenta el consumo de agua en zonas comunes de los dos últimos años y de las promociones más significativas totalizado por años:

M ³ por M ²		
Promoción	2019	2020
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma	0,02241	0,04812
Conjunto Can Mercader	0,05644	0,03002
Conjunto La Sagrera	0,01462	0,01517
Conjunto Meridiano Cero	0,07493	0,06520

En la actualidad, el Grupo se encuentra en proceso de construcción de dos nuevas promociones, una de ellas situada en Cornellá y la otra situada en Sabadell, las cuales están dotadas de red separativa de aguas fecales y pluviales. Este tipo de instalaciones están destinadas a favorecer la reutilización de las aguas pluviales para el consumo propio de la promoción (riego de zonas ajardinadas, por ejemplo).

1.6. Emisiones

En el Grupo CEVASA trabajamos en la reducción de emisiones desde dos vertientes: esforzándonos en reducir los consumos, así como trabajando con compañías de suministros que se basen en fuentes de energía renovables.

1.7. Gestión sostenible de residuos

El Grupo CEVASA se esfuerza en aplicar las medidas más adecuadas para preservar el medio ambiente mediante el fomento del reciclaje y la minimización de residuos.

Nos comprometemos a trabajar activamente siempre con nuestros clientes, socios comerciales, proveedores y demás partes interesadas para que apliquen políticas medioambientales responsables y para mejorar en la medida de lo posible todas las actividades con el objetivo de que tengan el mínimo impacto ambiental y gestionar de la mejor manera toda incidencia sobre el medio ambiente.

La colaboración de todos los empleados es esencial en este sentido y por ello en toda actuación los empleados deben tener un comportamiento medioambiental adecuado, que fomente la prevención de la contaminación, la minimización de los residuos y la adecuada gestión de los recursos. En este sentido, en nuestras oficinas contamos con un sistema de reciclaje de papel que al mismo tiempo cumple con las exigencias de protección de datos. También hemos habilitado distintos contenedores de reciclaje para separar correctamente los residuos que generamos.

1.7.1 Residuos generados en construcción de edificios

En las siguientes tablas se presentan los principales residuos generados en la construcción de edificios durante el ejercicio 2020 y por promoción:

CAN GAMBÚS SABADELL

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN 2020 (34,43 % obra ejecutada en el ejercicio)

Superficie Construida 8.466,04 m².

Materiales excavación (se consideren o no residuos, medidos sin esponjamiento)

	Volumen (m ³)	Peso (toneladas)	Volumen aparente (m ³)
Tierras de excavación			
Grava y Arena compacta	0	0,0	0
Grava y Arena suelta	0	0,0	0
Arcillas	6.152	12.919	7.334
Tierra vegetal	0	1,7	1
Piedra suelta	0	0,0	0
Tierras contaminadas	0	0,0	0
Otros	0	0,0	0
TOTAL EXCAVACIÓN	6.152	12.921	7.335

Residuos de construcción totales

Sobrantes de ejecución	250,34	261,09
obra de fábrica cerámica	106,78	118,65
hormigón	106,29	75,92
mezcla de pétreos	22,91	34,40
yesos	11,45	28,33
otros	2,91	3,79
embalajes	12,44	83,15
maderas	3,52	13,12
plásticos	4,61	30,18
papel y cartón	2,42	34,61
metales	1,89	5,24
Total residuos de edificación	262,78	344,24

Desglose de residuos de construcción por tipo y fase de obra en m³.

	cimientos estructura	cerramientos	acabados
hormigón, fábrica, pétreos	40,74	354,53	187,06
maderas	5,51	12,66	32,74
plásticos	34,13	16,88	60,79
papel y cartón	5,51	29,54	70,15
metales	24,22	4,22	18,71
otros		4,22	4,68
yeso			82,29
TOTALES	110,11	422,05	467,66

CORNELLÀ

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN 2020 (76% obra ejecutada en el ejercicio)

Superficie Construida 6.224,59 m².

Materiales excavación (se consideren o no residuos, medidos sin esponjamiento)

	Volumen (m ³)	Peso (toneladas)	Volumen aparente (m ³)
Tierras de excavación			
Grava y Arena compacta	0	0,0	0
Grava y Arena suelta	0	0,0	0
Arcillas	4.074	8.555	4.889
Tierra vegetal	0	1,3	1
Piedra suelta	0	0,0	0
Tierras contaminadas	0	0,0	0
Otros	0	0,0	0
TOTAL EXCAVACIÓN	4.074	8.556	4.890

Residuos de construcción totales

Sobrantes de ejecución	406,29	423,73
obra de fábrica cerámica	173,30	192,56
hormigón	172,50	123,22
mezcla de pétreos	37,18	55,82
yesos	18,58	45,98
otros	4,73	6,15
embalajes	20,19	134,96
maderas	5,71	21,29
plásticos	7,48	48,98
papel y cartón	3,93	56,18
metales	3,08	8,51
Total residuos de edificación	426,48	558,68

Desglose de residuos de construcción por tipo y fase de obra en m³.

	cimientos estructura	cerramientos	acabados
hormigón, fábrica, pétreos	29,95	260,67	137,54
maderas	4,05	9,31	24,07
plásticos	25,1	12,41	44,7
papel y cartón	4,05	21,72	51,58
metales	17,81	3,1	13,75
otros		3,1	3,44
yeso			60,5
TOTALES	80,96	310,31	343,84

Como podemos observar, la mayor parte de los residuos generados son residuos no peligrosos de construcción y demolición. Además, todas nuestras obras cuentan con un plan de residuos en el que se establece que, entre otras medidas, los residuos generados se llevarán a un vertedero autorizado.

1.7.2. Residuos generados en actuaciones de mantenimiento

Otra de las actividades que genera residuos son las actuaciones de mantenimiento que se llevan a cabo en los edificios en alquiler. Para el ejercicio 2020 se han estimado los siguientes:

RESIDUOS GENERADOS (kg)	
RUNA	51.163,80
MADERA	29.967,37
METAL	1.279,09
PLÁSTICOS	109,64

1.7.3. Vertido y reciclaje

Todos los residuos generados en las obras de construcción se seleccionan y llevan a un vertedero autorizado. El control de los residuos corresponde en primer lugar a la empresa constructora y cuando finaliza el promotor está obligado a justificar que se han llevado a un vertedero autorizado todo el volumen de tierras y residuos de la promoción, siendo esto imprescindible para recuperar la fianza depositada en el gestor de Residuos al comienzo de las obras.

Respecto a los residuos de las obras de mantenimiento y renovación de los edificios en alquiler, se retiran con sacos de cuya gestión se encarga un proveedor autorizado y si son muebles, maderas o similares se llevan al punto verde más cercano.

En las promociones tenemos puntos de recogida de bombillas, fluorescentes y otros elementos contaminantes de especial tratamiento.

Algunas de nuestras promociones cuentan ya con un sistema de recogida neumática de residuos sólidos urbanos. Este sistema automático, además de significar un avance tecnológico en el ámbito de la recogida de residuos, supone un aumento de la calidad de vida de los usuarios, así como una mejora medioambiental, con la eliminación de los vehículos recolectores y de los contenedores en la calle, la mejora de los aspectos sanitarios, la reducción de ruidos y emisión de gases, etc.

A.2) Territorio

Una de las líneas de actuación de nuestra política de RSC es favorecer a los territorios donde el Grupo desarrolla principalmente sus actividades, en particular en el del barrio de Sant Andreu en Barcelona y en la ciudad de Sabadell. Actuaciones de este tipo son:

- Ayudas a las entidades locales o culturales con presencia en tales ámbitos, con aportaciones financieras o en especie (utilización de instalaciones de CEVASA para sus actividades).
- Oferta de ocupación preferente a los inquilinos de nuestros edificios, en situación de desempleo o necesidad económica. Muchos de nuestros conserjes y operarios de mantenimiento son inquilinos.
- Un aspecto que tratamos de potenciar es la contratación de proveedores locales.
- Respecto a las entidades sin ánimo de lucro destinatarias del 0,7% de los beneficios, priorizamos aquellas que dan soporte a personas desfavorecidas de los territorios donde desarrollamos nuestras actividades

A.3) Ayudas

CEVASA destina a actividades sociales el 0,7% del resultado neto procedente de actividades corrientes (EPRA Earnings), especialmente apoyando financieramente a entidades sin ánimo de lucro dedicadas a los sectores más desfavorecidos, en especial relacionados con la infancia y la integración social.

Durante el ejercicio 2020 se aportaron un total de 64 miles euros en favor de las siguientes entidades:



'Hogar fuera del hogar' proyecto basado en ofrecer un hogar a familias con niños que sufren enfermedades de larga duración en España, mediante las **Casas Ronald McDonald** de forma gratuita.



Habitat, Acciones para el mantenimiento de la vivienda, proyecto basado en ofrecer opciones que faciliten el acceso a la vivienda a personas con riesgo de exclusión residencial y mantener la vivienda de aquellas familias que se encuentran en riesgo de perderla debido a un desahucio.



Fundació d'Oncologia Infantil Enriqueta Villavecchia. Entidad que tiene como finalidad la cobertura integral de las necesidades de los niños y jóvenes en tratamiento oncológico las de sus familias.



Fundació Sant Joan de Déu. Entidad creada para dar cobertura a la actividad de investigación, tanto en ámbito biomédico como en el social, contribuyendo a la mejora de la salud y el bienestar de las personas enfermas.



Fundació El Llindar. Programa Connecta't dirigido a jóvenes que emigran solos y se focaliza en obtener el certificado de primera acogida.



Associació Adis. Proyecto "Fem Família", orientado a impulsar y promocionar actuaciones dirigidas a familias en riesgo de exclusión social.



Club Nació Sant Andreu. Patrocinio del “Arena swimming Cup”, un campeonato de natación para niños entre los 10 y 14 años con cerca de 500 nadadores de toda Cataluña.

B) RELACIONADAS CON OTRAS LÍNEAS DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE RSC

B.1) Recursos humanos

Para CEVASA es esencial fomentar el potencial humano de la empresa y la seguridad y confianza en una relación estable y continuada en el tiempo de todas las personas que forman parte de nuestra organización. Por ello, debemos mantener un entorno en el que todos pueden contribuir, desarrollar y utilizar plenamente sus aptitudes y capacidades, valorando la contribución única que cada persona hace al Grupo CEVASA.

En CEVASA creemos que también es bueno que en nuestros equipos exista diversidad cultural, que creemos fomenta mentalidades abiertas a nuevas ideas, culturas y costumbres, así como a diversos puntos de vista. La cooperación y el trabajo en equipo son una parte fundamental de nuestra forma de trabajar y creemos que las mejores soluciones son aquellas que se fundamentan en ideas y puntos de vista distintos.

Potenciamos la formación continuada y la mejora personal y profesional de nuestro equipo y por supuesto, potenciamos la contratación directa, estable y de calidad de todos nuestros empleados, no solo por un principio de responsabilidad, también como medio para mantener unos estándares de calidad y de servicio hacia nuestros clientes que solo es posible con la participación e implicación de los empleados.

También escuchamos a nuestros empleados y para ello tenemos habilitados para ellos canales de comunicación de sugerencias y de denuncias.

1.1 Empleo

A cierre del año 2020, el Grupo CEVASA contaba con un total de 64 colaboradores (68 a 31/12/2019, incluyéndose a los 8 miembros del Consejo de Administración, de los cuales un 57% eran hombres y un 43% mujeres.

La distribución de la plantilla por categorías profesionales, así como por grupos de edad es la siguiente:

CATEGORIAS PROFESIONALES A 31/12/2020		GRUPOS POR EDAD A 31/12/2020	
Consejo ejecutivo y alta dirección	3	Menos de 30 años:	1
Otros directivos	2	De 30 a 40 años:	7
Responsables y técnicos	5	De 40 a 50 años:	16
Administrativos y auxiliares	13	Mas de 50 años:	33
Conserjes, vigilantes y operarios mtto.	34		
Total:	57	Total:	57

El Grupo CEVASA cuenta con una plantilla de trabajadores muy estable. El porcentaje de rotación de los empleados durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido del 5,26% y del 3,28 %, respectivamente. Asimismo, la media de antigüedad en plantilla es de 6,10 años y el 94,2% de la plantilla está contratada de forma indefinida.

En los datos facilitados de rotación y de porcentaje de la plantilla fija y eventual no se tienen en cuenta los contratos temporales para suplir bajas por enfermedad o accidente laboral o turnos de vacaciones.

Excluyendo contrataciones por sustituciones, suplencias y refuerzos puntuales (principalmente personal de conserjería), los contratos indefinidos realizados en el año 2020 han representado un 100% (idem en el ejercicio anterior).

1.2 Formación

Los objetivos del Plan de Formación del Grupo CEVASA, que abarca a todas las empresas y a todos sus departamentos, son:

- Mantener el nivel técnico, profesional y capacidades del personal de acuerdo con las funciones que han de desarrollar.
- Mejorar y adaptarse a los avances técnicos, normativos y de mercado que se producen.
- Impulsar el desarrollo personal y la promoción dentro de la empresa.

Adicionalmente a la formación interna sobre las novedades legislativas que han ido apareciendo y sobre las nuevas aplicaciones informáticas que se han implantado, la formación impartida por externos durante el año 2020 ha sido la siguiente:

Departamento	Tipo de Formación	Nº de personas	Total horas
Gestión comercial	Herramientas ofimáticas	1	18
Gestión comercial, mantenimiento y conserjería y vigilancia	Formación prevención de riesgos laborales	9	18
Administración	Idiomas	1	35
Mantenimiento	Formación Seguridad en la Construcción	1	60
Mantenimiento	Formación PRL	1	20
Todo el personal del Grupo	Formación "Covid19"	63	126

El promedio de horas de formación al año por empleado, desglosado por categorías profesionales, ha sido de 4,86 y 12,4 horas para los ejercicios 2020 y 2019, respectivamente.

De las personas que integran el Grupo CEVASA depende que se apliquen con todo su potencial nuestras políticas de responsabilidad social corporativa. Por ello, adicionalmente formamos a nuestros empleados en los valores y normas (código ético) que deben regir su conducta desde el momento en que se incorporan a la plantilla.

1.3 Igualdad de trato y oportunidades y reducción de la brecha salarial

El Grupo CEVASA está integrado por empleados de diversas trayectorias profesionales y habilidades que, combinadas, crean equipos diversos y dinámicos.

Todos los empleados tienen derecho a ser respetados y deben ser evaluados conforme a sus logros, cualificaciones y desempeño. Por ello, se prohíbe la discriminación por razones de raza, etnia, religión, afiliación política, pertenencia a un sindicato, nacionalidad, idioma, género, estado civil, condición social, edad, discapacidad, orientación sexual o cualquier otra circunstancia, tal y como establece la legislación. Y, en consecuencia, deviene importante y necesario tratar a los demás de forma respetuosa y profesional, no discriminar a nadie y conocer los comportamientos y costumbres de los demás, mostrando sensibilidad hacia las diferencias y adaptando el comportamiento en su caso.

Creemos firmemente en la igualdad de oportunidades y que la igualdad en el trabajo comienza por la igualdad en las remuneraciones, sin que deban existir brechas salariales que no se correspondan fielmente con lo que cada uno aporta al conjunto. Debe haber igualdad retributiva entre el salario de hombres y mujeres, así como transparencia en los datos, tal y como marca el Real Decreto 901/2020 de 13 de octubre por el que se regulan los planes de igualdad y su registro y se modifica el Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre registro y depósito de convenios y acuerdos colectivos de trabajo. Esto último se aprecia en el siguiente cuadro, en el que se encuentra desglosada la plantilla del Grupo por categoría profesional y sexo:

SALARIOS MEDIOS POR CATEGORÍA PROFESIONAL Y SEXO

Cifras en miles de euros

CATEGORÍA	SALARIOS MEDIOS		
	Hombres	Mujeres	Media total
Consejo ejecutivo y alta dirección	166		166
Otros directivos	50		50
Responsables y técnicos	39	39	39
Administrativos y auxiliares	35	34	35
Conserjes, vigilantes y operarios mtto.	26	19	22
Totales:	44	25	35

Aunque, por no alcanzar los 100 empleados, el Grupo CEVASA no está obligado a elaborar un plan de igualdad hasta el próximo año 2022, e implementarlo de acuerdo con los representantes de los trabajadores, en los próximos años avanzará en ese sentido.

1.4 Seguridad y Salud

El Grupo CEVASA se compromete a proporcionar un entorno de trabajo seguro y saludable para los empleados y para aquellas personas que visiten o trabajen en nuestras instalaciones.

Este compromiso implica a todos, ya sea a nivel individual como colectivo. El Grupo CEVASA debe demostrar siempre que se da cumplimiento a esta exigencia y, por ello y ante todo, la seguridad y la salud deben ser el primer elemento a considerar en la toma de decisiones.

El Grupo CEVASA aplica la normativa vigente en materia de Salud y Seguridad y dispone de medidas de prevención de riesgos laborales para prevenir y minimizar cualquier incidente.

En el mes de enero, técnicos externos de Prevención de Riesgos Laborales (PRL), conjuntamente con la persona responsable de Prevención de Riesgos Laborales en el Grupo Cevasa programan las actividades a desarrollar durante el ejercicio, en cada uno de los centros de trabajo integrados en las empresas del grupo que tienen personal. En el año 2020 y debido a la situación extraordinaria de la Covid-19, se tuvieron que modificar algunas de las fechas previstas.

Las acciones que se han desarrollado en los dos últimos ejercicios 2020 y 2019, relacionadas con la seguridad y salud de los trabajadores han sido las siguientes:

AÑO 2020:

En febrero, junio y julio de 2020, se realizaron visitas a todas las poblaciones y centros de centros de trabajo del Grupo donde se ubican promociones en alquiler y cuentan con puesto de trabajo de conserjería. También a las oficinas centrales. De esas visitas, se emitieron los correspondientes informes de evaluaciones de riesgos laborales y la planificación de actividades preventivas.

Una vez recibidos los informes de evaluación de riesgos laborales con las deficiencias halladas en cada una de las instalaciones, se han aplicado las medidas correctoras a tal efecto y se ha ido haciendo seguimiento y control periódico de su evolución.

Durante el 2º trimestre 2020, se había previsto una formación presencial sobre “Primeros Auxilios”, dirigida a todo el personal del Grupo Cevasa e impartida en las propias instalaciones de Cevasa por técnicos externos. Sin embargo, esta acción formativa ha tenido que ser postergada a causa de la situación de pandemia ya que al ser clases presenciales y grupos de aproximadamente 20 personas era inviable llevarla a cabo.

Asimismo, durante el año, se ha dado formación PRL a todas las personas que se han incorporado a la compañía en el 2020, tanto la formación a la que obliga el art.19 de la Ley de PRL como la formación exigida en el convenio de la construcción a nuestros operarios de mantenimiento. El responsable de mantenimiento también está realizando formación complementaria dada su figura de “recurso preventivo”.

Durante el primer trimestre de 2019 y 2020, se realizaron revisiones médicas al personal del Grupo Cevasa.

Por otro lado, técnicos externos han llevado a cabo las investigaciones pertinentes de los accidentes de trabajo ocurridos durante el período a nuestro personal.

Cabe destacar también que durante el período de la Covid-19, el Grupo Cevasa ha estado y está en permanente contacto con técnicos externos de PRL, contratados para garantizar la prevención de riesgos y accidentes en nuestros edificios, que nos han asesorado en las acciones a llevar a cabo para proteger al máximo a todo el personal durante la pandemia.

AÑO 2019

A finales de diciembre 2018, se recibieron informes de las evaluaciones de riesgos llevadas a cabo por técnicos externos respecto a todos los centros de trabajo y puestos de las empresas del Grupo CEVASA y durante el ejercicio 2019 se aplicaron medidas correctoras a las deficiencias encontradas, de las que se ha ido haciendo seguimiento periódico.

Entre octubre 2018 y febrero 2019, se realizaron las revisiones médicas del personal de las empresas del Grupo CEVASA.

A lo largo del año 2019 se han impartido varias formaciones relacionadas con distintos aspectos de la seguridad, salud y el bienestar de los trabajadores:

- formación en equipos de protección contra incendios
- prevención de riesgos laborales
- prevención de riesgos psicosociales
- seguridad PRL en construcción
- herramientas de concentración y focalización. Mindfulness

El número de accidentes laborales para los ejercicios 2020 y 2019 ha sido de 2 y 3, respectivamente.

1.5 Compensación y retribución. Salario justo y flexibilidad.

Uno de los principios es la priorización de la contratación directa de personal frente a la externalización de servicios, ofreciendo contratos laborables indefinidos con objeto de ofrecer un entorno de trabajo estable, previsible y seguro a todos los empleados, por ejemplo contratando conserjes en lugar de servicios externos de limpieza.

Además, las retribuciones medias del Grupo CEVASA, en función de las categorías, son superiores a las medias nacionales, medias del sector y medias en Cataluña.

En su empeño por conseguir el bienestar de todos sus trabajadores, el Grupo CEVASA apuesta por proporcionar herramientas que ayuden a mejorar la calidad de vida de éstos y, por tanto, su productividad. Entre estas iniciativas podemos destacar:

- jornada con cierta flexibilidad de entrada y salida;
- aparcamiento en el mismo edificio, y
- agua, leche e infusiones en las oficinas.

1.6 Representantes de los trabajadores

CEVASA cumple fielmente con la normativa laboral y cada una de las empresas del Grupo CEVASA cuenta con un órgano de representación de los trabajadores, acorde a lo que marca la Ley, que varía en función del número de trabajadores oscilando entre 1 y 3 delegados sindicales.

B.2) Gestión colaborativa con proveedores y periodos medios de pago

La calidad de nuestros servicios depende en gran medida de la calidad de los servicios que recibimos de nuestros proveedores. Para ello es imprescindible mantener con ellos relaciones de negocio justas.

Respecto a los periodos de pago, CEVASA y todas las sociedades de su grupo pagan a sus proveedores dentro de los plazos máximos legales, tal y como se detalla en el apartado específico de sus respectivas memorias.

Exigimos a nuestros proveedores un comportamiento ético y responsable, acorde con las políticas sociales y de calidad de CEVASA, siendo éste un requisito imprescindible para la homologación de proveedores y su contratación.

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

En el siguiente cuadro de facilita información sobre el periodo medio de pago a proveedores

- CEVASA individual

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30,35	28,73
Ratio de operaciones pagadas	31,01	29,62
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,98	17,88
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	1.016	799
Total pagos pendientes	43	66

- Grupo CEVASA en su conjunto

Miles de Euros	GRUPO CEVASA	
	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	27,76	30,64
Ratio de operaciones pagadas	29,16	31,03
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,32	23,85
	Importe	Importe
Total pagos realizados	9.985	6.046
Total pagos pendientes	1.479	347

Adicionalmente a la información anterior, las sociedades del Grupo CEVASA han calculado, para todos los pagos de facturas recibidas en el ejercicio, las diferencias (en días) entre las fechas de expedición de las facturas por los proveedores, las fechas de recepción de las mismas por las sociedades del Grupo y las fechas en que dichas facturas fueron pagadas. Dichas informaciones se muestran en la web de Cevasa www.cevasa.com, como complemento a las que se ofrecen en este punto.

B.3) Relación con Clientes y calidad en los servicios

Nuestros objetivos giran siempre en torno a la satisfacción del cliente, buscando siempre el equilibrio más favorable entre precio y servicios.

Compromiso con la vivienda asequible

Prueba del compromiso del Grupo CEVASA con la vivienda asequible es que las dos principales sociedades que integran el mismo (CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A.) están calificadas por la Administración Pública catalana como “promotores sociales”, de acuerdo a la Ley 18/2007 del Dret a l’Habitatge, que únicamente se concede a aquellos promotores que se orientan en aumentar la oferta de viviendas con protección oficial en Cataluña, de manera principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno catalán.

En nuestra actividad, orientamos nuestras actuaciones hacia la vivienda en alquiler de precio asequible, buscando de esta manera el máximo impacto en las zonas donde actuamos ofreciendo viviendas de alta calidad a amplios segmentos de población, que de otra manera verían seriamente comprometida su economía familiar. El precio medio de nuestras viviendas de protección oficial o de renta limitada se sitúa muy por debajo de la media y por debajo de los estándares recomendados de coste del alquiler respecto a ingresos familiares.

Las instalaciones centralizadas y otros sistemas de producción y ahorro energético contribuyen a hacer más asequibles los costes asociados a la vivienda. CEVASA ha sido pionera en el desarrollo de promociones altamente eficientes y que, en algunos casos, representan ahorros próximos al 50% en consumos de calefacción, respecto a sistemas tradicionales individuales. Con ello, no solo hacemos más asequible la vivienda, sino que también contribuimos a una economía más sostenible y saludable.

Nuestros nuevos contratos se realizan, de acuerdo con la normativa vigente, por períodos de 7 años, De los contratos firmados en los últimos 2 años, el 62% son contratos con una duración superior a dos años e inferior a 5 años y un 48% son contratos de duración superior a 5 años.

En momentos como los actuales, no podemos dejar de hacer mención expresa de las dificultades para acceder a una vivienda asequible para muchos segmentos de población. Esta situación nos reafirma en nuestra política de inversiones, que se concentra en nuevas promociones de vivienda asequible, al igual que nos reafirma en nuestra política laboral, frente a la práctica cada vez más extendida de externalizar servicios buscando el mínimo coste, causa de gran parte de los problemas de acceso y precariedad en los empleos de amplios segmentos de población.

Calidad en los servicios

CEVASA trabaja activamente en ofrecer los máximos niveles de calidad en sus productos y servicios, empezando por la calidad y funcionalidad en el diseño de sus viviendas y teniendo como objetivo la excelencia en la relación con sus clientes, desde el momento en que contratan nuestros servicios y hasta la finalización de nuestra relación.

Grupo CEVASA está certificado con la norma sobre calidad ISO 9001:2015. Sometemos a permanente evaluación la calidad de los servicios que prestamos y la satisfacción de nuestros clientes sobre las instalaciones y servicios de nuestras viviendas y edificios. Nuestros controles y procedimientos, encuestas y servicios están orientados al mantenimiento y mejora permanente de la calidad, y esto repercute en la estabilidad de nuestros clientes

La elaboración de encuestas en todas las nuevas contrataciones, así como encuestas aleatorias entre nuestros clientes nos permiten evaluar y mejorar continuamente nuestros servicios y la relación con nuestros clientes.

En el ejercicio 2020 se han realizado un total de 673 encuestas (700 encuestas en el ejercicio 2019), analizando el índice de satisfacción y cumplimiento de hasta un total de 40 indicadores que abarcan los siguientes procesos e indicadores:

- Satisfacción del cliente.
- Procesos de comercialización y marketing.
- Proceso de contratación.
- Gestión de cobro y recobro.
- Conservación y mantenimiento de los inmuebles y las viviendas.
- Procesos de compra de materiales y servicios.

Durante el ejercicio 2020, la media de los indicadores se ha mantenido en un 85,1 sobre 100, similar al ejercicio 2019. El grado de cumplimiento de los objetivos de calidad ha sido muy alto.

B.4) Relación con accionistas

Uno de los principales objetivos del Grupo es la creación de valor para el accionista, de forma que, junto con una adecuada política retributiva, nuestros accionistas se sientan satisfechos con los rendimientos de su inversión y la mantengan en el largo plazo.

Adicionalmente, CEVASA aplica una política de total transparencia con los inversores en general y en particular con sus accionistas, poniendo a su disposición información de calidad sobre los resultados y actividades del Grupo. Muchas de ellas pueden consultarse directamente en el apartado “Accionistas e Inversores” de nuestra web www.cevasa.com.

Tenemos a disposición de nuestros accionistas canales electrónicos de comunicación con la Sociedad. Adicionalmente, los accionistas son atendidos telefónica o presencialmente cuando lo desean, para informarles de cuanto necesiten.

Somos conscientes de que el escaso *free float* actual y la consecuente escasa liquidez resta atractivo a la acción y por ello esta es una preocupación permanente del Consejo de Administración.

B.5) Canales de Denuncias y de Reclamaciones

CEVASA tiene habilitados canales electrónicos, tanto de denuncias como de reclamaciones y sugerencias, abiertos a todas las personas y entidades con las que nos relacionamos: empleados, clientes, proveedores, accionistas, etc., donde cualquier puede aportar sus quejas, reclamaciones o sugerencias, de forma nominal o anónima.

10. Gestión de riesgos

El Grupo CEVASA cumple con los más altos estándares en cuanto a “compliance” y sistemas de gestión y control de todo tipo de riesgos.

Se tiene implementado un sistema integral de gestión de riesgos (SIGR) que funciona de forma integral y continua, con base en una la tipología de riesgos que inciden en el Grupo (internos y externos) y de la identificación de los más relevantes. Incluye el *compliance penal*. Este sistema es supervisado por un Comité de Riesgos que reporta al Comité de Auditoría y a través de éste al Consejo de Administración.

El sistema de gestión de riesgos del grupo tiene sus fundamentos en:

- La identificación de los riesgos. La identificación de todos los riesgos que pueden afectar negativamente al Grupo CEVASA, que son de diferentes tipologías:
 - Riesgos de origen externo
 - . Cambios perjudiciales en normativas y marcos legales.
 - Cambios perjudiciales en la demanda o en la oferta.

Aumento del número de competidores en el mercado de alquiler residencial.

Deterioro del entorno económico.

Riesgos financieros.

Siniestros y catástrofes.

- Riesgos de origen interno

Asociados a error en la recopilación de informaciones y su interpretación.

Asociados a error en acuerdos, decisiones y actuaciones.

De determinación e implementación de la estrategia general y de la política de responsabilidad social corporativa.

De gestión corriente de los negocios en marcha.

De gestión de la infraestructura tecnológica.

De gestión de los recursos humanos y de la diversidad.

Autenticidad de las transacciones, fraude interno y actuaciones deliberadas contrarias al interés general.

No actuación o incumplimiento de disposiciones legales de obligado cumplimiento o actuaciones contrarias a las leyes:

De legislación mercantil y financiera.

De legislación laboral, entre ellas la de protección de la salud de los trabajadores.

De legislación fiscal.

De legislación técnica sobre requisitos de los edificios y sus instalaciones.

De blanqueo de capitales.

De protección de datos de carácter personal.

De normativas de protección de medioambiente.

De otras normativas.

De entre todos ello, quizás el más importante en la actualidad es el cambio del marco legal que regula las actividades del Grupo, principalmente la regulación sobre arrendamientos urbanos y precios aplicables al alquiler de vivienda y especialmente de viviendas con protección oficial, y de cambio del régimen fiscal a que están acogidas las dos sociedades del grupo con viviendas en alquiler.

- Monitorización de los riesgos mediante el seguimiento de su evolución: desaparición o no de los mismos y si de su evolución se desprende que, en caso de materializarse, se produciría un mayor o menor impacto en el Grupo respecto al anteriormente previsto.
- Prevención de riesgos. Identificación, diseño, puesta en marcha y seguimiento de las medidas adoptadas para prevenir la materialización de cada uno de los riesgos. Por ejemplo, procedimientos implantados que aseguran el cumplimiento normativo, sistemas antivirus, etc.
- Remediación y mitigación de riesgos. Identificación y seguimiento de las medidas establecidas para mitigar los efectos del riesgo si se materializa. Estas medidas mitigadoras son tanto planes de respuesta (por ejemplo, el plan de contingencias en el caso de discontinuidad de los sistemas informáticos o cambios previstos en la estructura empresarial en caso de que los Gobiernos realicen cambios perjudiciales en los regímenes fiscales a los que estamos acogidos) como medidas compensadoras de los daños que pudiera ocasionar la materialización del riesgo (por ejemplo, seguros contratados para el caso de siniestros, coberturas para el caso de variación de los tipos de interés de los préstamos que financian

nuestras actividades, etc.). Para determinados riesgos existen planes de respuesta, que en su mayor parte son actuaciones que se harían para evitar el daño o la mayor parte del daño que pudiera producirse de no actuar. Caso de ser imposibles planes de respuesta, se prevén medidas compensadoras, con actuaciones que el Grupo haría para evitar que el riesgo ocasionara daños al Grupo.

Respecto a los planes de respuesta que se tienen para cada uno de los riesgos identificados, por ser actuaciones previstas ante la efectiva materialización de los riesgos, no son medidas preventivas sino parte de las medidas mitigadoras que se describen en el SIGR

Con todo ello se tiene elaborado y se mantiene actualizado un detallado mapa de riesgos, evaluando la probabilidad de que cada uno de los riesgos identificados acontezca en función de su probabilidad, y ocasione daños al Grupo, y en caso de que llegase a ocasionarlos una estimación económica de los mismos.

En cuanto al funcionamiento y supervisión del sistema, cada uno de los responsables de riesgos hace un seguimiento de aquellos cuya gestión tienen encomendada de forma continua. De forma periódica, se hace un seguimiento integral de todo el sistema. En primer lugar, por parte de los miembros del Comité de Riesgos, que, tras reevaluar el mapa de riesgos, asesora y recomienda al Comité de Auditoría sobre aquellas medidas que debieran adoptarse para reducir la exposición del Grupo a cada uno de los riesgos en particular, bien sean medidas de monitorización, de prevención o de mitigación. El Comité de Auditoría evalúa las recomendaciones del Comité de Riesgos y efectúa su propio análisis, especialmente respecto a los riesgos que tienen que ver con la estrategia empresarial, y recomienda las actuaciones que considera necesarias al Consejo de Administración, que adopta los acuerdos oportunos, que se trasladan a la Dirección para su implantación.

El Comité de Riesgos se reúne como mínimo una vez al año, y asume las competencias del Comité de Calidad, del “Órgano de Gestión y Comunicación (OCIC)” respecto a la normativa de blanqueo de capitales, y una parte de sus miembros integran el “compliance officer” que aconseja la normativa sobre prevención de delitos societarios o en el seno de las organizaciones.

11. Estrategia y evolución previsible

Los resultados y las rentabilidades del Grupo CEVASA dependen especialmente:

- De los márgenes ordinarios de la explotación en alquiler de los edificios mientras se mantienen en cartera, en los que tiene especial incidencia la evolución de los precios de alquiler, los ratios de ocupación de los inmuebles y la gestión eficiente de los gastos.
- De la evolución de los valores de mercado de la cartera inmobiliaria y de los resultados de la política de rotación de activos en el largo plazo.

Puesto que el Grupo tiene una alta ocupación de sus edificios en alquiler, el aumento de las rentas dependerá principalmente del potencial de aumento de los precios.

El Grupo aplica políticas orientadas a mantener la plena ocupación de sus edificios en alquiler y, en la medida de lo posible, a limitar las rotaciones, salvo que los precios de mercado lo justifiquen. Por ello, en algunos casos se mantiene un *gap* positivo entre los precios medios de alquiler de las unidades alquiladas y los precios de mercado o que podrían aplicarse, especialmente en nuestro parque residencial y, por esta razón, sería previsible un aumento moderado en las rentas de alquiler por encima de la inflación. Sin embargo, la crisis originada por la actual pandemia ha incidido negativamente en los precios de mercado y en la ocupación, especialmente en los segmentos comerciales y de oficinas, por lo que los aumentos de rentas que habíamos esperado es muy probable que no se produzcan en el corto plazo.

Cerca del 30% de la cartera de viviendas en alquiler del Grupo son viviendas de renta antigua calificadas de protección oficial y con contratos indefinidos, con rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado y sin posibilidad de actualización en los próximos años. Esta situación podrá corregirse paulatinamente a partir del año 2025, año en que cambia su régimen legal.

Respecto a los márgenes del alquiler, el Grupo tiene unos altos ratios de eficiencia en la gestión del parque y en la gestión de sus gastos, y no creemos que pueda mejorarse mucho en este sentido, especialmente porque las mejoras que continuamente se van produciendo quedan parcialmente compensadas por los costes que supone la mejora en el servicio y el cumplimiento de las crecientes obligaciones legales que continuamente se van produciendo.

Uno de nuestros objetivos es el crecimiento con base en nuestro know-how de la gestión de parques de viviendas en alquiler, practicando políticas que permitan, con poca inversión, generar ingresos por la gestión de edificios de inversores inmobiliarios.

Durante años ha estado paralizada la producción de nuevas promociones de vivienda en alquiler, por diversas causas, entre ellas la escasa actuación de las Administraciones estimulando la producción de suelo económico y de nuevas viviendas asequibles. En lugar de impulsar la promoción de nuevas viviendas asequibles y realizar las dotaciones presupuestarias necesarias, se ha optado por políticas regulatorias respecto a precios, duración de los contratos, desahucios, ocupaciones sin título habilitante, etc., trasladando, en alguna medida, una responsabilidad pública a una parte de la sociedad. Nuestra condición de “promotor social”, por nuestro elevado parque de viviendas de protección oficial y asequibles, nos mantiene al margen de algunas de aquellas medidas, pero no somos inmunes a toda esta nueva regulación.

Aunque todo ello ha hecho que parte de los inversores perdieran el interés en la vivienda en alquiler, ante el efecto de la crisis en los segmentos comerciales y de oficinas, los bajos tipos de interés y el no contar con mejores alternativas de inversión, otros muchos han comenzado en los últimos años a mostrar un interés creciente en el segmento residencial del *built to rent* y, especialmente en el último año hemos visto a las grandes promotoras desviar gran parte de sus inversiones hacia este mercado.

El gran déficit de viviendas asequibles y el problema que ello supone ha hecho reaccionar a algunas Administraciones Públicas y durante el año 2020 se han puesto en marcha iniciativas de impulso y creación de este tipo de viviendas. Ejemplos de ello son, en primer lugar, el proyecto de *"Habitatge Metròpolis Barcelona"* (HMB), impulsado por el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona. Esta sociedad de capital mixto (50% público-50% privado), promoverá y pondrá en explotación más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en los próximos 6 años. Será el mayor proyecto de colaboración público-privada del país en materia de vivienda. En segundo lugar, el *Plan Vive* que ha puesto en marcha la Comunidad de Madrid, que cede suelos dotacionales en concesión administrativa, a cambio de que se promuevan viviendas asequibles en alquiler y se exploten durante 50 años,

El Grupo CEVASA, junto con Neinor Homes, se ha presentado al concurso para la selección del socio privado del proyecto HMB, que está pendiente de resolución y tiene previsto participar también conjuntamente en otras iniciativas de colaboración público privada, como el plan Vive de la Comunidad de Madrid.

Consideramos que esta es la línea de actuación en materia de vivienda: la implicación de las administraciones en la promoción y explotación de vivienda asequible, aportando tanto su patrimonio de suelo como su capacidad económica, junto con la iniciativa privada, con un objetivo común, la oferta a los ciudadanos de viviendas de calidad al menor precio posible. Valoramos especialmente iniciativas como la del Área Metropolitana de Barcelona, donde la presencia de las administraciones en la toma de decisiones y en la gestión a largo plazo, son una garantía adicional del mantenimiento de los objetivos públicos. Junto a estas medidas, el incremento de los presupuestos públicos en materia de vivienda y programas de financiación a largo plazo, estamos seguros que influirán significativamente en el mercado de vivienda a medio plazo, creando una oferta suficiente de vivienda asequible que permita estabilizar el sector bajo una normativa más estable y alejada de las situaciones de emergencia que impulsan algunas de las últimas regulaciones.

En general, las Administraciones Públicas optan ahora por mantener en propiedad el suelo destinado a vivienda protegida en alquiler, promoviendo directamente o cediendo derechos de superficie y concesiones administrativas a los promotores privados, sin haber solucionado antes el sobrecoste que en términos de IVA soportado no deducible ocasionan estas fórmulas frente a la venta del suelo. Puesto que estos sobrecostes acaban trasladándose a los arrendatarios creemos que es urgente que se solucionen estos problemas con origen en la fiscalidad.

La movilización de nuestra cartera de suelo, financiada íntegramente con fondos propios, debe convertirse en una fuente importante de aportación de valor al Grupo, y debe ser la base del aumento progresivo de nuestra cartera en alquiler, aunque parte de ellos se destine al negocio de promoción para la venta. Adicionalmente a las inversiones a largo plazo en inmuebles en alquiler, es una buena política complementar lo anterior con la realización de promociones para la venta, especialmente si se hacen en suelos de menor interés desde el punto de vista del alquiler o son de pequeño tamaño.

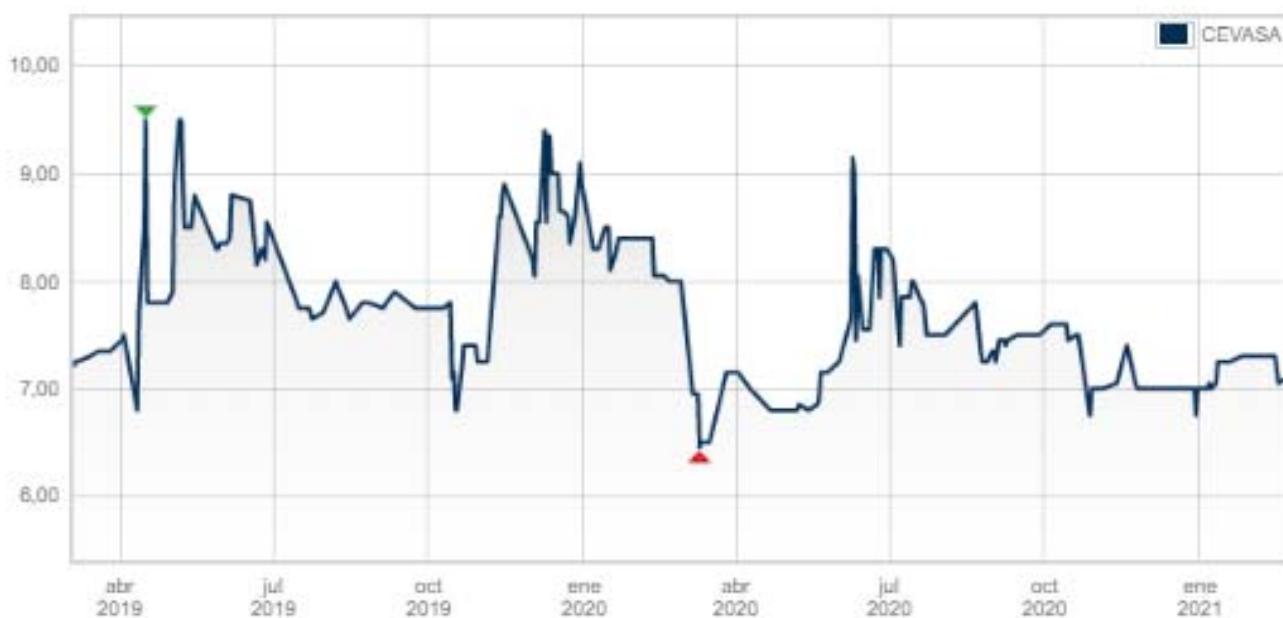
Con todo, se mantienen grandes incertidumbres respecto al futuro y las consecuencias que tendrá para el Grupo CEVASA la difícil situación económica que atraviesa el país, puesto que lo que parece evidente es que más pronto o más tarde el enorme esfuerzo económico que están haciendo las Administraciones Públicas en apoyo de familias y empresas deberá soportarse de manera solidaria por todos los ciudadanos y agentes económicos.

12. Política de remuneración al accionista y respecto a la acción

12.1. Información sobre la acción y su evolución bursátil

Durante el año 2020 las acciones de la Sociedad se negociaron en 108 sesiones bursátiles, por un total de 170.570 títulos. Aunque esto representa poco más del 0,73% del total de acciones en circulación, supone cerca del 15% del denominado free float.

El precio de la acción bajó desde los 8,90 euros a comienzos del año 2020 hasta los 7 euros en que cerró en el año. Este último precio supone aproximadamente un 46% del valor liquidativo neto de la acción, frente a cerca del 58 % a comienzos de año.



Las acciones de CEVASA se negocian en la modalidad “fixing” del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) o “mercado continuo”.

Desde el mes de septiembre del año 2018 la Sociedad mantiene con GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. un contrato de liquidez dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Durante el ejercicio 2020 y en lo que llevamos de 2021, la Sociedad no ha realizado ninguna operación de autocartera al margen de dicho contrato.

Los fondos que se cedieron a GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. para realizar dicha gestión fueron un total de 14.000 acciones de la Sociedad, y un importe equivalente en efectivo (97.300 €), de acuerdo a la cotización en la fecha de la firma del contrato. Puntualmente y coincidiendo con los cierres trimestrales, la Sociedad publica el detalle de todas las operaciones realizadas en el marco de dicho contrato, informaciones que pueden ser consultadas en el apartado “Accionistas e inversores – hechos relevantes” de nuestra web (www.cevasa.com), con enlace a la de la CNMV (www.cnmv.es).

12.2. Política de dividendos

La política de dividendos que viene aplicando la Sociedad se caracteriza por lo siguiente:

- La distribución de dividendos es en metálico. No existen programas de retribución flexible al accionista con entrega de acciones.
- Abono de un único dividendo anual, a mitad del ejercicio y tras su acuerdo por la junta general. Este dividendo se distribuye con cargo a reservas, al mismo tiempo que los resultados anuales del grupo se retienen para aumentarlas.
- Respecto al monto del dividendo, los importes que ordinariamente se han venido acordando en los últimos ejercicios han representado un *pay-out* del orden del 50% del resultado operativo consolidado del Grupo.

La Junta general de accionistas celebrada el 8 de junio de 2020 acordó el pago de un dividendo a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes de la autocartera, el 22 de julio y por un total por acción de 0,20 céntimos de euros brutos (ídem 2019).

12.3. Facilitar la liquidez del valor. Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante el año 2020 y en el marco del contrato de liquidez citado en el apartado anterior, se hicieron 26 operaciones de compra totalizando 3.993 acciones, por 29 miles de euros, a un cambio medio de 7,34 euros/acción, y 19 operaciones de venta totalizando 3.145 acciones, por 25 miles de euros, a un cambio medio de 7,79 euros.

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, en la fecha de este informe, CEVASA tiene en autocartera un total de 100.130 acciones, con un coste total, gastos incluidos, de 716 miles de euros, lo que representa un 0,43 % del capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni realizaron acciones con éstas durante los ejercicios 2020 y 2019. Tampoco en lo que llevamos del 2021.

13. Circunstancias y hechos importantes acaecidas tras el cierre del ejercicio

Tras la fecha de cierre del ejercicio, todavía no ha podido contenerse la pandemia causada por la COVID-19 y el plan de vacunaciones se está ejecutando muy lentamente, por lo que se mantienen restricciones a la movilidad y otras medidas para el control de la pandemia.

Aunque el Grupo CEVASA mantiene plenamente sus operaciones y negocios gracias a las medidas adoptadas, sin que estén en situación crítica sus actividades, la extensión en el tiempo de aquellas medidas ahonda la actual crisis económica y el deterioro de muchos sectores empresariales y familias lo que continúa perjudicando también al Grupo.

Aunque parece que lo peor ya ha pasado en cuanto a incidencias en el cumplimiento de las obligaciones contractuales de algunos arrendatarios, especialmente del parque de locales y oficinas en alquiler, si en poco tiempo no se adoptan mayores medidas de apoyo a las empresas, podrían aumentar los impagos. También podrían aumentar los índices de desocupación de aquellas superficies.

Respecto a las dos promociones con obra en curso, una para alquiler en Cornellà y otra para la venta en Sabadell, no creemos que la situación actual les afecte significativamente. Prevemos para la primera una rápida ocupación y, para la segunda, que continúe el buen ritmo de ventas.

14. Actividades de I+D+I

El Grupo, por la tipología de sus negocios, no realiza actividades de investigación y desarrollo en sentido estricto.

CUENTAS ANUALES

BALANCE

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE ACTIVO			
Epígrafes	Notas	31.12.2020	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		95.301	94.129
I. Inmovilizado intangible	5	71	44
5. Aplicaciones informáticas		71	44
II. Inmovilizado material	6	131	122
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		131	122
III. Inversiones inmobiliarias	7	6.434	6.381
1. Terrenos y solares		3.800	3.595
2. Construcciones e instalaciones		2.634	2.786
IV. Inversiones en empresas del grupo a L/P		88.112	86.991
1. Instrumentos de patrimonio	9.12	75.199	75.199
2. Créditos a empresas del grupo	9.1/24	12.913	11.792
V. Inversiones financieras a L/P	9.1	144	142
5. Otros activos financieros		144	142
VI. Activos por impuesto diferido	12.3	409	449
B) ACTIVO CORRIENTE		6.538	3.822
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.053	3.216
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	22	0
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	9.1/24	445	426
3. Deudores varios	9.1	49	48
4. Deudores empresas de grupo	9.1/24	1.768	829
5. Personal	9.1	2	3
6. Activos por impuesto corriente	12	3.767	1.910
V. Inversiones financieras a C/P	9.1	340	154
3. Valores representativos de deuda		160	154
5. Otros activos financieros		180	0
VI. Periodificaciones a C/P		1	4
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		144	448
1. Tesorería		144	448
TOTAL ACTIVO		101.839	97.951

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

BALANCE PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
Epígrafes	Notas	31.12.2020	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO		65.826	70.464
A-1) Fondos propios		65.826	70.464
I. Capital			
1. Capital escriturado	9.16	6.976	6.976
II. Prima de emisión		544	544
III. Reservas			
1. Reserva legal y estatutarias	9.20	59.420	64.049
2. Otras reservas		1.658	1.658
		57.762	62.391
IV. Acciones propias		-718	-711
V. Resultados de ejercicios anteriores		-394	-547
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		-394	-547
VII. Resultado del ejercicio	3/12.1	-2	153
Pérdidas y Ganancias del ejercicio		-2	153
B) PASIVO NO CORRIENTE		11.366	25.450
I. Provisiones a largo plazo			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo	14	784	711
4. Otras provisiones		743	670
		41	41
II. Deudas a largo plazo			
2. Deudas con entidades de crédito	9.1	1.467	2.888
5. Otros pasivos financieros		1.442	2.863
		25	25
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo	9.1/24	8.756	21.501
IV. Pasivos por impuesto diferido	12.3	359	350
C) PASIVO CORRIENTE		24.646	2.036
II. Provisiones a corto plazo			
14.5		0	162
III. Deudas a corto plazo			
2. Deudas con entidades de crédito	9.1	4.287	1.402
5. Otros pasivos financieros		4.284	1.400
		3	2
IV. Deudas con empresas del grupo a corto plazo	9.1/24	19.644	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
1. Proveedores	9.1	716	472
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas	9.1/24	7	10
3. Acreedores varios	9.1	11	11
4. Acreedores empresas del grupo	9.1/24	25	49
5. Personal		189	109
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	326	159
		158	134
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		101.839	97.951

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		Notas	2.020	2.019
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	13.5 - 26.1		2.236	2.093
b) Prestaciones de servicios			2.236	2.093
4. Aprovisionamientos	13.1		-2	-3
b.II) Consumo de otros aprovisionamientos			-2	-3
d) Deterioro de existencias inmobiliarias			0	0
5. Otros ingresos de explotación	13.5		95	103
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			95	103
6. Gastos de Personal	13.2		-1.452	-1.411
a) Sueldos, Salarios y Asimilados			-1.239	-1.195
b) Cargas Sociales			-213	-217
7. Otros gastos de explotación	13.4		-923	-826
a) Servicios exteriores			-862	-770
b) Tributos			-61	-57
8. Ingresos por recuperación de gastos			14	18
9. Amortización del inmovilizado	5 / 6 / 7		-176	-170
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7		205	764
a) Deterioros y pérdidas			205	764
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+4+5+6+7+8+9+11+12)			-3	567
13. Ingresos financieros	13.5		176	220
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	9.13		0	0
a.II) En terceros				
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	9.13		176	220
b.I) En empresas del grupo y asociadas	24		174	219
b.II) En terceros			2	2
14. Gastos Financieros	9.13		-413	-323
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	24		-306	-247
b) Por deudas con terceros			-107	-76
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9.13		5	22
a) Cartera de negociación y otros			5	22
A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)			-232	-80
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)			-235	486
18. Impuestos sobre beneficios	12.1		233	-333
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)			-2	153
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+B)			-2	153

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIOS 2020 Y 2019		
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019		
	2.020	2.019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	-2	153
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración instrumentos financieros	0	0
1. Activos financieros disponibles para la venta	0	0
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0	0
V.I Efecto impositivo	0	0
V.II. Ajuste Efecto impositivo 25%	0	0
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+III+V.I+V.II)	0	0
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
VI. Por valoración instrumentos financieros	0	0
1. Activos financieros disponibles para la venta	0	0
VII. Por cobertura de flujos de efectivo	0	0
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0	0
IX. Efecto impositivo	0	0
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	0	0
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-2	153

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (AÑOS 2020 Y 2019)

	Capital			Prima de emisión	Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Notas	Escriturado	Total								
SALDO A 1 DE ENERO DE 2019	9.B	6.976	6.976	544	68.673	-723		-547		0	74.923
I. Total ingresos y gastos reconocidos.							0	153			153
II. Operaciones con socios o propietarios.					-4.625	13	0				-4.612
4. (-) Distribución de dividendos.					-4.631		0				-4.631
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).				6	13		0				19
III. Otras variaciones del patrimonio neto.							-547	547			
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	9.B	6.976	6.976	544	64.049	-711	-547	153		0	70.464
I. Ajustes por cambios de criterio 2019 y anteriores.											
II. Ajustes por errores 2019 y anteriores.											0
SALDO AJUSTADO 1 DE ENERO DE 2020	9.C	6.976	6.976	544	64.049	-711	-547	153		0	70.464
I. Total ingresos y gastos reconocidos.							0	-2			-2
II. Operaciones con socios o propietarios.					-4.629	-7	0				-4.636
4. (-) Distribución de dividendos.					-4.631	0	0				-4.631
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).				2	-7		0				-5
III. Otras variaciones del patrimonio neto.							153	-153			
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	9.B	6.976	6.976	544	59.420	-718	-394	-2		0	65.826

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019		Notas	2020	2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos			-235	486
2. Ajustes del resultado			413	-184
a) Amortización del inmovilizado (+)	5/ 6/ 7		176	170
b) Correcciones valorativas por deteriorio (+/-)			-205	-764
c) Variación de provisiones (+/-)			58	199
g) Ingresos financieros (-)			-176	-220
h) Gastos financieros (+)			413	323
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			-5	-22
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	13.4		152	129
3. Cambios en el capital corriente			-1.035	-1.089
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)			-979	-909
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)			-59	26
d) Otros activos y pasivos corrientes (+/-)			3	-167
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)			0	-38
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	26.1		-1.681	1.921
a) Pagos de intereses (-)			-107	-76
b) Cobros de dividendos (+)			0	538
c) Otros Cobros de intereses (+)			2	2
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)			-1.576	1.457
5. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (+/-1+/-2+/-3+/-4)			-2.538	1.134
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
6. Pagos por inversiones (-)	9.1		-1.187	-59
a) Empresas del grupo y asociadas	9.12		-947	
b) Inmovilizado intangible	5		-44	-11
c) Inmovilizado material	6		-16	-18
e) Otros activos financieros			-180	-30
7. Cobros por desinversiones (+)			0	5.250
a) Empresas del grupo y asociadas				5.250
e) Otros activos financieros				
8. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (7-6)			-1.187	5.191
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.2		-5	19
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)			-29	-34
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)			24	53
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	9.1		8.057	-2.059
a) Emisión				
2. Deudas con entidades de crédito y otras (+)			2.864	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			6.593	
b) Devolución y amortización de				
2. Deudas con entidades de crédito y otras (-)			-1.400	-1.379
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)				-680
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	9		-4.631	-4.631
a) Dividendos (-)			-4.631	-4.631
12. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (+/-9+/-10-11)			3.421	-6.671
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)			-304	-346
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO			448	794
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO			144	448

Las notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020.

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, 6^a planta en la localidad de Barcelona.

Las acciones de CEVASA se negocian en la modalidad “fixing” del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) o “mercado continuo”.

1.2 Objeto social y principales actividades:

El objeto social viene definido en el artículo dos de los estatutos sociales de la Sociedad, 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, y su principal actividad es la prestación de servicios a las mismas.

De conformidad con la legislación vigente, CEVASA, como cabecera de grupo y atendido el artículo 42 del Código de Comercio, está obligada a cumplir determinados requisitos, entre ellos a formular separadamente cuentas anuales consolidadas, que por el hecho de estar sus acciones admitidas a negociación en un mercado oficial de valores, deben ser preparadas siguiendo las 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 (excluyendo capital y ajustes por valoración) asciende a 330.816 miles de euros, los activos consolidados ascienden a 506.048 miles de euros, el resultado consolidado después de impuestos del ejercicio 2020 asciende a 9.822 miles de euros y el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 16.949 miles de euros.

Las cuentas consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo Cevasa se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona, y fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 8 de julio de 2020.

1.4 Moneda funcional:

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo e Imagen fiel

Las cuentas anuales de CEVASA muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 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 Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el cual se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, y se han confeccionado a partir de los registros contables de la misma y se presentan de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre (BOE de 17 de diciembre), por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (BOE de 20 de noviembre).

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 8 de julio del año 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados.

La Sociedad no ha aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Además de lo señalado en cada nota específica, para la elaboración de las cuentas anuales no se han considerado otros supuestos clave acerca del futuro, que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios.

Como holding, el valor de la Sociedad está directamente relacionado con el valor de sus filiales. La evolución de dichas filiales y de sus resultados está correlacionada con la evolución del sector inmobiliario y de sus activos, en especial los de carácter residencial.

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.

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.

Los importes de estas participaciones y su comparación con sus valores según el patrimonio de tales sociedades a 31 de diciembre de 2020 se muestran en la Nota 9.

En la elaboración de las cuentas anuales 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:

- Las pérdidas por deterioro o, por el contrario, las reversiones del deterioro registrados en ejercicios anteriores, de las inversiones inmobiliarias como consecuencia del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 7).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias, el inmovilizado material y el inmovilizado intangible (Notas 7, 6 y 5).
- Medición de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados en el balance (Nota 12).
- 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 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Para la elaboración de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2020 no se han realizado cambios significativos en las estimaciones contables que afecten a los activos de la Sociedad respecto el ejercicio 2019.

2.4 Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos con cada partida del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

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 1514/2007 para las cuentas anuales no abreviadas. Su desagregación figura en otras notas 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 2020 ni el año 2019 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

Durante el ejercicio 2020 no se han corregido errores provenientes de ejercicios anteriores.

2.9. Situación financiera – Fondo de maniobra

El balance de situación al 31 de diciembre de 2020 presenta un fondo de maniobra negativo. En este sentido, y respecto a la situación financiera, debe considerarse el Grupo CEVASA en su conjunto y las sociedades filiales como instrumentos para el desarrollo de cada uno de los negocios del mismo, y por ello la Dirección de la Sociedad prioriza el análisis de las necesidades y los excesos de tesorería del grupo en su conjunto, con carácter prioritario al de cada una de las sociedades que lo integran, puesto que la sociedad matriz controla completamente sus posiciones financieras y determina qué liquidez traspasar de una sociedad a otra, primando siempre las necesidades del Grupo.

Una de las razones de que se muestre el fondo de maniobra negativo es la clasificación a corto plazo de un préstamo recibido de una de nuestras filiales por un total de 19.644 miles de euros, en función de las condiciones del préstamo firmado entre las dos empresas con vencimiento el próximo mes de abril de 2021, sin perjuicio de considerar muy poco probable que esta deuda deba liquidarse en el corto plazo en función de las previsibles necesidades de tesorería de ambas empresas. Es muy posible que llegado su vencimiento este préstamo se renueve a largo plazo.

El Plan de negocio del Grupo contempla la generación corriente de beneficios y cash flow, suficiente para atender todos los compromisos financieros de cada sociedad y del grupo en su conjunto.

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 2020		
Base de reparto: Pérdida del ejercicio 2020 tras el Impuesto sobre Sociedades		2
Distribución: - A Resultados negativos de ejercicios anteriores		2

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 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

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

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, deberán ser objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo produzcan rendimientos para la empresa. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible. En todo caso, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor, para, en su caso, comprobar su eventual deterioro.

La entidad reconoce contablemente en la cuenta de resultados cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos, como consecuencia de su deterioro.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente a valor de coste. Dicho valor está compuesto por el precio de adquisición actualizado por aplicación de aquellos coeficientes autorizados en las diferentes leyes de actualización de balances que han ido publicándose desde su adquisición, a excepción de la última ley de actualización de balances del año 2013, que no se aplicó, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

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

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

En caso de adquirir activos en régimen de arrendamiento financiero, se registrarán en la categoría de activo a que corresponda 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 se obtendrá la propiedad al finalizar el arrendamiento, se amortizarían en el período más corto entre su vida útil o el plazo por el que se hubiera pactado el arrendamiento.

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

Las amortizaciones del "Inmovilizado material" se calculan en función de la vida útil de los activos. La amortización de un ejercicio se calcula en función del siguiente cálculo:

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

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

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, y las vidas útiles se detallan en la nota 6.3 de la presente memoria.

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

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

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

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Las renovaciones de elementos, entendidas como aquellas operaciones mediante las que se recuperan las características iniciales del bien objeto de renovación, se capitalizan, integrándose como mayor valor del bien. Simultáneamente a la operación anterior se da de baja el elemento sustituido, por su coste, la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, registrándose, en su caso, el correspondiente resultado producido en esta operación. Si la renovación afectase a una parte de un elemento cuyo valor en libros no pueda identificarse claramente, el coste de la renovación podrá tomarse como indicativo de cuál era el coste del elemento que se sustituye.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se calculan de manera lineal en función de los años que restan de vida útil, sobre el valor de coste menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, y las vidas útiles de estos activos se detallan en la nota 7.4 de la presente memoria.

Con el fin de detectar posibles deterioros de valor, se llevan a cabo semestralmente tasaciones inmobiliarias independientes. Si el valor de tasación es menor que el valor neto contable 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 que tendría el activo si no se hubiese deteriorado en ejercicios precedentes.

Las valoraciones se realizan 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).

La Sociedad tiene una única inversión inmobiliaria que se concreta en un edificio industrial en alquiler construido sobre un solar con un aprovechamiento urbanístico mayor del consumido en la construcción de aquel edificio.

La metodología utilizada por los tasadores externos (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. para los ejercicios 2020 y 2019) para determinar el valor de mercado de la única inversión inmobiliaria de CEVASA (un edificio industrial) fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en estimar las rentas netas resultantes del contrato de alquiler existente hasta la finalización del mismo, estimar un valor residual o de mercado del inmueble al término del contrato, y actualizar los flujos futuros y el valor residual calculado, aplicando tasas de descuento de mercado, a una rentabilidad ("yield") estimada exigida a productos similares por los operadores del mercado inmobiliario, en este caso el 8,25%.

La situación originada por la COVID-19 ha originado que en las tasaciones de los activos realizadas por el experto independiente se considere, aplicando las normas RICS VPS3 y VPGA 10, que existe incertidumbre material en la valoración como consecuencia de poder atribuir menor peso a la evidencia previa del mercado con fines de comparación para informar plenamente de las opiniones de valor y encontrarse con un conjunto de circunstancias sin precedentes sobre las cuales basar un juicio. En consecuencia, advierten que dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente, y bajo revisión periódica.

La valoración del edificio industrial, por sus particularidades y su situación arrendaticia, se ha hecho bajo la hipótesis de venta de todo el edificio al vencimiento del contrato actual. En el precio de venta se ha considerado el Índice de Precios al Consumo (IPC) y la evolución del precio de mercado.

Respecto a la edificabilidad remanente, se ha realizado la valoración mediante el Método Residual Dinámico. Dicho método descuenta, del valor total de mercado en venta del edificio a construir, los costes totales de construcción y, en su caso, el coste de urbanización. Al valor obtenido, se le aplica la tasa de descuento que un promotor requeriría, teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o residual resultante representa el valor de mercado del activo objeto de valoración. Se ha considerado una sola fase con una duración total de 24 meses y se ha tenido en cuenta una tasa de descuento del 12%. Para determinar el precio de producto terminado, se ha utilizado el Método de Capitalización de rentas aplicando a la renta actual el IPC correspondiente a cada año. Así, a la renta de mercado adoptada de 5,5 €/m²/mes se capitaliza a una tasa de rentabilidad del 6,25%, se obtiene un precio de producto terminado para la planta baja de la hipotética nave de 1.056€/m². A los ingresos obtenidos se le han de deducir unos estimados costes de construcción y asociados, así como la Tasa Interna de Retorno.

Las variables clave 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.

Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias de CEVASA al 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, calculados en función de las tasaciones realizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U., tasador independiente no vinculado al Grupo CEVASA, ascienden a 6.434 y 6.381 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.

Como 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 la nota 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 2020 ni durante el 2019 se han realizado permutas.

4.6 Instrumentos financieros

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

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

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

“Inversiones financieras a largo plazo/otros activos financieros”. Comprende depósitos constituidos a largo plazo frente a terceros, así como el importe de aportaciones realizadas al fondo de pensiones externo que se explica en la nota 4.14. La valoración inicial de estos activos es a valor razonable. Posteriormente, se valora a coste amortizado el primero de ellos y a valor razonable el segundo.

“Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”. Comprende principalmente el valor de los importes acreditados por prestaciones de servicios comerciales, que también se muestran por la diferencia entre los importes acreditados y las provisiones registradas en concepto de deterioro de estos activos.

“Inversiones financieras a corto plazo/Valores representativos de deuda”. Se corresponde con inversiones a corto plazo que la Sociedad posee y que se mantienen para negociar. Las variaciones de su valor razonable se registran directamente en la cuenta de resultados.

“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

En general, y con posterioridad al momento inicial, los activos financieros también se valoran a valor razonable, salvo los créditos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que se valoran por su coste amortizado.

Mensualmente la Sociedad realiza un test de deterioro de los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es menor a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

b) Pasivos financieros:

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

“Deudas con entidades de crédito”: se valoran inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el tipo de interés efectivo. Estos pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

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

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

“Otros pasivos financieros a corto plazo”. Principalmente se trata de dividendos pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. Se registran por el importe nominal adeudado.

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

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

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

En los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad tiene registrado como activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias los títulos adquiridos durante el ejercicio 2017 representativos de obligaciones de terceros y que se detallan en la nota 9.1. No se han designado ni en el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2019 otros pasivos financieros que deban incluirse dentro de esta categoría.

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:

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

- a) Son reclamados judicialmente
- b) Son declarados en concurso de acreedores o situaciones análogas
- c) Mantiene deudas de antigüedad superior a 6 meses
- d) Se tiene dudas razonables que nos hacen dudar de la voluntad o capacidad de pago de los mismos

Entonces se considera probable que la totalidad de la deuda que estos mantienen con la Sociedad es de dudoso cobro y por tanto se dota una provisión por deterioro por el 100% de la misma, contra la cuenta de resultados.

En ciertas ocasiones y sin haber dotado previamente provisión alguna por deterioro, aún sin incurrir los deudores y clientes en las anteriores situaciones, se decide que ciertos saldos son totalmente irrecuperables por diversas razones o que intentar su recuperación sería más costoso que tales saldos. Estos saldos se eliminan del activo directamente con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio.

Salvo algunos deudores comerciales, la Sociedad considera que el resto de activos financieros 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 tiene prestadas garantías a sus filiales y asociadas, en operaciones de financiación de sus operaciones.

A fecha 31.12.2020 CEVASA avala préstamos hipotecarios por un total de 37.862 miles de euros, a favor de dos de sus filiales, CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A., que financian promociones en alquiler de viviendas de protección oficial. Todas estas garantías son operaciones fuera de balance y no están registradas en las cuentas de CEVASA. Dado el carácter de este tipo de avales, los proyectos que financian y la calidad de filiales de los prestatarios, la Sociedad no registra provisión alguna respecto a estos riesgos.

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

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

Al cierre de cada ejercicio se realizan las correcciones valorativas necesarias, que equivalen a las diferencias entre los valores en libros de las participaciones y los importes recuperables de las mismas. Como mejor evidencia del importe recuperable de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por plusvalías tácitas netas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

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

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. A excepción de SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., el resto de sociedades dependientes se crearon en una operación de reestructuración empresarial por aportación de las diferentes ramas de actividad del grupo CEVASA, en la que el coste de adquisición de dichas participaciones en la sociedad aportante fue el valor contable o de coste de los activos y pasivos aportados. Dichos activos y pasivos se registraban en CEVASA por su valor de coste, a excepción de los instrumentos financieros, que se registraban y aportaron a su valor razonable. Con esos mismos criterios registraron los activos y pasivos recibidos las sociedades que se crearon. No existió fondo de comercio alguno en dicha operación.

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

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

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

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

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

Las acciones propias en autocartera se califican como instrumentos de patrimonio propio, aunque se adquieren para dar liquidez al accionista y sin intención de mantenerlas en autocartera indefinidamente y por tanto con el propósito de venderlas en caso de demanda insatisfecha de acciones en el mercado. Dichas acciones se valoran en las cuentas por el importe de su adquisición aplicando el método de precio medio ponderado a las ventas.

4.7 Coberturas contables

4.7.1 Criterios de valoración en las operaciones de cobertura:

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

4.8 Existencias

CEVASA no tiene existencias registradas en su balance ni a cierre del ejercicio 2020 ni a cierre del ejercicio anterior.

4.9 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de CEVASA es el euro y lo ha sido a lo largo de los ejercicios 2020 y 2019. 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 del ejercicio se calcula mediante la suma del gasto 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 el gasto derivado de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos generados en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias temporarias entre los importes en libros de los activos y pasivos y sus valores fiscales, así como por 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 temporal 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 VI del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre.

Las Sociedades que constituyen el Grupo a efectos fiscales para el ejercicio 2020 son las descritas en la Nota 9. En consecuencia, el gasto por impuesto sobre Sociedades recoge aquellas ventajas derivadas de este régimen fiscal. Se registran activos y pasivos por impuesto diferido cuando se realizan ajustes de consolidación fiscal, diferiendo de tributación los resultados por operaciones intragrupo, en tanto los valores contables sean diferentes de los fiscales considerados a nivel consolidado. Estos activos y pasivos muestran los importes que las sociedades del grupo deberían abonar o pagar en caso de disolución del grupo fiscal o de venta a terceros de los activos y/o pasivos con diferente valor contable y 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. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino que minoran el valor contable de la inversión.

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.
- b) Dividendos recibidos de las sociedades filiales.
- c) Por prestación de servicios financieros a filiales, tales como la prestación de garantías.
- d) De las rentas por el arrendamiento de un edificio industrial propiedad de la Sociedad.

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 produciría 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, retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida, indemnizaciones y seguridad social a cargo de la empresa. Se incluyen también en este epígrafe, los importes devengados en el ejercicio por el Consejo de Administración, tanto por el salario y otros conceptos retributivos del Consejero Delegado, dietas de asistencia a las reuniones del Consejo como dietas por especial dedicación, premios por permanencia, así como el importe a satisfacer en concepto de Atenciones Estatutarias.

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

El importe recogido bajo el epígrafe "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 (IBI) y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

"Amortización del inmovilizado": Es la suma de las amortizaciones del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias en función de la vida útil de dichos activos, que, en general, coinciden con los períodos máximos fijados en las tablas de amortización aprobadas por la Ley 27/2014 y por el Real Decreto 634/2015 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

"Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado": Corresponde a la corrección valorativa por deterioro o reversión de anteriores dotaciones por deterioro en los inmovilizados intangibles y materiales y en las inversiones inmobiliarias.

4.12 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

Los gastos de personal se registran por el coste efectivo del personal empleado en la Sociedad por conceptos tales como sueldos y salarios devengados en el ejercicio, retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida, indemnizaciones y seguridad social a cargo de la empresa. Se incluyen también en este epígrafe, los importes devengados en el ejercicio por los miembros del Consejo de Administración por dietas de asistencia a las reuniones del Consejo, dietas por especial dedicación, premios de permanencia y Atenciones Estatutarias.

Complemento de previsión social a favor de la Alta Dirección

A finales del ejercicio 2016 el Consejo de Administración acordó retribuir adicionalmente a los tres miembros de la Alta Dirección mediante un sistema complementario de previsión social, que funciona como instrumento de fidelización, perdiéndose el derecho en caso de cese voluntario del directivo o si concurre despido procedente. A partir del ejercicio 2016, la Sociedad está realizando aportaciones anuales a un fondo de pensiones externo equivalentes al 8,26% de su salario fijo. Estas dotaciones se registran como una provisión a largo plazo, y se materializarán como retribución en cuanto se cumplan los requisitos para ello o se alcance la edad de jubilación.

Excepcionalmente, para el Consejero Delegado y como consecuencia del cambio en su relación laboral, la aportación anual por importe equivalente al 8,26% de su retribución fija, se materializa mediante la aportación a un plan personal de previsión.

Premios por permanencia a los miembros del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Sociedad, a excepción del Consejero Delegado, tiene establecido un mecanismo de compensación a fin de premiar a los consejeros con una antigüedad mínima de 10 años en el momento en que cesen en su cargo. Adicionalmente, el presidente del Consejo de Administración tendrá derecho a una gratificación por permanencia de 10.000 euros brutos por año en el cargo de presidente, con un máximo de 100.000 euros brutos, a abonar en el momento en el que pierda la condición de consejero de CEVASA. A estos efectos, se computarán todos los años en el cargo de presidente, aunque no hayan sido consecutivos.

De esta forma, cada consejero, excepto el Consejero Delegado, tendrá derecho a percibir una gratificación por permanencia de 100.000 euros brutos, que le será abonada en el momento en que pierda dicha condición, siempre que esta circunstancia se produzca tras haber ejercido el cargo de consejero un mínimo de 10 años y siempre que la pérdida de condición de consejero o el cese en el cargo de presidente no se produzca como consecuencia de un incumplimiento de los deberes de lealtad, diligencia o buena fe conforme a los que aquéllos deben desempeñar su cargo.

Con estas premisas, la Sociedad va dotando anualmente como provisiones a largo plazo las mencionadas cantidades que, en caso de cumplirse las condiciones para ello, se materializarán como retribuciones al Consejo de Administración.

4.15 Pagos basados en acciones

En la Sociedad no se realizan pagos basados en acciones.

4.16 Subvenciones, donaciones y legados

No se han percibido subvenciones durante los ejercicios 2020 y 2019.

4.17 Combinaciones de negocios y operaciones financieras entre empresas del grupo

No se ha producido ninguna combinación de negocios durante los ejercicios 2020 y 2019.

4.18 Negocios conjuntos

Ni en el año 2020 ni en el 2019 la Sociedad ha realizado negocios conjuntos con otras entidades.

4.19 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 CEVASA ha realizado con partes vinculadas las siguientes operaciones:

A) 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 y legal.
 - Servicios de gestión administrativa y contable.
 - Control de cumplimiento de los estándares de calidad.
 - Servicios de gestión del personal.
 - Servicios de asesoría legal.
 - Servicios informáticos.
- 2) Gestión patrimonial y administrativa de activos: CEVASA presta a su filial SBD Lloguer Social, S.A. determinados servicios de gestión patrimonial y administrativa de sus activos y pasivos, relacionados con su parque de viviendas en alquiler.
- 3) Prestación de garantías: CEVASA y sus filiales se prestan entre ellas garantías de cobertura de riesgo en relación a la realización de determinadas operaciones financieras, especialmente en préstamos bancarios.
- 4) Servicios de mantenimiento: La filial de CEVASA, CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. presta servicios de mantenimiento de inmuebles e instalaciones a las Sociedades del grupo, entre ellas a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
- 5) Servicios de arrendamiento operativo: La filial de CEVASA, CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. alquila dos plantas de oficinas de su propiedad a las Sociedades del Grupo, entre ellas a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
- 6) Cuenta corriente de préstamo y préstamos intragrupo, individuales y otros derivados de la existencia de líneas de crédito multiempresa: Las sociedades del grupo CEVASA integradas por consolidación global realizan préstamos entre ellas con el fin de optimizar el rendimiento financiero de activos y pasivos.
- 7) Dividendos: CEVASA percibe dividendos de sus filiales.

A pesar de que el Grupo tributa en el régimen especial de consolidación fiscal y no está obligado a ello, todas estas operaciones están debidamente documentadas según los criterios establecidos en el art. 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades.

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

B) Transacciones con otras partes vinculadas

Adicionalmente, respecto a otras partes vinculadas, durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

- 1) Retribuciones a los órganos de Administración: Los miembros del Consejo de Administración de CEVASA perciben retribuciones fijas, dietas y atenciones estatutarias. También vienen devengando a su favor premios por permanencia a percibir tras desarrollar su labor durante un plazo mayor de diez años y cesar en sus cargos. Excepto el Consejero Delegado, que únicamente percibe atenciones estatutarias por su condición de miembro del Consejo de Administración.

2) Prestaciones de servicios de sociedades vinculadas a accionistas significativos de la Sociedad: En el año 2020, la empresa Montania Creative, S.L., propiedad de un accionista significativo y directivo de CEVASA (D.Albert Víctor Vaqué), prestó servicios de publicidad y de marketing a la misma, por un importe de 55 miles de euros (67 miles de euros en 2019).
El precio aplicado a estos servicios es a precio o valor de mercado.

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

4) Devolución de préstamo, pago de intereses y otros: La Sociedad mantiene un préstamo corporativo concedido por Banco Santander, S.A., accionista significativo, y dos avales urbanísticos.

4.20 Activos no corrientes mantenidos para la venta

CEVASA no tiene, ni ha tenido en los ejercicios 2020 y 2019, activos no corrientes mantenidos para la venta.

4.21 Operaciones interrumpidas

Ni en el año 2020 ni en el 2019 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 2020 y 2019 son los siguientes:

	Saldo a 01.01.2020	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Bajas	Saldo a 31.12.2020
Aplicaciones Informáticas					
Inversión	324	44			368
Amort.Acum.	-280	-17			-297
 Importe neto total:	44	27			71

	Saldo a 01.01.2019	Adiciones/Dotaciones	Deterioro	Bajas	Saldo a 31.12.2019
Aplicaciones Informáticas					
Inversión	313	11			324
Amort.Acum.	-268	-12			-280
 Importe neto total:	45	-1			44

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 Sociedad 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 2020 ni en el ejercicio 2019.

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 2020 y 2019 no se han producido correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado intangible de CEVASA.

5.9 En caso de pérdidas por deterioro agregadas y no indicadas en la nota 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 incluida en las UGE's:

Ningún activo intangible incluido en las unidades generadoras de efectivo (en adelante UGE's) de la Sociedad ha sufrido deterioro alguno, ni durante el 2020 ni en el 2019.

5.11 Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación:

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

5.12 Importe y características del inmovilizado completamente amortizado en uso:

A 31 de diciembre de 2020 los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso ascienden a 219 miles de euros de valor contabilizado bruto, y corresponden en su totalidad a aplicaciones informáticas. A 31 de diciembre de 2019 ascendían también a 219 miles de euros.

5.13 Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado:

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

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

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

5.15 Resultado del ejercicio por enajenación del inmovilizado:

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha habido enajenaciones del inmovilizado intangible de la Sociedad.

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

Ni en el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2019 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 Sociedad 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 las notas 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 2020 se detalla a continuación:

	COSTE A 31/12/2020	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2020	IMPORTE NETO A 31/12/2020
INSTALACIONES, MOBILIARIO Y ELEM. DECOR.DE OFICINA	597	501	96
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	322	287	35
TURISMOS	20	20	0
Total	939	808	131

El movimiento del inmovilizado material durante los ejercicios el 2020 y 2019 se detalla a

continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2020			AMORTIZACIÓN			TOTAL NETO
	A 01.01.2020		Inversiones	A 31.12.2020	A 01.01.2020		A 31.12.2020
	Saldo				Saldo		
INSTALACIONES, MOBILIARIO Y ELEM. DECOR.DE OFICINA	595	2	597	499	2	501	96
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	308	14	322	282	5	287	35
TURISMOS	20		20	20		20	0
<i>Total</i>	923	16	939	801	7	808	131

	MOVIMIENTOS AÑO 2019			AMORTIZACIÓN			TOTAL NETO
	A 01.01.2019		Inversiones	A 31.12.2019	A 01.01.2019		A 31.12.2019
	Saldo				Saldo		
INSTALACIONES, MOBILIARIO Y ELEM. DECOR.DE OFICINA	595		595	497	2	499	96
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	290	18	308	278	4	282	26
TURISMOS	20		20	20		20	0
<i>Total</i>	905	18	923	795	6	801	122

6.2 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación:

Ni durante el año 2020 ni el 2019 ha habido ni se estiman costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor coste de los activos inmovilizados de la Sociedad.

6.3 Vidas útiles del inmovilizado material:

El método de amortización utilizado es el lineal y las vidas útiles son las siguientes:

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

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

No se han producido cambios en la estimación de los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización del inmovilizado material 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 2020 ni en el 2019.

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 2020 y 2019 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 2020 ni en el 2019 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 de la Sociedad ha sufrido deterioro alguno, ni durante el año 2020 ni en el 2019.

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 2020, el detalle de los bienes totalmente amortizados que se encuentran en uso es el siguiente:

- Instalaciones: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 15 miles de euros (misma cifra en ejercicio anterior).
- Mobiliario de oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 139 miles de euros (misma cifra en ejercicio anterior).
- Equipos oficina: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 92 miles de euros (misma cifra en ejercicio anterior).
- Equipos proceso información: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 269 miles de euros (misma cifra en ejercicio anterior).
- Elementos de transporte: el valor de los bienes totalmente amortizados asciende a 20 miles de euros (misma cifra en ejercicio anterior).

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 las notas 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 2020 ni en el 2019 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) *Edificio Industrial en Barcelona, situado en el barrio de Bon Pastor.*

Este edificio de 10.943 m² construidos se halla contabilizado por un valor bruto contable total de 8.561 miles de euros, de los cuales 1.867 miles de euros corresponden al coste del solar y 6.694 miles de euros al edificio construido.

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

El solar sobre el que se levanta el edificio anterior no está completamente edificado y tiene una edificabilidad remanente no agotada de 13.494 m². Esta parte no edificada y la edificabilidad remanente se hallan contabilizadas dentro de las inversiones inmobiliarias, por un importe de 2.918 miles de euros.

El mencionado solar no genera ingresos para la Sociedad.

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

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

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 se detalla a continuación:

	COSTE BRUTO	ACTUALIZ. RDL 7/1996	IMPORTE BRUTO	AMORTIZ. ACUMULADA A 31/12/2020	DETERIORO A 31/12/2020	IMPORTE NETO A 31/12/2020
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES						
Terrenos y solares no edificados	2.918		2.918		717	2.201
Edificios en explotación:						
-Solares	1.867		1.867		268	1.599
-Construcciones	6.690	4	6.694	4.060		2.634
Totales	11.475	4	11.479	4.060	985	6.434

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2020 y 2019 se detalla a continuación:

	MOVIMIENTOS AÑO 2020			AMORTIZACIÓN			DETERIORO			TOTAL NETO	
	A 01.01.2020	Bajas/Traspasos	A 31.12.2020	A 01.01.2020	Amortización	Bajas/Traspasos	A 31.12.2020	A 01.01.2020	Dotac./aplic.	A 31.12.2020	Saldo
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES											
Terrenos y solares no edificados	2.918		2.918								
Edificios:											
-Solares	1.867		1.867								
-Construcciones	6.694		6.694								
Totales:	11.479	0	11.479	3.908	152	0	4.060	1.190	-205	985	6.434

	MOVIMIENTOS AÑO 2019			AMORTIZACIÓN			DETERIORO			TOTAL NETO	
	A 01.01.2019	Bajas/Traspasos	A 31.12.2019	A 01.01.2019	Amortización	Bajas/Traspasos	A 31.12.2019	A 01.01.2019	Dotac./aplic.	A 31.12.2019	Saldo
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES											
Terrenos y solares no edificados	2.918		2.918								
Edificios:											
-Solares	1.867		1.867								
-Construcciones	6.741	-47	6.694	3.803	152	-47	3.908	1.085	-573	512	2.240
Totales:	11.526	-47	11.479	3.803	152	-47	3.908	1.954	-764	1.190	6.381

7.3 Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación: Ni en el año 2020 ni en el 2019 ha habido ni se estiman costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor coste de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

7.4 Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias: El método de amortización utilizado es el lineal y las vidas útiles se detallan a continuación:

Grupos de elementos	Vidas útiles
Construcciones	33,3 años

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 2020 ni en el 2019.

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:

En el ejercicio 2020 se han producido reversiones de deterioro de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad por importe de 205 miles de euros (764 miles de euros en el ejercicio 2019). En las fechas de cierre de ambos ejercicios, las mencionadas inversiones inmobiliarias han sido valoradas por un tasador experto independiente.

7.10 Principales clases de inversiones inmobiliarias afectadas por las pérdidas por deterioro:
El detalle del deterioro registrado a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Suelo no edificado "Bon pastor"	717	678
Suelo edificado "Bon Pastor"	268	512
Total deterioro suelo	985	1.190

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:

En los ejercicios 2020 y 2019 se han producido los deterioros (o recuperaciones de los mismos) que se detallan en la nota 7.2.

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:

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no 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:

Además de lo informado en las notas anteriores, no se dan otras circunstancias de carácter sustantivo que afecten a las inversiones inmobiliarias.

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 la nota 7.2 de la presente memoria.

7.21 Resultado del ejercicio por enajenación de las inversiones inmobiliarias:

Ni en el año 2020 ni en el 2019 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 117 miles de euros en el ejercicio 2020 y de 131 miles de euros en el ejercicio anterior (Nota 8 y 26).

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

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

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

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

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros

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

Arrendamientos operativos

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

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

La Sociedad tiene en arrendamiento un edificio industrial en Barcelona con una superficie construida de 10.943 m², situado en el barrio de Bon Pastor (véase Nota 7).

En el ejercicio 2020 se han obtenido unas rentas de 117 miles de euros (Nota 13.5). En el ejercicio 2019 fueron de 131 miles de euros.

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

Ni en el ejercicio 2020 ni en el 2019 se han reconocido como ingresos cuotas contingentes.

B) La Sociedad como arrendataria:

8.3 Descripción general:

CEVASA es arrendataria de la oficina donde ejerce su actividad. Está ubicada en la localidad de Barcelona, en la Avda. Meridiana, 350, 6^a planta. La Sociedad arrendadora de la mencionada oficina es Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U, una sociedad perteneciente al grupo CEVASA.

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

	Pagos en el 2021
Oficina en Barcelona	
Oficina Avda. Meridiana, 350	28

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

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

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 CEVASA pagó en concepto de gastos por alquileres, 36 y 33 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 efectivo y otros activos líquidos equivalentes son los que se detallan a continuación:

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO				Total	
	Créditos / Derivados / Otros 2020	2019	Valores representativos de deuda		Créditos / Derivados / Otros 2020	2019	2020	2019
			2020	2019				
<i>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</i> <i>Mantenidos para negociar</i> <i>Otros</i>			160	154			160 0	154 0
<i>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento</i>								
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>	13.057	11.934			2.466	1.306	15.523	13.240
<i>Activos disponibles para la venta:</i> <i>Valorados a valor razonable</i> <i>Valorados a coste</i>							0	0
Total:	13.057	11.934	160	154	2.466	1.306	15.683	13.394

a) En la categoría Préstamos y partidas a cobrar, clasificado como “Otros a largo plazo”, se recogen varios depósitos a largo plazo constituidos, principalmente ante las Administraciones Públicas, por 22 miles de euros a cierre del ejercicio 2020 (mismo importe en ejercicio anterior), así como el valor razonable de las aportaciones realizadas al fondo de pensiones descrito en la nota 4.14, que a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 122 miles de euros (120 miles de euros en el ejercicio 2019). También se incluye dentro de este epígrafe un saldo a favor de la Sociedad por créditos a empresas del grupo por 12.913 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (11.792 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Ver nota 9.1.2.a.

“Depósitos a largo plazo”: El movimiento y detalle de los depósitos, en los ejercicios 2020 y el 2019, es el siguiente:

	AÑO 2020		
	Saldo a 01.01.2020	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2020
Fianzas constituidas	6		6
Depósitos formalizados ante la Generalitat	15		15
Otros depósitos	1		1
Total:	22		21

	AÑO 2019		
	Saldo a 01.01.2019	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2019
Fianzas constituidas	6		6
Depósitos formalizados ante la Generalitat	15		15
Otros depósitos	1		1
Total:	22		22

b) En la categoría Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias mantenidos para negociar se recoge el valor razonable de 1.741 títulos de un bono perpetuo emitido por el Banco Santander.

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

“Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”:

El movimiento y detalle de estas partidas durante los ejercicios 2020 y 2019 se detallan a continuación:

	AÑO 2020		
	Saldo a 01.01.2020	Movimientos	Saldo a 31.12.2020
Clientes por ventas y prest. de servicios		22	22
Clientes, empresas del grupo y asociadas	426	19	445
Deudores varios	48	1	49
Deudores empresas del grupo	829	939	1.768
Personal	3	-1	2
Total:	1.306	980	2.286

	AÑO 2019		
	Saldo a 01.01.2019	Movimientos	Saldo a 31.12.2019
Clientes, empresas del grupo y asociadas	432	-6	426
Deudores varios	86	-38	48
Deudores empresas del grupo	10	819	829
Personal	2	1	3
Total:	530	776	1.306

2) Los Pasivos financieros de la Sociedad distintos de los fiscales e impuestos diferidos durante los ejercicios 2020 y 2019 son los que se detallan a continuación:

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO				INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros		Deudas con ent. Crédito		Créditos, derivados y otros			
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</i>										
<i>Mantenidos para negociar</i>										
<i>Otros</i>										
<i>Préstamos y otras partidas a pagar</i>	1.442	2.863	8.781	21.526	4.284	1.400	20.205	340	34.712	26.129
<i>Total:</i>	1.442	2.863	8.781	21.526	4.284	1.400	20.205	340	34.712	26.129

En la categoría Préstamos y otras partidas a pagar y clasificado como “Otros pasivos financieros a largo plazo”, se recoge un importe recibido en concepto de fianza. El importe contabilizado por este concepto en los años 2020 y 2019 ha sido de 25 miles de euros.

Adicionalmente, en esta misma categoría pero clasificado como “Deudas con empresas del grupo” se recogen los importes netos adeudados a las filiales de CEVASA por préstamos recibidos.

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

El detalle de los saldos a cierre del presente ejercicio y del anterior es el siguiente:

	Saldo a 31.12.2020	Saldo a 31.12.2019
ACTIVOS		
Empresas del grupo a largo plazo :		
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	0	1.622
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	4.305	5.137
Cevasa Hoteles, S.L.U.	0	0
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	8.608	5.033
SBD Lloguer Social, S.A.	0	0
PROCOSOSA	0	0
	12.913	11.792
PASIVOS		
Empresas del grupo a largo plazo :		
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	3.892	0
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	0	0
Cevasa Hoteles, S.L.U.	4.850	4.837
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	0	0
SBD Lloguer Social, S.A.	0	16.651
PROCOSOSA	14	13
	8.756	
Empresas del grupo a corto plazo :		
SBD Lloguer Social, S.A.	19.644	0
	19.644	21.501

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

En la fecha de cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad posee valores representativos de deuda por un valor razonable de 160 y 154 miles de euros respectivamente, cuyas variaciones de valor se llevan a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios producidos en el valor razonable de estos activos durante el ejercicio 2020 ascienden a un ingreso de 5 miles de euros (22 miles de euros de gasto en el ejercicio anterior).

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:

	31-12-2020	
	Vencimiento 2021	Vencimiento 2022-2027
Activos financieros	2.626	13.057
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	2.286	
Créditos a empresas del grupo		12.913
Inversiones financieras	160	122
Otros activos financieros	180	
Depósitos formalizados		22
Pasivos financieros	24.489	10.223
Créditos de empresas del grupo	19.644	8.756
Fianzas recibidas de arrendatarios		25
Acreedores comerciales y otras ctas.a pagar	558	
Deudas con entidades de crédito	4.284	1.442
Otros pasivos financieros	3	

	31-12-2019	
	Vencimiento 2020	Vencimiento 2021-2026
Activos financieros	1.460	11.934
Deudores comerciales y otras ctas.a cobrar	1.306	
Créditos a empresas del grupo		11.792
Inversiones financieras	154	120
Depósitos formalizados		22
Depósitos en efectivo en entidades bancarias		
Pasivos financieros	1.740	24.389
Créditos de empresas del grupo		21.501
Fianzas recibidas de arrendatarios		25
Acreedores comerciales y otras ctas.a pagar	338	
Deudas con entidades de crédito	1.400	2.863
Otros pasivos financieros	2	

9.5 Transferencias de activos financieros:

Ni en el año 2020 ni en el 2019 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 2020 ni en el 2019 CEVASA ha realizado correcciones por deterioro originados por riesgo de crédito, por no haber sido necesarias.

9.8 Impago e incumplimiento de condiciones contractuales:

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

9.9 Deudas con características especiales:

CEVASA no tiene deudas con características especiales.

9.10 Contabilidad de coberturas:

Ni el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2019 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 a 31/12/2020 como a 31/12/2019 coincide con los importes contabilizados.

9.12 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Se facilitan a continuación, diferentes informaciones sobre estas participaciones en fechas 31/12/2020 y 31/12/2019:

INFORMACIÓN SOBRE LAS SOCIEDADES INTEGRANTES DEL GRUPO CEVASA											
Sociedades:		Capital social	% de participación	Reservas	Resultado año 2020	Dividendos a cta.	Otras partidas Patrim.Neto	Total Patrimonio neto a 31.12.2020	Coste participación a 31.12.2020	Deterioro	Neto
Denominación y forma jurídica:	Dependientes:										
Denominación y forma jurídica:	Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	2.000	100%	78.194	5.597		1.624	87.415	33.099	0	33.099
Domicilio:	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividad:	Inversión inmobiliaria (residencial)										
Denominación y forma jurídica:	Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	1.000	100%	4.019	354	-350		5.023	4.819	0	4.819
Domicilio:	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividad:	Inversión inmobiliaria (locales y oficinas)										
Denominación y forma jurídica:	Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	1.000	100%	14.815	197			16.012	19.334 (**)	0	19.334
Domicilio:	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividad:	Promoción inmobiliaria										
Denominación y forma jurídica:	Cevasa Hoteles, S.L.U.	1.000	100%	3.216	47			4.263	4.016	0	4.016
Domicilio:	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividad:	Gestión hotelera										
Denominación y forma jurídica:	SBD Lloguer Social, S.A.	17.800	80%	12.760	2.603		15.267	48.430	13.931	0	13.931
Domicilio:	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)										
Actividad:	Promoción e inv.inmobiliaria de vdas.(VPO) para alquiler										
Denominación y forma jurídica:	Projectes i construcció social a Sabadell, S.L.U.	300	80% (*)	635	-21			914		0	0
Domicilio:	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)										
Actividad:	Promoción vdas.(VPO) para alquiler										
Totales:		23.100		113.639	8.777	-350	16.891	162.057	75.199	0	75.199

(*) Participación indirecta

(**) Las plusvalías tácitas de esta Sociedad, no registradas en su balance a 31/12/2020 ascienden a 17.707 miles de euros sin considerar el efecto impositivo.

INFORMACIÓN SOBRE LAS SOCIEDADES INTEGRANTES DEL GRUPO CEVASA											
Sociedades:		Capital social	% de participación	Reservas	Resultado año 2019	Dividendos a cta.	Otras partidas Patrim.Neto	Total Patrimonio neto a 31.12.2019	Coste participación a 31.12.2019	Deterioro	Neto
Denominación y forma jurídica:	Dependientes:										
Denominación y forma jurídica:	Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	2.000	100%	72.353	5.841		1.630	81.824	33.099	0	33.099
Domicilio:	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividad:	Inversión inmobiliaria (residencial)										
Denominación y forma jurídica:	Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	1.000	100%	3.832	847	-400		5.279	4.819	0	4.819
Domicilio:	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividad:	Inversión inmobiliaria (locales y oficinas)										
Denominación y forma jurídica:	Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	1.000	100%	15.470	-654			15.816	19.334	(**)	19.334
Domicilio:	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividad:	Promoción inmobiliaria										
Denominación y forma jurídica:	Cevasa Hoteles, S.L.U.	1.000	100%	3.216	47			4.263	4.016		4.016
Domicilio:	Avda. Meridiana, 350 (Barcelona)										
Actividad:	Gestión hotelera										
Denominación y forma jurídica:	SBD Lloguer Social, S.A.	17.800	80%	10.334	2.426		15.356	45.916	13.931	0	13.931
Domicilio:	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)										
Actividad:	Promoción vdas.(VPO) para alquiler										
Denominación y forma jurídica:	Projectes i construcció social a Sabadell, S.L.U.	300	80% (*)	680	-45			935		0	0
Domicilio:	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)										
Actividad:	Promoción vdas.(VPO) para alquiler										
Totales:	23.100			105.885	8.462	-400	16.986	154.033	75.199	0	75.199

(*) Participación indirecta

(**) Las plusvalías tácitas de esta Sociedad, no registradas en su balance a 31/12/2019 ascienden a 18.814 miles de euros sin considerar el efecto impositivo.

Si bien al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el valor en libros de la sociedad Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. es menor que su patrimonio neto contable, no se han registrado deterioros de la misma porque dicha sociedad tiene plusvalías inmobiliarias no registradas, superiores a la posible provisión.

Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L. y SBD Lloguer Social, S.A., están obligadas a auditar sus cuentas anuales del ejercicio 2020, aunque, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales todavía no se han emitido los correspondientes informes de auditoría por parte de su auditor PricewaterhouseCoopers Auditores, 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.

Durante los años 2020 y 2019 no se han realizado compraventas de participaciones ni correcciones valorativas de las mismas. El detalle de los dividendos percibidos de las filiales es el siguiente:

<i>Identificación de la Sociedad</i>	<i>Dividendos percibidos</i>	
	2020	2019
<i>Sociedades dependientes:</i>		
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	610	400
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	47	138
Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.		
Cevasa Hoteles, S.L.U.		
SBD Lloguer Social, S.A.		
Total:	657	538

Ninguna de las sociedades anteriores cotiza en ningún mercado cotizado.

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

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

	Ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo 2020 2019	Cifra de negocios e ingresos financieros 2020 2019	Ingresos financieros 2020 2019	Gastos financieros 2020 2019
Participaciones en empresas del grupo				
Participaciones en otras empresas				
Préstamos a/de empresas del grupo	174	219		306 247
Préstamos a/de empresas asociadas				
Activos financieros disponibles para la venta				
Activos financieros cartera de negociación	7	24		0
Intereses bancarios/bonificaciones bancarias				107 76
Total:	181	243	657 538	0 0
				413 323

9.14 Otro tipo de información:

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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 las notas 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 (144 miles de euros a 31/12/2020), así como de líneas de crédito por un total disponible a nivel de grupo a 31/12/2020, de 5.482 miles de euros.
- Riesgo de mercado: La Sociedad no tiene instrumentos financieros con riesgos derivados de variaciones en los tipos de interés, 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 Sociedad a 31 de diciembre de 2020, íntegramente desembolsado, asciende a 6.976 miles euros, compuesto por 23.253.800 acciones ordinarias. La totalidad de las acciones están representadas por anotaciones en cuenta y tienen un valor nominal de 0,3 euros cada una.

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

Ni en el ejercicio 2020 ni en el 2019 se han llevado a cabo ampliaciones ni reducciones de capital en la Sociedad.

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

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

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

No existen derechos de tal clase.

9.20 Circunstancias específicas que restringen la disponibilidad de las reservas:

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

Reserva legal: Salvo lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y de acuerdo con el artículo 214 de la misma ley, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas.

Aunque el saldo contabilizado en esta cuenta a 31 de diciembre de 2020 es de 1.658 miles de euros, el total indisponible es de 1.395 miles de euros.

Reservas indisponibles por acciones propias: La Sociedad dominante tiene limitada la disposición de sus reservas libres en un importe equivalente a las acciones propias adquiridas que se mantienen en autocartera. El importe de esta limitación es de 718 miles de euros. Los movimientos durante el presente ejercicio se deben a adquisiciones por un coste de 29 miles de euros y a ventas por un coste de 22 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 17.07.1951, 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 realizadas con cargo a reservas libres, vía amortización de acciones de la autocartera, a partir de la entrada en vigor del texto refundido de la anterior Ley de Sociedades Anónimas y de la actual Ley de Sociedades de Capital. En estos casos, el importe del valor nominal de las acciones amortizadas debe destinarse a esta reserva, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social. El saldo contabilizado en esta cuenta asciende a 1.739 miles de euros.

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

El 31 de diciembre de 2020 la Sociedad era titular de 100.322 acciones propias, adquiridas por un total de 718 miles de euros (711 miles de euros a 31/12/2019), lo que representa un coste medio de adquisición de 7,154 euros/acción y un porcentaje del 0,43% sobre el capital social de la Sociedad.

La variación del epígrafe “Acciones y participaciones en patrimonio propias” durante los años 2020 y 2019 es el siguiente:

Saldo a 01.01.2020	Adquisiciones	Ventas	Saldo a 31.12.2020
711	29	-22	718

Saldo a 01.01.2019	Adquisiciones	Ventas	Saldo a 31.12.2019
723	34	-46	711

En la Junta General de 20 de junio de 2018 se autorizó al Consejo de Administración, durante un plazo de 5 años, a adquirir acciones propias, siempre que no se supere en autocartera el 10% del capital social, a unos precios máximo y mínimo del 115% y 85% de su valor de cotización en la fecha de adquisición, respectivamente.

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha adquirido 3.993 acciones propias por un total de 29 miles de euros (7,4 euros de coste medio unitario de adquisición) y ha vendido 3.145 acciones propias por un coste de 22 miles de euros.

En el ejercicio 2019, la Sociedad adquirió 4.338 acciones propias por un total de 34 miles de euros (7,9 euros de coste medio unitario) y vendió 6.571 acciones propias por un coste de 46 miles de euros.

9.22 La parte de capital que, en su caso, es poseído por otra empresa, directamente o por medio de sus filiales, cuando sea igual o superior al 3%:

Según las informaciones facilitadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), al 31 de diciembre de 2020, las personas y sociedades con un porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad superior al 3%, directo o indirecto, se detallan en el siguiente cuadro:

Denominación del partípate	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Banco Santander, S.A.	24,068%		24,068%
Eulalia Vaqué Boix		18,164%	18,164%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	16,814%		16,814%
Maria Boix Gacia	12,280%	0,567%	12,847%
Manuel Valiente Margelí	7,016%		7,016%
Bernat Víctor Vaqué	3,745%		3,745%
Gemma Víctor Vaqué	3,576%		3,576%
Albert Víctor Vaqué	3,422%		3,422%
Alexandre Víctor Vaqué	3,152%		3,152%
	74,073%	18,731%	92,804%

9.23 Acciones de la Sociedad admitidas a cotización:

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la totalidad de acciones que integran el capital social de la Sociedad están admitidas a negociación en el mercado continuo.

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 2020 ni 2019 y tampoco en los anteriores la Sociedad ha recibido ninguna subvención, donación o legado de sus accionistas.

10. EXISTENCIAS

La Sociedad no tiene registradas existencias ni a cierre del presente ejercicio ni a cierre del ejercicio anterior.

11. MONEDA EXTRANJERA

Ni al cierre del ejercicio 2020 ni al cierre del 2019 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 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

<u>Ejercicio 2020</u>		
Organismos de la Seguridad Social deudores		
Hacienda Pública deudora por I.S.		3.767
Otros		
	Total:	3.767
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.		59
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.		82
Organismos de la Seguridad Social acreedores		17
	Total:	158

<u>Ejercicio 2019</u>		
Hacienda Pública deudora por I.S.		1.910
	Total:	1.910
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.		37
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.		81
Organismos de la Seguridad Social acreedores		16
	Total:	134

A 31 de diciembre de 2020, el importe que totaliza el epígrafe Hacienda Pública deudora por I.S. se corresponde con los saldos a cobrar a la mencionada fecha por los impuestos sobre sociedades de los ejercicios 2020 y 2019, por 1.853 miles de euros y 1.914 miles de euros, respectivamente. Este último importe se ha cobrado en enero de 2021.

A) Impuesto sobre Beneficios

12.1 Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre beneficios (I.S.):

<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	<i>Ingresos y gastos directamente imputables al patrimonio neto</i>
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio:	-2 0
Impuesto sobre beneficios:	-233
(1) Diferencias Permanentes:	
con origen en el ejercicio:	
- Dividendos percibidos exentos de tributación	-657
- Gastos fiscalmente no deducibles	60
- Resultados directamente imputados a reservas y computables	2
(2) Diferencias Temporarias:	
con origen en el ejercicio:	
- Remuneraciones a largo plazo	71
- Eliminación rtdos. operaciones intragrupo (consolidación fiscal)	-34
con origen en ejercicios anteriores:	
- Recuperación deterioro de las inversiones inmobiliarias	-204
- Limitación deducción gtos. amortización años 2013 y 2014	-22
Base imponible individual dentro del grupo fiscal (resultado fiscal)	-1.019 0

A continuación, se detalla el cálculo de la cuota a ingresar/devolver en concepto de Impuesto sobre beneficios del ejercicio 2020:

Base imponible del ejercicio 2020 al 25% (negativa)	-1.019
Cuota íntegra 25% s/base imponible (negativa)	-256
(-) Retenciones y pagos a cuenta	-1.576
(-) Deducción por donaciones a entidades Ley 19/2002, 23 de diciembre	-21
Importe a devolver	-1.853

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 por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2020 se desglosa de la siguiente manera:

	Gasto por Impuesto s/Sociedades 2020		
	Corriente	Diferido	Total
(1) Beneficio del ejercicio antes de Impuestos	-235		
(2) Gasto por Impuesto sobre beneficio antes de aplicación diferencias $((1)*0,25)$	-59		-59
<u>Variaciones del gasto por Impuesto sobre Sociedades por:</u>			
(3) Eliminaciones permanentes por gastos fiscalmente no deducibles	16		16
(4) Eliminaciones derivadas de la consolidación fiscal			
- Dividendos intragrupo	-164		-164
- Otras eliminaciones		-9	-9
(5) Por ingresos y gastos del ejercicio 2020 no computables o deducibles en el ejercicio, e ingresos y gastos de otros ejercicios computables o deducibles en el ejercicio 2020 (diferencias temporarias)			
- Remuneraciones a largo plazo	18	-18	
- Recuperación gastos de amortización no deducibles ejercicios 2013 y 2014	-6	6	
- Recuperación deterioro de las inversiones inmobiliarias	-51	51	
(6) Reducciones y deducciones			
- Deducción por donaciones a entidades Ley 49/2002, de 23 de diciembre	-21		-21
- Deducción diferencial tipo impositivo recuperación gastos de amortización	1	-1	
Importe por Impuesto s/Sociedades del ejercicio 2020 (2+3+4+5+6)	-267	30	-237
Gasto diferido ejercicio anterior		4	4
Total gasto (-) ó ingreso (+) por Impuesto s/Sociedades del ejercicio 2020:	-267	34	-233

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

En la fecha de cierre del ejercicio 2020, CEVASA tiene registrados los siguientes activos por impuesto sobre sociedades diferido:

- 27 miles de euros como consecuencia de la limitación temporal de la deducibilidad de las amortizaciones, según la nueva normativa fiscal, generados en los ejercicios 2013 y 2014.
- 136 miles de euros, como consecuencia de la no deducción temporal en el I.S. de las remuneraciones/retribuciones a largo plazo.
- 246 miles de euros como consecuencia de la no deducción temporal en el IS del deterioro de las inversiones inmobiliarias.

B) Pasivos

Se registran 359 miles de euros en concepto de impuesto diferido, originados por la eliminación de resultados en operaciones internas, en aplicación del régimen de consolidación fiscal que aplica la Sociedad y su grupo.

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

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

Se comenta en la nota 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:

Durante el ejercicio 2020 no se han aplicado incentivos fiscales relevantes.

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:

Las diferencias permanentes en el ejercicio 2020 han sido de 60 mil euros en concepto de gastos no deducibles por donaciones y 2 mil euros en concepto de resultados imputados directamente a reservas por la venta de acciones propias.

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

Para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 los tipos impositivos han sido del 25%. Los créditos fiscales a favor de la Sociedad se encuentran reconocidos al 25%.

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

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:

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

CEVASA tiene pendientes de inspección las liquidaciones por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2016 a 2020, y los ejercicios 2014 y 2015 por presentación complementaria posterior. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de eventuales inspecciones.

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 2017 a 2020 para todos los otros impuestos que le son aplicables. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de eventuales inspecciones.

13. INGRESOS Y GASTOS

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

Los 2 mil euros que aparecen en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2020 (3 mil euros a 31 de diciembre de 2019) como "Consumo de otros aprovisionamientos" corresponden a consumibles de informática.

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

La distribución del coste de personal de los ejercicios 2020 y 2019, por conceptos, es la siguiente:

	2020	2019
Sueldos, salarios y retribuciones a consejeros ejecutivos	909	853
Cargas sociales por Seguridad Social	172	171
Otros gastos sociales	10	15
Dietas y Atenciones Estatutarias al Consejo de Administración	290	302
Importes devengados	1.381	1.341
Retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida	31	30
Premios por permanencia al Consejo de Administración	40	40
Importes provisionados	71	70
TOTAL	1.452	1.411

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 Sociedad han sido monetarias.

13.4 Información acerca de otros gastos de explotación:

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

	2020	2019
Alquileres y rentals	36	33
Conservación de edificios.	3	3
Mantenimiento equipos informáticos	103	68
Servicios de profesionales independientes	413	349
Seguros	40	39
Servicios bancarios	16	15
Publicidad y propaganda		1
Suministros: Agua, electricidad. y otros.	24	30
Otros gastos y servicios	227	232
Total servicios exteriores	862	770
 Tributos varios	 61	 57
Total	923	827

13.5 Desglose de los ingresos devengados durante el ejercicio

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los ingresos devengados se encuentran registrados en los conceptos siguientes:

INGRESOS		
Concepto	2020	2019
Cifra de negocios:	2.236	2.093
Dividendos empresas del grupo	657	538
Prestación servicios de gestión	1.462	1.424
Ingresos procedentes de alquileres de locales	117	131
Otros ingresos:	95	103
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	95	103
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado:	205	764
Reversión del deterioro	205	764
Ingresos financieros:	181	243
Dividendos procedentes de acciones en cartera		
Intereses clás. ctes. préstamos empresas grupo	174	219
Intereses bancarios/bonificaciones bancarias	0	0
Ingresos de activos financieros disponibles para la venta		
Ingresos de activos financieros cartera de negociación	7	24
Total:	2.717	3.203

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A) Provisiones a largo plazo

14.1 Análisis del movimiento del balance durante el ejercicio:

	A 01.01.2020	Dotaciones o Aplicaciones	Cancelaciones y variaciones	A 31.12.2020
Provisión por otras responsabilidades	41			41
Provisión premios por permanencia	550	40		590
Provisión retribuciones a largo plazo	120	31	2	153
Total:	711	71	2	784

	A 01.01.2019	Dotaciones o Aplicaciones	Cancelaciones y variaciones	A 31.12.2019
Provisión por otras responsabilidades	79		-38	41
Provisión premios por permanencia	510	40		550
Provisión retribuciones a largo plazo	83	30	7	120
Total:	672	70	-31	711

Los importes provisionados se detallan en la nota 14.3.

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 2020 ni en el 2019 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:

La provisión por "Otras responsabilidades" corresponde a posibles reclamaciones de terceros.

Las obligaciones asumidas por los conceptos de "Provisión premios de permanencia" y "Provisión retribuciones a largo plazo a la Alta Dirección" se describen en la nota 4.14 de esta memoria.

Respecto a la provisión por retribuciones futuras al Consejo de Administración, en concepto de dotaciones al fondo para premios de permanencia se tienen dotados a 31/12/2020 590 miles de euros. Estos premios serán percibidos en las fechas indeterminadas en que los consejeros cesen en sus cargos.

Respecto a la provisión por retribuciones a largo plazo a los miembros de la Alta Dirección, en concepto de aportaciones a un fondo de pensiones mediante sistemas de aportación definida, se tienen dotados a 31/12/2020, 153 miles de euros.

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:

Respecto al fondo para premios por permanencia en favor de los miembros del Consejo y las retribuciones a largo plazo a la Alta Dirección, queda indeterminado tanto su efectivo devengo como el momento de su pago.

En la fecha del cierre de cada ejercicio se dotan dichas provisiones por los importes en que se estima que deben realizarse en función de los acuerdos adoptados en su día por el Consejo de Administración, en el marco de la política de retribuciones a favor de miembros del Consejo y de la Alta Dirección.

Respecto a las últimas, en los ejercicios 2020 y 2019 se produjeron pequeñas variaciones en los importes previamente provisionados (2 mil euros en 2020 y 7 miles de euros en 2019) como consecuencia de la naturaleza de las provisiones por retribuciones a largo plazo. Si se llegan a cumplir todos los condicionantes para ello, los importes que se abonarían se corresponden con el valor liquidativo del fondo de inversión en el que se invierten las aportaciones al fondo de pensiones. Este valor depende del valor de mercado de los activos financieros que lo componen y está sujeto a variaciones de valor.

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:

No existen derechos de reembolso, totales o parciales, en caso de hacer efectivos los importes provisionados.

B) Provisiones a corto plazo

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tenía en el pasivo corriente del balance dentro del epígrafe “Provisiones a corto plazo”, una estimación del importe pendiente de pago (al Consejo de Administración) en concepto de atenciones estatutarias por un importe de 162 miles de euros. Durante el ejercicio 2020, este importe ha pasado a reclasificarse dentro del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” por considerarse un pasivo cierto, y al cierre de 2020 asciende a 164 miles de euros.

C) Contingencias

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

15. NOTA SOBRE EL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

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

El importe reflejado como cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios contempla los pagos a cuenta efectivamente realizados por la Sociedad correspondientes al grupo consolidado.

16. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no desarrolla ninguna de las actividades con impacto medioambiental importante, y que se relacionan en la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, a la que hace referencia el RD 1.514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Por esta razón, en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

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

17. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

A 31.12.2020 se tienen provisionadas retribuciones a largo plazo al personal de Alta Dirección, por aportaciones a un fondo de pensiones que únicamente se harán efectivas al término de la jubilación legal de este personal, y que ascienden en la mencionada fecha a 153 miles de euros. El importe provisionado en el ejercicio 2020 fue de 31 miles de euros y de 30 miles de euros en 2019.

18. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

CEVASA no ha realizado en los años 2020 y 2019 transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

19. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha recibido subvenciones, ni donaciones ni legados.

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se llevó a cabo ninguna combinación de negocios con sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 y 2019, 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

Tras la fecha de cierre del ejercicio, todavía no ha podido contenerse la pandemia causada por la COVID-19 y el plan de vacunaciones se está ejecutando muy lentamente, por lo que se mantienen restricciones a la movilidad y otras medidas para el control de la pandemia.

Aunque el Grupo CEVASA mantiene plenamente sus operaciones y negocios gracias a las medidas adoptadas, sin que esté en situación crítica la actividad de la Sociedad, la extensión en el tiempo de aquellas medidas ahonda la actual crisis económica y el deterioro de muchos sectores empresariales y familias lo que continúa perjudicando también al Grupo.

Aunque parece que lo peor ya ha pasado en cuanto a incidencias en el cumplimiento de las obligaciones contractuales de algunos arrendatarios, especialmente del parque de locales y oficinas en alquiler, si en poco tiempo no se adoptan mayores medidas de apoyo a las empresas, podrían aumentar los impagos. También podrían aumentar los índices de desocupación de aquellas superficies.

24. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1) OPERACIONES REALIZADAS EN LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019:

A) Realizadas con sociedades filiales y asociadas

A.I) Con base contractual:

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

- Contrato marco de prestación de servicios de fecha 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, de fecha 9 de febrero de 2005, entre CEVASA y la que era (hasta el 21.11.2014) sociedad asociada SBD Lloguer Social, S.A. Regula la prestación de servicios a dicha sociedad, relacionados con su parque de viviendas en alquiler. Durante los ejercicios 2020 y 2019 CEVASA facturó por dichos servicios un total de 255 miles de euros y 250 miles de euros respectivamente.
- Contrato marco de prestación de garantías, firmado el 1 de enero de 2007 entre todas las empresas del Grupo CEVASA. Regula la prestación de garantías entre las sociedades del grupo y su remuneración.

Con base a este contrato CEVASA avala en 4 préstamos hipotecarios a su filial CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. El importe medio dispuesto de dichos préstamos durante el año 2020 fue de 9.363 miles de euros. En el año 2019 fue de 9.975 miles de euros.

Adicionalmente CEVASA avaló en el ejercicio 2020 a SBD Lloguer Social, S.A. en dos préstamos hipotecarios con un saldo medio dispuesto de 29.533 miles de euros (30.966 miles de euros en 2019).

En el ejercicio 2020 CEVASA facturó por prestar garantías 93,6 miles de euros. (99,8 miles de euros en 2019).

- Contrato marco de financiación, de fecha 1 de enero de 2007 entre todas las empresas del grupo CEVASA a excepción de SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U. Regula las condiciones de realización de préstamos entre las empresas del grupo y su remuneración.
- Contrato de préstamo entre SBD Lloguer Social, S.A. y CEVASA, en virtud del cual CEVASA recibe préstamos de su filial.
- Contrato de alquiler de oficina, de fecha 1 de octubre de 2006 entre CEVASA y CEVASA, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U., arrendataria la primera de dos plantas de oficinas propiedad de la segunda.

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

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

Con base a aquellos contratos se han realizado las siguientes operaciones durante los ejercicios 2020 y 2019:

<i>Tipo de operación</i>	<i>Contrapartida</i>	2020		2019	
		<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	1.015	117	1.006	111
	P2	200	27	192	27
	CP	72		76	
	SBD	255	3	250	3
<i>Por préstamos intragrupo</i>	P1	5	20	63	
	P2	69		85	
	CP	100		71	
	CH		72		72
	SBD		214		175
Total:		1.716	453	1.743	388

P1: Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.

P2: Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.

CP: Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.

CH: Cevasa Hoteles, S.L.U.

SBD: SBD Lloguer Social, S.A.

A.II) Dividendos percibidos:

Los dividendos recibidos por CEVASA de sus filiales, en los ejercicios 2020 y 2019, son los siguientes:

<i>Filial</i>	2020		2019	
	<i>Tipo</i>	<i>Importe</i>	<i>Tipo</i>	<i>Importe</i>
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	A cuenta 2020 Complementario 2019	350 260	A cuenta 2019	400
CEVASA, HOTELES, S.L.U.	Resultado 2019	47	Resultado 2018	138
	Total:	657	Total:	538

B) Remuneraciones a la Alta Dirección y al Consejo de Administración:

Tienen la consideración de operaciones vinculadas las remuneraciones al equipo directivo y a los miembros del Consejo de Administración.

A continuación, se adjunta un cuadro con las remuneraciones devengadas a favor de dichas personas en los ejercicios 2020 y 2019:

	2020	2019
<i>Remuneración Consejo de Administración:</i>	374	284
Retribución fija	130	56
Dietas	80	78
Atenciones estatutarias	164	150
<i>Remuneración Alta Dirección:</i>	428	452
Retribuciones fijas y variables	428	452
Total CEVASA	802	736

Adicionalmente a los importes devengados, la dotación a la provisión por premios de permanencia en el ejercicio 2020 ha sido de 40 miles de euros, quedando la dotación acumulada en un total de 590 miles de euros a 31/12/2020. La dotación en el ejercicio 2019 fue también de 40 miles de euros.

Durante los años 2020 y 2019 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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, CEVASA tiene y tenía contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros y miembros de la Alta Dirección de CEVASA. El importe de la prima fue de 26 miles de euros en el presente ejercicio (25 miles de euros en el ejercicio anterior).

En la fecha de cierre del ejercicio 2020 el Consejo de Administración de la sociedad estaba formado por 8 miembros (6 hombres y 2 mujeres). Adicionalmente, el equipo directivo estaba formado por 4 hombres, 2 de los cuales formaban parte, junto con el consejero-delegado, de la Alta Dirección.

En la fecha de cierre del ejercicio 2019 el Consejo de Administración de la sociedad estaba formado por 7 miembros (5 hombres y 2 mujeres). Adicionalmente, el equipo directivo estaba formado por 5 hombres, de los cuales 3 formaban parte de la Alta Dirección.

C) Realizadas con sociedades vinculadas a accionistas significativos y consejeros y personas, físicas o jurídicas, con ellos vinculadas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas a ellos no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado. Las operaciones corrientes realizadas se detallan a continuación.

En el año 2020 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 marketing a la misma. Los importes totales facturados a CEVASA por dicha Sociedad ascendieron a 55 miles de euros en el ejercicio 2020. En el año 2019 la empresa Montania Creative, S.L. prestó servicios a CEVASA por un importe total de 67 miles de euros.

La Sociedad mantiene un préstamo corporativo con Banco Santander, S.A., accionista significativo, con vencimiento diciembre 2022. A 31 de diciembre de 2020 el capital pendiente de amortizar a largo y corto plazo es de 1.442 y 1.421 miles de euros, respectivamente (2.863 y 1.400 miles de euros en 2019). Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 54 miles de euros (75 miles de euros en ejercicio anterior).

Asimismo, Banco Santander, S.A. ha prestado 2 avales urbanísticos a la Sociedad por un conjunto de 517 miles de euros a cierre del ejercicio 2020 (mismo importe a cierre de 2019), que han supuesto unos gastos por comisiones de 6 miles de euros en ambos ejercicios.

D) Pagos de dividendos a partes vinculadas

En el año 2020, la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a sus accionistas de 4.631 miles de euros. En el año 2019 se pagó un dividendo por el mismo importe.

2) SALDOS CON PARTES VINCULADAS EN LAS FECHAS DE CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019:

Son los siguientes:

	2020		2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Clientes empresas grupo y asociadas	445		426	
Deudores empresas del grupo	1.768		829	
Proveedores empresas grupo		11		11
Acreedores empresas del grupo		189		109
Préstamos a empresas grupo	12.913		11.792	
Préstamos de empresas grupo a largo plazo		8.756		21.501
Préstamos de empresas grupo a corto plazo		19.644		
Atenciones estatutarias		164		162
Provisiones por premios permanencia		590		550
Provisiones por retribuciones a largo plazo		153		120
Préstamos con ent.de crédito a largo plazo		1.442		2.863
Préstamos con ent.de crédito a corto plazo		1.421		1.400
<i>Totales:</i>	<i>15.126</i>	<i>32.370</i>	<i>13.047</i>	<i>26.716</i>

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

A los efectos previstos en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital se informa que durante el ejercicio 2020 y hasta la fecha de emisión de este informe, los miembros del Consejo de Administración no han comunicado al Consejo de Administración ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

25. OTRA INFORMACIÓN

RECURSOS HUMANOS DE LA SOCIEDAD

La distribución por sexos y categorías al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	Personal al cierre					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Personal directivo (*)	5	0	5	5	0	5
Personal técnico, administrativo y otros	4	6	10	5	6	11
Total:	9	6	15	10	6	16

(*) incluye al consejero-delegado.

El detalle del número medio de personas empleadas, tomando como referencia la jornada completa, en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Nº medio personas empleadas					
	AÑO 2020			AÑO 2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Personal directivo (*)	4,5	0,0	4,5	4,0	0,5	4,5
Personal técnico, administrativo y otros	4,0	5,5	9,5	4,0	5,1	9,1
Total:	8,5	5,5	14,0	8,0	5,6	13,6

(*) incluye al consejero-delegado.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no ha tenido personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

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

Los honorarios totales de Pricewaterhouse Coopers Auditores,S.L. por la auditoría de las cuentas anuales individuales de CEVASA y consolidadas del Grupo CEVASA de los ejercicios 2020 y 2019 son de 18,4 y 18,4 miles de euros, respectivamente, para cada auditoría (más gastos y suplidos). No se han recibido otros servicios por parte de los citados auditores.

26. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

A continuación, se detalla la distribución por segmentos del importe de la cifra de negocios de los ejercicios 2020 y 2019:

	2020	2019
Participaciones en empresas del grupo (dividendos pagados por las filiales)	657	538
Prestación de servicios	1.462	1.424
Alquileres	117	131
Total:	2.236	2.093

27.- INFORMACIÓN SOBRE LOS PLAZOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES.
Disposición adicional 3^a “Deber de información de la ley 15/2010 de 5 de julio 2010.

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

	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores		
Ratio de operaciones pagadas	Dias	Dias
Ratio de operaciones pendientes de pago		
	30,35	28,73
	31,01	29,62
	14,98	17,88
Total pagos realizados	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
	1.016	799
Total pagos pendientes		
	43	66

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

***B) INFORME FINANCIERO DEL GRUPO
CEVASA***



**PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL DEL
GRUPO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

La Dirección de la entidad COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. (la “**Sociedad**”) presenta la información financiera anual del Grupo Consolidado de Sociedades, del cual la Sociedad es la sociedad dominante, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 mediante la firma del siguiente documento:

De acuerdo al art. 8.1 b) contenido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales Consolidadas (esto es, el Balance Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria Consolidada), correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados tanto de la Sociedad, como de las empresas incluidas en su grupo consolidado, tomados en su conjunto.

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

Barcelona, 24 de marzo de 2021

D. Jaume Dedeu Bargalló
Presidente

D. Donato Muñoz Montes
Consejero Delegado

Dª María Vaqué Boix
Consejero

D. Manuel Valiente Margelí
Consejero

D. Àngel Segarra Ferré
Consejero

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.
Consejero
Representado por **D. Bru Pellissa Vaqué**

Dª Montserrat Guillén Estany
Consejero

D. Carlos Manzano Cuesta
Consejero

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020

Informe de Gestión Consolidado

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría

Valoración de los activos inmobiliarios

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados, dependiendo de su finalidad, alquiler o venta, en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 461.298 miles de euros y "Existencias inmobiliarias" por importe de 23.195 miles de euros, que representan el 91% y 5% del total activo a 31 de diciembre de 2020, respectivamente. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dichos epígrafes en las notas 4.a, 4.f, 9, 13 y 24.3 de la memoria consolidada adjunta.

Los activos incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran registrados bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la opción que se contempla en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 40), ascendiendo la variación de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2020 a 181 miles de euros, que representa un 2% del resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos. Por su parte, los activos incluidos en el epígrafe "Existencias inmobiliarias" se valoran a su coste de adquisición o valor neto realizable, el menor de los dos, habiéndose registrado una reversión de deterioro neto en el estado de resultados consolidado por importe de 6 miles de euros durante el ejercicio 2020.

Para obtener el valor razonable y el valor neto realizable de dichos activos, el Grupo solicita valoraciones realizadas por un tercero experto independiente, las cuales son determinadas principalmente según la metodología de valoración de Descuento de Flujo de Caja (DFC), Comparación, Método Residual Dinámico y Método del Coste, según el tipo de activo, de conformidad con la práctica habitual de mercado.

En la nota 4.a de las cuentas anuales consolidadas se menciona que el valorador externo del Grupo, en su informe de valoración sobre los activos inmobiliarios, ha incluido una "incertidumbre material de valoración" siguiendo los Estándares Globales de Valoraciones RICS como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19. Por consiguiente, considera que debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de cautela.

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias y existencias realizadas al cierre del ejercicio por un experto independiente y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia del mismo.

Para dichas valoraciones, hemos comprobado que han sido realizadas 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). Para ello, hemos mantenido reuniones con el valorador conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra representativa de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como son, la rentabilidad final, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación, así como la tasa de descuento utilizada. Asimismo, para una muestra de activos, hemos comprobado a través de sus escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por el experto independiente a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 4.a, 4.f, 9, 13 y 24.3 de la memoria consolidada adjunta.

Teniendo en cuenta la incertidumbre material indicada en los informes de valoración del experto independiente como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19, consideramos que la valoración de los activos inmobiliarios por parte de los administradores y la dirección del Grupo, así como la información revelada en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, están adecuadamente soportadas y son coherentes con la información actualmente disponible.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en la valoración de dichos activos y su respectivo impacto en el balance de situación consolidado y estado de resultados consolidado. Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de dichos epígrafes sobre el total de activos y resultados del Grupo y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de los administradores y la dirección del Grupo en la valoración de los activos inmobiliarios.</p>	

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El comité de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el comité de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al comité de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 31 de marzo de 2021.

Periodo de contratación

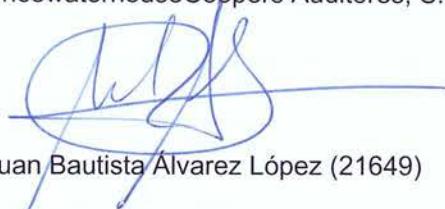
La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 20 de junio de 2018 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores del Grupo por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

Servicios prestados

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no ha prestado servicios distintos de la auditoría de cuentas al Grupo auditado.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Juan Bautista Álvarez López (21649)

31 de marzo de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2021 Núm. 20/21/00170

IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

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

Informe Anual Integrado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, que incluye:

- Informe de gestión integral del ejercicio 2020.
- Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.
- Nota aclaratoria sobre medidas alternativas del rendimiento (MAR) mencionadas en los documentos anteriores.

Notas:

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

**INFORME DE GESTIÓN
INTEGRAL DEL GRUPO CONSOLIDADO**

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

INFORME INTEGRAL DEL EJERCICIO 2020

Contenido del informe:

1.- Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2020

2.- Tablas resumen de “EPRA Performance Measures”

3.- Organización del Grupo y Gobierno Corporativo

3.1.-Sociedades que integran el Grupo CEVASA y actividades desarrolladas

3.2.-Estructura accionarial de la matriz del Grupo

3.3.-Estructura organizativa, gobierno corporativo y funcionamiento

4.-Análisis de las cuentas de resultados

4.1.-Grupo CEVASA: Resultados consolidados

4.2.-CEVASA individual: Resultados

5.-Evolución de los negocios

5.1.-Gestión del patrimonio en alquiler

5.2.- Servicios de gestión inmobiliaria

5.3.- Ingresos por rentas y EBITDA. Evolución y tendencia de los márgenes corrientes de los edificios en alquiler

a) Rentas de alquiler y morosidad

b) Costes directos de la actividad de alquiler

c) EBITDA

d) Inversiones realizadas en el ejercicio

6.-Evolución y tendencia seguida por el valor de la cartera inmobiliaria

7.-Situación patrimonial y estructura financiera

7.1.-Políticas prudentes respecto a la financiación externa y calificación crediticia

7.2.-Magnitudes de deuda, cobertura de tipos, tipos medios y coste de la financiación

7.3.-Recurso al capital

8.-Ratios EPRA y otros indicadores financieros

8.1.-EPRA Earnings

8.2.-EPRA Net Asset value metrics y conciliación con EPRA NAV y EPRA NNNAV

8.3.-EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield

8.4.-EPRA vacancy rate

8.5.-EPRA Cost Ratios

8.6.-EPRA Capex disclosure

8.7.-CNMV Indicadores económico-financieros de recomendada publicación

9.-Negocio responsable. Información Anual no Financiera

9.1.-Políticas de Responsabilidad Social Corporativa

9.2.-Informe sobre las actuaciones realizadas en el ejercicio 2020

- a) Relacionadas con las principales líneas de actuación de RSC**
 - a.1) Medioambiente**
 - a.2) Territorio**
 - a.3) Ayuda a los más necesitados**
- b) Relacionadas con otras líneas de actuación**
 - b.1) Recursos humanos**
 - b.2) Gestión colaborativa con proveedores y periodo medios de pago**
 - b.3) Relación con clientes y calidad en los servicios**
 - b.4) Relación con accionistas**
 - b.5) Canales de denuncias y reclamaciones**

10.-Gestión de riesgos

11.- Estrategia y evolución previsible

12.-Políticas de remuneración al accionista y respecto a la acción

- 12.1.-Informació sobre la acción y evolución bursátil**
- 12.2.-Política de dividendos**
- 12.3.-Facilitar la liquidez del valor. Adquisición y enajenación de acciones propias**

13.-Circunstancias y hechos importantes acaecidas tras el cierre del ejercicio

14.- Actividades de I+D+I

1. Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2020

Teniendo en consideración la situación de pandemia que estamos viviendo desde el primer trimestre del año 2020, el balance del año no puede calificarse de negativo, puesto que:

- **El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA (GAV) se mantuvo estable, alcanzando la cifra de 501.442 miles de euros. El aumento del 1,4% respecto a la cifra del año anterior se debió en su totalidad a nuevas inversiones.**
- **Las rentas de alquiler del año 2020 han sido superiores en un 1,3% a las del año 2019.**
- **El saldo total de deudores aumentó desde el comienzo de la pandemia y hasta el cierre del año en 900 mil euros. El nivel de dotaciones por impago se situó en el 5,6% de la facturación emitida el año. Esta cifra incluye los importes aplazados.**
- **Aún con el importante aumento de la dotación por impagados, el resultado de explotación sólo ha sido un 4,4% menor al del ejercicio 2019 (12.417 miles de euros frente a 12.982 miles del año 2019.)**
- **El EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción, ha aumentado un 0,79 % alcanzando los 15,26 euros al cierre del año 2020 (15,14 euros a 31 de diciembre del 2019).**
- **El dividendo abonado a los accionistas se mantuvo en 0,20 € por acción.**

2. Tablas resumen de EPRA performance measures

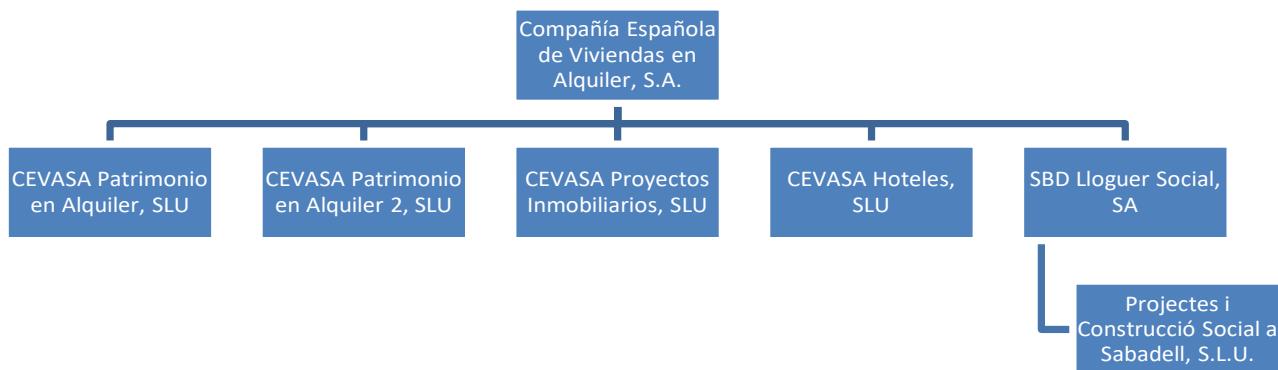
A 31 de Diciembre	2020		2019	
	Miles Euros	Euros por acción	Miles Euros	Euros por acción
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	431.363	18,63	427.884	18,48
EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	354.300	15,30	354.880	15,33
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	353.401	15,26	350.658	15,14

A 31 de Diciembre (%)	2020		2019	
	Miles Euros	Miles Euros	Miles Euros	Miles Euros
EPRA Net Initial Yield		3,34%		3,42%
EPRA 'topped up' Net Initial Yield		3,34%		3,42%
EPRA Vacancy Rate		2,33%		2,33%
EPRA Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)		34,72%		31,16%
EPRA Cost Ratio (excl. direct vacancy costs)		34,47%		30,94%

3. Organización del Grupo y Gobierno Corporativo

3.1. Sociedades que integran el grupo CEVASA y actividades desarrolladas

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



Las principales actividades del Grupo se realizan a través de las siguientes sociedades:

- *Alquiler de viviendas*: CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A. (en adelante SBD).
- *Alquiler de oficinas*: CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.
- *Promoción inmobiliaria y de suelo*: CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U. (en adelante PROCOSOSA).

CEVASA Hoteles, S.L.U. es una sociedad inactiva.

3.2. Estructura accionarial de la sociedad matriz del Grupo

El porcentaje total de acciones en manos de accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y en autocartera es del 93,38% del capital social, por lo que el *free float* de la Sociedad es en la actualidad del 4,96% del capital, repartido entre unos 250 accionistas aproximadamente.

Los mayores accionistas a 31/12/2020 son los siguientes:

Denominación del participante	% participación directa	% participación indirecta	% Total
Banco Santander, S.A.	24,068%		24,068%
Eulalia Vaqué Boix		18,164%	18,164%
Taller de Turisme i Medi Ambient, SL	16,814%		16,814%
Maria Boix Gacia	12,280%	0,567%	12,847%
Manuel Valiente Margelí	7,016%		7,016%
Bernat Víctor Vaqué	3,745%		3,745%
Gemma Víctor Vaqué	3,576%		3,576%
Albert Víctor Vaqué	3,422%		3,422%
Alexandre Víctor Vaqué	3,152%		3,152%
	74,073%	18,731%	92,804%

3.3. Estructura organizativa, gobierno corporativo y funcionamiento

La estructura organizativa del Grupo está encabezada por el Consejo de Administración de CEVASA, compuesto por ocho consejeros, que señala tanto las políticas de la matriz como de sus filiales.

Todas las sociedades participadas en un 100% por CEVASA tienen a esta Sociedad como administradora único. SBD y PROCOSOSA, participadas directa o indirectamente en un 80%, están administradas por consejos de administración de cinco miembros, vinculados en su mayoría a CEVASA.

El Consejo de Administración de CEVASA tiene creados tres Comités: el de Estrategia e Inversiones, el de Auditoría y el de Nombramientos y Retribuciones, con las responsabilidades legales y las previstas en el reglamento del Consejo de la Sociedad.

En CEVASA, SBD y PROCOSOSA, existen consejeros delegados.

La Alta Dirección del Grupo la encabeza el consejero-delegado y director general de CEVASA. También son miembros de la misma los dos directivos al frente de las dos áreas principales: el subdirector general y director del área financiera y el director de patrimonio.

El equipo directivo y el personal de gestión administrativa se integran en la plantilla de CEVASA, que presta servicios a todas sus filiales. El resto de la plantilla está repartida entre las diferentes sociedades del Grupo en función de su labor y responsabilidades.

Respecto al gobierno corporativo de CEVASA y su Grupo, puede consultarse el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio, que la Sociedad hace público y al que puede accederse en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web www.cevasa.com, donde se informa de:

- La estructura de propiedad
- Aspectos relativos a la junta general
- Estructura de la administración de la Sociedad
- Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo
- Los sistemas de control y gestión de riesgos
- Los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso en emisión de información financiera (SCIIF)
- El grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo
- Otras informaciones de interés

4. Análisis de las cuentas de resultados

Durante año 2020 hemos vivido una en un marco de excepcionalidad ocasionado por la pandemia de la COVID-19, que todavía continua y que ha obligado a las autoridades a adoptar medidas muy duras para su contención. Todo ello ha afectado muy negativamente a la actividad económica española, con una importantísima caída del PIB en términos interanuales

Se activaron los planes de contingencia que teníamos contemplados ,lo que ha permitido la continuidad de los negocios y su adecuada gestión.

Con el fin de reducir el riesgo sanitario en los diferentes puestos de trabajo de nuestros empleados, se tomaron medidas de tipo organizativo que afectaron a todas las áreas y a todos los puestos de trabajo, reduciendo al mínimo imprescindible la presencia del personal en sus puestos habituales de trabajo y priorizando el teletrabajo cuando era posible. También se adoptaron medidas de regulación del flujo de personas en los edificios de nuestra propiedad y de intensificación de las labores de limpieza y desinfección.

Las medidas han ido ajustándose en paralelo a la evolución de la pandemia, aumentando cuando era imprescindible la presencia del personal y realizando previamente test serológicos a todos los empleados.

En este contexto, el Grupo CEVASA ha aguantado relativamente bien, manteniendo sus operaciones y su resultado y ello aunque desde el primer momento y aún antes de que el Gobierno central impulsara medidas paliativas para evitar el derrumbe de la actividad y proteger a las familias, adoptamos medidas para ayudar a los arrendatarios de nuestros edificios a los que la situación afectaba especialmente, con aplazamientos en las rentas de alquiler y excepcionalmente condonaciones y descuentos en algunos casos muy específicos .

4.1. Grupo CEVASA: Resultados consolidados

En el año 2020, el Grupo obtuvo un resultado neto positivo de 9.822 miles de euros, frente a los 22.781 miles de euros del año anterior. El resultado bruto ha sido de 11.320 miles de euros, frente a los 28.163 miles de euros del año anterior.

Respecto al ejercicio anterior, las principales variaciones en los componentes del resultado antes de impuestos han sido las siguientes:

1) El resultado bruto de las explotaciones y negocios corrientes, sin considerar variaciones de valor de las existencias inmobiliarias, ha sido en el año 2020 de 12.411 miles de euros, frente a los 13.078 miles de euros del año 2019 (-5,1%).

El empeoramiento del resultado de explotación (-667 miles de euros) se explica principalmente por la aplicación de una política de máxima prudencia respecto a posibles pérdidas futuras por impagados, con dotaciones extraordinarias a la provisión de este concepto. Esto explica 880 mil euros de la disminución del resultado antes de impuestos.

Las otras variaciones relevantes han sido las siguientes:

- Aún en plena pandemia, las rentas por alquiler subieron un 1,25% (210 mil euros).
- Los principales gastos de explotación excluyendo amortizaciones e impagados (gastos de personal u otros operativos de los negocios corrientes) alcanzaron en el año 2020 la cifra de 5.598 miles de euros, frente a los 5.767 miles de euros del año anterior (-169 miles de euros). Gran parte de esta disminución en el gasto corriente (-134 miles de euros) se debe a la ejecución de un menor volumen de obras de mantenimiento ordinario de los inmuebles, por una menor rotación en los contratos de viviendas y por las medidas adoptadas para contener la pandemia.

2) Las variaciones de valor de existencias inmobiliarias y similares han ocasionado un resultado positivo en 6 mil euros, frente a -93 miles de euros del ejercicio 2019 (+99 miles de euros).

3) Los costes de la financiación externa y resto de componentes del resultado financiero ofrecen un resultado de -1.283 miles de euros en el año 2020, frente a los -1.601 miles de euros del mismo semestre del ejercicio anterior (+318 miles de euros).

4) Por variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados, valorados con el criterio de valor razonable, se ha registrado un beneficio bruto de 181 miles de euros en el año 2020, frente a 16.785 miles de euros del año anterior (-16.604 miles de euros).

4.2. CEVASA individual: Resultados

Los ingresos principales de CEVASA, como sociedad holding cabecera del grupo, son los dividendos de sus filiales y los derivados de la facturación de los servicios que les presta.

El desglose de los ingresos más relevantes de CEVASA y su comparación respecto al año 2019, se presenta en el siguiente cuadro:

	2020	2019	Variación
Prestación de servicios a filiales	1.462	1.424	37
Alquiler de edificios	117	131	-13
Dividendos de filiales	657	538	119
Cifra de negocios	2.236	2.093	143

En el año 2020 los gastos corrientes de CEVASA, excluyendo amortizaciones, provisiones y gastos financieros, totalizaron 2.363 miles de euros, frente a los 2.222 miles de euros del año 2019 (+141 miles de euros) y aumentaron en un importe similar al de los ingresos.

Como criterio general, se vienen distribuyendo a la matriz los resultados netos de sus filiales, a excepción de los que han sido bonificados en el Impuesto sobre Sociedades procedentes del arrendamiento de vivienda, que quedan en las reservas de las filiales. La no distribución a CEVASA del resultado ordinario de la actividad principal del Grupo (el alquiler de viviendas) permite diferir la pérdida del 50% de la bonificación original, que se produciría en caso contrario.

La facturación a las filiales y los ingresos procedentes de dividendos con origen en actividades no bonificadas, como son el alquiler de locales y oficinas, venían siendo suficientes para compensar los gastos estructurales del Grupo CEVASA, que se registran en la matriz y no se facturan a las filiales. La creciente especialización del Grupo en vivienda en alquiler en detrimento de otros segmentos unido a la política fiscal mencionada de no trasladar a la filial la mayor parte de los resultados de sus filiales explica que el resultado de la matriz sea negativo en algunos ejercicios.

La recuperación del valor razonable del único edificio industrial en la cartera de la matriz permitió recuperar previas provisiones por deterioro por un total de 205 miles de euros (764 miles de euros en el ejercicio 2019).

Los resultados financieros de la matriz fueron negativos en 231 mil euros, frente a 80 mil euros del ejercicio 2019.

5. Evolución de los negocios

5.1. Gestión de patrimonio inmobiliario en alquiler

5.1.a) Patrimonio inmobiliario y cartera de contratos

Al igual que sucediera el año anterior, el patrimonio inmobiliario en alquiler no ha variado en el año 2020. Al cierre del ejercicio suma 322.319 m² construidos, con un total de 5.536 espacios alquilables, de los que 2.187 corresponden a viviendas y el resto a otras tipologías (oficinas, locales, plazas de garaje, etc.).

M ² construidos en oferta a 31/12/2020								
	Viviendas/Locales/Oficinas/Edificios industriales		Aparcamientos		Trasteros		Total	
	Nº. Unidades	M ²	Nº. Unidades	M ²	Nº. Unidades	M ²	Nº. Unidades	M ²
Residencial	2.187	208.329	2.457	60.798	526	4.108	5.170	273.235
Retail	102	12.595					102	12.595
Oficinas	44	18.367					44	18.367
Naves industriales	1	10.943					1	10.943
Plazas de garaje en rotación			219	7.179			219	7.179
Totales:	2.334	250.234	2.676	67.977	526	4.108	5.536	322.319

La casi totalidad del patrimonio inmobiliario del Grupo se sitúa en la ciudad de Barcelona, su área metropolitana o municipios cercanos a la misma.

Adicionalmente, el Grupo cuenta con una cartera de suelo, en su totalidad solares urbanizados o sin urbanizar, con un aprovechamiento aproximado de un total de 125.000 m² de techo, en su mayor parte residencial, de los que unos 10.000 m² están en construcción. La mayor parte de estos solares se sitúan en poblaciones con un gran peso de viviendas de segunda residencia.

La actividad principal del Grupo CEVASA es la promoción de viviendas para su explotación en alquiler a muy largo plazo, especialmente viviendas con algún régimen de protección pública. Sólo el 34,5% de las viviendas del Grupo son de renta libre.

5.1.b) Focalización en el servicio al cliente y en la mejora continua

Para CEVASA es prioritario cumplir con las expectativas del cliente respecto a disponer de un hogar de calidad a un precio asequible y a recibir buenos servicios por parte de la propiedad. Es por ello por lo que, desde hace más de una década estamos certificados con la norma ISO 9001.

Con un elevado número de viviendas y clientes, el cumplimiento de nuestros altos estándares de servicio al cliente solo es posible aplicando correctamente los procesos, procedimientos e instrucciones de trabajo que se describen en los manuales operativos relativos a cada uno de los servicios que prestamos y a los momentos en que nos relacionamos con los clientes.

Con el fin de mejorar año tras año, establecemos anualmente objetivos y subobjetivos de calidad y satisfacción del cliente, que se refieren tanto a los servicios que presta nuestro personal como al adecuado funcionamiento de las instalaciones y de los inmuebles en general. Los objetivos se analizan sistemáticamente, unos mediante encuestas de calidad y otros con ratios de servicio calculados en función de indicadores internos.

Las encuestas de satisfacción cubren todos los momentos en que nos relacionamos con nuestros clientes: atención a solicitudes, procesos de contratación, reparaciones, incidencias con la facturación, atención de sugerencias, reclamaciones y quejas, etc. Todo ello nos permite tener una completa visión de cómo son percibidos nuestros servicios y mejorarlos continuamente.

Los otros pilares que sustentan la calidad de nuestros servicios al cliente son:

- Cercanía al cliente y relación personalizada, escuchando sus inquietudes, sugerencias, peticiones y quejas y atendiéndolas siempre que sea posible.
- Promoción de buenas prácticas: Si bien la diversidad de nuestros clientes enriquece las comunidades y va en beneficio de todos ellos, también somos conscientes que deben evitarse comportamientos que puedan suponer molestias a otros vecinos. Por ello, en cada uno de los edificios que gestionamos existen unas normas de comunidad que pedimos se cumplan por nuestros clientes, y que, de no cumplirse, puede ser causa de resolución del contrato. Para ello contamos con el apoyo de los conserjes de los edificios, que además de prestar servicios a los vecinos, realizan labores de difusión y control de estas reglas

- Instalaciones competitivas y en perfecto estado:

- Aseguramiento de la continuidad de los servicios que prestan las instalaciones de los edificios, sometiéndolas a inspecciones y mantenimientos preventivos periódicos, con el fin de prevenir posibles mal funcionamientos y evitar la interrupción del servicio. Todo esto es gestionado y controlado con gran eficiencia con apoyo en nuestro sistema informático.

Nuestro compromiso con la seguridad de nuestros edificios y sus instalaciones es total, y para ello nos aseguramos el cumplir con las normas respecto a su seguridad, que se realicen las preceptivas inspecciones legales y que las instalaciones sean sometidas a mantenimientos preventivos regulares. Respecto a prevención y protección contra siniestros, tenemos elaborados los preceptivos planes de emergencia, y cuando se precisa formamos a nuestro personal (especialmente conserjes), de forma que ante posibles siniestros sea posible actuar con rapidez.

- Compromiso de edificios actualizados mediante inversiones continuas en renovación y actualización de las zonas comunes. El hogar no es sólo el interior de la vivienda, sino también los espacios comunes del edificio, especialmente las zonas de uso compartido como accesos, escaleras, patios y jardines donde se desarrolla la vida en comunidad. Por ello, tenemos especial consideración de esos espacios en nuestros presupuestos y planes de inversiones.

Respecto al reacondicionamiento de los interiores de los espacios alquilables, se reparan, renuevan y actualizan de forma sistemática por nuestros equipos, aprovechando las rotaciones, de forma que se ofrecen en alquiler en perfectas condiciones. Durante el año 2020 se han realizado 176 actuaciones de este tipo (162 en 2019).

- Ahorro energético y sostenibilidad de las instalaciones:

Orientamos el diseño de los edificios para que los mismos tengan bajos costes operativos en consumos de energía y bajos costes de mantenimiento, y para ello es imprescindible aplicar, siempre que es posible, tecnologías punteras en materia de eficiencia energética y de sostenibilidad medioambiental.

Hay que tener muy en cuenta que, en la mayor parte de las promociones, el coste para nuestros clientes es tanto la renta de alquiler como aquellas repercusiones de gastos a su cargo, entre ellos los relacionados con los consumos energéticos en zonas comunes o, en determinados casos con instalaciones centralizadas (p.ej. Agua Caliente Sanitaria -ACS-), en las zonas privativas. Es del mayor interés para la empresa que el coste del consumo energético de esas instalaciones sea el mínimo posible y puedan aprovecharse de ello tanto nuestros clientes directamente como la propia empresa indirectamente.

- Gestión rápida y satisfactoria de las peticiones de servicio e incidencias. Nuestra "Central de pedidos de servicio" y la gestión de intervenciones se apoya en equipos y sistemas orientados al servicio al cliente:

- Permitiendo registrar peticiones de servicio, tanto de clientes como de nuestro personal (conserjes, vigilantes, personal de mantenimiento, unidad de gestión de inmuebles en el caso de peticiones de adecuación y mejora del estado de los inmuebles). De los primeros mediante alta directa de la petición en el portal web, atención telefónica o correo electrónico.

Los segundos pueden dar de alta directamente sus peticiones mediante sus terminales móviles. El cliente es inmediatamente avisado de manera automática de su petición recibida mediante e-mail y SMS.

- El primer contacto con el peticionario de nuestro equipo de mantenimiento se hace dentro de los plazos establecidos en función del nivel de urgencia que se señala. La intervención se realiza de acuerdo a los estándares preestablecidos, en las fechas y plazos acordados con el cliente.
- La asignación de operarios internos o externos, y materiales que requiere la intervención se realiza desde la misma aplicación. Cada uno de los operarios asignados recibe la notificación en su terminal móvil, y aviso mediante sms y e-mail. También recibe la notificación el departamento de compras, responsable de proveer los materiales desde nuestros almacenes o contratar los servicios externos.
- Cuando finalizan las intervenciones tras la notificación desde terminal móvil de todos los intervenientes y la conformidad del cliente, se cierra la intervención.

En el ejercicio 2020 se atendieron 1.697 peticiones de servicio relacionadas con intervenciones corrientes de mantenimiento correctivo (2.885 en 2019).

- Complementariamente ofrecemos a nuestros clientes la posibilidad de optar por nuestros servicios en los casos de renovaciones extras que deseen hacer en las viviendas que ocupan, distintos de los realizados en su día por la empresa, y ello beneficiándose de unos precios competitivos gracias a nuestras economías de escala y con la garantía de calidad de nuestros servicios.
- Transparencia: Un ejemplo de ello es la gestión de los gastos a repercutir a las comunidades de vecinos. Cada una de las escaleras de los edificios en alquiler es una comunidad cuya gestión económica requiere del desglose de los gastos incurridos, entre aquellos a cargo de los clientes y aquellos otros a cargo de la empresa. Para ello disponemos de una contabilidad analítica, capaz de informar del origen de cada uno de los registros y de su imputación analítica a cada uno de los espacios de los edificios, así como de la parte que, en función de los contratos suscritos y de las normas legales, va a cargo de los arrendatarios, accediendo en línea si se desea a la imagen de la factura o del justificante contable. La información está disponible para los clientes y/o sus representantes.
- Acceso en tiempo real de nuestros clientes a documentación e informaciones económicas: A partir de este año 2021, desde el portal web, los clientes podrán consultar el extracto de la cuenta, descargar copia de sus contratos y de las facturas electrónicas, consultar el detalle de los gastos que se le han repercutido y hacer pagos mediante tarjeta u otros medios mediante sistemas habilitados.

5.2. Servicios de gestión inmobiliaria

Una de nuestras líneas de negocio es la de la prestación a terceros de servicios de gestión integral de parques inmobiliarios, con base en nuestras capacidades y en la creación de economías de escala. Creemos que actualmente existen excelentes oportunidades para avanzar en esta línea, dado el creciente interés de los inversores en el *built to rent*.y en la relativa escasez de operadores especializados en la gestión de patrimonios en alquiler.

La rentabilización de inmuebles en alquiler requiere compatibilizar el elevado nivel de servicio al cliente con unos óptimos ratios de eficiencia. Nuestros ratios son comparables a los mejores de entre las grandes empresas de nuestro sector a pesar de nuestra menor dimensión. La clave está en nuestra política de mejora continua en nuestros sistemas de apoyo a la gestión y en la automatización de procesos y tareas repetitivas, permitiendo que nuestra cualificada plantilla destine menos tiempo a trabajos administrativos y lo dedique a trabajos y actividades de mayor valor añadido. Ejemplos de ello son los potentes sistemas de apoyo en los procesos directamente relacionados con el servicio al cliente, como son los comerciales y de contratación, los de seguimiento de expedientes contenciosos, los de gestión de las incidencias de mantenimiento y reparación de los activos en alquiler o el portal web que ponemos a disposición de nuestros clientes. También aquellos sistemas de gestión general, como son la facturación electrónica, la digitalización de documentos, el portal web a disposición de nuestros proveedores, apps de gestión de gastos en desplazamientos y controles de presencia, sistemas de control de gestión en tiempo real y basados en nuevas tecnologías, etc.

El siguiente paso es la aplicación a nuestras actividades de herramientas de inteligencia artificial o el *big data*.

Todos nuestros sistemas son actualizados de forma permanente para dar respuesta a las crecientes necesidades de la gestión inmobiliaria. Esto nos ha permitido mejorar, año tras año, las ratios de eficiencia y, con equipos humanos muy ajustados, poder gestionar un parque inmobiliario creciente.

Adicionalmente a la gestión del parque inmobiliario, desde la fundación de CEVASA, hace más de 50 años, venimos cumpliendo con los altos y crecientes estándares informativos, de gestión y control, que se exigen a las sociedades cotizadas, gracias a contar con una excelente plantilla de profesionales y sistemas de apoyo. CEVASA dispone de capacidades para gestionar nuevas sociedades y vehículos de inversión inmobiliaria, excepto en aquellos casos que se requiera la intervención de una entidad sujeta a supervisión. Podemos, por tanto, gestionar tanto sociedades comunes como aquellas con mayor nivel de complejidad, como las Socimi's o las entidades con régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas, que coticen o no en bolsa.

5.3.- Ingresos por rentas y EBITDA. Evolución y tendencia de los márgenes corrientes de los edificios en alquiler.

a) Rentas de alquiler y morosidad

La situación de pandemia que padecemos se ha notado en las rentas por alquileres, y si bien en su conjunto éstas han aumentado un 1,3% respecto a las del año anterior (6,4% en el año 2019), los resultados han sido bien diferentes en uno u otro segmento:

- Las rentas del residencial han subido un 2,8% (7,3% en el 2019 o 5,7% sin el efecto de un nuevo edificio en alquiler que se incorporó en dicho año).
- Las rentas de los locales han descendido un 3,1%, frente a un aumento del 4,0% en el año 2019.
- Las rentas de las oficinas han descendido un 3,3%, frente a un aumento del 0,2% en el año 2019.

En el segmento residencial, en general la crisis derivada de la pandemia se ha notado más en las viviendas libres que las viviendas con protección oficial, con precios más reducidos.

Rentas de alquiler (sin repercusión de gastos)				
	2020	2019	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL				
Viviendas en Cataluña				
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	10.387	10.098	289	2,9%
Meridiano Cero en Barcelona	6.876	6.648	228	3,4%
La Sagrera en Barcelona	1.460	1.418	42	3,0%
VPO Sta. Coloma (Barcelona)	733	727	7	0,9%
Igualada (Barcelona)	263	247	17	6,7%
VPO St. Joan Abadesses (Girona)	69	66	3	4,6%
VPO Vic (Barcelona)	387	370	17	4,7%
Cornellà (Barcelona)	376	374	2	0,5%
Ciutat (Barcelona)	222	248	-27	-10,7%
De SBD Lloguer Social, SA	3.372	3.288 	84	2,5%
VPO La Falla	539	523	16	3,1%
VPO La Serra 2	453	422	31	7,3%
VPO Espronceda	235	226	8	3,7%
VPO Can Llong 5	1.372	1.353	19	1,4%
VPO Can Llong 6	401	399	2	0,6%
VPO La Serra 4	371	364	7	2,0%
COMERCIAL				
Locales y parkings comerciales en Cataluña				
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	1.006	1.038	-32	-3,1%
Meridiano Cero en Barcelona	928	970	-42	-4,3%
La Sagrera en Barcelona	722	763	-41	-5,4%
Sta. Coloma	44	45	-1	-2,1%
Locales Cornellà	26	24	1	4,8%
Locales Ciutat	15	15	0	0,2%
De SBD Lloguer Social, SA	77	67	10	14,8%
OFICINAS	1.819	1.880	-62	-3,3%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	117	131	-13	-10,3%
PARKINGS COMERCIALES	233	288	-55	-19,0%
TOTALES	16.933	16.723	210	1,26%

Como era previsible, la actual pandemia ha afectado más a nuestro parque con uso comercial, y no sólo en cuanto a reducción de la facturación por desocupaciones, sino también en cuanto a impagos, mayores en términos relativos en locales y oficinas que en viviendas.

La cuenta de resultados del año 2020 muestra un total de 984 mil euros en concepto de impagados, que contrasta con los 107 mil euros del ejercicio anterior, y es que, siguiendo criterios de máxima prudencia, hemos considerado como dudosos, con dotación del 100%, no sólo los impagados que habitualmente veníamos considerando, sino también cualquier deuda que se encontrara impagada y que se hubiese originado desde el comienzo de la pandemia y hasta el 31/12, incluso aquellas deudas en las que se han pactado aplazamientos. Estas dotaciones adicionales ascienden a 604 miles de euros.

Así, el porcentaje registrado de impagados respecto a la facturación emitida, incluyendo aplazamientos por la COVID-19, fue en el año 2020 fue del 5,6% sobre la facturación emitida y remesada (4,4% en residencial y 9,9 en comercial y oficinas).

Alquiler residencial

Las expectativas económicas siguen estando muy dependientes de la evolución de la pandemia si bien para el 2021 a medida que las restricciones decrezcan y se vaya aplicando la vacuna se espera que el crecimiento en el segundo semestre del año sea significativo. Las variables económicas actuales de tipos de interés muy bajos, inflación negativa y rentabilidades mínimas de los bonos estimulan la compra de vivienda para alquiler.

El “Build to Rent” (BTR) ha sido este año el producto estrella ante la falta de oferta en alquiler. El mercado de alquiler tiene sus características propias distintas de la venta y el error es precisamente pensar que lo que sirve para la venta también lo será para el alquiler. El BTR permite diseñar desde el principio, las viviendas, las zonas comunes y las instalaciones y adecuar el producto para el alquiler, para lograr la máxima rentabilidad a la inversión realizada. La gestión de estos activos generalmente está en manos de equipos profesionalizados y con experiencia en el sector, capaces de asumir los retos y objetivos de optimización para obtener los resultados esperados.

A pesar de que en España la preferencia por la propiedad está muy arraigada, vemos en los últimos años que el alquiler pasa a ser una opción real lejos de la provisionalidad que había tenido en otras épocas. La situación laboral y el enorme esfuerzo que supone actualmente la compra de una vivienda no está al alcance de muchos, y decanta a la gente joven y a parte de la población en general hacia el alquiler como firme alternativa residencial. De hecho, en estos últimos años la opción del alquiler ha aumentado en detrimento de la venta tanto en España como en la Unión Europea y seguirá creciendo en los próximos años. La movilidad laboral, los salarios de las nuevas generaciones y las dificultades de financiación complican el acceso a la vivienda en propiedad para los más jóvenes y una parte de la población que ve en el alquiler una solución flexible a sus necesidades presentes y futuras.

Actualmente el número de viviendas alquiladas en España es del 23%. El mayor mercado de alquiler está en Barcelona con un 31% de viviendas principales en alquiler, y le siguen Palma de Mallorca con un 24% y Madrid con un 20%. Por grupos poblacionales el segmento que recurre más a este tipo de producto es la gente joven en una franja desde los 16-29 años entre los que un 74% se decanta por esta opción, cifra que ha aumentado un 42% en los últimos 13 años.

Durante la mayor parte del año 2020, y a pesar de la pandemia, en general los precios de alquiler se han mantenido estables salvo en algunas localizaciones. Los alquileres que en Barcelona han tenido un mayor descenso, de dos dígitos, han sido aquellos que en parte se nutrían de extranjeros como por ejemplo en Ciutat Vella y, en especial, en el Gótico. En los últimos meses y entrado ya el nuevo año, los precios están descendiendo entre un 2 y un 4%.

Las rentas medias en Barcelona y Madrid oscilan entre los 14-16 €/m² situándose las más caras en Madrid en el barrio de Salamanca (17,42€/m²) y en Barcelona en Sant Gervasi (16,48€/m²). El distrito de Nou Barris es la zona de la Ciudad Condal con los alquileres más baratos (por debajo de 12 €/ m²).

Cerramos el año 2019 con un crecimiento de rentas medio del 7,3%. Un crecimiento que fue general en todos los activos y en algunos casos superó el 8%. El año 2020 se ha cerrado con un crecimiento medio del 2,8%. En general, no ha habido una reducción de rentas sino que se han mantenido los precios en el mismo nivel del año anterior con una tendencia a la baja a final de año de aproximadamente un 2%.

Los distintos Reales Decretos Ley que el Gobierno ha ido dictando durante el año y que afectaban al alquiler tanto de viviendas como de locales comerciales y oficinas se han aplicado por el Grupo de forma puntual e incluso anticipada, generalmente mediante aplazamientos parciales o totales de los recibos. No obstante, en el segundo Estado de Alarma, la reducción de rentas ha sido predominante para quienes han solicitado nuestra ayuda.

En términos porcentuales, la solicitud de ayudas ha sido muy reducida. Sólo un 10% de nuestros arrendatarios se acogieron a las ayudas establecidas en los Reales Decretos Ley 8/2020, de 17 de marzo y 15/2020, de 21 de abril, aplazándose los recibos del alquiler de abril, mayo y junio. El impacto en la cuenta de clientes hubiera sido insignificante si no hubiera sido porque muchos otros dejaron de pagar ante la expectativa errónea de una condonación de pagos o cualquier otra razón similar, y, de forma incomprensible, no solicitaron las ayudas, como hicieron los demás. Durante el año y ante la situación existente tampoco ha sido posible practicar nuestra eficaz política de recobro. Esperamos que en los años 2021 y 2022 una buena parte de estos recibos pendientes puedan cobrarse.

El sostenimiento de los ingresos ha venido acompañado de tasas de ocupación muy altas en parte motivadas por los primeros meses de pandemia. El confinamiento y la suspensión de las actividades encerró a la gente en casa. En verano hubo mayor rotación y en el cuarto trimestre la tasa de disponibilidad alcanzó cotas similares a la de años anteriores. Durante el año 2020 las ocupaciones se han mantenido a un nivel muy alto cercano al 99%, con alguna excepción.

Adicionalmente a los reales decretos leyes de ámbito estatal han aparecido en Cataluña otros importantes cambios legislativos, en gran parte consecuencia de la presión de algunos partidos políticos y también de asociaciones de arrendatarios.

En el año 2019 se dictó el Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que apuntaba a la publicación de índices de referencia de los precios de alquiler en los anuncios de alquiler de viviendas, que suponía ya una contención en los precios.

En el año 2020 se publicó la Ley catalana 11/2020 de 18 de setiembre de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas, de dudosa constitucionalidad. Esta norma:

- Afecta a los precios libres de mercado y por tanto no se aplica a las viviendas de protección oficial que, en nuestro caso, constituyen la mayor parte de nuestro parque. Por tanto, la repercusión en el Grupo CEVASA ha sido escasa en términos cuantitativos.
- La posibilidad de aumentar un 5% el precio de referencia por m² de superficie útil y que se puedan sumar los gastos generales del inmueble y los tributos sitúa el precio final en algunos casos por encima del precio de tarifa.
- Prima los pisos de poca superficie y castiga a los de mayor superficie.
- No está claro tampoco el criterio de zona, pues, en algunos casos, pisos situados en zonas periféricas valen lo mismo que pisos situados en barrios que por tradición están más cotizados.

Tras el recurso presentado en su contra, veremos el recorrido de esta Ley que probablemente será corto como ha pasado recientemente con el citado Decreto Ley 17/2019, que ha sido afectado por la sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de enero de 2021.

La limitación de precios en áreas tensionadas es un tema controvertido en todo Europa y no siempre ha tenido éxito pues en muchos casos ha contribuido a restringir la oferta y a tensionar todavía más el mercado. La mejora de las comunicaciones y la construcción de parques públicos en alquiler, juntamente o, en colaboración, con el sector privado, sería, seguramente, una solución mejor en vez de intervenir de forma tan drástica en el mercado que lo único que provoca es inseguridad, falta de confianza y reducción de la actividad y la oferta. Una abundante oferta contribuye a arrinconar las malas praxis que generalmente provienen de unos pocos y no de la mayoría.

Las perspectivas para el año 2021 no son buenas aunque probablemente lo peor ya haya pasado. El mercado residencial no ha cambiado mucho en el año 2020 y posiblemente tampoco lo hará en el 2021 gracias a la prórroga de los ERTEs hasta mayo. Veremos qué pasa después y si la actividad remonta una vez se vaya vacunando a toda la población y se materialicen las ayudas anunciadas a los sectores más perjudicados por la crisis, evitando de esa forma despidos masivos y cierres de establecimientos y empresas.

Alquiler de oficinas

Las tasas de disponibilidad en general han aumentado este año en Madrid y Barcelona en un 10,9% y 7,8% respectivamente, en gran medida por la terminación de algunos proyectos, la reducción de espacios en las renovaciones de contrato y el cese de la actividad por parte de pequeñas empresas y con poco pulmón financiero. Algunas de ellas ya no iban bien antes de que apareciera la Covid-19.

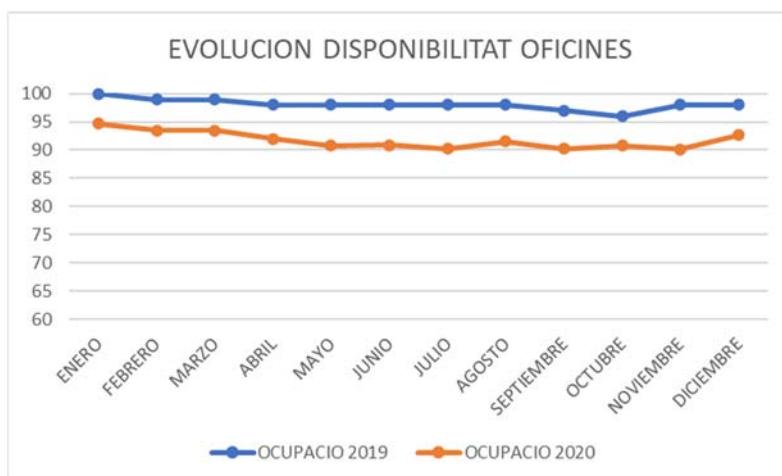
Los clientes cada vez son más exigentes en cuanto a la calidad de los edificios, su sostenibilidad, oferta de servicios y que sean sitios agradables, lo que impulsa a muchos propietarios a renovar sus edificios potenciando estos aspectos.

En el año 2020 las rentas de mercado han bajado por efecto de la pandemia. Creemos que esto será algo coyuntural y que cuando remonte la actividad y el consumo los precios volverán a subir. La oferta en Barcelona no es abundante y la ciudad sigue siendo un polo de atracción para muchas empresas.

Respecto al teletrabajo, algunos pronostican que acabará con el mercado de oficinas tal y como ha sido hasta ahora y provocará tasas de disponibilidad como nunca se han visto. Muchas empresas prescindirán de sus oficinas y se trabajará en casa. Es cierto que durante los primeros meses de confinamiento la gente soportó perfectamente trabajar en casa e incluso en muchos casos la productividad aumentó y los medios telemáticos permitieron seguir manteniendo reuniones de equipo y de trabajo. Por fortuna, a partir de septiembre se ha revertido esta situación y la asistencia presencial es la norma. En cualquier caso, el teletrabajo y, sobre todo, la flexibilidad horaria, seguramente cambiarán nuestra forma de trabajar en el futuro y conjuntamente tendrán un efecto importante en el mercado y en la concepción y distribución de los espacios de trabajo. Oficinas abiertas y diáfanas serán lugares de encuentro para el que lo necesite, y es muy probable que se combine el domicilio familiar con la oficina, siendo probablemente esta la mejor forma de trabajar y la que contribuirá a aumentar la calidad de vida de los trabajadores, en aquellas empresas que se lo puedan permitir. Soluciones inteligentes que promuevan esta nueva forma de trabajar serán las que contribuirán efectivamente a la mejora de la productividad y no exclusivamente, el confinamiento permanente en casa.

El primer Estado de Alarma y la entrada en vigor del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo tuvieron efectos inmediatos. Una buena parte de nuestros clientes nos solicitaron ayudas directas en forma de reducción de rentas y algunos pocos abandonaron las oficinas por cierre o suspensión de la actividad, ante la reducción elevadísima de los ingresos. La mayoría aguantó.

Durante el primer semestre del año aumentó la tasa de desocupación, si bien posteriormente se recuperó casi la mitad de lo que perdimos. No hemos parado de recibir demandas de espacios y en algunos casos de empresas informáticas, lo que coloca en su justo sitio al teletrabajo, como otra forma de trabajar pero no exclusiva. Ha venido alguna empresa afincada en el centro de la ciudad buscando precios más económicos. Los deudores crecieron, lógicamente, pero la deuda se circunscribe básicamente al periodo de vigencia del primer Estado de Alarma, ya que con posterioridad siguieron pagando sus recibos, con excepción de algún cliente que durante este periodo ha presentado concurso de acreedores. Al cierre del ejercicio la tasa de ocupación se situó en el 92%.



Las rentas netas han descendido un 3,3% frente al aumento del 6% del año anterior. El aplazamiento de las rentas ha contribuido a que el descenso en los ingresos no fuera mayor si bien en algunos casos no ha habido más remedio que reducir de forma temporal la renta ante la negativa a acumular deuda y al riesgo que abandonaran las oficinas, ante la infrautilización generalizada de espacios. Este, ha sido el verdadero motivo de la mayoría para solicitar las ayudas, no tanto por una reducción drástica de su nivel de ingresos sino la no utilización de los espacios. Donde más nos afectó toda esta situación y el teletrabajo fue en las plazas de aparcamiento, en alquiler o pupilaje, con una reducción de la ocupación y de los ingresos del 19%.

Gracias a la inversión efectuada en los años anteriores tenemos un buen producto, competitivo y valorado por nuestros clientes y por tanto seguiremos manteniendo una tasa de ocupación alta pese a prever más rotación, fruto del reposicionamiento de muchas empresas con relación al espacio que necesitan tras la experiencia adquirida en esta crisis.

Se apunta a que los precios bajarán, lo que no descartamos y nos obligará a una mayor flexibilidad en la negociación, tanto en las nuevas contrataciones como en las renovaciones, pues, la finalidad será retener a nuestros clientes y mantener tasas altas de ocupación ante un escenario que a corto será cambiante y con mayor oferta.

En las oficinas pequeñas podremos mantener el precio a 13€/m², mientras que en superficies superiores a 175m² no descartamos pactar rentas por debajo y, de forma escalonada ir recuperando el nivel anterior.

Alquiler de locales

Debido a la pandemia las ventas disminuyeron a mínimos históricos. En marzo del orden del 14,5% y en abril del 31,6% teniendo un cierto repunte al alza en mayo y junio. El comportamiento por tanto ha sido desigual dependiendo del sector. Los supermercados, tiendas de alimentación, informática y farmacias han tenido un año positivo mientras que el ocio y la restauración han sido los peor parados. Algunos sectores como la restauración, el transporte, el ocio y la moda han visto reducidos sus ingresos drásticamente por debajo del 50%. Gracias a los ERTEs y a las ayudas que, han sido en general escasas, han podido aguantar por el momento la situación sin cerrar definitivamente.

La consolidación de la campaña de vacunación permitirá aumentar la movilidad y la demanda en los sectores más castigados y la recuperación del consumo privado de las familias. Veremos seguramente un ascenso a partir del 2º semestre de este año,

Las compras on-line lógicamente han aumentado y lo harán progresiva y continuamente en los próximos años. El negocio tradicional tendrá que apostar por la fidelización de sus clientes y la digitalización de su negocio siendo las base para su sostenibilidad en el futuro.

En nuestro caso las ayudas a nuestros clientes se han aplicado en forma de aplazamientos y reducciones de renta en una y otra fase de la pandemia. Al principio se optó por los aplazamientos de renta y más tarde por la reducción, especialmente en los sectores de la restauración y de viajes. Hemos practicado una política de ayudas cercana a nuestros clientes y entendemos que certeza, con relación a qué tipo de ayudas prestar y a qué sectores. Todos han pedido ayudas, pero, hemos sido selectivos con aquellos que han sufrido más los cierres, suspensiones y restricciones horarias, como es el caso de la restauración. Con otros, hemos aplicado las ayudas cuando por Decreto-Ley han sido impuestas y, de forma voluntaria, desde el mes de junio al sector de la restauración que, en nuestro caso representa el 24% de nuestros locales.



Los niveles de ocupación se han mantenido en el mismo nivel del año anterior y no hemos tenido ninguna baja manteniéndose la tasa de ocupación en un 88%.

b) Costes directos de la actividad de alquiler

Todos los gastos corrientes se mantienen contenidos; prueba de ello es que los principales gastos de explotación excluyendo amortizaciones e impagados (gastos de personal u otros operativos de los negocios corrientes) han alcanzado en el año 2020 la cifra de 5.598 miles de euros, frente a los 5.767 miles de euros del año anterior.

Gran parte de esta disminución en el gasto corriente se debe a la ejecución de un menor volumen de obras de mantenimiento ordinario de los inmuebles (1.453 mil euros en el año 2020, frente a los 1.587 miles de euros en el 2019), que tiene su explicación en una menor rotación de contratos de viviendas y por las medidas adoptadas para contener la pandemia.

Siguiendo la línea de los últimos ejercicios, y sin que suponga disminuir la calidad y número de las actuaciones, seguimos optimizando los gastos en mantenimiento de los edificios, aplicando mejoras en su gestión y reduciendo su coste relativo. En el caso de las viviendas, no hay que olvidar que la mayor parte de este esfuerzo es en beneficio directo de nuestros clientes, puesto que se trata de gastos que en su mayoría son repercutibles a su cargo.

El gasto en mantenimiento preventivo ascendió en el año 2020 el 2,53% de las rentas por alquiler, porcentaje en claro descenso en los últimos años (2,50% en 2019, 2,74% en 2018, 2,95% en 2017, 3,36% en 2016).

En el ejercicio 2020 el gasto en mantenimiento correctivo ha supuesto un 2,95% de las rentas, disminuyendo respecto al ejercicio anterior (4,23%), disminución que se debe a que el año 2019 hicimos frente la actualización de los edificios a nuevas normas de prevención de riesgos y en el complejo de Meridiano Cero se realizaron un mayor número de actuaciones en locales comerciales y mejoras en la señalización luminosa de pasillos y zonas comunes.

También ha bajado el gasto total en reacondicionamiento de inmuebles en rotación. Su explicación principal es el menor número de actuaciones a consecuencia de la pandemia, puesto que el coste unitario del reacondicionamiento de las unidades en rotación fue solo ligeramente menor en el año 2019.

Una parte del coste de reacondicionamiento se registra en la cuenta de resultados y otra, cuando la reforma es muy profunda y se cumplen los requisitos para ello, se activa al considerarse inversión.

Casi todos los otros gastos de explotación (personal, suministros, tributos, etc.) han bajado respecto al año 2019 o se han mantenido estables, lo que muestra el esfuerzo continuo en mejora de la gestión y del ratio de eficiencia.

Sólo la disminución de rentas en locales, oficinas y aparcamientos en pupilaje, consecuencia de la pandemia, y las extraordinarias dotaciones realizadas en concepto de morosidad han hecho que quede algo empañada la buena gestión realizada durante el ejercicio.

c) EBITDA

RENTAS E INGRESOS COMPLEMENTARIOS DE ALQUILERES Y OTROS
TOTAL INGRESOS
 (-) Dotaciones por impagados
INGRESOS NETOS DE IMPAGADOS

 GASTOS DIRECTOS DE LOS EDIFICIOS EN ALQUILER Y DE NUEVOS PROYECTOS
MARGEN COMERCIAL

 GASTOS DE GESTIÓN Y DIRECCIÓN COMERCIAL
EBITDA NEGOCIOS

 CONTABILIDAD, ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS AUXILIARES Y DIRECCIÓN
 GASTOS SOCIETARIOS GENERALES Y DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
EBITDA DEL GRUPO

miles de euros					
2020			2019		
19.041			18.831		
19.041	100,0%		18.831	100,0%	
-984		-5,2%	-104		-0,6%
18.057	100,0%	94,8%	18.727	100,0%	99,4%
-2.823	-15,6%	-14,8%	-2.872	-15,3%	-15,3%
15.234	84,4%	80,0%	15.855	84,7%	84,2%
-780	-4,3%	-4,1%	-925	-4,9%	-4,9%
14.454	80,0%	75,9%	14.929	79,7%	79,3%
-1.123	-6,2%	-5,9%	-1.093	-5,8%	-5,8%
-855	-4,7%	-4,5%	-696	-3,7%	-3,7%
12.476	69,1%	65,5%	13.141	70,2%	69,8%

Una buena medida de la eficiencia en la gestión y administración de los negocios corrientes es el EBITDA (*Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization*) o beneficio antes de intereses, impuestos y depreciaciones.

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, debido a los efectos de la pandemia en las rentas y en los impagados, ha empeorado puntualmente el ratio EBITDA/Rentas. En cualquier caso, los ratios de eficiencia del Grupo CEVASA son mejores que los de la mayoría de las empresas inmobiliarias cotizadas del sector (*Real Estate*).

d) Inversiones realizadas en el ejercicio 2020

Ni en el año 2020 ni en lo que llevamos de 2021 se han adquirido nuevos inmuebles, aunque se han realizado inversiones en los edificios en alquiler (259 miles de euros), en edificios en construcción para ser destinados al alquiler (4.235 miles de euros) y en promociones en curso para la venta (3.301 miles de euros).

Inversiones en edificios en alquiler o con ese destino

Aún con la pandemia, durante el ejercicio 2020 ha continuado a buen ritmo la construcción de una promoción de 41 viviendas para alquiler en Cornellà (Barcelona), próxima a otra similar en cuanto a tamaño y características que tenemos en explotación a escasos metros y que está completamente alquilada.

Prevemos finalizar y alquilar completamente esta promoción antes de que finalice el primer semestre de este año 2021.

La inversión total realizada durante el año en dicha promoción es de 4.235 miles de euros.

Inversiones en promoción inmobiliaria y de suelo

En el año 2020, el Grupo inició la construcción de una promoción de 48 viviendas para la venta en Sabadell (Barcelona) e invirtió en ella durante el ejercicio un total de 2.620 miles de euros.

Las obras sólo se detuvieron durante el tiempo al que obligó la autoridad gubernativa, volviéndose a reemprender después, sin que ello afectase significativamente a los plazos previstos. Sin embargo, la situación de confinamiento general fuera de las jornadas laborales impidió durante bastantes meses iniciar acciones comerciales y hacer preventas, situación que, si bien no del todo normalizada, podemos decir que se ha corregido a lo largo de estos primeros meses del año 2021 y ya se cuenta con un importante número de reservas.

Respecto a la otra promoción que el Grupo comenzó a desarrollar para la venta, de 79 viviendas en L'Hospitalet (Barcelona), en el año 2020 se hicieron inversiones por 680 mil euros, principalmente en pagos de licencias e impuestos asociados (ICIO), derramas de urbanización y honorarios de arquitectos. Sin embargo, ante la paralización de la actividad económica, el Grupo retrasó la contratación de las obras de dicha promoción y, ante el creciente interés de los inversores en edificios bajo la fórmula *buit to rent*, puso en oferta el proyecto. Si en el plazo de unos meses no es posible cerrar un acuerdo en esta línea, se iniciará la promoción y se retomará el plan inicial de venta minorista.

6. Evolución y tendencia seguida por el valor de la cartera inmobiliaria

En general el valor de las carteras inmobiliarias cayó en el año 2020 como consecuencia de la pandemia y por aplicación de mayores exigencias de rentabilidad por parte de los inversores. También por peores perspectivas respecto a la ocupación y rentas futuras de los edificios.

La cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA ha sido valorada a 31 de diciembre de 2020 en 501.442 miles de euros (494.316 miles de euros a 31/12/2019), mientras que los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 17.214 miles de euros (18.023 miles a 31/12/2019). El aumento conjunto de valor de estos activos respecto a la valoración a 31 de diciembre de 2019 es de 6.317 miles de euros, lo que representa un incremento de valor del 1,2% respecto al valor a aquella fecha. Sin embargo, las inversiones realizadas en el año han sido superiores a ese aumento de valor.

En el siguiente cuadro se muestra como se ha trasladado aquella variación de valor a las cuentas consolidadas del Grupo CEVASA:

	(en miles de euros)						
	(1) DIFERENCIA DE VALOREN TASACIONES	(2) Inversiones en 2020	(3)=(1)-(2) Varlaciones de valor con origen distinto a inversiones (plusvalías real)	EN CUENTAS DE RESULTADOS VARIACIÓN VALOR Y APLICACIONES SUBVENCIONES	EN CUENTAS DE RESULTADOS POR AMORTIZACIONES	(4) Variaciones de valor en PyG2020	(5) Variaciones de valor no registradas en PyG
Inversiones inmobiliarias	5.453,75	4.494,60	959,15	959,15	21,25	980,41	0,00
Derecho al cobro de subvenciones	-809,00		-809,00	-799,00		-799,00	-10,00
Concesiones administrativas	4.644,75	4.494,60	150,15	160,15	0,00	21,25	181,41
Activos inmob.uso propio	143,00	0,00	143,00	9,20	-26,20	0,00	-17,00
Stocks inmobiliarios	-17,00	1,26	-18,26		-22,56		160,00
	1.546,00	3.281,56	-1.735,56	6,00			4,30
	6.316,75	7.777,41	-1.460,66	175,36	-48,77	21,25	147,84
							-1.587,26

Por lo tanto, la cuenta de resultados del año 2020 recoge un resultado positivo de 147,84 miles de euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios, amortizaciones y variaciones del impuesto municipal devengado por la plusvalía de los terrenos de naturaleza urbana (IMIVTNU), frente a un resultado positivo de 16.662,91 miles de euros del ejercicio 2019.

7. Situación patrimonial y estructura financiera

7.1. Políticas de prudencia respecto a la financiación y calificación crediticia

La situación patrimonial, de solvencia y de liquidez del Grupo CEVASA sigue siendo sólida.

El Grupo financia sus negocios y actividades en su mayor parte con recursos propios. Respecto a la parte financiada con fondos ajenos, en su mayoría se trata de préstamos subsidiados a muy largo plazo y con unos costes reales mucho menores que los de mercado para préstamos equivalentes.

No contemplamos en el corto y medio plazo financiaciones que deban acometerse recurriendo al mercado de capitales, y por ello se considera innecesaria, de momento, la obtención de una calificación

crediticia externa. En caso de obtenerse, estamos seguros que sería buena, considerando el volumen de deuda y sus vencimientos y la capacidad del Grupo para generar flujos financieros y cumplir con sus compromisos financieros.

7.2. Magnitudes de la deuda, cobertura de tipos, tipos medios y coste financiero medio

En la fecha de cierre del ejercicio 2020 y excluyendo el importe que debería abonarse por liquidar las coberturas financieras, la deuda total financiera del Grupo era de 86.141 miles de euros, frente a los 86.640 miles de euros del año anterior. La deuda financiera neta ascendía al cierre del ejercicio 2020 a 76.907 miles de euros (74.386 miles de euros al cierre de 2019), lo que suponía el 15,34% del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (501.442 miles de euros) *-loan to value ratio-* (15,05% el 31/12/2019).

El vencimiento medio ponderado de la deuda financiera al cierre del ejercicio 2020 era de 17,18 años.

El tipo de interés medio actual de dichos préstamos es del 1,202%, con un mínimo del 0,974% y un máximo del 2,22%. Adicionalmente a líneas de crédito dispuestas por 3.018 miles de euros, los préstamos son los siguientes:

Referencia	Totales (miles de euros)
Euribor 1 año (con floors)	18.818
Euribor 1 año	44.291
IRPH	17.152
Total a tipo variable	80.261
Tipo fijo	2.863
Total préstamos	83.124

Con el fin de reducir el riesgo de variación al alza de los tipos de interés, el Grupo tiene contratadas dos operaciones de cobertura de tipos de interés (swaps), mediante las cuales tiene fijado el tipo de interés para los próximos ocho años de un total de 28,90 millones de euros de los préstamos que tiene indicados al Euribor.

7.3. Recurso al capital

Los objetivos de inversión que se contemplan en el plan estratégico y que se tiene decidido acometer en los próximos años se prevé financiarlos mayoritariamente con recursos ajenos y con el *cash flow* que genere el parque en alquiler por lo que no se contemplan nuevas emisiones de capital.

8. **Ratios EPRA y otros indicadores financieros**

Con el fin de hacer más comparables nuestras cifras con las del sector, se incluyen a continuación los ratios que EPRA¹ recomienda publicar a las sociedades inmobiliarias con patrimonio en alquiler, y que también impulsa ASIPA², asociación de la que somos miembros. También publicamos los principales indicadores financieros que recomendó la CNMV³ en la “guía para la elaboración del informe de gestión de las entidades cotizadas”.

8.1. EPRA Earnings

		2020 Miles de euros	2019 Miles de euros
	EPRA Earnings		
	Resultado neto atribuido al grupo - según IFRS	9.258	21.981
	<i>Earnings per IFRS income statement</i>		
	Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye :		
	<i>Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:</i>		
(i)	Cambios de valor en inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses <i>Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>	-181	-16.785
(ii)	Beneficios o pérdidas de venta de inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses corrientes y no corrientes <i>Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>		
(iii)	Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos <i>Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.</i>		-3
(iv)	Impuestos por venta de activos <i>Tax on profits or losses on disposals</i>		1
(v)	Deterioro de valor del fondo de comercio <i>Negative goodwill / goodwill impairment</i>		
(vi)	Cambios de valor de instrumentos financieros, deuda y costes de cancelación asociados <i>Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs</i>	-5	-22
(vii)	Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares <i>Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests</i>		
(viii)	Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados <i>Deferred tax in respect of EPRA adjustments</i>	43	3.883
(ix)	Ajustes de (i) a (vii) respecto a joint ventures (excepto si están incluidas por integración proporcional) <i>Adjustments (i) to (vii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)</i>		
(x)	Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores <i>Non-controlling interests in respect of the above</i>	-44	234
	Resultado EPRA	9.070	9.289
	<i>EPRA Earnings</i>		
	Nº promedio de acciones <i>Basic number of shares</i>	23.154	23.153
	Resultado EPRA por acción (en euros)	0,39	0,40
	<i>EPRA Earnings per Share (EPS)</i>		
	Ajustes específicos de la Compañía		
	<i>Company specific adjustments:</i>		
(a)	Ajuste específico de la Compañía 1 <i>Company specific adjustment 1</i>		
(b)	Ajuste específico de la Compañía 2 <i>Company specific adjustment 2</i>		
	Resultado post ajustes específicos de la Compañía	9.070	9.289
	<i>Company specific Adjusted Earnings</i>		
	Resultado post ajustes específicos Cía por acción (en euros)	0,39	0,40
	<i>Company specific Adjusted EPS</i>		

¹ European Public Real Estate Association (EPRA).

² Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)

³ Comisión Nacional del Mercado de Valores.

8.2. EPRA Net Asset Value Metrics y conciliación con anteriores EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA Net Asset Value Metrics - 2020

	en miles de €		
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	337.576	337.576	337.576
<i>Include/Exclude:</i>			
i) Instrumentos híbridos <i>Hibrid instruments</i>			
NAV Diluido (Diluted NAV)	337.576	337.576	337.576
<i>Include:</i>			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes <i>Revaluation of other non-current investments</i>	1.381	1.381	1.381
(iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero <i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta <i>Revaluation of trading properties</i>	14.443	14.443	14.443
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	353.401	353.401	353.401
<i>Exclude:</i>			
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias <i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	76.202	76.202	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros <i>Fair value of financial instruments</i>	1.761	1.761	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido <i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	0
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS <i>Goodwill as per the IFRS balance sheet</i>	0	0	
viii.b) Intangibles según el balance IFRS <i>Intangibles as per the IFRS balance sheet</i>	0		
<i>Include:</i>			
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija <i>Fair value of fixed interest rate debt</i>			0
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa) <i>Revaluation of intangibles to fair value</i>	0		
xi) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias <i>Real estate transfer tax</i>	0	-77.063	
NAV	431.363	354.300	353.401
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)			
Fully diluted number of shares	23.153	23.153	23.153
NAV por acción (NAV per share)	18,63	15,30	15,26

EPRA Net Asset Value Metrics - 2019

	en miles de €		
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	333.247	333.247	333.247
<i>Include/Exclude:</i>			
i) Instrumentos híbridos			
<i>Hibrid instruments</i>			
NAV Diluido (Diluted NAV)	333.247	333.247	333.247
<i>Include:</i>			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40)			
<i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost opcion is used)</i>			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40)			
<i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost opcion is used)</i>			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes			
<i>Revaluation of other non-current investments</i>	1.226	1.226	1.226
(iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero			
<i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta			
<i>Revaluation of trading properties</i>	16.185	16.185	16.185
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	350.658	350.658	350.658
<i>Exclude:</i>			
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias			
<i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	75.739	75.739	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros			
<i>Fair value of financial instruments</i>	1.488	1.488	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido			
<i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	0
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS			
<i>Goodwill as per the IFRS balance sheet</i>		0	0
viii.b) Intangibles según el balance IFRS			
<i>Intangibles as per the IFRS balance sheet</i>		0	
<i>Include:</i>			
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija			0
<i>Fair value of fixed interest rate debt</i>			0
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa)			
<i>Revaluation of intangibles to fair value</i>	0		
xi) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias			
<i>Real estate transfer tax</i>	0	-73.004	
NAV	427.884	354.880	350.658
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)			
<i>Fully dilluted number of shares</i>	23.154	23.154	23.154
NAV por acción (NAV per share)	18,48	15,33	15,14

CONCILIACION EPRA NAV Y EPRA NNNAV CON EPRA Net Asset Value Metrics - 2020

EPRA Net Asset Value (NAV) - 2020

en miles de €		2020
Conceptos		
NAV según estados financieros consolidados, neto de intereses minoritarios	337.576	
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros pasivos dilutivos del capital		
NAV Diluido, después del ejercicio de opciones, convertibles y otros pasivos dilutivos	337.576	
Se añade (I) a (vi):	15.825	
(i.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se ha optado por la opción de coste en IAS 40)	1.381	
(i.b) Reval. inversiones inmobiliarias en constr. (si se ha optado por la opción de coste en IAS 40)		
(i.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes mantenidas al coste	14.443	
(ii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero, mantenidas al coste		
(iii) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta mantenidas al coste (IAS 2)		
Se excluye (vii) a (viii):	77.963	
(iv) Diferencia entre valor razonable y de coste de instrumentos financieros de cobertura (neto de impuestos dif.)	1.761	
(v.a) Impuestos diferidos en cuentas NIIF relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias, instrumentos de cobertura y otros	76.202	
(v.b) Goodwill as a result of deferred tax	76.202	
Se añade o excluye:		
(vi) Ajustes de (i-v) con respecto a negocios conjuntos e intereses de minoritarios		
EPRA NAV	431.363	
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)	23.153	
EPRA NAV por acción	18,63	

EPRA Net Asset Value Metrics -2020

en miles de €		EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	337.576	337.576	337.576	
<i>Include/Exclude:</i>				
i) Instrumentos híbridos <i>Hybrid instruments</i>				
NAV Diluido (Diluted NAV)	337.576	337.576	337.576	
<i>Include:</i>				
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)</i>	1.381	1.381	1.381	
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)</i>				
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes <i>Revaluation of other non-current investments</i>				
iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero <i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>				
iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta <i>Revaluation of trading properties</i>	14.443	14.443	14.443	
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	353.401	353.401	353.401	
<i>Exclude:</i>				
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias <i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	75.615	75.615		
vi) Valor razonable de instrumentos financieros <i>Fair value of financial instruments</i>	2.347	2.347		
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido <i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	0	
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS <i>Goodwill as per the IFRS balance sheet</i>			0	
viii.b) Intangibles según el balance IFRS <i>Intangibles as per the IFRS balance sheet</i>			0	
<i>Include:</i>				
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija <i>Fair value of fixed interest rate debt</i>				0
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa) <i>Revaluation of intangibles to fair value</i>		0		
xi) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias <i>Real estate transfer tax</i>	0	-77.063		
NAV	431.363	354.300	353.401	
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)	23.153	23.153	23.153	
NAV por acción (NAV per share)	18,63	15,30	15,26	

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

en miles de €		2020
Conceptos		
EPRA NAV	431.363	
Se añade (vii) a (ix):	-78.386	
(vii) Diferencia entre valor razonable y de coste de instrumentos financieros de cobertura	-1.761	
(viii) Impuestos diferidos	-80.132	
(viii.a) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias	-76.202	
(viii.b) Impuestos diferidos relativos a las partidas (i) a (iv)	-3.930	
De (i)	-3.19	
De (ii)		
De (iii)		
De (iv)		
(ix) Valor intangible de la liquidación diferida de los impuestos diferidos registrados en el balance	3.507	
EPRA NNNAV ("triple net" asset value)	352.978	
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera)-miles de euros	23.153	
EPRA NNNAV por acción	15,25	

8.3. EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield

EPRA NIY and 'topped-up' NIY		2020 Miles de euros	2019 Miles de euros
Cartera de activos - en propiedad <i>Investment property – wholly owned</i>	(*)	479.432	474.804
Cartera de activos - con JV/Fondos <i>Investment property – share of JVs/Funds</i>			
Existencias inmobiliarias (incl. Participaciones in JVs) <i>Trading property (including share of JVs)</i>			
Menos: desarrollos <i>Less: developments</i>		-12.711	-7.397
Total Cartera en alquiler <i>Completed property portfolio</i>	E	466.721	467.407
Estimación de los costes de compra <i>Allowance for estimated purchasers' costs</i>	B	466.721	467.407
Estimación valor bruto Cartera <i>Gross up completed property portfolio valuation</i>			
Passing Rent anualizada <i>Annualised cash passing rental income</i>		17.983	18.550
(-) Ingresos por recuperación de gastos (considerados en la línea anterior) <i>Property outgoings</i>		-2.411	-2.546
Rentas Netas Anualizadas <i>Annualised net rents</i>	A	15.572	16.004
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento <i>Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives^{2,3}</i>	C	15.572	16.004
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas <i>Topped-up net annualised rent</i>			
EPRA NIY	A/B	3,34%	3,42%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,34%	3,42%

(*) Se incluye como mayor valor de los activos el valor actual de los subsidios a percibir en el futuro como complemento de rentas por alquiler de viviendas sociales

8.4. EPRA vacancy rate

Ratio Desocupación EPRA <i>EPRA Vacancy Rate</i>		2020 Miles de euros	2019 Miles de euros
Renta de mercado estimada de superficie vacía <i>Estimated Rental Value of vacant space</i>	A	897	448
Renta de mercado estimada del total portfolio <i>Estimated rental value of the whole portfolio</i>	B	19.423	19.203
Ratio Desocupación EPRA <i>EPRA Vacancy Rate</i>	A/B	4,62%	2,33%

8.5. EPRA Cost Ratios

	EPRA Cost Ratios		2020 Miles de euros	2019 Miles de euros
(i)	Incluye: Gastos operativos y de gestión/administración de los edificios (incluye gastos generales de la empresa imputables a la actividad de alquiler) - IFRS <i>Administrative/operating expense line per IFRS income statement</i>		6.126	5.712
(ii)	Gastos netos por servicios prestados a los inquilinos <i>Net service charge costs/fees</i>		511	317
(iii)	Fees de gestión <i>Management fees less actual/estimated profit element</i>			
(iv)	Otros ingresos percibidos con la intención de compensarnos de gastos operativos relacionados con el alquiler <i>Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits</i>			
(v)	Gastos atribuibles de Joint Ventures <i>Share of Joint Ventures expenses</i>			
(vi)	Excluir (si es parte de lo anterior): <i>Exclude (if part of the above):</i> Depreciación de inversiones inmobiliarias, otros activos en alquiler (concesiones) y existencias inmobiliarias <i>Investment property depreciation</i>		-20	-126
(vii)	Costes de alquileres <i>Ground rent costs</i>		-20	-126
(viii)	Costes de servicio incluidos en las rentas pero no facturados separadamente <i>Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced</i>			
(ix)	Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación) <i>EPRA Costs (including direct vacancy costs)</i>	A	6.617	5.903
(x)	Costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo <i>Direct vacancy costs</i>		48	41
(xi)	Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación) <i>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)</i>	B	6.569	5.861
(xii)	Ingresos brutos por rentas menos gastos de concesiones administrativas- según IFRS <i>Gross Rental Income less ground rents – per IFRS</i>		19.058	18.944
	Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos brutos por rentas) <i>Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)</i>			
	Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures <i>Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)</i>	C	19.058	18.944
	Ingresos brutos por rentas <i>Gross Rental Income</i>			
	EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación) <i>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</i>	A/C	34,72%	31,16%
	EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación) <i>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</i>	B/C	34,47%	30,94%

8.6. EPRA Capex disclosure

Property-related CAPEX	2020 Miles de euros			2019 Miles de euros		
	Group (excl.Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group	Group (excl.Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones <i>Acquisitions</i>						
Desarrollo <i>Development</i>	4.215		4.215	1.013		1.013
Propiedades de inversión <i>Investment properties</i>						
Espacio alquilable incremental <i>Incremental lettable space</i>						
Espacio alquilable no incremental <i>No incremental lettable space</i>	259		259	1.153		1.153
Incentivos para inquilinos <i>Tenant incentives</i>						
Otros tipos de gastos materiales no asignados <i>Other material non-allocated types of expenditure</i>	20		20	1		1
Interés capitalizado (si aplica) <i>Capitalised interest (if applicable)</i>						
Total Capital Expenditure	4.495		4.495	2.167		2.167
Conversión de devengo a efectivo <i>Conversion from accrual to cash basis</i>				-91		-91
Total Capital Expenditure on cash basis	4.495		4.495	2.076		2.076

8.7. CNMV-Indicadores económico-financieros de recomendada publicación

GRUPO CEVASA			
INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS			
		2020	2019
Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) (miles de euros) -no incluye plusvalías y minusvalías de activos inmobiliarios-	Resultado de explotación+ amortización + deterioros + otras partidas que no suponen entradas o salidas de efectivo de las operaciones	12.476	13.139
Cash-flow del ejercicio		-844	-802
Cash-flow de las actividades de operación		4.917	8.822
Cash-flow de las actividades de inversión		-2.731	-1.819
Cash-flow de las actividades de financiación		-3.030	-7.806
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros) - incluye plusvalías y minusvalías de los activos inmobiliarios-	Resultado total no financiero de las operaciones	12.602	29.763
INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pasivos corrientes	2,44	3,13
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes	15,55	18,13
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta- Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)	0,15	0,14
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	4,81	4,32
INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	2,8%	6,6%
Retorno de los activos /(ROA-return on assets)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	2,0%	4,7%
INDICADORES OPERATIVOS DE GESTIÓN			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	5,8%	0,6%
INDICADORES BURSÁTILES Y OTROS			
Cotización al cierre del ejercicio		7,0	8,9
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	162.777	206.959
Price Earnings Ratios (PER)	Cotización de la acción/beneficio por acción	16,6	9,1
Patrimonio Neto por acción	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	14,5	14,3
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción /cotización media	2,5%	2,5%

9. Negocio responsable. Información Anual no Financiera

En los últimos años el Grupo ha hecho un gran avance en responsabilidad social corporativa (RSC) y sostenibilidad, estableciendo políticas y realizando actuaciones concretas en estas materias.

9.1.- POLITICAS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA (RSC) DEL GRUPO CEVASA

a) *Órganos impulsores y de seguimiento de estas políticas*

La política de RSC de CEVASA se ha acordado por el Consejo de Administración de CEVASA, en el marco de sus reglas y prácticas de gobierno corporativo.

La responsabilidad de proponer y supervisar la política de RSC se ha atribuido a un grupo de trabajo dependiente del Consejo de Administración y formado por cuatro personas, de las cuales, dos son consejeros y dos directivos. Este grupo de trabajo:

- a) Define las líneas de actuación estratégicas de RSC de CEVASA en relación con los diferentes grupos de intereses con los que se relaciona y selecciona los proyectos a desarrollar con el objetivo de creación de valor a largo plazo.
- b) Propone la distribución entre posibles beneficiarios del 0,7% del resultado que se aplica a estos fines.
- c) Evalúa el grado de cumplimiento y el seguimiento de la estrategia y prácticas de RSC de CEVASA.
- d) Evalúa los riesgos no financieros relacionados con RSC.
- e) Realiza las propuestas de informes que, en materia de RSC, deban incluirse en la información financiera y no financiera que CEVASA deba hacer pública.
- f) Realiza el seguimiento de las mejores prácticas de RSC a fin de su incorporación a las reglas de gobierno corporativo de CEVASA, proponiendo las mejoras y actualizaciones que en esta materia procedan.
- g) Evaluará periódicamente el sistema de gobierno corporativo de CEVASA en el ámbito de RSC para que sea adecuado al fin de promover el interés social y tenga en cuenta los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

b) *Principios*

En todas sus actividades y actuaciones el Grupo CEVASA tiene especialmente en consideración:

- Su impacto social.
- Su impacto en el medio ambiente y sostenibilidad.
- Su repercusión en el bienestar de sus empleados, seguridad y salud.

- En relación con sus clientes, que estén satisfechos con los servicios, sean de calidad y exista un equilibrio entre precio y servicios, siendo siempre receptivos a sus problemáticas, económicas o de cualquier otro tipo.
- En relación con sus proveedores, a los que, como requisito para su homologación, se les exige un comportamiento ético y responsable, acorde con las políticas sociales y de calidad de CEVASA, se propone una relación estable, equilibrada y de máxima cooperación, priorizando la contratación de proveedores locales.
- Que se realicen con total transparencia con los grupos de interés: accionistas, clientes, proveedores, empleados, AAPP,s, etc.
- Que sean ética y socialmente responsables y acordes con nuestro código ético, aplicable a administradores, empleados y proveedores, que se encuentra complementado con canales electrónicos de denuncias y de reclamaciones, donde cualquier puede aportar sus quejas, reclamaciones o sugerencias, de forma nominal o anónima. El código ético compromete y aplica a todos aquellos que se relacionan con la empresa en sus actividades laborales y profesionales. Con ello prevenimos conductas ilegales, ilegítimas y prácticas que amenacen el buen comportamiento social y los derechos humanos.

Uno de los principios de la política de RSC es la mejora continua, mediante nuevas actuaciones o mejorando e incrementando la intensidad de las anteriores.

c) Difusión

La información correspondiente a líneas estratégicas, actividades y compromisos asumidos en materia de RSC se hace pública a través de la página web corporativa.

Las informaciones sobre el desempeño (actividades desarrolladas, presupuestos aplicados, y grado de ejecución y cumplimiento de los objetivos establecidos) del Grupo CEVASA en materia de RSC en cada uno de los ejercicios se facilita en el Informe Anual sobre Información no Financiera, que forma parte del Informe Anual Integral.

Con el fin de que los usuarios puedan conocer las actuaciones realizadas, y puedan ser adecuadamente evaluadas y comparadas, cuando es posible y relevante se informa de diferentes *KPI* (Key Performance Indicador), adecuados a nuestras actividades empresariales, que tienen una suficiente relevancia y que hemos elaborado con fiabilidad, cumpliendo, en la medida de lo posible, las directrices de la Comisión Europea y los estándares de *Global Reporting Initiative*(GRI).

La información se facilita con transparencia y protegiendo el derecho a la intimidad, integridad e imagen de los grupos con los que se relaciona CEVASA.

9..2 ACTUACIONES REALIZADAS EN EL EJERCICIO 2020:

A) RELACIONADAS CON LAS PRINCIPALES LÍNEAS DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE RSC

A.1) Medioambiente

Aunque ni CEVASA ni su Grupo desarrollan actividades con impacto medioambiental de especial importancia, en todas sus actuaciones el Grupo CEVASA tiene especialmente en consideración su impacto en el medio ambiente y sostenibilidad.

Respecto a *nuevas promociones residenciales*, destinadas tanto a la venta como al alquiler:

- Tenemos siempre presente su impacto medioambiental y el futuro reciclaje de sus materiales y las diseñamos considerando los consumos y emisiones que el uso del edificio generará. Se diseñan y construyen para alcanzar los más altos grados de eficiencia en consumo y emisiones. Prueba de ello es que una de nuestras promociones residenciales obtuviera años atrás el premio Endesa a la promoción inmobiliaria más sostenible, siendo el primer edificio residencial en España en obtener este galardón.

Hay que tener presente que el Grupo CEVASA centra sus actividades en el alquiler de viviendas asequibles y que el coste de estas promociones debe compatibilizarse con el concepto de máxima eficiencia, lo que no siempre es posible o de la manera que lo es en promociones destinados a colectivos con alto poder adquisitivo.

Respecto a los *inmuebles en alquiler* integrantes de nuestra cartera trabajamos permanentemente para reducir los consumos energéticos y de agua de nuestros edificios:

- Además de acciones permanentes para el mantenimiento de nuestros edificios y viviendas en condiciones óptimas de utilización, en nuestros edificios más antiguos también realizamos periódicamente obras de aseguramiento de la estabilidad estructural, así como de mejora de sistemas de aislamiento, de iluminación y de climatización, que permiten la reducción de consumos y emisiones.
- Además de cambios de determinadas instalaciones, en algunos casos, una mejor gestión de las existentes permite una mayor ecoeficiencia, especialmente en cuanto a instalaciones centralizadas se trata.

Respecto a *centros de trabajo sostenibles*, en nuestras oficinas tenemos implantados sistemas de recogida selectiva de envases para que a través del reciclado puedan tener una nueva vida. Además, todo el papel y otros consumibles que se desechan, se reciclan siempre que ello es posible.

1.1. Principales actuaciones en Sostenibilidad y Medio Ambiente realizadas durante el ejercicio 2020

Nuevas promociones

En el año 2020, las dos nuevas construcciones en ejecución (en Cornellà y en Sabadell) se han diseñado con el máximo aislamiento en la envolvente de los edificios y con el uso de energías renovables para minimizar en el futuro los consumos energéticos y las emisiones contaminantes.

Cartera de edificios en alquiler

En los últimos años hemos cambiado la mayor parte de las luminarias de los edificios de viviendas por leds. Esta actuación está permitiendo reducir el consumo eléctrico por iluminación en más del 40%.

Otro ejemplo es la mejora del envolvente y cerramientos de nuestros edificios situados en la Avenida Meridiana de Barcelona, llevada a cabo en los años 2017 a 2019, que ha supuesto una reducción del consumo de calefacción superior al 30%.

En el año 2020 se ha puesto en marcha la instalación solar de la promoción de Manuel de Falla, situada en Sabadell. Con esta iniciativa se contribuye al ahorro del consumo mensual de nuestros clientes, al tiempo que disminuyen las emisiones de CO2, gracias a la centralización del sistema de agua caliente sanitaria y calefacción de la promoción.

Del mismo modo, el Grupo dispone de otras promociones con instalaciones centralizadas de agua caliente y calefacción, que como en el caso anterior, generan un ahorro a nuestros clientes y un claro beneficio para el medio ambiente.

Centro de trabajo Sostenible

Los dispositivos informáticos averiados u obsoletos, pantallas, cd's, baterías, pilas, etc., se depositan periódicamente en el punto verde cercano del distrito de Sant Andreu para su reciclaje.

Asimismo, cada cierto tiempo se vacía el archivo con la colaboración de una empresa de gestión de residuos certificada.

1.2. Materiales empleados en las actividades realizadas

1.2.1. Consumo de materiales en construcción de nuevos edificios

El Grupo CEVASA cuenta actualmente con 2 promociones en construcción. Con respecto a las ejecuciones de obra que se han realizado en el año 2020, los materiales utilizados en dicho ejercicio son los siguientes:

MATERIALES EMPLEADOS POR M².

según estudios Centre d' Iniciatives per a l'Edificació Sostenible

MATERIAL	KG/M2.	CORNELLA	SABADELL
M2. EDIFICIO		6.224,59	8.466,04
ARIDOS PETREOS	1.490,0	7.048.726	4.343.138
CERAMICA	557,0	2.634.993	1.623.576
CEMENTO	192,0	908.292	559.653
MORTERO PREFABRICADO	132,0	624.451	384.761
CAL	51,0	241.265	148.658
HORMIGON PREFABRICADO	38,0	179.766	110.765
ACERO	35,0	165.574	102.020
MADERA	17,0	80.422	49.553
CERAMICA LIGERA	15,0	70.960	43.723
TERRAZO	14,0	66.230	40.808
ACERO GALVANIZADO	13,0	61.499	37.893
YESO	12,0	56.768	34.978
ALUMINIO LACADO	2,5	11.827	7.287
ADITIVOS	4,8	22.707	13.991
PVC	2,0	9.461	5.830
ALUMINIO ANODIZADO	0,5	2.365	1.457
TOTAL KG/M²		2.575,8	
TOTAL KG		12.185.307	7.508.090

1.2.2. Consumo de materiales en actuaciones de mantenimiento

Otro indicador relevante en el consumo de materiales es el destinado a las intervenciones de mantenimiento que se realizan constantemente en los edificios en alquiler. De éstos, más del 99% de los materiales utilizados son producidos en Cataluña y adquiridos a distribuidores en las cercanías de nuestros edificios, y gracias a esa proximidad, en su distribución, contribuimos a reducir las emisiones de carbono.

En lo que a este apartado se refiere, se presentan a continuación los consumos de materiales estimados durante el ejercicio 2020:

MATERIALES CONSUMIDOS (kg)	
MADERA	40.931,04
METAL	1.279,09
MATERIAL ALBAÑILERÍA	51.163,80
PINTURAS	3.654,56
PLÁSTICOS	109,64

1.3. Certificaciones energéticas de los edificios en alquiler

En cumplimiento del Real Decreto 235/2013, en España todos los inmuebles deben contar con una calificación energética.

En las siguientes tablas y a fecha 31/12/2020, se muestran las calificaciones energéticas de nuestra cartera inmobiliaria, por complejo inmobiliario, tipología de activo y m² construidos:

Promoción	Certificación Energetica por Promoción (M ² Cons.)						Totales
	Sin certificación	A	B	C	D	E	
Bienes Inmuebles Individuales para su alquiler							648,00
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma						11.978,43	11.978,43
Conjunto Bon Pastor	10.943,00						10.943,00
Conjunto Can Llong 5		27.720,65					27.720,65
Conjunto Can Llong 6			6.794,39				6.794,39
Conjunto Can Mercader		5.977,19					5.977,19
Conjunto Colonia Espona SJA			1.581,45				1.581,45
Conjunto Espronceda	7,45			4.520,27			4.527,72
Conjunto Igualada		4.440,29					4.440,29
Conjunto La Falla			10.372,19				10.372,19
Conjunto La Sagrera				15.274,39			15.274,39
Conjunto La Serra 2					10.667,82		10.667,82
Conjunto La Serra 4			7.947,99				7.947,99
Conjunto Meridiano Cero	421,17				103.763,86	55.290,26	159.475,29
Conjunto VIC		8.915,66					8.915,66
Edificio Ciutat 7					3.068,00		3.068,00
Local comercial aislado La Mallola	497,24						497,24
Total general	11.868,86	8.915,66	38.138,13	26.696,02	22.862,66	126.410,11	55.938,26
							290.829,70

Certificación Energetica por tipología (Uds.)

Tipo de objeto	Sin certificación	A	B	C	D	E	F
EDIFICIOS INDUSTRIALES	1						
LOCALES COMERCIALES	4	1	12	2	6	77	
OFICINAS					1		43
PLAZAS DE GARAJE		96	360	246	195	274	1.506
TRASTEROS		39	209	58	102	117	
VIVIENDAS		84	300	259	174	1.370	
Total:	5	220	881	565	478	1.838	1.549

Certificación Energetica por tipología (M2 Cons.)

Tipo de objeto	Sin certificación	A	B	C	D	E	F	Totales
EDIFICIOS INDUSTRIALES	10.943,00							10.943,00
LOCALES COMERCIALES	421,17	497,24	978,65	379,76	2.031,53	8.024,22		12.332,57
OFICINAS					251,00		15.419,40	15.670,40
PLAZAS DE GARAJE		2.502,72	8.896,13	5.529,63	5.858,03	7.182,81	33.248,36	63.217,68
TRASTEROS	7,45	187,77	1.809,27	348,85	682,16	632,21		3.667,71
VIVIENDAS		6.225,17	26.454,08	20.437,78	14.039,94	117.841,37		184.998,34
Total:	11.371,62	9.412,90	38.138,13	26.696,02	22.862,66	133.680,61	48.667,76	290.829,70

Como se aprecia en el primer cuadro, la mayor parte de los complejos en cartera tienen calificaciones superiores a la media (categorías A, B y C), si bien es cierto que el hecho de que la mayor y más antigua de las promociones del Grupo (con 1.180 viviendas, plazas de aparcamiento, locales y edificios de oficinas) tenga categoría E ofrece una imagen sesgada. En cualquier caso, hay que decir que en dicho complejo a lo largo de los últimos años se han realizado mejoras importantes, cambiando las luminarias anteriores de los edificios por leds. También se ha cambiado la envolvente y cerramiento perimetral de los edificios. Esto último estimamos que ha supuesto una reducción superior al 30% del consumo por calefacción y agua caliente (AC) de las viviendas alquiladas.

Las nuevas promociones que se están construyendo, una para la venta en Sabadell (Barcelona) y la otra destinada a alquiler asequible en Cornellà (Barcelona), tendrán calificaciones energéticas A en emisiones y B en consumo de energía.

1.4. Energía

1.4.1. Consumo directo de energía eléctrica

En general, nuestros arrendatarios contratan directamente sus suministros eléctricos y CEVASA no tiene el control sobre los mismos. Sí respecto a las zonas comunes de los edificios en alquiler.

El consumo eléctrico por m² construido y año derivado de instalaciones (ascensores, luminarias, instalaciones eléctricas diversas, etc.) situadas en las zonas comunes de los complejos de nuestra cartera inmobiliaria en alquiler se muestra en el siguiente cuadro para los últimos cinco ejercicios:

Kw por M ²						
Promoción	Superficies zonas comunes	2016	2017	2018	2019	2020
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma	1.517,03	7,86	7,35	7,74	7,18	8,26
Conjunto Can Llong 5	4.896,63	3,74	3,47	3,74	3,82	4,38
Conjunto Can Llong 6	464,76	1,48	1,49	1,20	1,36	1,17
Conjunto Can Mercader	832,70			2,72	2,97	3,45
Conjunto Espronceda	421,86	8,68	7,57	8,13	8,35	7,53
Conjunto Igualada	638,91	3,63	3,74	3,87	4,12	3,32
Conjunto La Falla	1.325,98	5,13	4,67	4,66	5,04	5,36
Conjunto La Sagrera	1.846,32	4,24	3,87	3,76	3,76	4,12
Conjunto La Serra 2	781,31	9,47	8,58	9,44	8,66	8,46
Conjunto La Serra 4	492,40	11,88	11,14	11,02	11,49	12,48
Conjunto Meridiano Cero	16.149,41	3,98	3,79	4,21	4,22	4,59
Conjunto VIC	1.397,85	3,85	3,83	3,82	3,89	4,51
Total KW por M²	5,81	5,41	5,36	5,40	5,64	

A consecuencia de la pandemia, con el confinamiento y las restricciones a la movilidad, en el ejercicio 2020 ha aumentado puntualmente el consumo medio en casi todas las promociones.

1.4.2. Consumo indirecto de energía eléctrica

Según los proveedores de suministros del grupo, la energía comercializada es 100% renovable, con un contenido de carbono (kg de dióxido de carbono por kWh) del 0,00 y residuos radioactivos (miligramos por kWh) del 0,00.

1.5. Consumo de agua

En la siguiente tabla se presenta el consumo de agua en zonas comunes de los dos últimos años y de las promociones más significativas totalizado por años:

M ³ por M ²		
Promoción	2019	2020
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma	0,02241	0,04812
Conjunto Can Mercader	0,05644	0,03002
Conjunto La Sagrera	0,01462	0,01517
Conjunto Meridiano Cero	0,07493	0,06520

En la actualidad, el Grupo se encuentra en proceso de construcción de dos nuevas promociones, una de ellas situada en Cornellá y la otra situada en Sabadell, las cuales están dotadas de red separativa de aguas fecales y pluviales. Este tipo de instalaciones están destinadas a favorecer la reutilización de las aguas pluviales para el consumo propio de la promoción (riego de zonas ajardinadas, por ejemplo).

1.6. Emisiones

En el Grupo CEVASA trabajamos en la reducción de emisiones desde dos vertientes: esforzándonos en reducir los consumos, así como trabajando con compañías de suministros que se basen en fuentes de energía renovables.

1.7. Gestión sostenible de residuos

El Grupo CEVASA se esfuerza en aplicar las medidas más adecuadas para preservar el medio ambiente mediante el fomento del reciclaje y la minimización de residuos.

Nos comprometemos a trabajar activamente siempre con nuestros clientes, socios comerciales, proveedores y demás partes interesadas para que apliquen políticas medioambientales responsables y para mejorar en la medida de lo posible todas las actividades con el objetivo de que tengan el mínimo impacto ambiental y gestionar de la mejor manera toda incidencia sobre el medio ambiente.

La colaboración de todos los empleados es esencial en este sentido y por ello en toda actuación los empleados deben tener un comportamiento medioambiental adecuado, que fomente la prevención de la contaminación, la minimización de los residuos y la adecuada gestión de los recursos. En este sentido, en nuestras oficinas contamos con un sistema de reciclaje de papel que al mismo tiempo cumple con las exigencias de protección de datos. También hemos habilitado distintos contenedores de reciclaje para separar correctamente los residuos que generamos.

1.7.1 Residuos generados en construcción de edificios

En las siguientes tablas se presentan los principales residuos generados en la construcción de edificios durante el ejercicio 2020 y por promoción:

CAN GAMBÚS SABADELL

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN 2020 (34,43 % obra ejecutada en el ejercicio)

Superficie Construida 8.466,04 m².

Materiales excavación (se consideren o no residuos, medidos sin esponjamiento)

	Volumen (m ³)	Peso (toneladas)	Volumen aparente (m ³)
Tierras de excavación			
Grava y Arena compacta	0	0,0	0
Grava y Arena suelta	0	0,0	0
Arcillas	6.152	12.919	7.334
Tierra vegetal	0	1,7	1
Piedra suelta	0	0,0	0
Tierras contaminadas	0	0,0	0
Otros	0	0,0	0
TOTAL EXCAVACIÓN	6.152	12.921	7.335

Residuos de construcción totales

Sobrantes de ejecución	250,34	261,09
obra de fábrica cerámica	106,78	118,65
hormigón	106,29	75,92
mezcla de pétreos	22,91	34,40
yesos	11,45	28,33
otros	2,91	3,79
embalajes	12,44	83,15
maderas	3,52	13,12
plásticos	4,61	30,18
papel y cartón	2,42	34,61
metales	1,89	5,24
Total residuos de edificación	262,78	344,24

Desglose de residuos de construcción por tipo y fase de obra en m³.

	cimientos estructura	cerramientos	acabados
hormigón, fábrica, pétreos	40,74	354,53	187,06
maderas	5,51	12,66	32,74
plásticos	34,13	16,88	60,79
papel y cartón	5,51	29,54	70,15
metales	24,22	4,22	18,71
otros		4,22	4,68
yeso			82,29
TOTALES	110,11	422,05	467,66

CORNELLÀ

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN 2020 (76% obra ejecutada en el ejercicio)

Superficie Construida 6.224,59 m².

Materiales excavación (se consideren o no residuos, medidos sin esponjamiento)

	Volumen (m ³)	Peso (toneladas)	Volumen aparente (m ³)
Tierras de excavación			
Grava y Arena compacta	0	0,0	0
Grava y Arena suelta	0	0,0	0
Arcillas	4.074	8.555	4.889
Tierra vegetal	0	1,3	1
Piedra suelta	0	0,0	0
Tierras contaminadas	0	0,0	0
Otros	0	0,0	0
TOTAL EXCAVACIÓN	4.074	8.556	4.890

Residuos de construcción totales

Sobrantes de ejecución	406,29	423,73
obra de fábrica cerámica	173,30	192,56
hormigón	172,50	123,22
mezcla de pétreos	37,18	55,82
yesos	18,58	45,98
otros	4,73	6,15
embalajes	20,19	134,96
maderas	5,71	21,29
plásticos	7,48	48,98
papel y cartón	3,93	56,18
metales	3,08	8,51
Total residuos de edificación	426,48	558,68

Desglose de residuos de construcción por tipo y fase de obra en m³.

	cimientos estructura	cerramientos	acabados
hormigón, fábrica, pétreos	29,95	260,67	137,54
maderas	4,05	9,31	24,07
plásticos	25,1	12,41	44,7
papel y cartón	4,05	21,72	51,58
metales	17,81	3,1	13,75
otros		3,1	3,44
yeso			60,5
TOTALES	80,96	310,31	343,84

Como podemos observar, la mayor parte de los residuos generados son residuos no peligrosos de construcción y demolición. Además, todas nuestras obras cuentan con un plan de residuos en el que se establece que, entre otras medidas, los residuos generados se llevarán a un vertedero autorizado.

1.7.2. Residuos generados en actuaciones de mantenimiento

Otra de las actividades que genera residuos son las actuaciones de mantenimiento que se llevan a cabo en los edificios en alquiler. Para el ejercicio 2020 se han estimado los siguientes:

RESIDUOS GENERADOS (kg)	
RUNA	51.163,80
MADERA	29.967,37
METAL	1.279,09
PLÁSTICOS	109,64

1.7.3. Vertido y reciclaje

Todos los residuos generados en las obras de construcción se seleccionan y llevan a un vertedero autorizado. El control de los residuos corresponde en primer lugar a la empresa constructora y cuando finaliza el promotor está obligado a justificar que se han llevado a un vertedero autorizado todo el volumen de tierras y residuos de la promoción, siendo esto imprescindible para recuperar la fianza depositada en el gestor de Residuos al comienzo de las obras.

Respecto a los residuos de las obras de mantenimiento y renovación de los edificios en alquiler, se retiran con sacos de cuya gestión se encarga un proveedor autorizado y si son muebles, maderas o similares se llevan al punto verde más cercano.

En las promociones tenemos puntos de recogida de bombillas, fluorescentes y otros elementos contaminantes de especial tratamiento.

Algunas de nuestras promociones cuentan ya con un sistema de recogida neumática de residuos sólidos urbanos. Este sistema automático, además de significar un avance tecnológico en el ámbito de la recogida de residuos, supone un aumento de la calidad de vida de los usuarios, así como una mejora medioambiental, con la eliminación de los vehículos recolectores y de los contenedores en la calle, la mejora de los aspectos sanitarios, la reducción de ruidos y emisión de gases, etc.

A.2) Territorio

Una de las líneas de actuación de nuestra política de RSC es favorecer a los territorios donde el Grupo desarrolla principalmente sus actividades, en particular en el del barrio de Sant Andreu en Barcelona y en la ciudad de Sabadell. Actuaciones de este tipo son:

- Ayudas a las entidades locales o culturales con presencia en tales ámbitos, con aportaciones financieras o en especie (utilización de instalaciones de CEVASA para sus actividades).
- Oferta de ocupación preferente a los inquilinos de nuestros edificios, en situación de desempleo o necesidad económica. Muchos de nuestros conserjes y operarios de mantenimiento son inquilinos.
- Un aspecto que tratamos de potenciar es la contratación de proveedores locales.
- Respecto a las entidades sin ánimo de lucro destinatarias del 0,7% de los beneficios, priorizamos aquellas que dan soporte a personas desfavorecidas de los territorios donde desarrollamos nuestras actividades

A.3) Ayudas

CEVASA destina a actividades sociales el 0,7% del resultado neto procedente de actividades corrientes (EPRA Earnings), especialmente apoyando financieramente a entidades sin ánimo de lucro dedicadas a los sectores más desfavorecidos, en especial relacionados con la infancia y la integración social.

Durante el ejercicio 2020 se aportaron un total de 64 miles euros en favor de las siguientes entidades:



'Hogar fuera del hogar' proyecto basado en ofrecer un hogar a familias con niños que sufren enfermedades de larga duración en España, mediante las **Casas Ronald McDonald** de forma gratuita.



Habitat, Acciones para el mantenimiento de la vivienda, proyecto basado en ofrecer opciones que faciliten el acceso a la vivienda a personas con riesgo de exclusión residencial y mantener la vivienda de aquellas familias que se encuentran en riesgo de perderla debido a un desahucio.



Fundació d'Oncologia Infantil Enriqueta Villavecchia. Entidad que tiene como finalidad la cobertura integral de las necesidades de los niños y jóvenes en tratamiento oncológico las de sus familias.



Fundació Sant Joan de Déu. Entidad creada para dar cobertura a la actividad de investigación, tanto en ámbito biomédico como en el social, contribuyendo a la mejora de la salud y el bienestar de las personas enfermas.



Fundació El Llindar. Programa Connecta't dirigido a jóvenes que emigran solos y se focaliza en obtener el certificado de primera acogida.



Associació Adis. Proyecto "Fem Família", orientado a impulsar y promocionar actuaciones dirigidas a familias en riesgo de exclusión social.



Club Nació Sant Andreu. Patrocinio del “Arena swimming Cup”, un campeonato de natación para niños entre los 10 y 14 años con cerca de 500 nadadores de toda Cataluña.

B) RELACIONADAS CON OTRAS LÍNEAS DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE RSC

B.1) Recursos humanos

Para CEVASA es esencial fomentar el potencial humano de la empresa y la seguridad y confianza en una relación estable y continuada en el tiempo de todas las personas que forman parte de nuestra organización. Por ello, debemos mantener un entorno en el que todos pueden contribuir, desarrollar y utilizar plenamente sus aptitudes y capacidades, valorando la contribución única que cada persona hace al Grupo CEVASA.

En CEVASA creemos que también es bueno que en nuestros equipos exista diversidad cultural, que creemos fomenta mentalidades abiertas a nuevas ideas, culturas y costumbres, así como a diversos puntos de vista. La cooperación y el trabajo en equipo son una parte fundamental de nuestra forma de trabajar y creemos que las mejores soluciones son aquellas que se fundamentan en ideas y puntos de vista distintos.

Potenciamos la formación continuada y la mejora personal y profesional de nuestro equipo y por supuesto, potenciamos la contratación directa, estable y de calidad de todos nuestros empleados, no solo por un principio de responsabilidad, también como medio para mantener unos estándares de calidad y de servicio hacia nuestros clientes que solo es posible con la participación e implicación de los empleados.

También escuchamos a nuestros empleados y para ello tenemos habilitados para ellos canales de comunicación de sugerencias y de denuncias.

1.1 Empleo

A cierre del año 2020, el Grupo CEVASA contaba con un total de 64 colaboradores (68 a 31/12/2019, incluyéndose a los 8 miembros del Consejo de Administración, de los cuales un 57% eran hombres y un 43% mujeres.

La distribución de la plantilla por categorías profesionales, así como por grupos de edad es la siguiente:

CATEGORIAS PROFESIONALES A 31/12/2020		GRUPOS POR EDAD A 31/12/2020	
Consejo ejecutivo y alta dirección	3	Menos de 30 años:	1
Otros directivos	2	De 30 a 40 años:	7
Responsables y técnicos	5	De 40 a 50 años:	16
Administrativos y auxiliares	13	Mas de 50 años:	33
Conserjes, vigilantes y operarios mtto.	34		
Total:	57	Total:	57

El Grupo CEVASA cuenta con una plantilla de trabajadores muy estable. El porcentaje de rotación de los empleados durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido del 5,26% y del 3,28 %, respectivamente. Asimismo, la media de antigüedad en plantilla es de 6,10 años y el 94,2% de la plantilla está contratada de forma indefinida.

En los datos facilitados de rotación y de porcentaje de la plantilla fija y eventual no se tienen en cuenta los contratos temporales para suplir bajas por enfermedad o accidente laboral o turnos de vacaciones.

Excluyendo contrataciones por sustituciones, suplencias y refuerzos puntuales (principalmente personal de conserjería), los contratos indefinidos realizados en el año 2020 han representado un 100% (idem en el ejercicio anterior).

1.2 Formación

Los objetivos del Plan de Formación del Grupo CEVASA, que abarca a todas las empresas y a todos sus departamentos, son:

- Mantener el nivel técnico, profesional y capacidades del personal de acuerdo con las funciones que han de desarrollar.
- Mejorar y adaptarse a los avances técnicos, normativos y de mercado que se producen.
- Impulsar el desarrollo personal y la promoción dentro de la empresa.

Adicionalmente a la formación interna sobre las novedades legislativas que han ido apareciendo y sobre las nuevas aplicaciones informáticas que se han implantado, la formación impartida por externos durante el año 2020 ha sido la siguiente:

Departamento	Tipo de Formación	Nº de personas	Total horas
Gestión comercial	Herramientas ofimáticas	1	18
Gestión comercial, mantenimiento y conserjería y vigilancia	Formación prevención de riesgos laborales	9	18
Administración	Idiomas	1	35
Mantenimiento	Formación Seguridad en la Construcción	1	60
Mantenimiento	Formación PRL	1	20
Todo el personal del Grupo	Formación "Covid19"	63	126

El promedio de horas de formación al año por empleado, desglosado por categorías profesionales, ha sido de 4,86 y 12,4 horas para los ejercicios 2020 y 2019, respectivamente.

De las personas que integran el Grupo CEVASA depende que se apliquen con todo su potencial nuestras políticas de responsabilidad social corporativa. Por ello, adicionalmente formamos a nuestros empleados en los valores y normas (código ético) que deben regir su conducta desde el momento en que se incorporan a la plantilla.

1.3 Igualdad de trato y oportunidades y reducción de la brecha salarial

El Grupo CEVASA está integrado por empleados de diversas trayectorias profesionales y habilidades que, combinadas, crean equipos diversos y dinámicos.

Todos los empleados tienen derecho a ser respetados y deben ser evaluados conforme a sus logros, cualificaciones y desempeño. Por ello, se prohíbe la discriminación por razones de raza, etnia, religión, afiliación política, pertenencia a un sindicato, nacionalidad, idioma, género, estado civil, condición social, edad, discapacidad, orientación sexual o cualquier otra circunstancia, tal y como establece la legislación. Y, en consecuencia, deviene importante y necesario tratar a los demás de forma respetuosa y profesional, no discriminar a nadie y conocer los comportamientos y costumbres de los demás, mostrando sensibilidad hacia las diferencias y adaptando el comportamiento en su caso.

Creemos firmemente en la igualdad de oportunidades y que la igualdad en el trabajo comienza por la igualdad en las remuneraciones, sin que deban existir brechas salariales que no se correspondan fielmente con lo que cada uno aporta al conjunto. Debe haber igualdad retributiva entre el salario de hombres y mujeres, así como transparencia en los datos, tal y como marca el Real Decreto 901/2020 de 13 de octubre por el que se regulan los planes de igualdad y su registro y se modifica el Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre registro y depósito de convenios y acuerdos colectivos de trabajo. Esto último se aprecia en el siguiente cuadro, en el que se encuentra desglosada la plantilla del Grupo por categoría profesional y sexo:

SALARIOS MEDIOS POR CATEGORÍA PROFESIONAL Y SEXO

Cifras en miles de euros

CATEGORÍA	SALARIOS MEDIOS		
	Hombres	Mujeres	Media total
Consejo ejecutivo y alta dirección	166		166
Otros directivos	50		50
Responsables y técnicos	39	39	39
Administrativos y auxiliares	35	34	35
Conserjes, vigilantes y operarios mtto.	26	19	22
Totales:	44	25	35

Aunque, por no alcanzar los 100 empleados, el Grupo CEVASA no está obligado a elaborar un plan de igualdad hasta el próximo año 2022, e implementarlo de acuerdo con los representantes de los trabajadores, en los próximos años avanzará en ese sentido.

1.4 Seguridad y Salud

El Grupo CEVASA se compromete a proporcionar un entorno de trabajo seguro y saludable para los empleados y para aquellas personas que visiten o trabajen en nuestras instalaciones.

Este compromiso implica a todos, ya sea a nivel individual como colectivo. El Grupo CEVASA debe demostrar siempre que se da cumplimiento a esta exigencia y, por ello y ante todo, la seguridad y la salud deben ser el primer elemento a considerar en la toma de decisiones.

El Grupo CEVASA aplica la normativa vigente en materia de Salud y Seguridad y dispone de medidas de prevención de riesgos laborales para prevenir y minimizar cualquier incidente.

En el mes de enero, técnicos externos de Prevención de Riesgos Laborales (PRL), conjuntamente con la persona responsable de Prevención de Riesgos Laborales en el Grupo Cevasa programan las actividades a desarrollar durante el ejercicio, en cada uno de los centros de trabajo integrados en las empresas del grupo que tienen personal. En el año 2020 y debido a la situación extraordinaria de la Covid-19, se tuvieron que modificar algunas de las fechas previstas.

Las acciones que se han desarrollado en los dos últimos ejercicios 2020 y 2019, relacionadas con la seguridad y salud de los trabajadores han sido las siguientes:

AÑO 2020:

En febrero, junio y julio de 2020, se realizaron visitas a todas las poblaciones y centros de centros de trabajo del Grupo donde se ubican promociones en alquiler y cuentan con puesto de trabajo de conserjería. También a las oficinas centrales. De esas visitas, se emitieron los correspondientes informes de evaluaciones de riesgos laborales y la planificación de actividades preventivas.

Una vez recibidos los informes de evaluación de riesgos laborales con las deficiencias halladas en cada una de las instalaciones, se han aplicado las medidas correctoras a tal efecto y se ha ido haciendo seguimiento y control periódico de su evolución.

Durante el 2º trimestre 2020, se había previsto una formación presencial sobre “Primeros Auxilios”, dirigida a todo el personal del Grupo Cevasa e impartida en las propias instalaciones de Cevasa por técnicos externos. Sin embargo, esta acción formativa ha tenido que ser pospuesta a causa de la situación de pandemia ya que al ser clases presenciales y grupos de aproximadamente 20 personas era inviable llevarla a cabo.

Asimismo, durante el año, se ha dado formación PRL a todas las personas que se han incorporado a la compañía en el 2020, tanto la formación a la que obliga el art.19 de la Ley de PRL como la formación exigida en el convenio de la construcción a nuestros operarios de mantenimiento. El responsable de mantenimiento también está realizando formación complementaria dada su figura de “recurso preventivo”.

Durante el primer trimestre de 2019 y 2020, se realizaron revisiones médicas al personal del Grupo Cevasa.

Por otro lado, técnicos externos han llevado a cabo las investigaciones pertinentes de los accidentes de trabajo ocurridos durante el período a nuestro personal.

Cabe destacar también que durante el período de la Covid-19, el Grupo Cevasa ha estado y está en permanente contacto con técnicos externos de PRL, contratados para garantizar la prevención de riesgos y accidentes en nuestros edificios, que nos han asesorado en las acciones a llevar a cabo para proteger al máximo a todo el personal durante la pandemia.

AÑO 2019

A finales de diciembre 2018, se recibieron informes de las evaluaciones de riesgos llevadas a cabo por técnicos externos respecto a todos los centros de trabajo y puestos de las empresas del Grupo CEVASA y durante el ejercicio 2019 se aplicaron medidas correctoras a las deficiencias encontradas, de las que se ha ido haciendo seguimiento periódico.

Entre octubre 2018 y febrero 2019, se realizaron las revisiones médicas del personal de las empresas del Grupo CEVASA.

A lo largo del año 2019 se han impartido varias formaciones relacionadas con distintos aspectos de la seguridad, salud y el bienestar de los trabajadores:

- formación en equipos de protección contra incendios
- prevención de riesgos laborales
- prevención de riesgos psicosociales
- seguridad PRL en construcción
- herramientas de concentración y focalización. Mindfulness

El número de accidentes laborales para los ejercicios 2020 y 2019 ha sido de 2 y 3, respectivamente.

1.5 Compensación y retribución. Salario justo y flexibilidad.

Uno de los principios es la priorización de la contratación directa de personal frente a la externalización de servicios, ofreciendo contratos laborables indefinidos con objeto de ofrecer un entorno de trabajo estable, previsible y seguro a todos los empleados, por ejemplo contratando conserjes en lugar de servicios externos de limpieza.

Además, las retribuciones medias del Grupo CEVASA, en función de las categorías, son superiores a las medias nacionales, medias del sector y medias en Cataluña.

En su empeño por conseguir el bienestar de todos sus trabajadores, el Grupo CEVASA apuesta por proporcionar herramientas que ayuden a mejorar la calidad de vida de éstos y, por tanto, su productividad. Entre estas iniciativas podemos destacar:

- jornada con cierta flexibilidad de entrada y salida;
- aparcamiento en el mismo edificio, y
- agua, leche e infusiones en las oficinas.

1.6 Representantes de los trabajadores

CEVASA cumple fielmente con la normativa laboral y cada una de las empresas del Grupo CEVASA cuenta con un órgano de representación de los trabajadores, acorde a lo que marca la Ley, que varía en función del número de trabajadores oscilando entre 1 y 3 delegados sindicales.

B.2) Gestión colaborativa con proveedores y periodos medios de pago

La calidad de nuestros servicios depende en gran medida de la calidad de los servicios que recibimos de nuestros proveedores. Para ello es imprescindible mantener con ellos relaciones de negocio justas.

Respecto a los periodos de pago, CEVASA y todas las sociedades de su grupo pagan a sus proveedores dentro de los plazos máximos legales, tal y como se detalla en el apartado específico de sus respectivas memorias.

Exigimos a nuestros proveedores un comportamiento ético y responsable, acorde con las políticas sociales y de calidad de CEVASA, siendo éste un requisito imprescindible para la homologación de proveedores y su contratación.

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

En el siguiente cuadro de facilita información sobre el periodo medio de pago a proveedores

- CEVASA individual

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30,35	28,73
Ratio de operaciones pagadas	31,01	29,62
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,98	17,88
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	1.016	799
Total pagos pendientes	43	66

- Grupo CEVASA en su conjunto

Miles de Euros	GRUPO CEVASA	
	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	27,76	30,64
Ratio de operaciones pagadas	29,16	31,03
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,32	23,85
	Importe	Importe
Total pagos realizados	9.985	6.046
Total pagos pendientes	1.479	347

Adicionalmente a la información anterior, las sociedades del Grupo CEVASA han calculado, para todos los pagos de facturas recibidas en el ejercicio, las diferencias (en días) entre las fechas de expedición de las facturas por los proveedores, las fechas de recepción de las mismas por las sociedades del Grupo y las fechas en que dichas facturas fueron pagadas. Dichas informaciones se muestran en la web de Cevasa www.cevasa.com, como complemento a las que se ofrecen en este punto.

B.3) Relación con Clientes y calidad en los servicios

Nuestros objetivos giran siempre en torno a la satisfacción del cliente, buscando siempre el equilibrio más favorable entre precio y servicios.

Compromiso con la vivienda asequible

Prueba del compromiso del Grupo CEVASA con la vivienda asequible es que las dos principales sociedades que integran el mismo (CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A.) están calificadas por la Administración Pública catalana como “promotores sociales”, de acuerdo a la Ley 18/2007 del Dret a l’Habitatge, que únicamente se concede a aquellos promotores que se orientan en aumentar la oferta de viviendas con protección oficial en Cataluña, de manera principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno catalán.

En nuestra actividad, orientamos nuestras actuaciones hacia la vivienda en alquiler de precio asequible, buscando de esta manera el máximo impacto en las zonas donde actuamos ofreciendo viviendas de alta calidad a amplios segmentos de población, que de otra manera verían seriamente comprometida su economía familiar. El precio medio de nuestras viviendas de protección oficial o de renta limitada se sitúa muy por debajo de la media y por debajo de los estándares recomendados de coste del alquiler respecto a ingresos familiares.

Las instalaciones centralizadas y otros sistemas de producción y ahorro energético contribuyen a hacer más asequibles los costes asociados a la vivienda. CEVASA ha sido pionera en el desarrollo de promociones altamente eficientes y que, en algunos casos, representan ahorros próximos al 50% en consumos de calefacción, respecto a sistemas tradicionales individuales. Con ello, no solo hacemos más asequible la vivienda, sino que también contribuimos a una economía más sostenible y saludable.

Nuestros nuevos contratos se realizan, de acuerdo con la normativa vigente, por períodos de 7 años, De los contratos firmados en los últimos 2 años, el 62% son contratos con una duración superior a dos años e inferior a 5 años y un 48% son contratos de duración superior a 5 años.

En momentos como los actuales, no podemos dejar de hacer mención expresa de las dificultades para acceder a una vivienda asequible para muchos segmentos de población. Esta situación nos reafirma en nuestra política de inversiones, que se concentra en nuevas promociones de vivienda asequible, al igual que nos reafirma en nuestra política laboral, frente a la práctica cada vez más extendida de externalizar servicios buscando el mínimo coste, causa de gran parte de los problemas de acceso y precariedad en los empleos de amplios segmentos de población.

Calidad en los servicios

CEVASA trabaja activamente en ofrecer los máximos niveles de calidad en sus productos y servicios, empezando por la calidad y funcionalidad en el diseño de sus viviendas y teniendo como objetivo la excelencia en la relación con sus clientes, desde el momento en que contratan nuestros servicios y hasta la finalización de nuestra relación.

Grupo CEVASA está certificado con la norma sobre calidad ISO 9001:2015. Sometemos a permanente evaluación la calidad de los servicios que prestamos y la satisfacción de nuestros clientes sobre las instalaciones y servicios de nuestras viviendas y edificios. Nuestros controles y procedimientos, encuestas y servicios están orientados al mantenimiento y mejora permanente de la calidad, y esto repercute en la estabilidad de nuestros clientes

La elaboración de encuestas en todas las nuevas contrataciones, así como encuestas aleatorias entre nuestros clientes nos permiten evaluar y mejorar continuamente nuestros servicios y la relación con nuestros clientes.

En el ejercicio 2020 se han realizado un total de 673 encuestas (700 encuestas en el ejercicio 2019), analizando el índice de satisfacción y cumplimiento de hasta un total de 40 indicadores que abarcan los siguientes procesos e indicadores:

- Satisfacción del cliente.
- Procesos de comercialización y marketing.
- Proceso de contratación.
- Gestión de cobro y recobro.
- Conservación y mantenimiento de los inmuebles y las viviendas.
- Procesos de compra de materiales y servicios.

Durante el ejercicio 2020, la media de los indicadores se ha mantenido en un 85,1 sobre 100, similar al ejercicio 2019. El grado de cumplimiento de los objetivos de calidad ha sido muy alto.

B.4) Relación con accionistas

Uno de los principales objetivos del Grupo es la creación de valor para el accionista, de forma que, junto con una adecuada política retributiva, nuestros accionistas se sientan satisfechos con los rendimientos de su inversión y la mantengan en el largo plazo.

Adicionalmente, CEVASA aplica una política de total transparencia con los inversores en general y en particular con sus accionistas, poniendo a su disposición información de calidad sobre los resultados y actividades del Grupo. Muchas de ellas pueden consultarse directamente en el apartado “Accionistas e Inversores” de nuestra web www.cevasa.com.

Tenemos a disposición de nuestros accionistas canales electrónicos de comunicación con la Sociedad. Adicionalmente, los accionistas son atendidos telefónica o presencialmente cuando lo desean, para informarles de cuanto necesiten.

Somos conscientes de que el escaso *free float* actual y la consecuente escasa liquidez resta atractivo a la acción y por ello esta es una preocupación permanente del Consejo de Administración.

B.5) Canales de Denuncias y de Reclamaciones

CEVASA tiene habilitados canales electrónicos, tanto de denuncias como de reclamaciones y sugerencias, abiertos a todas las personas y entidades con las que nos relacionamos: empleados, clientes, proveedores, accionistas, etc., donde cualquier puede aportar sus quejas, reclamaciones o sugerencias, de forma nominal o anónima.

10. Gestión de riesgos

El Grupo CEVASA cumple con los más altos estándares en cuanto a “compliance” y sistemas de gestión y control de todo tipo de riesgos.

Se tiene implementado un sistema integral de gestión de riesgos (SIGR) que funciona de forma integral y continua, con base en una la tipología de riesgos que inciden en el Grupo (internos y externos) y de la identificación de los más relevantes. Incluye el *compliance penal*. Este sistema es supervisado por un Comité de Riesgos que reporta al Comité de Auditoría y a través de éste al Consejo de Administración.

El sistema de gestión de riesgos del grupo tiene sus fundamentos en:

- La identificación de los riesgos. La identificación de todos los riesgos que pueden afectar negativamente al Grupo CEVASA, que son de diferentes tipologías:
 - Riesgos de origen externo
 - . Cambios perjudiciales en normativas y marcos legales.
 - Cambios perjudiciales en la demanda o en la oferta.

Aumento del número de competidores en el mercado de alquiler residencial.

Deterioro del entorno económico.

Riesgos financieros.

Siniestros y catástrofes.

- Riesgos de origen interno

Asociados a error en la recopilación de informaciones y su interpretación.

Asociados a error en acuerdos, decisiones y actuaciones.

De determinación e implementación de la estrategia general y de la política de responsabilidad social corporativa.

De gestión corriente de los negocios en marcha.

De gestión de la infraestructura tecnológica.

De gestión de los recursos humanos y de la diversidad.

Autenticidad de las transacciones, fraude interno y actuaciones deliberadas contrarias al interés general.

No actuación o incumplimiento de disposiciones legales de obligado cumplimiento o actuaciones contrarias a las leyes:

De legislación mercantil y financiera.

De legislación laboral, entre ellas la de protección de la salud de los trabajadores.

De legislación fiscal.

De legislación técnica sobre requisitos de los edificios y sus instalaciones.

De blanqueo de capitales.

De protección de datos de carácter personal.

De normativas de protección de medioambiente.

De otras normativas.

De entre todos ello, quizás el más importante en la actualidad es el cambio del marco legal que regula las actividades del Grupo, principalmente la regulación sobre arrendamientos urbanos y precios aplicables al alquiler de vivienda y especialmente de viviendas con protección oficial, y de cambio del régimen fiscal a que están acogidas las dos sociedades del grupo con viviendas en alquiler.

- Monitorización de los riesgos mediante el seguimiento de su evolución: desaparición o no de los mismos y si de su evolución se desprende que, en caso de materializarse, se produciría un mayor o menor impacto en el Grupo respecto al anteriormente previsto.
- Prevención de riesgos. Identificación, diseño, puesta en marcha y seguimiento de las medidas adoptadas para prevenir la materialización de cada uno de los riesgos. Por ejemplo, procedimientos implantados que aseguran el cumplimiento normativo, sistemas antivirus, etc.
- Remediación y mitigación de riesgos. Identificación y seguimiento de las medidas establecidas para mitigar los efectos del riesgo si se materializa. Estas medidas mitigadoras son tanto planes de respuesta (por ejemplo, el plan de contingencias en el caso de discontinuidad de los sistemas informáticos o cambios previstos en la estructura empresarial en caso de que los Gobiernos realicen cambios perjudiciales en los regímenes fiscales a los que estamos acogidos) como medidas compensadoras de los daños que pudiera ocasionar la materialización del riesgo (por ejemplo, seguros contratados para el caso de siniestros, coberturas para el caso de variación de los tipos de interés de los préstamos que financian

nuestras actividades, etc.). Para determinados riesgos existen planes de respuesta, que en su mayor parte son actuaciones que se harían para evitar el daño o la mayor parte del daño que pudiera producirse de no actuar. Caso de ser imposibles planes de respuesta, se prevén medidas compensadoras, con actuaciones que el Grupo haría para evitar que el riesgo ocasionara daños al Grupo.

Respecto a los planes de respuesta que se tienen para cada uno de los riesgos identificados, por ser actuaciones previstas ante la efectiva materialización de los riesgos, no son medidas preventivas sino parte de las medidas mitigadoras que se describen en el SIGR

Con todo ello se tiene elaborado y se mantiene actualizado un detallado mapa de riesgos, evaluando la probabilidad de que cada uno de los riesgos identificados acontezca en función de su probabilidad, y ocasione daños al Grupo, y en caso de que llegase a ocasionarlos una estimación económica de los mismos.

En cuanto al funcionamiento y supervisión del sistema, cada uno de los responsables de riesgos hace un seguimiento de aquellos cuya gestión tienen encomendada de forma continua. De forma periódica, se hace un seguimiento integral de todo el sistema. En primer lugar, por parte de los miembros del Comité de Riesgos, que, tras reevaluar el mapa de riesgos, asesora y recomienda al Comité de Auditoría sobre aquellas medidas que debieran adoptarse para reducir la exposición del Grupo a cada uno de los riesgos en particular, bien sean medidas de monitorización, de prevención o de mitigación. El Comité de Auditoría evalúa las recomendaciones del Comité de Riesgos y efectúa su propio análisis, especialmente respecto a los riesgos que tienen que ver con la estrategia empresarial, y recomienda las actuaciones que considera necesarias al Consejo de Administración, que adopta los acuerdos oportunos, que se trasladan a la Dirección para su implantación.

El Comité de Riesgos se reúne como mínimo una vez al año, y asume las competencias del Comité de Calidad, del “Órgano de Gestión y Comunicación (OCIC)” respecto a la normativa de blanqueo de capitales, y una parte de sus miembros integran el “compliance officer” que aconseja la normativa sobre prevención de delitos societarios o en el seno de las organizaciones.

11. Estrategia y evolución previsible

Los resultados y las rentabilidades del Grupo CEVASA dependen especialmente:

- De los márgenes ordinarios de la explotación en alquiler de los edificios mientras se mantienen en cartera, en los que tiene especial incidencia la evolución de los precios de alquiler, los ratios de ocupación de los inmuebles y la gestión eficiente de los gastos.
- De la evolución de los valores de mercado de la cartera inmobiliaria y de los resultados de la política de rotación de activos en el largo plazo.

Puesto que el Grupo tiene una alta ocupación de sus edificios en alquiler, el aumento de las rentas dependerá principalmente del potencial de aumento de los precios.

El Grupo aplica políticas orientadas a mantener la plena ocupación de sus edificios en alquiler y, en la medida de lo posible, a limitar las rotaciones, salvo que los precios de mercado lo justifiquen. Por ello, en algunos casos se mantiene un *gap* positivo entre los precios medios de alquiler de las unidades alquiladas y los precios de mercado o que podrían aplicarse, especialmente en nuestro parque residencial y, por esta razón, sería previsible un aumento moderado en las rentas de alquiler por encima de la inflación. Sin embargo, la crisis originada por la actual pandemia ha incidido negativamente en los precios de mercado y en la ocupación, especialmente en los segmentos comerciales y de oficinas, por lo que los aumentos de rentas que habíamos esperado es muy probable que no se produzcan en el corto plazo.

Cerca del 30% de la cartera de viviendas en alquiler del Grupo son viviendas de renta antigua calificadas de protección oficial y con contratos indefinidos, con rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado y sin posibilidad de actualización en los próximos años. Esta situación podrá corregirse paulatinamente a partir del año 2025, año en que cambia su régimen legal.

Respecto a los márgenes del alquiler, el Grupo tiene unos altos ratios de eficiencia en la gestión del parque y en la gestión de sus gastos, y no creemos que pueda mejorarse mucho en este sentido, especialmente porque las mejoras que continuamente se van produciendo quedan parcialmente compensadas por los costes que supone la mejora en el servicio y el cumplimiento de las crecientes obligaciones legales que continuamente se van produciendo.

Uno de nuestros objetivos es el crecimiento con base en nuestro know-how de la gestión de parques de viviendas en alquiler, practicando políticas que permitan, con poca inversión, generar ingresos por la gestión de edificios de inversores inmobiliarios.

Durante años ha estado paralizada la producción de nuevas promociones de vivienda en alquiler, por diversas causas, entre ellas la escasa actuación de las Administraciones estimulando la producción de suelo económico y de nuevas viviendas asequibles. En lugar de impulsar la promoción de nuevas viviendas asequibles y realizar las dotaciones presupuestarias necesarias, se ha optado por políticas regulatorias respecto a precios, duración de los contratos, desahucios, ocupaciones sin título habilitante, etc., trasladando, en alguna medida, una responsabilidad pública a una parte de la sociedad. Nuestra condición de “promotor social”, por nuestro elevado parque de viviendas de protección oficial y asequibles, nos mantiene al margen de algunas de aquellas medidas, pero no somos inmunes a toda esta nueva regulación.

Aunque todo ello ha hecho que parte de los inversores perdieran el interés en la vivienda en alquiler, ante el efecto de la crisis en los segmentos comerciales y de oficinas, los bajos tipos de interés y el no contar con mejores alternativas de inversión, otros muchos han comenzado en los últimos años a mostrar un interés creciente en el segmento residencial del *built to rent* y, especialmente en el último año hemos visto a las grandes promotoras desviar gran parte de sus inversiones hacia este mercado.

El gran déficit de viviendas asequibles y el problema que ello supone ha hecho reaccionar a algunas Administraciones Públicas y durante el año 2020 se han puesto en marcha iniciativas de impulso y creación de este tipo de viviendas. Ejemplos de ello son, en primer lugar, el proyecto de *"Habitatge Metròpolis Barcelona"* (HMB), impulsado por el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona. Esta sociedad de capital mixto (50% público-50% privado), promoverá y pondrá en explotación más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en los próximos 6 años. Será el mayor proyecto de colaboración público-privada del país en materia de vivienda. En segundo lugar, el *Plan Vive* que ha puesto en marcha la Comunidad de Madrid, que cede suelos dotacionales en concesión administrativa, a cambio de que se promuevan viviendas asequibles en alquiler y se exploten durante 50 años,

El Grupo CEVASA, junto con Neinor Homes, se ha presentado al concurso para la selección del socio privado del proyecto HMB, que está pendiente de resolución y tiene previsto participar también conjuntamente en otras iniciativas de colaboración público privada, como el plan Vive de la Comunidad de Madrid.

Consideramos que esta es la línea de actuación en materia de vivienda: la implicación de las administraciones en la promoción y explotación de vivienda asequible, aportando tanto su patrimonio de suelo como su capacidad económica, junto con la iniciativa privada, con un objetivo común, la oferta a los ciudadanos de viviendas de calidad al menor precio posible. Valoramos especialmente iniciativas como la del Área Metropolitana de Barcelona, donde la presencia de las administraciones en la toma de decisiones y en la gestión a largo plazo, son una garantía adicional del mantenimiento de los objetivos públicos. Junto a estas medidas, el incremento de los presupuestos públicos en materia de vivienda y programas de financiación a largo plazo, estamos seguros que influirán significativamente en el mercado de vivienda a medio plazo, creando una oferta suficiente de vivienda asequible que permita estabilizar el sector bajo una normativa más estable y alejada de las situaciones de emergencia que impulsan algunas de las últimas regulaciones.

En general, las Administraciones Públicas optan ahora por mantener en propiedad el suelo destinado a vivienda protegida en alquiler, promoviendo directamente o cediendo derechos de superficie y concesiones administrativas a los promotores privados, sin haber solucionado antes el sobrecoste que en términos de IVA soportado no deducible ocasionan estas fórmulas frente a la venta del suelo. Puesto que estos sobrecostes acaban trasladándose a los arrendatarios creemos que es urgente que se solucionen estos problemas con origen en la fiscalidad.

La movilización de nuestra cartera de suelo, financiada íntegramente con fondos propios, debe convertirse en una fuente importante de aportación de valor al Grupo, y debe ser la base del aumento progresivo de nuestra cartera en alquiler, aunque parte de ellos se destine al negocio de promoción para la venta. Adicionalmente a las inversiones a largo plazo en inmuebles en alquiler, es una buena política complementar lo anterior con la realización de promociones para la venta, especialmente si se hacen en suelos de menor interés desde el punto de vista del alquiler o son de pequeño tamaño.

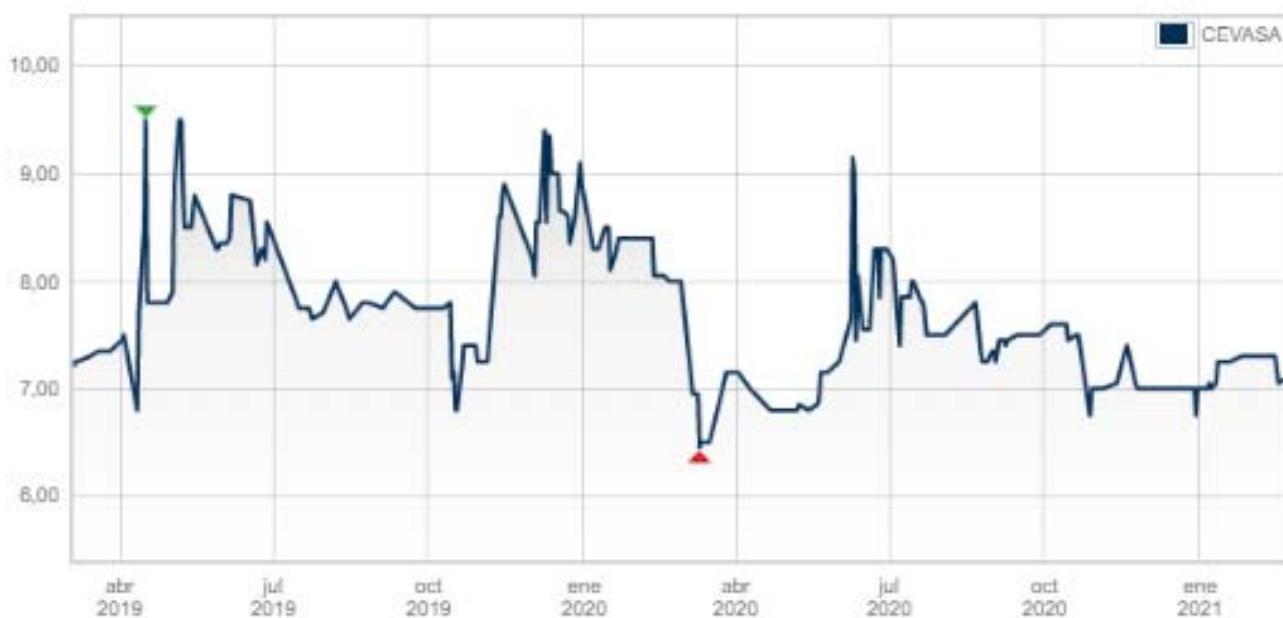
Con todo, se mantienen grandes incertidumbres respecto al futuro y las consecuencias que tendrá para el Grupo CEVASA la difícil situación económica que atraviesa el país, puesto que lo que parece evidente es que más pronto o más tarde el enorme esfuerzo económico que están haciendo las Administraciones Públicas en apoyo de familias y empresas deberá soportarse de manera solidaria por todos los ciudadanos y agentes económicos.

12. Política de remuneración al accionista y respecto a la acción

12.1. Información sobre la acción y su evolución bursátil

Durante el año 2020 las acciones de la Sociedad se negociaron en 108 sesiones bursátiles, por un total de 170.570 títulos. Aunque esto representa poco más del 0,73% del total de acciones en circulación, supone cerca del 15% del denominado free float.

El precio de la acción bajó desde los 8,90 euros a comienzos del año 2020 hasta los 7 euros en que cerró en el año. Este último precio supone aproximadamente un 46% del valor liquidativo neto de la acción, frente a cerca del 58 % a comienzos de año.



Las acciones de CEVASA se negocian en la modalidad “fixing” del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) o “mercado continuo”.

Desde el mes de septiembre del año 2018 la Sociedad mantiene con GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. un contrato de liquidez dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Durante el ejercicio 2020 y en lo que llevamos de 2021, la Sociedad no ha realizado ninguna operación de autocartera al margen de dicho contrato.

Los fondos que se cedieron a GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. para realizar dicha gestión fueron un total de 14.000 acciones de la Sociedad, y un importe equivalente en efectivo (97.300 €), de acuerdo a la cotización en la fecha de la firma del contrato. Puntualmente y coincidiendo con los cierres trimestrales, la Sociedad publica el detalle de todas las operaciones realizadas en el marco de dicho contrato, informaciones que pueden ser consultadas en el apartado “Accionistas e inversores – hechos relevantes” de nuestra web (www.cevasa.com), con enlace a la de la CNMV (www.cnmv.es).

12.2. Política de dividendos

La política de dividendos que viene aplicando la Sociedad se caracteriza por lo siguiente:

- La distribución de dividendos es en metálico. No existen programas de retribución flexible al accionista con entrega de acciones.
- Abono de un único dividendo anual, a mitad del ejercicio y tras su acuerdo por la junta general. Este dividendo se distribuye con cargo a reservas, al mismo tiempo que los resultados anuales del grupo se retienen para aumentarlas.
- Respecto al monto del dividendo, los importes que ordinariamente se han venido acordando en los últimos ejercicios han representado un *pay-out* del orden del 50% del resultado operativo consolidado del Grupo.

La Junta general de accionistas celebrada el 8 de junio de 2020 acordó el pago de un dividendo a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes de la autocartera, el 22 de julio y por un total por acción de 0,20 céntimos de euros brutos (ídem 2019).

12.3. Facilitar la liquidez del valor. Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante el año 2020 y en el marco del contrato de liquidez citado en el apartado anterior, se hicieron 26 operaciones de compra totalizando 3.993 acciones, por 29 miles de euros, a un cambio medio de 7,34 euros/acción, y 19 operaciones de venta totalizando 3.145 acciones, por 25 miles de euros, a un cambio medio de 7,79 euros.

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, en la fecha de este informe, CEVASA tiene en autocartera un total de 100.130 acciones, con un coste total, gastos incluidos, de 716 miles de euros, lo que representa un 0,43 % del capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni realizaron acciones con éstas durante los ejercicios 2020 y 2019. Tampoco en lo que llevamos del 2021.

13. Circunstancias y hechos importantes acaecidas tras el cierre del ejercicio

Tras la fecha de cierre del ejercicio, todavía no ha podido contenerse la pandemia causada por la COVID-19 y el plan de vacunaciones se está ejecutando muy lentamente, por lo que se mantienen restricciones a la movilidad y otras medidas para el control de la pandemia.

Aunque el Grupo CEVASA mantiene plenamente sus operaciones y negocios gracias a las medidas adoptadas, sin que estén en situación crítica sus actividades, la extensión en el tiempo de aquellas medidas ahonda la actual crisis económica y el deterioro de muchos sectores empresariales y familias lo que continúa perjudicando también al Grupo.

Aunque parece que lo peor ya ha pasado en cuanto a incidencias en el cumplimiento de las obligaciones contractuales de algunos arrendatarios, especialmente del parque de locales y oficinas en alquiler, si en poco tiempo no se adoptan mayores medidas de apoyo a las empresas, podrían aumentar los impagos. También podrían aumentar los índices de desocupación de aquellas superficies.

Respecto a las dos promociones con obra en curso, una para alquiler en Cornellà y otra para la venta en Sabadell, no creemos que la situación actual les afecte significativamente. Prevemos para la primera una rápida ocupación y, para la segunda, que continúe el buen ritmo de ventas.

14. Actividades de I+D+I

El Grupo, por la tipología de sus negocios, no realiza actividades de investigación y desarrollo en sentido estricto.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2020

Contenido:

Estados Financieros consolidados generales:

- Balance de situación consolidado.
- Estado de resultados consolidado.
- Estado del resultado global consolidado.
- Estados de cambio en el patrimonio neto consolidado.
- Estado de flujos de efectivo consolidado.

Estados Financieros consolidados por segmentos:

- Balance de situación consolidado.
- Estado de resultados consolidado.
- Estado de flujos de efectivo consolidado.

Memoria:

1. Actividad del grupo CEVASA.
2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados.
3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante del grupo.
4. Normas de valoración.
5. Resultado por acción.
6. Información financiera por segmentos.
7. Activos intangibles.
8. Inmovilizado material.
9. Inversiones inmobiliarias.
10. Inversiones en empresas asociadas.
11. Combinaciones de negocio.
12. Activos financieros no corrientes.
13. Existencias.
14. Activos financieros corrientes.
15. Patrimonio neto e ingresos diferidos.
16. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.
17. Riesgos financieros e instrumentos financieros derivados,
18. Provisiones y pasivos contingentes,
19. Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes.
20. Situación fiscal.
21. Ingresos y gastos.
22. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros del equipo directivo.
23. Retribución a los auditores.
24. Otra información.
25. Informe sobre el medio ambiente.
26. Hechos posteriores.

Anexo 1. Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.
Anexo 2. Unidades generadoras de efectivo (UGE,s).

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS GENERALES

Balance de situación consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes					
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS		Miles de Euros		BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS	
		Notas	TOTAL GENERAL		
ACTIVO		31.12.2020	31.12.2019	PASIVO	
		31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		473.682	471.155	PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)	347.634
AI. Activos intangibles	7	991	981	342.797	
2. Concesiones		1.180	1.171	A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	337.170
3. Aplicaciones informáticas		369	325		332.836
4. Amortización acumulada de activos intangibles		-558	-515	AI. Capital	6.976
					6.976
All. Propiedades, planta y equipo		461.650	456.203	All. Acciones propias de la sociedad dominante	-718
1. <i>Inmovilizado material</i>	8	352	359		-711
Solares		41	41	All. Reservas de sociedades integradas por consolidación global	322.275
Construcciones, Instalaciones y Obras		1.374	1.359		304.923
Amortización acumulada de inmovilizado material		-1.064	-1.042	1. Reservas con disponibilidad limitada	10.600
				2. Reservas disponibles y resultados pendientes de aplicación	100.546
2. <i>Inversiones inmobiliarias</i>	9	461.298	455.844	3. Reservas con origen en la aplicación criterio valor razonable NIIF,s,	211.129
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler		448.587	448.447		196.613
Solares		126.221	124.621	AIV. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante	9.258
Construcciones		322.366	323.826		21.981
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias				AV. Reservas neto en sociedades asociadas	
Deterioros de valor				1. Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación	
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock		12.711	7.397		
				AVI. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	
				1. De activos disponibles para la venta	15.261
AIIV. Inversiones en empresas asociadas	10			2. Operaciones de cobertura	60
1. Inversiones en empresas asociadas					143
					-1.320
AV. Activos financieros no corrientes	12	7.059	9.962		-1.116
1. Instrumentos financieros de patrimonio		5.118	6.257	AVII. Diferencias negativas de consolidación/combinación de negocios	639
2. Créditos a terceros y otros activos financieros		1.941	3.705		639
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	20	3.982	4.009	B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	10.464
1. Activos por impuestos diferidos y pérdidas a compensar		3.982	4.009		9.961
				C) INGRESOS DIFERIDOS	158.007
B) ACTIVOS CORRIENTES		32.366	27.576		155.523
BI. Existencias		23.271	19.972	D) PASIVOS NO CORRIENTES	144.717
A) Existencias inmobiliarias	13	23.195	19.907		146.705
1. Terrenos y solares y anticipos sobre terrenos y solares		13.814	13.814	DI. Préstamos y pasivos no corrientes	63.347
2. Edificios en construcción		9.352	6.066	1. Deudas con entidades de crédito por préstamos a l/p	59.338
3. Edificios acabados		29	28	Valor nominal	76.552
				Ajuste por valor razonable de los préstamos	80.283
B) Existencias comerciales y otros aprovisionamientos		77	64	2. Otros pasivos no corrientes	-17.214
1. Existencias comerciales				3. Pasivos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura	-18.023
2. Otros aprovisionamientos		77	64		1.913
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BI+BII+BIV+BV+BX)		9.095	7.604		1.952
BII. Deudores	14	3.004	1.962	DII. Impuestos diferidos	76.539
1. Clientes, neto de anticipos de clientes y provisiones por deterioro		147	246		76.070
2. Deudores		487	500	DIII. Provisiones	18
3. Personal		2	3		1.703
4. Administraciones públicas	20	2.369	1.214	DIV. Otros pasivos no corrientes	18
					3.127
BIII. Depósitos	14	203	20	E) PASIVOS CORRIENTES	13.290
BIV. Préstamos y deudores con intereses		2.120	1.016		8.817
BV. Inversiones financieras	14	160	154	EI. Deudas con entidades de crédito	9.589
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación		160	154	2. Por vencimientos a c/p de préstamos a l/p, liquidación de coberturas	9.589
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		3.608	4.452	y utilización de líneas de crédito	6.357
1. Caja		2	5	3. Otros pasivos corrientes	
2. Bancos		3.606	4.448		
				EII. Deudas corrientes con Administraciones Públicas	20
TOTAL ACTIVO		506.048	498.730		238
Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio 2020.					
				1. Hacienda Pública	186
				2. Organismos Seguridad Social	60
				3. Otras Administraciones Públicas	-8
					16
				EV. Dividendos pasivos a pagar	
				EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	19
					416
					384
				EVII. Acreedores comerciales	19
				1. Proveedores	2.761
				2. Acreedores y efectos a pagar	1.752
					601
				EVIII. Otros acreedores corrientes	19
				2. Acreedores por operaciones varias	1.009
				3. Remuneraciones pendientes de pago	947
					349
					344
				EIX. Periodificaciones	-65
					-58
				TOTAL PASIVO	506.048
					498.730

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio 2020.

Estado de resultados consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes			
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019	Notas	Miles de Euros	
		TOTAL GENERAL	
		2020	2019
1) INGRESOS			
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	21.1)	19.058	18.949
a) Ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas		16.933	16.723
Rentas de terceros no grupo		16.933	16.723
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	21.6)		6
a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados			6
b) Ingresos por ventas de terrenos y solares			
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria		16	110
a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria		13	110
b) Ingresos por prestación de servicios de mantenimiento de inmuebles		2	
1E) Otros ingresos y resultados		2.109	2.111
a) Subvenciones de explotación		2.107	2.108
c) Ingresos por servicios diversos		2	3
2) GASTOS			
2A) Gastos operativos	21.3)	-6.641	-6.029
a) Compras de mercaderías		-3.262	-3.372
b) Variación de existencias de mercaderías		-2	-3
c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad		1	-15
d) Servicios de profesionales independientes		-1.457	-1.587
e) Primas de seguros		-537	-562
f) Servicios bancarios y similares		-191	-143
g) Suministros		-42	-36
h) Otros servicios		-591	-586
		-444	-441
2B) Gastos de personal	21.4)	-3.131	-3.168
a) Sueldos, salarios e indemnizaciones		-2.182	-2.241
b) Seguridad social a cargo de la empresa		-565	-564
c) Otros gastos sociales		-53	-60
d) Consejo de Administración y comités del mismo		-330	-302
2C) Otros gastos	21.5)	-1.649	-1.704
a) Arrendamientos y cánones		-19	-12
b) Publicidad y comunicación		-13	-14
c) Otros tributos		-1.613	-1.678
d) Ajustes en la imposición directa o indirecta		-3	
2D) Ingresos por recuperación de gastos	4,5)	2.444	2.477
a) Ingresos por recuperación de gastos repercutibles		2.444	2.477
2E) Depreciación inmovilizado material	8		-23
b) Dotación a la amortización de inmovilizado material		-23	-21
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	7		-43
a) Dotación a la amortización de inmovilizado intangible		-43	-42
2G) Impagados			-984
a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables		-241	-91
b) Dotación a la provisión por insolvenias de tráfico		-1.124	-247
c) Cancelación de la provisión por insolvenias de tráfico		382	235
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	21.6)	6	-96
a) Coste de las ventas de los inmuebles o derechos vendidos		6	-3
c) Variaciones de valor en existencias inmobiliarias		6	-93
3) Otros Resultados			62
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones, negocios corrientes y otros		12.417	12.982
5) RDO.ENAJENACIONES Y OTROS DE INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS		185	16.781
5B) Deterioro o recuper. de deterioro de inmov.material y variacs. de valor de inver. Inmobiliarias y préstamos asociados	21.9)	191	16.807
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias, préstamos asociados e IMIVT		181	16.785
Deterioros y recuperación de deterioros de inmovilizado material e inmaterial		9	22
5C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	21.8)	-5	-26
Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio o reversión de aplicaciones previas		-5	-26
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones		12.602	29.763
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	21.10)	28	23
b) Intereses y descuentos financieros		28	23
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	21.10)	-1.436	-1.659
a) Intereses de deudas con terceros y otros asimilados		-1.436	-1.659
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	20.10)	5	22
a) Cartera de negociación y otros.		5	22
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	21.10)	120	13
c) Resultados por enajenaciones de instrumentos financieros a l/p		120	13
(11)=(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio		11.320	28.163
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	20)	-1.497	-5.381
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio		9.822	22.781
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante		9.258	21.981
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios		564	800
BENEFICIO BÁSICO Y DILUIDO POR ACCIÓN ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En euros)	5	0,40	0,95

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2020.

Estado del resultado global consolidado

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019			
		Miles de Euros	
		TOTAL GENERAL	
		2020	2019
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		9.822	22.781
B) INGRESOS Y GASTOS EN PATRIMONIO NETO QUE PUEDEN SER RECLASIFICADOS A RESULTADOS		-349	-642
1 Por valoración de instrumentos financieros:		-140	-27
a) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global		-140	-27
2 Por coberturas de flujos de efectivo		-326	-830
3 Efecto impositivo movimientos del año		116	214
C) INGRESOS Y GASTOS QUE NO SE RECLASIFICARAN A RESULTADOS			
1 Por valoración de instrumentos financieros:			
a) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global			
2 Por coberturas de flujos de efectivo			
3 Efecto impositivo			
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)		9.473	22.139
a) Resultado atribuido a la entidad dominante		8.970	21.443
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios		503	696

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes									
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO									
Miles de Euros									
	Notas	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Intereses minoritarios
		FONDOS PROPIOS					Ajustes por cambio de valor		Total Patrimonio neto
SALDO FINAL DEL AÑO 2018	16	6.976	264.549	-723	45.001	639	-434	9.262	325.270
Ajustes por cambios de criterio contable									
SALDO INICIAL DEL AÑO 2019		6.976	264.549	-723	45.001	639	-434	9.262	325.270
I. Total ingresos /(gastos) reconocidos					21.981		-538	696	22.139
II. Operaciones con socios o propietarios.			-4.625	13					-4.612
1. Aumentos/(Reducciones) de capital.									
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos.			-4.631						-4.631
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)			6	13					19
6. Incrementos/(Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios.									
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			44.999		-45.001			2	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto			45.001		-45.001				
3. Otras variaciones			-2					2	
SALDO FINAL DEL AÑO 2019	16	6.976	304.923	-711	21.981	639	-973	9.962	342.797
I. Total ingresos /(gastos) reconocidos					9.258		-288	503	9.473
II. Operaciones con socios o propietarios.			-4.631	-7					-4.638
1. Aumentos/(Reducciones) de capital.									
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos.			-4.631						-4.631
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				-7					-7
6. Incrementos/(Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios.									
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			21.983		-21.981				2
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto			21.981		-21.981				
3. Otras variaciones			2						2
SALDO FINAL DEL AÑO 2020	16	6.976	322.275	-718	9.258	639	-1.261	10.464	347.634

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado en el Cambio del Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2020.

Estado de flujos de efectivo consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes		Miles de Euros	
		TOTALS	
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2020 Y 2019		2020	2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
COBROS DE CLIENTES Y OTROS COBROS DE EXPLOTACIÓN (IVA Incluido)			
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS			
Pagos a proveedores, inversiones en stocks de promoción inmobiliaria y otros cobros y pagos corrientes			
Pagos netos al personal y liquidaciones a la Seguridad Social			
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones de IVA e IRPF			
Efectivo generado por las operaciones			
Intereses cobrados y bonificaciones			
Intereses pagados y no activados			
Impuestos sobre beneficios, pagos y cobros			
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación			
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)			
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios			
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio			
Traspaso de patrimonio (activos y pasivos) entre líneas de negocios			
Inversiones/desinversiones en Invers.financ.tempor. y préstamos a terceros			
Intereses cobrados			
Dividendos cobrados			
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión			
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION			
Rescate de acciones de la empresa/compraventas de autocartera			
Cobros de préstamos a largo plazo y diferencial anual de utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios)			
Reembolso de fondos tomados en préstamo			
Dividendos netos pagados a los accionistas y liquidación de retenciones fiscales s/dividendos			
Cobros/pagos por otras actividades de financiación (subsidiaciones)			
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación			
D) A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO			
F) INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO INCLUYENDO CAMBIOS DE PERÍMETRO			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERÍODO			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO			

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante en el Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2020

Estados Financieros Consolidados por Segmentos

Balance de situación consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A y Sociedades Dependientes									
	Miles de Euros								
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades		
ACTIVO	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	473.682	471.155	473.181	470.917	493	226	8	12	
Al. Activos intangibles	991	981	979	973	13	8			
All. Propiedades, planta y equipo	461.650	456.203	461.623	456.178	27	25			
AIV. Inversiones en empresas asociadas			60	60	-60	-60			
AV. Activos financieros no corrientes	7.059	9.962	6.750	9.912	308	49	1	1	
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	3.982	4.009	3.769	3.795	206	203	7	11	
B) ACTIVOS CORRIENTES	32.366	27.575	18.022	14.922	1.705	-600	12.640	13.253	
Bl. Existencias	23.271	19.972	2.843	2.831	20.428	17.141			
<i>ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (Bl+BIII+BIV+BV+BX)</i>	<i>9.095</i>	<i>7.603</i>	<i>15.179</i>	<i>12.091</i>	<i>-18.724</i>	<i>-17.741</i>	<i>12.640</i>	<i>13.253</i>	
Bl. Deudores	3.004	1.962	3.188	1.775	-182	188	-1	-1	
BIII. Depósitos	203	20	14	11	189	9			
BIV. Préstamos y deudores con intereses	2.120	1.015	1				2.120	1.015	
BV. Inversiones financieras	160	154					160	154	
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.608	4.452	11.977	10.305	-18.730	-17.938	10.361	12.084	
TOTAL ACTIVO	506.048	498.730	491.203	485.839	2.197	-374	12.648	13.265	

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A y Sociedades Dependientes									
		Miles de euros							
		TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
PASIVO		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)		347.632	342.795	336.446	330.807	-680	-688	11.867	12.676
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE		337.169	332.834	327.314	320.846	-2.007	-688	11.861	12.676
AI. Capital		6.976	6.976	6.913	6.913	5	5	58	58
All. Acciones propias de la Sociedad dominante		-718	-711					-718	-711
AIII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global		322.273	304.921	311.380	292.750	-1.701	-384	12.593	12.555
AIV. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante		9.258	21.981	9.771	22.155	-439	-310	-74	135
AVI. Ajustes por valoración de instrumentos financieros		-1.261	-973	-1.261	-973				
AVII. Diferencia negativa de consolidación		639	639	511		128			639
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO		10.464	9.961	9.132	9.961	1327		6	
C) INGRESOS DIFERIDOS		406	411	406	411				
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)		158.009	155.524	154.352	154.620	2.877	314	780	589
D) PASIVOS NO CORRIENTES		144.719	146.707	144.119	146.058	85	134	515	515
DI. Préstamos y pasivos no corrientes		63.347	65.982	63.342	65.977	5	5		
DII. Impuestos diferidos		76.541	76.072	76.615	76.146	-73	-74		
DIII. Provisiones		1.703	4.653	1.035	3.935	153	203	515	515
DIV. Otros pasivos no corrientes		3.127	0	3.127	0	0	0		
E) PASIVOS CORRIENTES		13.291	8.818	10.233	8.563	2.792	180	265	75
EI. Deudas con entidades de crédito y sociedades asociadas		9.589	6.357	6.572	6.357	3.018			
EII. Povisiones a corto plazo		3	3			3	3		
EIV. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos		238	238	1.127	860	-1.143	-684	254	63
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)		416	385	410	21	3	360	3	3
EVII. Acreedores comerciales		2.762	1.548	1.897	1.092	855	447	9	9
EVIII. Otros acreedores corrientes		348	345	293	289	56	56		
EIX. Periodificaciones		-65	-58	-65	-56		-1		
TOTAL PASIVO		506.048	498.730	491.203	485.839	2.197	-374	12.648	13.265

Estado de resultados consolidado

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS EJERCICIOS 2020 y 2019	Miles de Euros							
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
1) INGRESOS	19.058	18.949	19.023	18.794	24	155	11	
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	16.933	16.723	16.913	16.703	21	20	6	
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios		6					1	
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	16	110	2	-19	3	129	11	
1E) Otros ingresos y resultados	2.109	2.111	2.108	2.110				
2) GASTOS	-6.641	-6.028	-6.122	-5.511	-514	-517	-4	-2
2A) Gastos operativos	-3.262	-3.372	-3.084	-3.296	-177	-76	-1	-1
2B) Gastos de personal	-3.131	-3.168	-2.852	-2.876	-278	-292	-1	
2C) Otros gastos	-1.649	-1.704	-1.594	-1.651	-52	-51	-2	-2
2D) Ingresos por recuperación de gastos	2.444	2.477	2.443	2.477		1		
2E) Amortización del inmovilizado material	-23	-21	-21	-19	-2	-1		
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-43	-42	-40	-40	-3	-2		
2G) Impagados	-984	-104	-975	-104	-8			
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	6	-96			6	-96		
Otros Resultados		62		57				5
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	12.417	12.982	12.901	13.340	-491	-362	7	3
4) RDO. VENTAS INVERS. INMOB. Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	185	16.781	185	16.781				
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	191	16.807	191	16.807				
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	-5	-26	-5	-26				
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	12.602	29.762	13.086	30.123	-491	-362	7	3
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	28	23	-17	-392	-3	-96	49	512
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.436	-1.659	-1.402	-1.355	-34	57		-360
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	5	22					5	22
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	120	13	120	16				-3
(10)=(6)+(7)+(8)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo	11.320	28.163	11.787	28.391	-528	-401	61	173
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-1.497	-5.381	-1.452	-5.435	89	92	-135	-38
(12)=(10)+(11) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	9.822	22.781	10.335	22.956	-439	-310	-74	135
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	9.258	21.981	9.771	22.155	-439	-310	-74	135
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	564	800	564	800				
BENEFICIO BÁSICO Y DILUIDO POR ACCIÓN ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,40	0,95						

Estado de flujos de efectivo consolidado

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes	Miles de Euros											
	ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIOS 2020 Y 2019		TOTALS		Patrimonio en alquiler		Patrimonio en alquiler y servicios de gestión inmobiliaria		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN												
COBROS DE CLIENTES Y OTROS COBROS DE EXPLOTACIÓN (IVA incluido)	19.239	20.035	19.186	19.864	19.204	19.874	34	161				
PAGOS CORRIENTES IVA INCLUIDO MÁS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS	-10.963	-10.003	-7.579	-8.361	-7.550	-8.365	-3.680	-1.643	268	4		
Pagos a proveedores, inversiones en stocks de promoción inmobiliaria y otros cobros y pagos corrientes	-5.203	-4.164	-2.708	-3.043	-2.679	-3.038	-2.723	-1.131	199	4		
Pagos netos al personal y liquidaciones a la Seguridad Social	-2.488	-2.534	-2.321	-2.370	-2.321	-2.370	-167	-164				
Pagos de impuestos corrientes y liquidaciones de IVA e IRPF	-3.271	-3.305	-2.550	-2.948	-2.550	-2.958	-789	-348	69			
Efectivo generado por las operaciones	8.276	10.031	11.607	11.503	11.654	11.509	-3.645	-1.482	268	4		
Intereses cobrados y bonificaciones	6	5	2	2	2	2	4	4				
Intereses pagados y no activados	-1.430	-1.673	-1.426	-1.672	-1.426	-1.672	-4	-1				
Impuestos sobre beneficios, pagos y cobros	-1.934	459	-1.548	131	-1.548	117	-387	322		20		
Flujos de efectivo de las actividades de operación	4.917	8.822	8.635	9.964	8.682	9.956	-4.032	-1.157	268	24		
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación	4.917	8.822	8.635	9.964	8.682	9.956	-4.032	-1.157	268	24		
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
Adqui.de propiedades, planta y equipo (incluye intereses activados)	-4.565	-2.210	-4.553	-2.202	-4.553	-2.202	-11	-9				
Venta de propiedades, planta y equipo y traspasos entre negocios												
Inversiones en subsidiarias y otras unidades de negocio												
Traspaso de patrimonio (activos y pasivos) entre líneas de negocios			-2.515	2.258	-2.515	2.258	3.612	8.010	-1.096	-10.268		
Inversiones/desinversiones en invers.financ.tempor. y préstamos a terceros	1.831	389	3.102	394	3.102	394	-50	-6	-1.220			
Intereses cobrados	2	3	2	3	2	3						
Dividendos cobrados												
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión	-2.731	-1.819	-3.965	454	-3.965	454	3.551	7.995	-2.317	-10.268		
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN												
Rescate de acciones de la empresa/compraventas de autocartera	-5	19							-5	19		
Cobros de préstamos a largo plazo y diferencial anual de utilización líneas de crédito (y traspasos entre negocios)	5.922	944	2.905	944	5.922	944						
Reembolso de fondos tomados en préstamo	-6.408	-6.246	-7.385	-6.246	-7.385	-6.246	-244		1.221			
Dividendos netos pagados a los accionistas y liquidación de retenciones fiscales s/dividendos	-4.631	-4.631	-3.664	-3.665	-3.674	-3.675	-66	-67	-891	-889		
Cobros/pagos por otras actividades de financiación (subsidiaciones)	2.092	2.108	2.092	2.108	2.092	2.108						
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación	-3.030	-7.806	-6.052	-6.859	-3.044	-6.868	-311	-67	325	-871		
D) A+B+C = INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-844	-803	-1.382	3.559	1.673	3.542	-792	6.771	-1.724	-11.115		
F) INCREMENTO DE EFECTIVO Y DEMÁS EQUIVALENTES AL EFECTIVO INCLUYENDO CAMBIOS DE PERÍMETRO	-844	-803	-1.382	3.559	1.673	3.542	-792	6.771	-1.724	-11.115		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL COMIENZO DE PERÍODO	4.452	5.254			10.305	6.763	-17.938	-24.709	12.084	23.200		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	3.608	4.452			11.977	10.305	-18.730	-17.938	10.360	12.084		

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante en el Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2020

Memoria

1. Actividad del Grupo CEVASA

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

La actividad principal de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo CEVASA) es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como la promoción y construcción de edificios de toda naturaleza; la urbanización y parcelación de terrenos para su posterior explotación y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos. El Grupo desarrolla toda su actividad en territorio español.

Las acciones de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. están admitidas a negociación en las Bolsas de valores españolas y se negocian en la modalidad "fixing" del Sistema de Interconexión Bursátil.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas relativas a los estados financieros consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus actividades de promoción y de conservación del patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes por la Sociedad Dominante y las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del Grupo CEVASA, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 24 de marzo de 2021.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo CEVASA al 31 de diciembre de 2020 y de la cuenta de resultados consolidada, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

El Marco Conceptual de las NIIF establece que debe primar la esencia sobre la forma y que la información sirve para representar fielmente las transacciones y demás sucesos que se pretende reflejar, y que es necesario que estos se contabilicen y presenten de acuerdo a su esencia y realidad económica, y no meramente según su forma legal.

Si bien la aplicación de las NIIF tendrá como consecuencia, normalmente, que los estados financieros transmitan lo que generalmente se entiende como una imagen fiel, o una presentación razonable de la información, la NIC 1 permite que en determinadas circunstancias los administradores no apliquen un requisito establecido en una Norma o Interpretación, si concluyen que entra en conflicto con el objetivo de los estados financieros establecido en el Marco Conceptual, y que la entidad no lo aplique.

En este sentido, los administradores de la entidad dominante del Grupo CEVASA han llegado a la conclusión de:

- a) Que los estados financieros del Grupo, cerrados a 31 de diciembre de 2020 presentan razonablemente y fielmente la situación y desempeños financieros y los flujos de efectivo.

- b) Las cuentas anuales consolidadas se han preparado bajo el enfoque de coste histórico modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias y ciertos activos y pasivos financieros (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable.

Los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2020 son los mismos para todas las entidades integradas en el mismo, y por ello, en el proceso de consolidación no se han introducido ajustes ni reclasificaciones de homogeneización.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 8 de julio de 2020.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo CEVASA, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 fueron las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo CEVASA se presentan en la Nota 4.

Normas, modificaciones e interpretaciones efectivas en el ejercicio 2020

Las normas, modificaciones e interpretaciones NIIF que han entrado en vigor a partir del 1 enero del 2020 son:

Nuevas normas, modificaciones, mejoras e interpretaciones de aplicación obligatoria para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020		Interpretación/Modificación efectiva ejercicios iniciados a partir de
NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)":	Estas modificaciones aclaran la definición de "material", introduciendo además de las partidas omitidas o inexactas que puedan influir en las decisiones de los usuarios, el concepto de información "oscura". Con tales modificaciones se logra que las NIIF sean más coherentes, pero no se espera que tengan un impacto significativo en la preparación de los estados financieros.	1 de enero de 2020
NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia":	Estas modificaciones proporcionan ciertas exenciones en relación con la reforma del tipo de interés de referencia (IBOR). Las exenciones están relacionadas con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que la reforma del IBOR generalmente no debe causar el cese de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados.	
NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio":	Estas modificaciones ayudarán a determinar si se trata de una adquisición de un negocio o de un grupo de activos. La definición modificada pone énfasis en que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos a los inversores y otros. Además de modificar la redacción de la definición, se ha proporcionado una guía adicional. Para que se considere un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo ambos elementos están presentes (incluso para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser un negocio sin resultados, ahora será necesario contar con mano de obra organizada.	Estas modificaciones aplicarán a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que se inicie a partir del 1 de enero de 2020 y a las adquisiciones de activos que ocurrán a partir del inicio de ese ejercicio.
Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF:	El IASB ha emitido un marco conceptual revisado que se utilizará en el desarrollo de la normativa contable. Aunque no se realizan cambios a ninguna de las normas contables vigentes, las entidades que se basan en el marco conceptual para determinar su políticas contables para transacciones, eventos o condiciones que no están bajo el amparo de las normas contables emitidas tendrán que aplicar el marco conceptual revisado a partir del 1 de enero de 2020.	1 de enero de 2020
NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19":	El IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 "Arrendamientos" que proporciona una exención práctica opcional a los arrendatarios a la hora de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con la COVID-19 es una modificación del arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar tales concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones del arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como pagos de arrendamiento variables en el (los) período(s) en que se produce el evento o condición que desencadena el pago reducido. La enmienda no otorga la misma facilidad a los arrendadores, quienes tienen que aplicar los actuales requisitos de la NIIF 16 y considerar si habido o no una modificación del contrato de arrendamiento correspondiente.	A efectos de las NIIF-UE, las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y son de aplicación a más tardar desde el 1 de junio de 2020 para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

La aplicación de las normas, modificaciones e interpretaciones anteriores, no ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación	
NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9":	De acuerdo con el aplazamiento de la fecha de vigencia de la NIIF 17 "Contratos de seguros", la modificación cambia la fecha de vencimiento para la exención temporal en la NIIF 4 "Contratos de seguros" en cuanto a la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", requiriendo que las entidades apliquen la NIIF 9 para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, en lugar de a partir del 1 de enero de 2021.
NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2":	El IASB ha emprendido un proyecto de dos fases para considerar qué exenciones, si fuese el caso, proporcionar para los efectos de la reforma de los tipos de interés de referencia ("los IBOR"). Las modificaciones de la Fase 1, emitidas en septiembre de 2019, proporcionaron exenciones temporales de la aplicación de requerimientos específicos de la contabilidad de cobertura a las relaciones afectadas por las incertidumbres que surgen como resultado de la reforma del IBOR ("las exenciones de la Fase 1"). Las modificaciones de la Fase 2 abordan cuestiones que surgen de la implementación de las reformas, incluida la sustitución de un tipo de referencia por uno alternativo. Las modificaciones aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, si bien se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de las normas, modificaciones e interpretaciones anteriores, no se estima que tenga un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

Nuevas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea	
NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos":	<p>Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto.</p> <p>Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.</p>
NIIF 17 "Contratos de seguros":	<p>En mayo de 2017, el IASB finalizó su proyecto de larga duración para desarrollar una norma contable sobre contratos de seguros y publicó la NIIF 17, "Contratos de seguros". La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de seguros", que actualmente permite una amplia variedad de prácticas contables. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional.</p> <p>La norma aplicará para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose su aplicación anticipada si también se aplican la NIIF 15, "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" y la NIIF 9, "Instrumentos financieros". La NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.</p>
NIIF 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17":	<p>En respuesta a algunas de las preocupaciones y desafíos planteados en relación con la aplicación de la NIIF 17, el IASB ha desarrollado enmiendas y aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque las modificaciones no cambian los principios fundamentales de la norma. Adicionalmente, se ha retrasado la fecha de entrada en vigor obligatoria de la NIIF 17 a ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. La modificación de la NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.</p>
NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes":	<p>Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.</p> <p>No obstante, en julio de 2020 hubo una modificación para cambiar la fecha de entrada en vigor de la modificación al 1 de enero de 2023. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.</p>
NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto":	<p>Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen en resultados. La modificación también aclara que una entidad está probando si el activo funciona correctamente cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.</p>

Nuevas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea	
NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato":	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual":	Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios (antes se refería al MC de 2001). Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:	<p>Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:</p> <ul style="list-style-type: none"> NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF": La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF. NIIF 9 "Instrumentos financieros": La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%. NIIF 16 "Arrendamientos": Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. NIC 41 "Agricultura": Esta modificación elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. <p>Las mejoras anuales están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.</p>
NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables":	Se ha modificado la NIC 1 para mejorar los desgloses sobre las políticas contables para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables":	Se ha modificado la NIC 8 para ayudar a distinguir entre los cambios de estimación contable y los cambios de política contable. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de aquellas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo CEVASA.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, el euro, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado estimaciones con base a informaciones objetivas obtenidas por la Dirección de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios con los que se realizan se refieren a:

- Como valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de otros activos inmobiliarios, en inmovilizado o en existencias, se ha considerado el informado en las tasaciones globales de la cartera inmobiliaria efectuadas por terceros expertos independientes y respecto a la fecha de cierre de las correspondientes cuentas anuales consolidadas. Respecto al valor razonable de obras en curso de mejora, no consideradas dentro del informe de tasación, se ha considerado el importe de inversión, en aplicación de los párrafos 53 de la NIC 40.

Se adjunta cuadro resumen de las tasaciones realizadas sobre toda la cartera inmobiliaria del grupo:

Miles de euros						
Sociedad	Activo inmobiliario	Dirección	Tipología	Subvención	Valor de mercado	Valor mercado total
CEVASA	Bon pastor Suelo Bon Pastor	C/Torrent de l'Estadella Passeig de la Verneda, 150	Edificio industrial Solar industrial (edificabilidad remanente)		4.233 2.201	6.434
CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	Meridiano Cero La Sagrera Igualada Santa Coloma de Gramenet Sant Joan de les Abadesses Vic Cornellà de Llobregat C/ Ciutat	Av. Meridiana y C/Torreella de Montgrí C/Costa Rica, 17 y Josep Estivill, 75-77 C/Costa Rica, 17 y Josep Estivill, 75-77 Av. Gaudí Av. Pallaresa, 101-103 Av. Pallaresa, 101-103 Plaza Pompeu Fabra C/Pellaire Dulcet, 12-18 C/Bonavista, 77-79 C/Ciutat, 7	Vivienda Libre, VPO, Locales y Aparcamiento Vivienda Libre, Locales y Trasteros Aparcamiento Vivienda Libre, Vivienda VPO Aparcamiento Libre y Aparcamiento VPO Vivienda VPO y Locales Aparcamiento VPO, Trasteros VPO y Aparcamiento Libre Vivienda VPO Vivienda VPO, Trasteros VPO y Aparcamientos VPO Vivienda Libre, Vivienda VPO, Trasteros Libre, Trasteros VPO, Aparc. Libre, Aparc. VPO y Local Vivienda libre		247.355 33.696 3.423 203 366 265 2.033 6.089 19.199 2.926 920 7.766 9.271 7.702	247.355 37.119 6.292 22.491 1.185 9.799 9.271 7.702
CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	Meridiano Cero (oficinas) Parquing C/Dublín Esplugues de Llobregat C/ Ciutat C/Buenos Aires	Av. Meridiana, 350-358 Av. Meridiana, 350-358 C/Rafel Casanovas C/Ciutat, 7 C/Buenos Aires, 1-7	Oficinas y Locales Parquing en Rotación Local Comercial Locales y Oficina Oficina		32.899 3.980 751 3.269 1.874	32.899 3.980 751 3.269 1.874
SBD Lloguer Social, S.A.	Falla Serra 2 Espronceda Can Llong 5 Can Llong 6 La Serra 4	C/ Antoni Vico, 104 y Manuel de Falla, 43 C/Susqueda, 53-59 Pl. Ordidores, 1-2 C/Budapest, 85 C/Praga, 116-122 C/Banyoles, 12-14	Viviendas VPO, Trasteros VPO, Aparcamientos VPO y Locales Viviendas VPO, Trasteros VPO, Aparcamientos VPO y Locales Viviendas VPO, Trasteros VPO, Aparcamientos VPO Viviendas VPO, Trasteros VPO, Aparcamientos VPO y Locales Viviendas VPO, Trasteros VPO, Aparcamientos VPO Viviendas VPO, Trasteros VPO, Aparcamientos VPO	1.396 973 635 7.262 1.981 2.100	10.743 9.619 4.334 26.412 7.554 7.078	12.139 10.592 4.969 33.674 9.535 9.178
CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	Berga I y Berga II Montgat Cornellà de Llobregat El Vendrell La Seu d'Urgell Montgat Terrassa Hospitalet de Llobregat Saint Joan Despí Can Gambús	C/Pla del Alemany Av. Sant Jordi, 17 Parcela B8 del sector Can Millas de Cornellà de Llobregat Ámbito de PAU de "Les Madrigueres" del Vendrell Ámbito de la Ciutadella de Torrecutat de la Seu d'Urgell C/Marina Can Colomer-Torrent Mitger parcela nº.6 C/Cobalto, 1-7 Creu d'en Muntaner Can Gambús	Trastero y aparcamientos Aparcamiento Obra en curso Suelo en gestión Suelo en gestión Solar Solar Obra en curso 50% de la parcela Obra en curso		40 14 7.501 20.571 2.761 2.884 3.009 6.669 222 4.477	40 14 7.501 20.571 2.761 2.884 3.009 6.669 222 4.477
	Total				17.214	501.442
						518.656

- El valor de préstamos subvencionados, asociados a la financiación de determinadas inversiones inmobiliarias, se ha obtenido también de las valoraciones de expertos independientes (Nota 15).
- La vida útil de los activos intangibles e activos materiales para uso propio e inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 9).

- La razonabilidad del mantenimiento de las provisiones registradas al 31 de diciembre de 2020 (Nota 18) y la necesidad o no de dotar nuevas provisiones, a 31 de diciembre de 2020.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 12).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y deducciones fiscales y por impuestos diferidos asociados a activos y pasivos registrados en el balance de situación consolidado adjunto por un valor diferente a su valor fiscal (Nota 20).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja), lo que se haría conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

Desglose de los niveles de jerarquía de valor razonable en los que se clasifican los valores razonables obtenidos por el grupo.

De acuerdo a lo señalado en la NIIF 13, a continuación se informa de las jerarquías de valor razonable aplicadas a la valoración de los activos inmobiliarios y también de los instrumentos financieros, siendo la prioridad más alta (nivel 1) los precios cotizados en mercados activos para activos y pasivos idénticos, y el nivel más bajo (nivel 3) los datos de entrada no observables. Las variables de nivel 2 son variables distintas de los precios cotizados que se incluyen en el nivel 1, que son observables en relación con el activo o pasivo, ya sea directamente o indirectamente.

	Valoración inmobiliaria y préstamos cualificados asociados	Valoración instrumentos financieros
Variables de Nivel 1	No se han utilizado	Se ha utilizado los precios de cierre publicados por los mercados de valores donde se cotizan los activos financieros. También los valores liquidativos informados por las gestoras de fondos de inversión.
Variables de Nivel 2	Se han utilizado las siguientes: - Previsiones de inflación futura - Precios módulos de venta y alquiler de VPO,s emitidos por la Generalitat de Catalunya	Valoraciones de swaps facilitadas por las entidades financieras contrapartes, calculadas en función de los precios negociados en los mercados de capitales de swaps contratados a plazos similares a los que restan para los contratados por el Grupo CEVASA.
Variables de Nivel 3	Inputs utilizados en las valoraciones correspondientes principalmente a los datos comparativos en el mercado, costes de construcción y urbanización, absorción, yields o rentabilidades exigidas por inversiones inmobiliarias para edificios en alquiler, etc.	

e) **Principios de consolidación**

Los principales principios de consolidación seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido preparadas por los Administradores de cada sociedad. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo sobre las mismas. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que la Sociedad Dominante controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. A excepción de SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U., el resto de sociedades dependientes se crearon en una operación de reestructuración empresarial por aportación de las diferentes ramas de actividad del grupo CEVASA, en la que el coste de adquisición de dichas participaciones en la sociedad aportante fue el valor contable o de coste de los activos y pasivos entregados. Dichos activos y pasivos se registraban en CEVASA por su valor de coste, a excepción de los instrumentos financieros, que se registraban y aportaron a su valor razonable. Con esos mismos criterios registraron los activos y pasivos recibidos las sociedades que se crearon. No existió fondo de comercio alguno en dicha operación.
- SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U. se integraron en las cuentas consolidadas del grupo CEVASA tras su toma de control, en una combinación de negocios en la cual los activos y pasivos adquiridos por el grupo se integraron en las cuentas consolidadas a su valor razonable en aquella fecha. Puesto que el 20% del capital de estas dos empresas es titularidad de accionistas externos al grupo CEVASA, los estados financieros muestran, en concepto de "Intereses Minoritarios", el valor de su participación en aquellas empresas, y la parte del resultado que les es atribuible.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad.

A excepción de la reserva por prima de emisión, la mayor parte de reservas de las filiales proceden de resultados bonificados en el Impuesto sobre Sociedades (régimen especial de entidades de arrendamiento de viviendas). Su distribución originaria una tributación a la matriz del 12,5%. Sin embargo estos estados financieros no muestran impuestos diferidos por este concepto puesto que se prevé que en futuro se mantenga la política de no distribuir esos resultados a la matriz, distribuyéndose exclusivamente los procedentes de actividades no bonificadas, como viene ocurriendo en la última década.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación y sus efectos en los estados financieros consolidados

Ni durante el ejercicio 2020 ni en el 2019 han habido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo CEVASA.

g) Cambios de criterios contables, comparación de la información y corrección de errores

La información contenida en esta memoria anual consolidada del ejercicio 2020 es plenamente comparable con la del ejercicio 2019.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han aplicado las mismas políticas y métodos contables que en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, a excepción de una reclasificación de saldos por un total de 2.715 miles de euros, que se tenían registrados como provisiones no corrientes, y que a 31/12/2020 se muestran dentro del epígrafe "Otros pasivos no corrientes", de acuerdo con el que entendemos es el criterio del Comité de Interpretaciones de las NIIF,s respecto al registro de la incertidumbre relativa al impuesto sobre las ganancias, regulado en la NIC 12 y en la CINIIF 23.

h) Situación financiera – Fondo de maniobra

El balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2020 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 19 millones de euros, si bien los activos corrientes del balance de situación consolidado a dicha fecha incluyen 23 millones de euros de existencias inmobiliarias que no son activos realizables en el corto plazo. Según se indica en las Notas 15 y 16, la operativa del grupo genera anualmente excedentes de tesorería fruto de su actividad patrimonial y dispone de líneas de crédito por importe 9 millones de euros, de las que a 31 de diciembre de 2020 se ha dispuesto un importe de 3 millones de euros, cuyo vencimiento se produce durante el ejercicio 2021 y que tiene la intención de renovar a su vencimiento.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen dudas de que el Grupo podrá atender a sus compromisos en el corto plazo.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante del Grupo

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2020 que prevén realizar los Administradores de la Sociedad Dominante y que debe aprobar la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio - Pérdida	2
Distribución	
A Resultados negativos pendientes de aplicación	2

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

a) *Inversiones inmobiliarias (Nota 9)*

Son inversiones inmobiliarias los activos de la cartera inmobiliaria que se mantienen para obtener rentas o apreciación del capital o con ambos fines, y:

- no son usados en la producción o suministro de bienes y servicios o para usos administrativos
- no se tienen para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Son inversiones inmobiliarias, además de los edificios en alquiler:

- Los terrenos que se tienen con el objetivo de obtener plusvalías a l/p y no para venderse en el corto plazo.
- Terrenos para uso indeterminado. Si no se señalan para venderse en el corto plazo o para realizar una promoción inmobiliaria para la venta, se considerarán inversión inmobiliaria.
- Edificios desocupados ofertados en alquiler.
- Edificios en construcción para su alquiler futuro.

No son inversiones inmobiliarias:

- Los edificios ocupados por el dueño (p.ej.: oficinas administrativas)
- Inmuebles con el propósito de venderlos a corto plazo o que se encuentran en construcción o desarrollo con vistas a vender los edificios construidos.
- Las concesiones administrativas.

De las opciones de valoración que se mencionan en la NIC 40 para este tipo de activos, los Administradores de la Sociedad Dominante han optado por el de valor razonable, con la finalidad de que los estados financieros consolidados muestren con mayor fidelidad la verdadera situación financiera del grupo y sus resultados.

Las reglas básicas de registro en el método de valor razonable son las siguientes:

- Los ajustes iniciales derivados del cambio de criterio de valor de coste a valor razonable se llevan a reservas (plusvalía neta de impuestos) y a pasivos por impuestos diferidos (carga fiscal sobre la plusvalía).
- Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados y forman parte del resultado del ejercicio.

- No se practican amortizaciones. Esta “pérdida de valor” por uso y paso del tiempo y otras minusvalías o plusvalías ya se encuentran implícitas en los cambios del valor razonable.
- Tanto en el caso de aplicar el método de valor razonable como el valor de coste, en la memoria se informa con detalle de los ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias, de los gastos directos de operación que generaron ingresos, de los gastos directos de operación que no generaron ingresos por rentas y de las variaciones del valor razonable recogidas en las cuentas de resultados.

Respecto a la determinación del valor razonable, la NIC 40 no obliga a tasación externa. Pudiera hacerse internamente, aunque en la práctica es muy difícil estimar las tasaciones sin la colaboración de un experto independiente. Adicionalmente tanto los organismos reguladores del mercado de valores, como las asociaciones inmobiliarias de patrimonio en alquiler recomiendan la tasación externa. Esta recomendación la aplica el Grupo CEVASA, que encarga tasaciones semestrales de su cartera inmobiliaria, coincidiendo con el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada año.

a.1) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler

Las inversiones inmobiliarias se valoran de acuerdo a la NIC 40.

Su valoración inicial se realiza al coste, incluyendo en el mismo los costes de transacción.

Posteriormente, las inversiones inmobiliarias se valoran por su valor razonable y sus cambios de valor se reconocen en la cuenta de resultados. Las modificaciones en los impuestos diferidos asociados a esos cambios de valor se acreditan o abonan también en la cuenta de resultados, como gastos o ingresos por impuestos diferidos. El grupo testea los valores razonables de sus inversiones de manera periódica, en las fechas de cierre del primer y segundo semestre del ejercicio, mediante encargo de informes de tasación a expertos exteriores al Grupo.

Respecto a las nuevas inversiones que realice el Grupo durante el ejercicio, en nuevos edificios en alquiler o solares con ese destino, el Grupo entiende que la mejor estimación de su valor razonable, entre el momento de su adquisición y el cierre del ejercicio, es su coste de adquisición a terceros ajenos al Grupo, en una transacción entre partes independientes. El Grupo no cree necesario que terceros determinen su valor razonable, en tanto no haya transcurrido al menos un año desde su adquisición, salvo que se considere que han variado sustancialmente los precios y condiciones del mercado inmobiliario donde se sitúan dichos activos.

Por regla general, entre dichas tasaciones semestrales, el Grupo no modifica el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias en alquiler, ni tan siquiera cuando realiza en dichos inmuebles sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan el valor de dichos inmuebles, en coherencia con los supuestos realizados por los tasadores externos, que, en la determinación del valor (y especialmente el valor residual de los inmuebles) al término de los períodos de arrendamiento, consideran que el Grupo realizará en el futuro las inversiones necesarias para mantener los activos en perfecto estado de conservación, y así se encontrarán en las fechas supuestas, en que se establecen los valores residuales. En consonancia con este supuesto, el Grupo entiende que la mayor parte del coste de las obras que se realizan no se tendrá en cuenta por los tasadores externos y no aumentarán los valores razonables por ellos calculados. No obstante, en el caso de que se realicen inversiones que, a juicio de los Administradores, permitan alquilar los inmuebles por importes superiores a los supuestos por los tasadores externos en sus informes, tales inversiones se reconocen, entre dichas tasaciones semestrales, aumentando el valor razonable de dichos inmuebles.

En determinadas ocasiones, en aplicación del párrafo 53 de la NIC 40, cuando se trata de obras en curso no finalizadas, realizadas en estos activos y el Grupo entiende que pudieran ser tenidas en cuenta por los tasadores en sus valoraciones futuras, su coste se añade al valor razonable de dichos activos. Especialmente se aplica este criterio cuando parte del coste de estas obras podrá ser recuperado de nuestros clientes o de terceros, bien sea mediante un aumento de las rentas contratadas o compensaciones directas. En la mayor parte de estos casos, es difícil apreciar por los tasadores externos el alcance de las obras en curso que se están realizando, en tanto dichas obras no están finalizadas, momento en que son consideradas en sus informes de valoración. Entre tanto, el Grupo añade al valor razonable del activo, determinado externamente sin considerar las obras en curso, el coste de dichas obras como equivalente a su valor razonable.

El Grupo CEVASA no tiene restricción alguna para enajenar "Inversiones inmobiliarias". Sin embargo la existencia de contratos de arrendamiento en vigor supone un condicionante a tales enajenaciones. La duración de estos contratos oscila entre el año y los siete años para los contratos de arrendamiento de inmuebles de renta libre o de renta limitada administrativamente (Viviendas de Protección Oficial modernas) mientras que es indefinida en aquellos contratos de renta antigua anteriores al año 1985 y sujetos al régimen de Viviendas de Protección Oficial (en adelante VPO). Éstas últimas constituyen el 28,07% del número total de viviendas en alquiler.

a.2) Propiedades en construcción o en stock con destino Inversiones inmobiliarias

Un elemento en stock o en construcción con destino inversiones inmobiliarias es registrado como activo en este epígrafe cuando:

- Es posible que la empresa obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- El coste futuro del activo puede ser determinado con suficiente fiabilidad.

Dentro de este apartado se incluyen los siguientes solares:

- Un solar calificado como industrial en el barrio barcelonés de Bon Pastor, que se destinará, en principio, a promover una edificación en alquiler.
- Un solar en la localidad de Terrassa (Barcelona), que destinará a promover un edificio de viviendas de protección oficial destinado al alquiler.
- Un edificio en construcción en la localidad de Cornellà de Llobregat (Barcelona), en el que se está promoviendo un edificio de viviendas de protección oficial en alquiler.

De acuerdo con la NIC 40, las inversiones inmobiliarias en construcción y aquellas otras en desarrollo deben de ser reconocidas a valor razonable, durante su construcción, a menos que el valor razonable no pueda ser determinado de manera fiable. También los cambios en el valor razonable de estos activos deben ser reconocidos en la cuenta de resultados.

Si el valor razonable no puede ser determinado de manera fiable, las inversiones en construcción y en desarrollo son reconocidas al valor de coste.

Una vez finalizada la construcción o total modificación y estas inversiones están disponibles para su puesta en funcionamiento y alquiler, estas propiedades se reclasifican como inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se han activado gastos de personal dentro del coste de las propiedades, planta y equipo, en construcción o en stock.

Durante el ejercicio 2020 se han activado gastos financieros por un total de 21 miles de euros correspondientes a promociones inmobiliarias en desarrollo que necesitan un periodo de tiempo sustancial para estar preparados para su uso previsto. Durante el ejercicio 2019 se activaron por este mismo concepto 67 miles de euros.

a.3) Criterios aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, consideradas como unidades generadoras de efectivo (UGE,s)

Se define como Unidad Generadora de Efectivo (UGE) un activo o un grupo de activos, que, considerados individualmente o conjuntamente, aportan o generan efectivo por su funcionamiento y explotación continuados, que son, en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos. En el caso del Grupo CEVASA y con el fin de eliminar asimetrías contables, se han considerado dentro de las UGE,s, tanto los activos como, en el caso de promociones VPO, los préstamos subsidiados mediante las que se perciben subvenciones que complementan las rentas de alquiler de los edificios.

El importe recuperable de una UGE's es el mayor valor entre su precio de venta y su valor de uso.

Las UGE's del Grupo CEVASA se identifican con sus inversiones inmobiliarias en alquiler (y en algunos casos, préstamos subsidiados vinculados), los inmuebles explotados en el régimen de concesión administrativa y los activos asociados a la actividad de servicios de mantenimiento a terceros.

Los activos comunes del Grupo no generan entradas de efectivo por ellos mismos ni pueden ser atribuidos a ninguna UGE en particular.

En el Anexo 2 se identifican las Unidades Generadoras de Efectivo existentes en el Grupo, así como sus valores razonables, reconocidos en el activo del balance al cierre de los ejercicios 2019 y 2020 para algunas de ellas.

En el caso de fincas en alquiler, cada una de ellas considerada individualmente se considera una UGE, puesto que cumple los requisitos para serlo. Sin embargo, en el cuadro del Anexo 2 mencionado han sido agrupadas en cada una de las promociones o complejos inmobiliarios a las que pertenecen, con el fin de evitar relacionar miles de fincas.

Ni durante el año 2020 ni en el 2019 se han producido cambios en la forma de agrupar los activos, para identificar las UGE's.

Ni durante el año 2020 ni en el 2019 han habido cambios significativos en las hipótesis clave, sobre las cuales la dirección o las sociedades de tasaciones independientes se han basado para la determinación del valor de las UGE's.

Los importes registrados para las UGE's no incluyen ninguno referido a fondo de comercio o activos intangibles con vidas útiles indefinidas.

Tanto para las inversiones inmobiliarias en alquiler, como para inversiones inmobiliarias en curso y solares, clasificados también como inversiones inmobiliarias, se identifica el valor razonable con el valor de tasación de los mismos. Las tasaciones realizadas el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 fueron realizadas por la firma independiente Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (Savills Aguirre Newman), aplicando los estándares de valoración RICS.

Las valoraciones inmobiliarias se han realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards Incorporating the International Valuation Standards".

La situación originada por la COVID-19 ha originado que en las tasaciones de los activos realizadas por el experto independiente se considere, aplicando las normas RICS VPS3 y VPGA 10, que existe incertidumbre material en la valoración como consecuencia de poder atribuir menor peso a la evidencia previa del mercado con fines de comparación para informar plenamente de las opiniones de valor y encontrarse con un conjunto de circunstancias sin precedentes sobre las cuales basar un juicio. En consecuencia, advierten que dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente, y bajo revisión periódica.

El estándar de valoración 3 del Red Book (edición 2020) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la señalada instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación:

“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción”.

Métodos y supuestos utilizados en las valoraciones de las inversiones inmobiliarias, en fechas 31.12.2020 y 31.12.2019

Valoración realizada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.:

En función del tipo de activo estudiado los métodos aplicados han sido los siguientes:

1) SUELO

Los métodos de valoración empleados fueron los de Descuento de Flujo de Caja (DFC), Comparación, Método Residual Dinámico y Método del Coste.

- A) El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado, que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto.

En la valoración de los suelos, se han estimado los plazos de desarrollo de los mismos que se consideran más probables, de acuerdo con las prácticas habituales del mercado.

Se ha planteado el desarrollo de las promociones (bien sean residenciales, comerciales o industriales), de acuerdo con las prácticas de mercado en lo que a venta de producto final o de suelo urbano se refiere. Se resalta que en algunos casos se ha planteado la venta final de parcelas de suelo urbanizado, en lugar del producto terminado a desarrollar en el mismo.

- B) La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria uso y características, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogenizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

C) Para el supuesto de parcelas con un único edificio ha sido empleado el Método Residual Dinámico. Para el desarrollo de este método de valoración se requiere la estimación de costes de demolición y de construcción en este caso, así como la proyección de unos precios de venta de las unidades a construir, todo ello mediante un estudio de mercado. Una vez que se dispone de esta información, el método residual descuenta del valor total de mercado en venta de las unidades construidas, los costes totales de construcción de las mismas, así como los costes de demolición, y no de urbanización, en este caso. Al valor obtenido, se le añade la tasa de descuento que un promotor requeriría, teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción.

La cifra neta o residual resultante representa el valor más alto que en caso de compra venta se ofertaría por esa propiedad. La utilización del Método Residual Dinámico es adecuada en aquellos casos en los que existe menor precisión en la fijación de los futuros precios de venta de la promoción, así como de los costes de construcción y el tiempo esperado hasta la finalización de la misma. En este caso, el valorador se acoge al principio de prudencia para juzgar las suposiciones y datos asumidos en la valoración, asegurándose de su razonabilidad y tratando de ajustarse de la forma más precisa a la valoración concreta. En todo caso, cualquier método que se utilice para llegar al valor residual requiere de la estimación de un amplio número de variables.

2) ACTIVO EN ALQUILER

Los métodos de valoración empleados fueron Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.

A) Método de Descuento de Flujo de Caja (DFC):

Se ha realizado la valoración de los inmuebles de la cartera basándose en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles minorada por los gastos operativos proporcionales a la superficie de cada unidad. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado a fecha de valoración, que es indicativa del riesgo asumido por el propietario y del beneficio que espera obtener.

La valoración se ha llevado a cabo bajo el supuesto de un activo en Liquidación, considerando la comercialización y desinversión de las unidades tras el vencimiento de cada uno de los contratos. Se considera que en el año 10 del cashflow, la totalidad de las unidades se habrán vendido.

En el caso de las viviendas cuyos contratos son de renta antigua, se ha considerado la permanencia de los inquilinos según la edad media de esperanza de vida. En caso de alcanzar la edad máxima esperada, los contratos se darían por extinguidos y la unidad se podría comercializar a precio libre de mercado, del mismo modo que se hace para las viviendas libres, considerando el IPC y la evolución del precio de mercado. De todos modos el precio unitario será inferior al precio establecido para la vivienda libre, puesto que se entiende que esta unidad no se ha reformado prácticamente nada en todos los años de duración del contrato.

En aquellas viviendas con renta antigua, donde sus contratos de arrendamiento tengan una duración más allá de los 10 años del cashflow, se asume su comercialización en el último año del cash flow. Para determinar el precio de venta de estas unidades en el año 10, se establece, por un lado, el precio unitario de esa unidad, considerando el IPC y la evolución del precio de mercado, y por otro lado, a este precio se le aplica un descuento en concepto de indemnización. El descuento ha sido obtenido tras aplicar un coeficiente corrector sobre la diferencia de la renta de mercado proyectada a futuro (indexada al IPC y a la evolución de precios de renta) y la renta contractual (sólo indexada a IPC) traída al año 10 del cashflow. El coeficiente corrector se ha determinado en cada caso en función de los años que se estiman restantes de contrato.

B) Metodología de Comparación:

Se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

Cuando se ha creído oportuno, se han estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. La información de costes de reforma está basada en el estado de conservación en las inspecciones de los inmuebles.

Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como *reletting fee*, *void period*, *vacancy rate*, *management fee*, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

Los principales supuestos y premisas consideradas por Savills Aguirre Newman son los siguientes:

1) Número de períodos de *cash-flows*.

En la cartera del Grupo CEVASA se dan tres circunstancias diferentes que han llevado a utilizar diferentes criterios en la ejecución de la metodología de valoración:

- Unidades libres (tanto locales como viviendas): se supone que cada unidad se vende al finalizar el contrato a un precio libre. Se calculan los *un cashs-flows* hasta la finalización de dicho contrato.
- Viviendas y anejos calificados con protección oficial: en el caso de viviendas calificadas protegidas con limitación legal en sus rentas máximas de alquiler, la metodología utilizada para determinar su valor razonable fue el descuento de flujos de caja estimados. La valoración de cada una de las viviendas se realiza considerando todos los *cash-flows* hasta la finalización del contrato actual. Una vez finalizado este contrato se vende la unidad a un precio libre actualizado con el IPC y los crecimientos de mercado estimados hasta ese momento, como si de una vivienda libre se tratara. En el caso de viviendas VPO, el precio de venta se minora con una cantidad en compensación por el mantenimiento del régimen de protección hasta el final de la calificación. Esta reducción se obtiene de calcular la diferencia entre las rentas de mercado futuras y la renta contractual protegida máxima hasta el final de la calificación, actualizándose con una tasa.

Savills Aguirre Newman estima un valor de realización para cada inmueble al final de cada contrato de alquiler bajo el supuesto de activo en liquidación, pero considerando que se mantendrá en alquiler hasta la fecha de finalización de la calificación. En cualquier caso, no se consideran más de 10 años de *cash-flow*.

- Viviendas y anejos con contratos de renta antigua: se supone que cada unidad se vende al finalizar el contrato a un precio libre. Este precio se calcula un poco por debajo del mercado, porque se supone que después de muchos años de renta antigua las viviendas requieren de una inversión importante de actualización. En aquellos casos en que los contratos tengan más de 10 años, se estiman los *cash-flows* del contrato hasta la finalización del año 10, momento en que se supone la venta a un precio de mercado.

2) Tasa de actualización de rentas:

	IPC, s considerados
2021	
2022	0,80%
2023	1,10%
2024	1,40%
2025	1,70%
De 2026 a 2030	2,00%

3) Valor residual al término de los contratos o al final del periodo de 10 años, en caso de contratos de mayor duración:

- Unidades libres (locales, viviendas y anejos): precio libre de mercado.
- Unidades calificadas de protección oficial (viviendas y anejos): precio de mercado libre actualizado con el IPC y los crecimientos de mercado estimados para ese momento, minorando en una cantidad en concepto de compensación por tener que mantener el régimen de protección hasta el final de la calificación. Esta compensación se obtiene del cálculo actual de la diferencia entre las rentas de mercado libre y la renta contractual protegida máxima, hasta el final de la calificación.
- Viviendas y anejos de renta antigua: precio libre de mercado estimado en el momento de finalización del contrato, minorado en el monto de las inversiones que se estima de renovación/actualización. La duración de los contratos viene dada por la esperanza de vida de los inquilinos. Como mucho se consideran 10 años.

4) Tasas de descuento (TIR's):

Sociedad	Localización y promoción	Uso	TIR (%)	
			2020	2019
Cevasa	Barcelona, Bon Pastor	Industrial	8,50%	8,50%
		Suelo	12,00%	12,00%
Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	Barcelona, Meridiano Cero	Residencial	5,50%	4,50 - 7,50%
	Barcelona, La Sagrera	Residencial libre	3,75%	3,75%
		Aparcamiento libre	3,75%	4,00%
	Igualada, Avda. Gaudí	Residencial libre y VPO	5,00%	4,50 - 7,50%
	Santa Coloma (Cubics)	Residencial VPO	4,25%	4,25%
	Santa Coloma (Cubics)	Aparcamientos y trasteros VPO y libres	4,25%	4,25%
	Sant Joan de les Abadesses, Colonia Espona	Residencial VPO	6,00%	8,25%
	Vic, Pellaire Dulcet	Residencial VPO	8,00%	8,00%
	Cornellà de Llobregat, Can Mercader	Residencial libre y VPO	5,00%	4,50 - 7,75%
	Barcelona, Ciutat	Residencial libre	4,00%	4,00%
Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	Barcelona, Meridiano Cero	Oficinas	5,50%	4,00%
	Barcelona, Parquing Dublín	Parquing Público	4,50%	4,50%
	Esplugues de Llobregat, La Mallola	Local	5,75%	6,00%
	Barcelona, Ciutat	Local	4,75%	6,00%
	Barcelona, Buenos Aires	Local	6,50%	7,00%
SBD Lloguer Social, S.A.	Sabadell, Falla	Residencial VPO	7,50%	7,50%
	Sabadell, Serra 2	Residencial VPO	6,00%	6,00%
	Sabadell, Espronceda	Residencial VPO	7,50%	7,50%
	Sabadell, Can Llong 5	Residencial VPO	8,00%	8,00%
	Sabadell, Can Llong 6	Residencial VPO	8,00%	8,00%
	Sabadell, Serra 4	Residencial VPO	8,00%	8,00%

b) Inmovilizado material (Nota 8)

Inmuebles para uso propio

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El más destacado corresponde a las oficinas administrativas situadas en la localidad de Barcelona.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos que precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso, se añaden al coste de dichos activos, hasta ese momento. Los ingresos obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en aquellos activos, se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización. Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de resultados en el período en que se incurren.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, cuando es posible que estas inversiones generen beneficios económicos adicionales a los que hubiera generado el activo de realizarse tales inversiones, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados integral del ejercicio en que se incurren.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros en el epígrafe "Inmovilizado material".

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio, desde que se adquirieron o finalizó su construcción, es el siguiente:

Categoría	Años de vida útil estimada
Edificios para uso propio	57 años
Mobiliario de oficina	10 años
Equipos de oficina	6,7 años
Equipos por proceso información	4 - 8 años

Respecto al inmovilizado material, no se han producido cambios en la estimación de la vida útil ni en los valores residuales. Los métodos de depreciación aplicados en el ejercicio 2020 no han experimentado variación alguna respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

Bienes en régimen de arrendamiento financiero.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo no disponía de bienes en régimen de arrendamiento financiero.

El resto de arrendamientos son considerados como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado tangible, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

En las fechas de cierre de los ejercicios 2020 y 2019 (31 de diciembre), el Grupo no tenía formalizados compromisos contractuales para la adquisición de inmovilizado material.

c) Activos intangibles (Nota 7)

En el epígrafe “Activos intangibles, concesiones” se recoge la inversión en un edificio que se encuentra en explotación en régimen de concesión administrativa, valorada por el coste total incurrido en la ejecución de la construcción del edificio y sus instalaciones, estudios y proyectos, dirección y gastos de administración de obras, así como los intereses de la financiación destinada a financiar su construcción, hasta la puesta en funcionamiento del edificio.

El Grupo amortiza el coste de la concesión a lo largo del periodo de duración de la misma.

Periódicamente se obtiene el valor razonable de esta concesión administrativa, y, en caso de que el mismo sea menor que su valor neto contable en función del valor de coste, se registra por el primero, modificando las bases de amortización.

Únicamente se activan los costes de licitación incurridos que procedan de actividades técnicas directamente relacionados con el acuerdo concesional y de naturaleza incremental, es decir, los costes en los cuales se haya incurrido con ocasión del acuerdo y no los relacionados con funciones administrativas generales del Grupo, los que, en todo caso, se registran en la cuenta de resultados del periodo en que se incurran. El Grupo, conforme al contrato concesional no mantiene obligaciones de reposición a lo largo del período concesional.

Respecto al epígrafe “Activo intangible, aplicaciones informáticas”, se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o desarrollo propio y, posteriormente se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, todo ello siguiendo el tratamiento de referencia de las NIIF.

El Grupo amortiza las aplicaciones informáticas en base a la vida estimada de las mismas. Dichos elementos incurren rápidamente en obsolescencia tecnológica y se amortizan linealmente, a razón de un 25% anual.

Un activo intangible generado internamente únicamente se reconoce si se cumplen todas las condiciones indicadas a continuación:

- a) si se crea un activo que pueda identificarse (como software o nuevos procesos);
- b) si es probable que el activo creado genere beneficios económicos en el futuro; y
- c) si el coste del desarrollo del activo puede evaluarse de forma fiable.

Los activos intangibles generados internamente se amortizan linealmente a lo largo de sus vidas útiles.

Los activos intangibles pueden ser de “vida útil indefinida” - cuando, sobre la base de los análisis realizados de todos los factores relevantes, se concluye que no existe un límite previsible del período durante el cual se espera que generarán flujos de efectivo netos a favor de las entidades consolidadas - o de “vida útil definida”, en los restantes casos.

En el caso del Grupo CEVASA no se han desarrollado activos internamente.

d) Deterioro de valor de inmovilizados materiales, intangibles, existencias inmobiliarias y otros activos

d.1) Criterios generales tenidos en cuenta para estimar los valores razonables y los posibles deterioros de valor de inmovilizados materiales e intangibles.

En la fecha de cada cierre semestral, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido pérdidas por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de activos inmobiliarios para uso propio cuando el valor razonable es menor que el coste contabilizado, en base a tasaciones realizadas por terceros expertos independientes. Si se estima que el importe recuperable de un activo es menor a su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

El importe recuperable es el mayor importe entre el valor razonable y el valor de uso o de explotación. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual, utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

d.1.1.- Deterioro de Inmovilizado material

Los Administradores de la Sociedad Dominante evalúan periódicamente la existencia de deterioros en los activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Inmovilizado material".

d.1.2.-Deterioro de concesiones administrativas y otros activos intangibles

Se reconoce contablemente en la cuenta de resultados cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos. Los criterios para la determinación del valor razonable de estos activos son similares a los aplicados para las inversiones inmobiliarias, pero son completamente diferentes para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, aplicándose aquí los criterios establecidos para activos valorados por el menor entre su valor razonable y el coste neto de amortizaciones.

d.2) Criterios aplicables a las existencias inmobiliarias

Como el resto de activos inmobiliarios del Grupo, también los inmuebles asociados a las actividades de desarrollo (promoción inmobiliaria) son tasados al cierre de cada ejercicio por un experto independiente. Si como resultado de la misma, se aprecia que alguno de estos inmuebles ha sufrido algún deterioro de valor respecto al valor de coste, éste se reflejaría directamente en la cuenta de resultados. Si de posteriores valoraciones se aprecia que tal deterioro ha desparecido se anularía el mismo hasta el total registrado previamente como máximo. El deterioro de las existencias inmobiliarias aparece detallado en la Nota 21.8) de la presente memoria consolidada.

Las metodologías utilizadas para la determinación del valor razonable de las existencias (terrenos y solares, promociones en curso y edificios acabados) han sido principalmente las siguientes:

- a) Desarrollo: Este método indirecto es especialmente idóneo para propiedades que van a requerir un desarrollo inmobiliario que se extiende en el tiempo por un período superior a un año.

En este método se anticipa el probable nivel de ingresos derivados de la venta de las propiedades, supuestas construidas, de acuerdo con los parámetros fijados por la ordenanza urbanística. Dicha progresión de las ventas se determina en función del volumen edificable permitido, y del grado de absorción del mercado, que finalmente determina el horizonte temporal de la inversión.

A continuación se establece el programa de construcción que permita sostener las ventas previstas, y cubrir la demanda del mercado.

Como gastos inherentes al desarrollo y venta de las citadas propiedades tenemos los gastos de venta y comercialización, y los costes de proyecto, licencia, construcción y legalización de los edificios a construir, etc.

La diferencia obtenida al restar de los ingresos los costes y gastos, representa el beneficio que se espera obtener a través de las ventas, y el ingreso atribuible a la propiedad o la recuperación del desembolso efectuado en la compra de la propiedad valorada a través de las ventas.

El beneficio que el inversor o promotor desea obtener es a su vez el riesgo de la inversión, pues está sujeto a una serie de variables en las que no es posible determinar con exactitud el grado de incertidumbre de las mismas.

Deduciendo, por tanto, el beneficio esperado por el inversor de la diferencia entre ingresos y costes y gastos, obtenemos por diferencia la recuperación de la propiedad o el valor atribuible a la misma.

b) Mercado: De acuerdo con este método, se compara la propiedad objeto de estudio con otras de similares características, recientemente vendidas o que se están ofertando en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas, realizando los correspondientes ajustes debido a factores que pueden producir diferencias, tales como situación, superficie, dimensiones, forma, topografía, accesos, calificación urbanística, tipo de construcción, antigüedad, conservación, distribución, funcionalidad, diseño, etc. Este método es especialmente válido para existencias industriales finalizadas y en comercialización.

d.3) – Información sobre el deterioro de otros activos

Adicionalmente a los activos integrantes de las Unidades Generadoras de Efectivo, entre los activos del Grupo se encuentran los activos comunes de la Sociedad (oficinas administrativas), no imputables de forma directa a ninguna UGE, y activos circulantes no integrantes de tales UGE's. Entre ellos se encuentran valores mobiliarios, créditos y saldos deudores a favor del Grupo, depósitos bancarios, etc.

Algunos de estos activos han sufrido cierto deterioro, que se ha registrado, bien en la cuenta de resultados o con cargo al Patrimonio Neto del Grupo.

Los deterioros más relevantes de estos otros activos durante los años 2020 y 2019 han sido los siguientes:

- Cartera de valores:

Con relación a estos activos, valorados de acuerdo a las NIIF,s, sus plusvalías o minusvalías se detallan convenientemente en la Nota 14 de esta Memoria consolidada.

- Clientes y deudores:

Cuando algunos clientes o deudores del Grupo incurre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Son reclamados judicialmente.

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

c) Mantiene deudas con las sociedades del Grupo de antigüedad superior a 6 meses.

d) Se tiene dudas razonables sobre la voluntad o capacidad de pago de los mismos.

Entonces se considera probable que la totalidad de la deuda que estos mantienen con las sociedades del Grupo es de dudoso cobro y por tanto se dota una provisión por deterioro por el 100% de la misma, contra la cuenta de resultados.

En ciertas ocasiones y sin haber dotado previamente provisión alguna por deterioro, aún sin incurrir los deudores y clientes en las anteriores situaciones, se decide que ciertos saldos son totalmente irrecuperables por múltiples razones o que intentar su recuperación sería más costoso que tales saldos. Estos saldos se eliminan del activo directamente con cargo a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

e) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Los instrumentos financieros se reconocen inicialmente cuando la entidad del grupo es una parte obligada del contrato o negocio jurídico, conforme a las disposiciones del mismo. Los instrumentos financieros se clasifican según las categorías siguientes:

Activos financieros (Notas 10,12 y 14):

- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global, que comprenden:
 - Títulos de patrimonio neto que no se mantienen para negociar, y para los que el grupo ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial de reconocer en esta categoría. Son inversiones estratégicas y el grupo considera que esta clasificación es más relevante. En el momento de enajenación de estas inversiones de patrimonio neto, cualquier saldo relacionado dentro de la reserva de valor razonable con cambios en otro resultado global se reclasifica a reservas.
 - Fondos de inversión, en garantía de algunos préstamos hipotecarios reflejados en el pasivo
 - Títulos de deuda donde los flujos de efectivo contractuales son solamente principal e intereses y el objetivo del modelo de negocio del grupo se consigue tanto a través del cobro de flujos de efectivo contractuales como de la venta de activos financieros. En el momento de venta de estas inversiones en deuda, cualquier saldo relacionado dentro de la reserva de valor razonable con cambios en otro resultado global se reclasifica a resultados.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que comprenden:
 - Inversiones en deuda que no califican para valoración a coste amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado global.
 - Inversiones en patrimonio neto que se mantienen para negociar, e inversiones en patrimonio neto para las que la entidad no ha optado por reconocer las ganancias y pérdidas en el valor razonable a través del otro resultado global.

- Otros activos financieros no corrientes:
 - 1) Depósitos bancarios a largo plazo en entidades financieras.
 - 2) Los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en organismos oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.
- Clientes y otros deudores: los saldos de deudores son registrados por su valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. El saldo considerado de dudoso cobro es el importe total acreditado a clientes de los que se estima poco probable su cobro por darse determinadas circunstancias. En estos casos, se dota la correspondiente pérdida contra la cuenta de resultados. Si posteriormente se producen determinados hechos que hacen que se estime mucho más probable el cobro de esos créditos (o si se cobran esas deudas), entonces se reajusta al alza el valor razonable de los mismos, con abono a la cuenta de resultados.

Mensualmente se evalúan los posibles deterioros de valor de esos saldos, ajustándose los mismos a los importes que se estime probable recuperar (valor razonable) o cobrar, ajustándose las cuentas compensadoras "provisión por insolvencias" contra la cuenta de resultados.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor recuperable.

- Personal

Los importes acreditados de personal empleado a las sociedades del Grupo se valoran por el valor nominal del importe entregado. Tras solicitud solo se conceden anticipos hasta el máximo a que da derecho al empleado la normativa laboral.

Pasivos financieros (Notas 16, 17 y 19)

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado, todo ello teniendo en cuenta los acuerdos contractuales y el fondo económico. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Los préstamos subvencionados asociados a las inversiones inmobiliarias valoradas siguiendo el criterio de valor razonable, se valoran también por su valor razonable, y sus variaciones de valor se imputan, paralelamente a las de los inmuebles que financian, a la cuenta de resultados del ejercicio.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

f) Existencias

Las existencias de terrenos y solares, promociones en curso y terminadas, son valoradas inicialmente al precio de adquisición o coste de ejecución más los costes directos asociados a la transmisión e impuestos que graven las operaciones. Posteriormente se valoran por el menor coste de entre el valor razonable y el coste de la adquisición o el coste de ejecución, según corresponda.

El coste de ejecución recoge los gastos directos necesarios hasta la terminación de promociones, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando dicho proceso tenga una duración superior a un año. El Grupo CEVASA no imputa ni activa costes indirectos en proyectos en curso de suelo ni en promociones inmobiliarias en construcción.

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de compromiso de compra, se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

El Grupo registra las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor neto de realización es menor al valor neto contable. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como valor razonable el determinado por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman), en los informes de tasación que realizan semestralmente y cuyas premisas se han detallado en la Nota 4.d) "Deterioro de valor de activos materiales, intangibles y otros activos" (punto d.2).

Respecto a las existencias no inmobiliarias, tales como los productos para reposición, en el caso de mantenimiento de inmuebles (aprovisionamientos), se encontraban valoradas al coste medio ponderado. También para este tipo de existencias se realizan tests de deterioro con base en inventarios periódicos. En caso de deterioro se registra el mismo en la cuenta de resultados.

g) Efectivo y medios equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" incluye tanto los importes existentes en las cajas del Grupo, como los saldos existentes a favor del Grupo en cuentas corrientes y de crédito, abiertas en diferentes entidades financieras. También se recogen los depósitos con un vencimiento menor o igual a tres meses.

h) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos del valor de sus activos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el Patrimonio Neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

Según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el valor de coste de la autocartera de la Sociedad Dominante debe presentarse en el balance consolidado reduciendo el Patrimonio Neto. Al cierre del ejercicio 2020 existían 100.322 acciones en autocartera con un coste total de 718 miles de euros (0,43 % del capital social).

i) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos son una de aquellas partidas que de acuerdo con el marco conceptual de las NIIF's, no satisfacen las definiciones de activo o pasivo, pero que tampoco deben mostrarse en el Patrimonio Neto, partidas cuyo mejor tratamiento debe de ser resuelto en futuras revisiones de las NIIF's. La NIC 20 establece que las subvenciones no serán acreditadas directamente en el Patrimonio Neto, debiendo reconocerse:

- 1) Reconocimiento inicial:

- Las subvenciones de capital relacionadas con activos, de acuerdo a la NIC 20, deberán reconocerse inicialmente como Ingresos Diferidos.
- Respecto a las relacionadas con ingresos que tengan su origen en el reconocimiento y medición inicial de préstamos subsidiados, de acuerdo con la NIIF 9, se registrarán también inicialmente dentro del epígrafe Ingresos diferidos, según interpretación de la NIC 20, con base en la redacción del punto 3.

Las NIIFs permiten, respecto a las primeras, registrarlas como Ingresos Diferidos o, alternativamente, minorando el valor de los activos con los que se relacionan. Respecto a las segundas (las relacionadas con préstamos subsidiados) no se permite dicho tratamiento alternativo.

De acuerdo con el punto 3 de Definiciones de la NIC 20, las “subvenciones relacionadas con activos” son subvenciones cuya concesión implica que la entidad beneficiaria debe comprar, construir o adquirir cualquier forma de activos fijos, mientras que las “subvenciones relacionadas con los ingresos” son las subvenciones del gobierno distintas de aquellas que se relacionan con los activos.

Las subvenciones de capital que se reciben meses después de construir el edificio VPO deben calificarse inicialmente como “subvenciones relacionadas con activos”, puesto que el perceptor de las mismas o entidad beneficiaria (el promotor) las percibe después de cumplir con la obligación de construir el edificio VPO con destino al alquiler, con lo que se cumplen los postulados establecidos en el punto 3 mencionado para calificarlas como tales, y ello aunque el posterior titular del edificio tenga la obligación, salvo los supuestos legales considerados, de mantener el edificio en alquiler bajo el régimen de protección oficial el tiempo que dura dicho régimen, lo que, de no hacerse, pudiera ocasionarle sanciones y la devolución de las ayudas recibidas por el promotor.

Respecto a la subsidiación de cuotas de préstamos cualificados obtenidos con la finalidad de promover edificios de viviendas de protección oficial en alquiler, una vez construido el edificio, el titular del préstamo, que es la entidad beneficiaria de la futura subsidiación de las cuotas hipotecarias (no necesariamente el promotor, también la Sociedad patrimonial que ha adquirido el edificio y el préstamo) percibirá dichas subsidiaciones, no por la construcción del edificio (que puede haber no realizado) de no ser el promotor directo sino por alquilar sus viviendas con los límites establecidos en la legislación (rentas máximas, clientes/ arrendatarios limitados, etc.) y como compensación a dichas limitaciones durante el plazo de calificación. Por tanto, se trata de “subvenciones relacionadas con los ingresos”, que pretenden compensar ingresos reducidos por el alquiler de este tipo de viviendas.

Las primeras se perciben tras la finalización del edificio. Las segundas se percibirán en el futuro (a lo largo del periodo de amortización del préstamo, generalmente en el caso de este Grupo, durante 25 años).

Sin embargo, en el segundo caso es cierto que la expectativa de percibir esos subsidios tiene un valor en el momento presente y ello reduce el valor razonable de los pasivos (préstamos recibidos). Por ello, se aplica en las cuentas consolidadas, de acuerdo con la NIIF 9.

En la promoción de edificios de VPO para arrendamiento (acaben siendo de propiedad plena o se tenga la titularidad de una concesión administrativa):

- Las subvenciones de capital que percibe el promotor (como compensación por la promoción del edificio y su menor valor económico en caso de venta, respecto a un edificio libre, sin restricción alguna respecto al uso, destino, etc.), son exigibles a la Administración una vez finalice la construcción del mismo y se obtenga la cédula de calificación definitiva.
- Los subsidios en las cuotas de los préstamos cualificados son exigibles a lo largo de la vida del préstamo y mientras dure el mismo, que acostumbra a ser la duración de la calificación del edificio como VPO en alquiler.

Cuando el edificio de viviendas de protección oficial se encuentra en construcción, es criterio de este Grupo no reconocer ingresos diferidos, dado que no existe una prudente seguridad de que tales subvenciones y subsidios se recibirán, puesto que es requisito previo para ello la finalización del edificio y su calificación definitiva como viviendas de protección oficial. Además el promotor puede renunciar a dicha calificación en tanto no solicite la calificación definitiva, renunciando al régimen de Protección Oficial y a las ayudas públicas.

También se ha de considerar aquí que mientras el edificio está en construcción el préstamo calificado tiene cierto carácter de provisionalidad, pues su mantenimiento depende de que finalmente se finalice el edificio y se acabe calificando definitivamente el mismo como VPO en arrendamiento.

Con base a lo anterior y en aplicación del punto 7 de la NIC 20, ni las posibles subvenciones de capital, ni los posibles subsidios futuros de cuotas hipotecarias se registran en balance, aplicando la NIC 20 y la NIIF 9, hasta haber finalizado el edificio, devengando las primeras y teniendo ciertas seguridades de devengar en el futuro los segundos.

2) Reconocimiento posterior:

- 2.1.) Ingresos Diferidos derivados de subvenciones de capital y valoración a valor razonable de préstamos vinculados con inversiones inmobiliarias valoradas mediante el criterio de valor razonable.

En términos económicos, las fuentes de ingresos de un edificio VPO financiado con préstamos subsidiados son, por un lado, sus rentas de alquiler, y por otro, los subsidios que se perciben del préstamo subsidiado, que no son sino complementos de las bajas rentas de alquiler limitadas por el régimen VPO. Estos subsidios se perciben a través de las liquidaciones de intereses y amortización de los préstamos, pero en el fondo podrían recibirse mediante cualquier otro mecanismo alternativo, habiendo escogido éste la Administración con el fin de trasladar a las entidades financieras el control de que en la explotación del edificio en alquiler se cumplen todos los requisitos del régimen.

Sin embargo, en términos de valoración es práctica habitual valorar separadamente, por un lado, los inmuebles excluyendo las rentas provenientes del préstamo y, por otro los préstamos, lo que se traduce en que una parte del valor de la explotación económica está en el edificio y otra en el préstamo.

Adicionalmente, el hecho de registrar inicialmente las subvenciones de capital como ingresos diferidos en lugar de como menor coste de inversión de los edificios, aplicando una de las opciones de la NIIF, hace que, con el fin de evitar asimetrías contables, sea necesario, cuando se valoren por su valor razonable activos y pasivos, comparar conjuntamente la suma de los valores razonables del edificio VPO y de su préstamo asociado, con la suma del valor de coste del edificio (neto de subvenciones de capital) y el valor nominal del capital pendiente de amortizar del préstamo. La diferencia entre unos y otros es la plusvalía que debe trasladarse a la cuenta de resultados, en aplicación conjunta de las NIC 40 (criterio de valor razonable) y la NIIF 9. Es por ello que los ingresos diferidos inicialmente reconocidos de estas subvenciones y subsidios y mientras las inversiones inmobiliarias con las que se relacionan no se valoran por su valor razonable (desde su construcción y puesta en explotación y hasta la fecha de su primera tasación), deban ser registrados después en el patrimonio neto, en el mismo momento que se reconocen plusvalías o minusvalías contables por comparación entre los valores razonables y el valor de coste. A partir de ese momento, las variaciones de valor de los préstamos vinculados se reconocen en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias y pasivos asociados".

- 2.2.) Ingresos diferidos derivados de subvenciones de capital y valoración a valor razonable de préstamos vinculados con inmovilizado intangible (concesiones administrativas), valoradas mediante el criterio de valor de coste.

Tanto unos como otros se imputan a la cuenta de resultados de manera paralela al reconocimiento de los costes que compensan:

- Los ingresos diferidos, procedentes de subvenciones de capital se imputan a la cuenta de resultados al mismo ritmo que la amortización del coste de inversión de la concesión administrativa.
- Los ingresos diferidos procedentes de subsidios de las cuotas de los préstamos subsidiados se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias al ritmo en que se perciben dichas subsidiaciones, durante el plazo del préstamo cualificado, que suele coincidir con el periodo en que las viviendas de protección oficial tienen sus rentas de alquiler limitadas legalmente.

j) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. En las fechas 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se reconocen pasivos contingentes, puesto que los Administradores estiman su inexistencia.

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

k) Prestaciones a los empleados

1) Participación en beneficios y premios por permanencia a los miembros del Consejo de Administración

Por acuerdo de junta general conforme a los estatutos sociales, la remuneración máxima del Consejo de Administración en el ejercicio económico 2020 es de 700 mil euros, a distribuir entre diferentes conceptos (Atenciones Estatutarias, dietas de asistencia, premios de permanencia, etc.). El propio Consejo debe concretar para cada ejercicio la cifra y su distribución.

Respecto a los citados premios, se ha acordado premiar a los miembros del Consejo de Administración, excepto al Consejero Delegado, por la permanencia en sus cargos. Así en el momento en que cesen en sus cargos, y solo en caso de que hayan ejercido en los mismos durante más de 10 años y cumplan determinados requisitos, los consejeros no ejecutivos tienen derecho a percibir 10 miles de euros por cada año de permanencia, hasta un máximo de 100 miles de euros. Esto mismo se aplica, adicionalmente, al cargo del Presidente.

Respecto a los premios por permanencia, en la fecha de cierre de cada ejercicio se registra como provisión a largo plazo el importe en que se estima que debe realizarse la dotación, en función de aquel acuerdo.

2) Complemento de previsión social a favor de la Alta Dirección

A finales del ejercicio 2016 el Consejo de Administración acordó retribuir adicionalmente a los tres miembros de la Alta Dirección mediante un sistema complementario de previsión social, que funciona como instrumento de fidelización, perdiéndose el derecho en caso de cese voluntario del directivo o si concurre despido procedente. A partir del ejercicio 2016, la Sociedad está realizando aportaciones anuales a un fondo de pensiones externo, equivalentes al 8,26% de su salario fijo. Estas dotaciones se registran como una provisión a largo plazo, y se materializarán como retribución en cuanto se cumplan los requisitos para ello o se alcance la edad de jubilación.

Excepcionalmente, para el Consejero Delegado y como consecuencia del cambio del cambio en su relación laboral, la aportación anual por importe equivalente al 8,26% de su retribución fija, se materializa mediante la aportación a un plan personal de previsión.

3) Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido.

I) Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés de pasivos financieros. Todos los instrumentos financieros derivados designados de cobertura se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado que, en el caso de los contratados, equivale al coste de deshacer la posición liquidándola con la entidad financiera contraparte (coste que la misma nos informa), o en caso de que ésta no accediese, al valor actual de los flujos de caja que el instrumento contratado tendría en el futuro de mantenerse las expectativas de tipos de interés futuros implícitos en los precios de mercado de instrumentos derivados similares al contratado. También al coste de contratar en el mercado un instrumento derivado paralelo al contratado y de efectos inversos, todo ello a la fecha de valoración, de forma que las consecuencias de variaciones futuras de los tipos de interés fuesen equivalentes pero inversas en la Sociedad contratante.

Las propias entidades financieras contrapartes han facilitado las valoraciones de mercado de los instrumentos financieros derivados en las fechas de cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

A efectos de reconocimiento contable de estos instrumentos de cobertura, las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros" del Patrimonio Neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento imputados a la cuenta de resultados consolidada. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de resultados consolidada.

De acuerdo a la NIIF 13, el Grupo ha estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados.

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

m) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad de alquiler de sus edificios de propiedad, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural. Adicionalmente, el Grupo desarrolla la actividad de promoción inmobiliaria y gestión de suelo, cuyo ciclo normal de las operaciones es significativamente distinto al del segmento patrimonial, que constituye la actividad principal del Grupo.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como corrientes o no corrientes si el Grupo debe atender irrevocablemente las mismas en un plazo menor o superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

n) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto corriente por impuesto sobre beneficios del ejercicio, del gasto por impuesto diferido derivado de los activos y pasivos por impuestos diferidos generados en el ejercicio.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula aplicando los tipos impositivos vigentes en el momento de su devengo, sobre la base imponible del ejercicio, y después de aplicar las bonificaciones y deducciones que fiscalmente son admisibles. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que no son gravables o deducibles o lo son en ejercicios futuros. Estos últimos dan lugar a activos o pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen:

- 1) Aquellos que se relacionan con diferencias temporarias, y se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal.
- 2) Las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicados fiscalmente.
- 3) Créditos fiscales por limitaciones temporales en la deducción fiscal de gastos financieros y amortizaciones.

Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Activos y pasivos por impuestos diferidos derivados de la valoración con el criterio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados:

Los pasivos por impuestos diferidos derivados de estas valoraciones, que se muestran en los estados financieros, tienen dos orígenes:

- 1) Con motivo de los ajustes semestrales en los valores razonables se estiman los impuestos locales que correspondería pagar en el caso de realización de las inversiones inmobiliarias, concretamente el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos (en adelante IIVTNU). Estas variaciones se abonan o cargan directamente en el epígrafe de la cuenta de resultados "variaciones de valor de inversiones inmobiliarias y préstamos asociados e IIVTNU" con contrapartida en la partida de pasivo "Impuestos Diferidos".

Para la estimación de dichos impuestos se ha considerado la vigente Ley de Haciendas Locales y cada una de las ordenanzas fiscales de los municipios donde se encuentran las inversiones inmobiliarias del grupo. También los recientes criterios jurisprudenciales del Tribunal Constitucional y otros tribunales de menor rango. Como valores de mercado de los suelos se consideran los informados por los tasadores externos en sus informes de valoración. Como valores de adquisición de dichos suelos, el precio de compra, en caso de solares y terrenos, o el imputado a los solares, en caso de edificios adquiridos finalizados.

- 2) Las plusvalías o minusvalías fiscales y potenciales, netas de IIVTNU, puestas de manifiesto por las diferencias entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (y sus pasivos asociados) y sus valores fiscales, dan lugar a potenciales impuestos diferidos en concepto de Impuesto sobre Sociedades (en adelante IS), o impuestos que por este concepto deberían abonarse en caso de realización de dichos activos por su valor razonable.

A estos efectos y con el fin de determinar la carga fiscal por IS por esas plusvalías o minusvalías, se considera el criterio de empresa en funcionamiento, por ser nada razonable suponer que el grupo va a vender toda su cartera inmobiliaria en el ejercicio 2021. El supuesto realizado es de la venta paulatina de todas las inversiones inmobiliarias en los próximos 20 años, de forma lineal, bajo el supuesto de rotación de esos activos.

Con el supuesto realizado, las tasas impositivas consideradas en el cálculo de los impuestos sobre sociedades potenciales (23,10%) son menores que las que se aplicarían bajo el supuesto de empresa en liquidación (25%), porque la legislación tributaria actual (y estimada también como futura) contempla mecanismos que reducen las tasas impositivas efectivas. A estos efectos, únicamente se ha considerado el supuesto de reducción de las bases imponibles por reserva de capitalización, y ningún otro.

La Sociedad Dominante, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es la cabecera de un Grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el grupo fiscal nº 655/09 formado por las siguientes sociedades: Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U., Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U., Cevasa, Hoteles, S.L.U., Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U., SBD Lloguer Social, S.A. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.

Las sociedades del grupo CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A., están acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, régimen compatible con el de consolidación fiscal.

o) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador sustancialmente todos los riesgos y ventajas que aporta la titularidad de los mismos.

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

Arrendamientos operativos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan en el estado de resultados integral consolidado en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el estado de situación financiera consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

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

Actividad de promoción y suelo

- Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo.

Siguiendo las NIIF, el Grupo reconoce los ingresos por ventas de promociones y suelo cuando se transfiere el control de los mismos todos los beneficios y riesgos de la propiedad, que suele coincidir con el momento de la escrituración. En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido en la construcción de la promoción en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos" en el balance de situación consolidado.

p) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un periodo de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

q) Estado de resultados global o de ingresos y gastos reconocidos en el Patrimonio Neto consolidado

El Grupo CEVASA ha optado por presentar el resultado integral utilizando dos estados, siendo el primero de ellos la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio o Estado de Resultados, y el segundo el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos.

El resultado global o integral total comprende todos los componentes del “resultado”, mostrados en el Estado o Cuenta de Resultados y los componentes de “Otro resultado global o integral” (ORI) se muestran en el apartado B) del “Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos”, clasificados por naturaleza. Todas las partidas que aquí se muestran se reclasifican en otros ejercicios a resultados si se cumplen determinados requisitos, al estar relacionados con ajustes por valoración de instrumentos financieros.

r) Estado de flujos de efectivo consolidado (método directo)

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

En este sentido, todos los cobros y pagos derivados de la actividad de promoción inmobiliaria y de suelo se consideran dentro de este apartado, incluyendo la adquisición y venta de inmuebles clasificados como existencias.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

El Grupo CEVASA ha elaborado el estado de flujos de efectivo con base en los movimientos reales de su tesorería clasificados de acuerdo a una categorización de conceptos asociados cada uno de ellos a los tres tipos de actividades que integran dicho estado (método directo).

Los importes informados como “Cobros por otras actividades de financiación” son subsidiaciones de cuotas hipotecarias de préstamos cualificados que financian promociones VPO en alquiler, que compensan los alquileres limitados de esas promociones. Como en pasados ejercicios, se han presentado en el cuadro dentro de los denominados “Flujos de actividades de financiación” al estar asociados a los préstamos, pero, como complementos de rentas, también pueden clasificarse como “Flujo de las actividades de explotación”, dentro de la partida “Cobros de clientes y otros cobros de explotación”. Hay que mencionar que los ingresos correspondientes a esos cobros se clasifican en la cuenta de Pérdidas y Ganancias como “Otros ingresos y resultados”, dentro del resultado de explotación y de los negocios corrientes.

s) Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos (sino como menores gastos), los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2020 y 2019 ha ascendido a 2.444 y 2.477 miles de euros, respectivamente. Estos ingresos se presentan separadamente minorando los gastos de explotación.

t) Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por estos conceptos de los que puedan derivarse pasivos en el futuro.

A) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

El origen de las transacciones entre las empresas del Grupo ha sido:

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

El monto total del importe medio durante el año 2020, de los préstamos a filiales garantizado por la matriz, fue de 38.895 miles de euros. En el ejercicio 2020 CEVASA facturó por prestar dichas garantías un total de 94 mil euros, en función del saldo medio garantizado durante el ejercicio. Estos ingresos y gastos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

- 4) Servicios de mantenimiento: La filial de CEVASA, Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. presta servicios de mantenimiento de inmuebles e instalaciones a las sociedades del Grupo.
- 5) Cuenta corriente de préstamo y préstamos intragrupo: Las sociedades del grupo CEVASA realizan préstamos entre ellas con el fin de optimizar el rendimiento financiero en activos y pasivos.
- 6) Servicios de arrendamiento operativo: Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U., arrienda dos plantas de oficinas de su propiedad a las siguientes empresas del Grupo:

- Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.
- Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.
- Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
- Cevasa, Hoteles, S.L.U.

7) Dividendos: Las filiales de CEVASA reparten dividendos a la matriz.

Aunque el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal y no está obligado a documentar las operaciones vinculadas, todas las operaciones entre las empresas del Grupo están debidamente documentadas según los criterios establecidos en el art. 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades.

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

Tanto los saldos como los resultados consecuencia de las transacciones entre la sociedad matriz el grupo y las sociedades filiales de ésta y las realizadas entre estas últimas, han sido eliminados en el proceso de consolidación de los estados financieros consolidados.

B) Retribuciones a los Órganos de Administración

Los miembros del órgano de administración de CEVASA, a excepción de D. Carlos Manzano Cuesta, que ha renunciado a ellas, perciben retribuciones fijas, dietas y atenciones estatutarias. También se provisionan a su favor premios por permanencia, a percibir tras desarrollar su labor durante un plazo mayor de diez años y cesar en sus cargos.

A mediados del 2020 se nombró al Sr. Donato Muñoz Montes como Consejero Delegado de CEVASA, que percibe remuneración por sus roles ejecutivos y que no percibe ni dietas ni atenciones estatutarias por su pertenencia al Consejo de Administración ni genera derecho al premio de permanencia.

C) Operaciones con Administradores y Directivos y personas, físicas o jurídicas, vinculadas a ellos

Durante el ejercicio 2020 se han realizado las siguientes operaciones con partes, físicas o jurídicas, vinculadas con Administradores y Directivos.

- Durante el ejercicio 2020, un familiar con primer grado de consanguinidad al consejero de la Sociedad Don Manuel Valiente Margelí, realizó a favor de Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. servicios de arquitectura, por un importe de 48 mil euros (112 mil euros en 2019).
- En el 2020, un familiar con segundo grado de consanguinidad al directivo de la Sociedad Don Arnau Grabulosa Areny, prestó servicios de arquitectura a las Sociedades Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. y Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U., por un importe total de 60 mil euros (96 mil euros en 2019).
- Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. presta servicios de alquiler de oficinas de su propiedad a empresas vinculadas a la Sra. María Vaqué Boix (accionista de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y miembro de su Consejo de Administración). El importe facturado por este concepto ha sido de 12 mil euros, mismo importe que en el 2019.

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

D) Operaciones con accionistas significativos y personas, físicas o jurídicas, vinculadas a los mismos

En el ejercicio 2020, las operaciones realizadas con accionistas significativos fueron las siguientes:

- Con Montania Creative, S.L., sociedad vinculada al accionista Don Albert Víctor Vaqué: dicha sociedad prestó servicios de asesoramiento publicitario y de marketing, por un importe total facturado de 55 mil euros a CEVASA (93 mil euros a todo el Grupo). Esta facturación en 2019 ascendió a 67 mil euros a CEVASA y 176 mil euros a todo el Grupo.
- Asimismo Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L., alquila una oficina a Montania Creative, S.L., sociedad vinculada al accionista D. Albert Víctor Vaqué. El importe facturado por este concepto en el ejercicio 2020 fue de 6 mil euros, mismo importe que en el año anterior.
- El Grupo CEVASA durante el 2020 y 2019 realizó las siguientes operaciones con su accionista significativo, Banco Santander, S.A.:
 - La Sociedad Dominante mantiene un préstamo corporativo con vencimiento diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2020 el capital pendiente de amortizar a largo y corto plazo es de 1.442 y 1.421 miles de euros, respectivamente (2.863 y 1.400 miles de euros en el 2019). Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascendieron a 53 miles de euros, y a 74 miles de euros en el 2019.
- Asimismo Banco Santander, S.A. prestó 2 avales urbanísticos a la matriz por un conjunto total de 517 miles de euros (mismo importe a cierre de 2019), que han supuesto unos gastos por comisiones de 6 miles de euros en ambos ejercicios.
- CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. mantiene los tres siguientes préstamos hipotecarios:
 - 1) Préstamo con vencimiento octubre de 2025, el capital pendiente de amortizar del señalado préstamo a 31 de diciembre de 2020 era de 1.224 miles de euros (1.458 miles de euros en el año anterior).
 - 2) Préstamo con vencimiento diciembre de 2035, el capital pendiente de amortizar del mismo a 31 de diciembre de 2020 era de 600 miles de euros (637 miles de euros en el 2019).
 - 3) Préstamo con vencimiento marzo de 2023, con un capital pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2020 de 2.611 miles de euros (3.740 miles de euros en el 2019).
- Asimismo CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. tiene contratado con Banco Santander, S.A. un instrumento de cobertura de tipo de interés para uno de los préstamos que financia una inversión inmobiliaria, el mismo tiene fecha de vencimiento junio de 2026. El importe cubierto a 31 de diciembre de 2020 es de 6.428 miles de euros y su valoración a 31 de diciembre de 2020 ascendía a -419 miles de euros (- 361 miles de euros en el 2019).
- Los intereses devengados en el ejercicio 2020 de todas las anteriores operaciones ascendió 156 miles de euros (190 miles de euros en el ejercicio anterior).
- El Banco Santander, S.A. prestó un aval urbanístico A CEVASA, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U., por un importe de 150 mil euros, que ha supuesto pagar, en el 2020, 2 miles de euros en concepto de gastos por comisiones (mismo importe en el 2019).
- SBD Lloguer Social, S.A. tiene contratado con Banco Santander, S.A. un préstamo hipotecario de vencimiento octubre 2033, con un capital pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2020 de 4.766 miles de euros (5.095 miles de euros en el 2019).

Asimismo SBD Lloguer Social, S.A.. tiene contratado con Banco Santander, S.A. un instrumento de cobertura de tipo de interés para uno de los préstamos que financia una inversión inmobiliaria, el mismo tiene fecha de vencimiento diciembre de 2026. El importe cubierto a 31 de diciembre de 2020 es de 22.582 miles de euros, y su valoración a 31 de diciembre de 2020 ascendía a -1.677miles de euros (-1.409 miles de euros en el 2019).

Los intereses devengados en el ejercicio 2020 de todas las anteriores operaciones ascendió a 396 miles de euros (389 miles de euros en el 2019).

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

E) Pagos de dividendos a partes vinculadas

Durante al año 2020, la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a sus accionistas de 4.631 miles de euros. Durante el año 2019 se distribuyó el mismo importe.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y los dividendos no se satisfacen directamente a los accionistas de la Sociedad, sino a través de las entidades depositarias, que son las encargadas de su abono posterior a los accionistas que constan como tales en sus registros en las fechas de los pagos. Por ello, la Sociedad no conoce con exactitud y certeza el importe de dividendos abonados a la totalidad de las partes vinculadas.

5. Resultado por acción

a) Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad dominante en autocartera. De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Resultado consolidado del ejercicio atribuida a los accionistas de la Sociedad Dominante: - procedente de actividades continuadas	9.258	21.981
Nº.de acciones	Nº.de acciones	
	23.154	23.153
Resultado básico por acción atribuido a la Sociedad Dominante - procedente de actividades continuadas	Euros	Euros
	0,40	0,95

b) Resultado diluido por acción

El resultado diluido por acción puede producirse cuando una sociedad tiene obligaciones u otros instrumentos financieros convertibles en acciones.

El resultado por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Puesto que no existen pasivos financieros convertibles en acciones, el resultado básico coincide con el diluido. En el Grupo CEVASA no existen instrumentos financieros dilutivos.

6. Información financiera por segmentos

Criterios de segmentación

- **Marco conceptual, metodología y guía para la interpretación de la información segmentada.**
 - a) La información por segmentos que se facilita (Estados financieros por segmentos) se basa en los registros contables detallados que se realizan para cada uno de los centros de coste/beneficio del Grupo y que se genera mediante las aplicaciones informáticas de que cuenta el Grupo.
 - Cada uno de estos segmentos está considerado como línea de negocio autónomo, que dispone de recursos propios e independientes.
 - b) Un segmento de operaciones es un componente identificable del Grupo, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados, y que se caracterizan por estar sometidos a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos de negocio dentro de la misma empresa.
 - c) Los activos, pasivos, ingresos y gastos directamente atribuibles a los segmentos se han atribuido a los mismos.
 - Los activos y pasivos de un segmento son los correspondientes a la operación el Grupo, que el segmento emplea para llevar a cabo su actividad, incluyendo los directamente atribuibles al segmento en cuestión.
 - Los ingresos de un segmento están formados por aquellos directamente atribuibles al mismo.
 - El gasto de un segmento está formado por los gastos derivados de las actividades de operación del mismo, que le son directamente atribuibles.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos asociados a los servicios centrales y otros servicios relacionados con el funcionamiento del Grupo como un todo no se consideran directamente atribuibles a ninguna de las actividades o segmentos de operación en concreto, aunque se han imputado a éstos en función del consumo de estos servicios por los mismos.

Con el fin de ofrecer una información lo más fiable posible respecto a los rendimientos de cada segmento, se ha optado por imputar el gasto por el impuesto sobre las ganancias a los diferentes segmentos del Grupo, calculado en función del importe que de sus ganancias o pérdidas se deriva, considerando las bonificaciones y deducciones fiscales que le son directamente imputables.

Bajo el criterio anterior, entre los activos y pasivos derivados de los segmentos, además de los derivados de las operaciones del mismo, se incluyen la deuda o crédito por el Impuesto sobre Sociedades, corriente y diferido o anticipado, directamente asociado al segmento.

d) Los fondos propios de las sociedades del Grupo se han imputado a cada uno de los segmentos tras analizar la procedencia de los mismos desde el comienzo de las operaciones del grupo, en base a la información segmentada de la que se dispone:

- Se ha analizado el origen, por segmentos, de los resultados anuales del grupo consolidado.
- De aquí se ha extrapolado qué parte de las reservas dotadas y de los dividendos distribuidos en cada ejercicio procedía de los resultados de cada segmento, considerando que aquellos centros de coste/beneficio y segmentos con resultados negativos no contribuyen a los dividendos satisfechos.
- Las operaciones de aumento y reducción de capital han originado movimientos en cada uno de los epígrafes de los fondos propios (capital y diferentes reservas) distribuibles proporcionalmente a los diferentes segmentos en función de los saldos previos imputables a los mismos.
- Las reservas que han tenido su origen en revalorizaciones legales de elementos de activos (leyes de regularización y actualización de balances) se ha distribuido entre los diferentes segmentos en función de la atribución a los mismos de los activos actualizados o revalorizados.
- Los fondos propios que han tenido su origen en operaciones corporativas como fusiones, combinaciones de negocios y similares se han distribuido al segmento "Inversiones financieras y operaciones corporativas".

e) La distribución del efectivo y otros medios líquidos equivalentes, entre los diferentes segmentos, se ha realizado como un complemento residual de la imputación del resto de activos y pasivos y de los fondos propios de las sociedades del Grupo, llevada a cabo bajo los criterios anteriores.

Los saldos positivos o negativos por segmentos deben interpretarse como:

- Existe un saldo de tesorería total generado por todos los negocios en conjunto.
- Los saldos positivos deben interpretarse como el saldo de caja generado por las actividades del segmento.
- Los saldos negativos deben interpretarse como que los segmentos a los que se les atribuye se están financiando con cargo a los saldos positivos generados por otros segmentos. Este es un criterio similar al saldo de una cuenta de crédito multiempresa en las que algunas sociedades aportan flujos positivos mientras que otras se financian de la misma.

f) Tratamiento de recalificaciones de activos o pasivos de un segmento a otro: cuando activos y pasivos son reclasificados de un segmento a otro (p.ej.: un edificio en construcción y su financiación externa, inicialmente destinado a la venta -promoción inmobiliaria- se destina finalmente al alquiler -patrimonio inmobiliario-), esta reclasificación supone una transmisión interna de esos activos y pasivos por su valor en libros y por el valor diferencial entre los primeros y segundos. El segmento adquiriente reduce su tesorería y la aumenta el segmento transmitente.

Además, aquellos fondos propios preexistentes imputables a los activos y pasivos reclasificados se clasifican dentro del segmento destinatario, por considerarse que puesto que el activo se clasifica finalmente en un nuevo negocio, sus costes (o beneficios) históricos asociados deben entenderse costes (o beneficios) del segmento en el que finalmente queda asignado el activo.

El efecto de estos cambios se muestra, junto con otras transferencias entre segmentos, en la línea del estado de flujos de efectivo segmentados "Traspaso de Patrimonio entre líneas de negocio".

g) Tratamiento de la autocartera: mientras se ostentan acciones propias, éstas se consideran minorando los Fondos Propios del segmento "Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades", puesto que se trata de un activo de esa naturaleza y no se ha decidido cuál será el destino de dicha autocartera (venta o amortización futura). Por tanto, todas las compras y ventas de autocartera se consideran realizadas por dicho segmento o línea de negocio.

- **Criterios de segmentación e identificación de los segmentos.**

- a) La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.
- b) Las líneas de negocio del Grupo CEVASA se identifican; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2020 el Grupo CEVASA centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio:

- Patrimonio en alquiler.
- Proyectos y promociones inmobiliarias.
- Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades.

Las principales agrupaciones de UGE,s o Unidades Generadoras de Efectivo integrantes de cada uno de los segmentos anteriores o línea de negocio, son las siguientes:

Patrimonio en alquiler:

1) *Inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas.*

El Grupo CEVASA tiene en la Comunidad Autónoma de Catalunya, edificios que se explotan en arrendamiento, excepto las superficies destinadas a oficinas propias. Las unidades y superficies de los inmuebles arrendados a 31.12.2020, ofrecidos en arrendamiento o recientemente acabados con destino el alquiler se detallan a continuación:

	Viviendas		Garajes y anexos			Total	
	Número de viviendas, locales comerciales, oficinas y edificios industriales	Metros cuadrados	Número de garajes	Número de trasteros	Metros cuadrados	Número de viviendas, locales comerciales, oficinas, edificios industriales, garajes y anexos.	Metros cuadrados
RESIDENCIAL							
A) INVERSIONES INMOBILIARIAS	2.162	206.468	2.457	526	64.906	5.145	271.374
Viviendas de <i>rentas libres</i> Sin protección oficial Calificadas VPO 1968	240 516	24.177 50.355	392 672	130	11.984 14.470	762 1.188	36.161 64.826
Viviendas con <i>renta máxima limitada por legislación VPO</i> Calificadas VPO regímenes modernos	792	72.017	779	396	25.230	1.967	97.247
Viviendas con <i>renta antigua</i> Calificadas VPO 1968	614	59.919	614		13.222	1.228	73.140
B) CONCESIONES ADMINISTRATIVAS	25	1.861				25	1.861
Viviendas con <i>renta máxima limitada por legislación VPO</i> Calificadas VPO regímenes modernos	25	1.861				25	1.861
TOTAL RESIDENCIAL	2.187	208.329	2.457	526	64.906	5.170	273.235
COMERCIAL							
A) INVERSIONES INMOBILIARIAS							
Locales	102	12.595				102	12.595
Oficinas	44	18.367				44	18.367
Edificios industriales	1	10.943				1	10.943
Parking comercial	1	7.179				1	7.179
TOTAL COMERCIAL	148	49.084				148	49.084
TOTAL	2.335	257.413	2.457	526	64.906	5.318	322.319

En el ejercicio 2020 no se han incorporado nuevas inversiones inmobiliarias en alquiler.

También se incluyen en este segmento aquellas inversiones que se realizan en promociones en curso con destino en alquiler o en solares en los que se prevé edificar sobre ellos promociones para alquiler. Son los siguientes:

1) Solares en propiedad:

- Solar industrial situado en Barcelona, de 7.289 m² (14.662 m² edificables), que se tiene previsto destinar, en principio, a construir edificios en alquiler.
- Solar adquirido en la localidad de Terrassa (Barcelona), destinado a construir edificios en alquiler, con una edificabilidad de 8.193m².

2) Edificios en construcción:

- Edificio en construcción sobre un solar situado en el municipio de Cornellà de Llobregat (Barcelona), con destino la construcción de un edificio en alquiler de protección oficial, con un techo edificable de 3.650 m².

Se tiene como criterio imputar también a esta actividad o segmento aquellas inversiones calificadas como existencias y que se corresponden con anticipos a cuenta del precio de solares con destino promover sobre ellos promociones para alquiler.

Proyectos y promociones inmobiliarias:

1) Propiedades en construcción o en stock.

Se tiene como criterio imputar a esta actividad o segmento aquellas inversiones que se realizan en solares en los que se prevé edificar sobre ellos promociones destinadas a la venta.

En base a este criterio se han clasificado en este segmento las inversiones que se mencionan a continuación:

1) Edificios en construcción:

- Edificio en construcción (a principios del 2020) sobre un solar en la localidad de Sabadell (Barcelona), con un techo edificable de 12.258,50 m².

2) Proyectos en desarrollo sobre solares urbanos.

- Siete solares por 6.297,84 m² en la localidad de la Seu d' Urgell (Lleida), con un techo edificable de 18.500m².
- Once solares en la localidad de El Vendrell (Tarragona), con un techo edificable de 67.340 m².
- Una actuación frente al mar en la localidad de Montgat (Barcelona), con una edificabilidad total de 3.600 m² en residencial y comercial.
- Un solar con una superficie de 1.538 m², ubicado en la localidad de Hospitalet de Llobregat (Barcelona).
- 50% de un solar con una superficie de 1.782 m², en la localidad de Sant Joan Despí (Barcelona).

3) Promociones finalizadas y en comercialización para la venta:

- A fecha 31 de diciembre de 2020 quedaban por vender algunos trasteros y plazas de aparcamiento de la promoción acabada "El Pulmón Verd", fase I y fase II en la localidad de Berga (Barcelona).
- A fecha 31 de diciembre de 2020 quedaba por vender 1 plaza de aparcamiento de una promoción inmobiliaria en la localidad de Montgat (Barcelona).

Inversiones financieras:

Las inversiones financieras realizadas por el Grupo CEVASA son mayoritariamente inversiones en activos financieros.

La actividad de explotación del patrimonio en alquiler se ha desarrollado en el transcurso del año 2020 y 2019 en la Comunidad de Catalunya así como el resto de actividades del Grupo.

7. Activos intangibles

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de "Activos intangibles" durante los ejercicios 2020 y 2019, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	31/12/2019	Adiciones	31/12/2020
Coste			
Concesiones administrativas	2.058		2.058
Aplicaciones informáticas	325	44	369
Total coste	2.383	44	2.427

	Miles de Euros		
	31/12/2019	Dotaciones	31/12/2020
Amortizaciones			
Concesiones administrativas	234	26	260
Aplicaciones informáticas	281	17	298
Total amortización acumulada	515	43	558

	Miles de Euros		
	31/12/2019	Retiros	31/12/2020
Deterioros			
Concesiones administrativas	887	-10	877
Total deterioros	887	-10	877

Total Inmovilizado Intangible	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Coste	2.427	2.383
Amortizaciones	558	515
Total neto	1.869	1.868
Deterioro	877	887
Total concesiones administrativas	920	937
Total otro inmovilizado intangible	71	44
Total Inmovilizado intangible	991	981
Valor razonable concesiones administrativas	920	937

	Miles de Euros		
	31/12/2018	Adiciones	31/12/2019
Coste			
Concesiones administrativas	2.058		2.058
Aplicaciones informáticas	314	11	325
Total coste	2.372	11	2.383

	Miles de Euros		
	31/12/2018	Dotaciones	31/12/2019
Amortizaciones			
Concesiones administrativas	203	31	234
Aplicaciones informáticas	270	11	281
Total amortización acumulada	473	42	515

	Miles de Euros		
	31/12/2018	Retiros	31/12/2019
Deterioros			
Concesiones administrativas	909	-22	887
Total deterioros	909	-22	887

Total Inmovilizado Intangible	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Coste	2.383	2.372
Amortizaciones	515	473
Total neto	1.868	1.899
Deterioro	887	909
Total concesiones administrativas	937	945
Total otro inmovilizado intangible	44	44
Total Inmovilizado intangible	981	990
Valor razonable concesiones administrativas	937	945

La única concesión administrativa de titularidad del Grupo CEVASA, registrada a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, tiene las siguientes características:

- Se trata de una concesión administrativa sobre suelo municipal para la promoción y explotación en arrendamiento de 25 viviendas de Protección Oficial (VPO) en la localidad de Sant Joan de les Abadesses (Girona), durante el plazo de 47 años desde el inicio de la misma (otorgamiento de la licencia de obras: 02/11/2009).
- Como contrapartida a la construcción del edificio, el grupo podrá explotarlo en arrendamiento hasta el final de la concesión (02/11/2056). Hasta el 30/12/2036 cumpliendo las condiciones y limitaciones del régimen de protección oficial y como viviendas libres después de esa fecha.
- Las viviendas deben permanecer en arrendamiento durante toda la duración de la concesión.
- Dicho edificio está completamente ocupado.

El coste bruto de los activos intangibles totalmente amortizados pero que siguen prestando servicio es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Aplicaciones informáticas	219	219
Total	219	219

8. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del “Inmovilizado material” durante los ejercicios 2020 y 2019, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	31/12/2019	Adiciones	31/12/2020
Coste			
Propiedades para uso propio			
Solar Oficinas administrativas	41		41
Oficinas administrativas (Edificación, mobiliario e instalaciones)	1.360	15	1.374
Total coste	1.401	15	1.416

	Miles de Euros		
	31/12/2019	Dotaciones	31/12/2020
Amortizaciones			
Propiedades para uso propio			
Oficinas administrativas (Edificación, mobiliario e instalaciones)	1.042	22	1.064
Total amortización acumulada	1.042	22	1.064

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Total Propiedades para uso propio		
Coste	1.416	1.401
Amortizaciones	1.064	1.042
Total neto	352	359
Valor razonable plantas de oficinas ocupadas por el dueño	1.586	1.443

Coste	Miles de Euros		
	31/12/2018	Adiciones	31/12/2019
Inmuebles para uso propio			
Solar Oficinas administrativas	41		41
Oficinas administrativas (Edificación, mobiliario e instalaciones)	1.336	24	1.360
Total coste	1.377	24	1.401

Amortizaciones	Miles de Euros		
	31/12/2018	Dotaciones	31/12/2019
Propiedades para uso propio			
Oficinas administrativas (Edificación, mobiliario e instalaciones)	1.021	21	1.042
Total amortización acumulada	1.021	21	1.042

Total Propiedades para uso propio	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Coste	1.401	1.377
Amortizaciones	1.042	1.021
Total neto	359	356
Valor razonable plantas de oficinas ocupadas por el dueño	1.443	1.559

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio de su propiedad situado en la Avenida Meridiana, 350 de Barcelona.

Ninguno de los bienes del 'Inmovilizado material' está hipotecado o utilizado como garantía en ninguna transacción financiera.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

El coste bruto de los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Oficinas administrativas	530	523
Utilaje y herramientas	13	13
Total	543	536

9. Inversiones inmobiliarias

9.1) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler valoradas por el criterio de valor razonable

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de “Inversiones inmobiliarias” en alquiler u ofrecidas en alquiler, durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido los siguientes:

Concepto	Miles de Euros			
	31/12/2019	Inversiones	Incremento del valor razonable	31/12/2020
Solar	124.621		1.600	126.221
Edificios	323.826	259	-1.719	322.366
Total	448.447	259	-119	448.587

Concepto	Miles de Euros			
	31/12/2018	Inversiones	Incremento del valor razonable	31/12/2019
Solar	131.649		-7.028	124.621
Edificios	297.085	1.014	25.727	323.826
Total	428.734	1.014	18.699	448.447

Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 informados en los anteriores cuadros son los informados por Savills Aguirre Newman tasador independiente no vinculados al Grupo, en sus informes de valoración de fechas 19 de enero de 2021 y 6 de febrero de 2020, respectivamente, y cuyas principales premisas para su elaboración se facilitan en la nota 4.d) de esta memoria.

Las rentas, netas de repercusiones de gastos, devengadas durante los ejercicios 2020 y 2019, y derivadas del alquiler de las inversiones inmobiliarias en alquiler han ascendido a 16.864 y 16.657 miles de euros (véase Nota 21.1), respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos de inversiones inmobiliarias y de concesiones administrativas” de la cuenta de resultados consolidada adjunto.

Movimientos del ejercicio 2020 y 2019, en el valor razonable, derivado de inversiones en nuevos activos inmobiliarios

Ni durante el ejercicio 2020 ni durante el ejercicio 2019 se han adquirido nuevas inversiones inmobiliarias.

9.2) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock

En la Nota 6 “Información financiera por segmentos” se ofrece la relación de inversiones inmobiliarias en construcción o en stock que se utilizarán como propiedades, planta y equipos.

Los movimientos habidos en los diferentes epígrafes de “Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock”, durante los ejercicios 2020 y 2019, han sido los siguientes:

Concepto	Miles de Euros			
	31/12/2019	Inversiones	Variaciones del valor razonable	31/12/2020
Solares sin edificar	4.806		404	5.210
Edificio en construcción	2.591	4.235	675	7.501
Total	7.397	4.235	1.079	12.711

Concepto	Miles de Euros				
	31/12/2018	Traspasos	Inversiones	Variaciones del valor razonable	31/12/2019
Solar sin edificar	7.953	-2.066		-1.081	4.806
Edificio en construcción		2.066	1.152	-627	2.591
Total coste	7.953		1.152	-1.708	7.397

Movimientos del ejercicio 2020 y 2019 derivados de nuevas inversiones

Durante el 2020 y 2019 no se adquirieron nuevas inversiones.

Inversiones inmobiliarias con garantía hipotecaria

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por un importe pendiente de amortizar de 80.260 miles de euros (Notas 15 y 16), sobre varios inmuebles integrantes de sus inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler o en construcción. Estas inversiones finalizadas o en construcción tenían un valor razonable al cierre del periodo de 150.263 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2019, los importes anteriores ascendían a 82.377 y 146.442 miles de euros, respectivamente.

10. Inversiones en empresas asociadas

NI durante el ejercicio 2020 ni en el 2019 se han realizado inversiones en empresas asociadas.

11. Combinaciones de negocio

Ni durante el ejercicio 2020 y 2019 se han llevado a cabo combinaciones de negocio.

12. Activos financieros no corrientes

12.1.) Instrumentos financieros de patrimonio

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo CEVASA tenía en este epígrafe una inversión total de 5.118 y 6.257 miles de euros, respectivamente, a valor razonable, en participaciones en instituciones de inversión colectiva, la mayoría de las anteriores inversiones correspondían tanto en 2020 como en el 2019 a fondos de inversión pignorados.

Las diferencias entre el valor razonable de estos activos y su valor de coste de coste se registran en el Patrimonio Neto.

El Grupo CEVASA no está utilizando ni utilizó en los años 2020 y 2019 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de las exposiciones a los riesgos financieros de estas inversiones.

12.2.) Créditos a terceros y otros activos financieros a largo plazo

Se corresponden con depósitos bancarios, pignorados todos ellos en garantía de préstamos, y también se incluyen en este epígrafe los importes depositados por el Grupo CEVASA ante las Administraciones Públicas autonómicas, que previamente ha recibido de los inquilinos de los complejos inmobiliarios, en concepto de fianzas.

El detalle y movimiento de este epígrafe, durante los años 2020 y 2019, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2019	Aplicaciones, mayor valor o mayor depósito	Saldo a 31.12.2020
Depósitos	196	260	456
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.384	-21	1.363
Préstamos a terceros	135	-131	4
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	1.990	-1.872	118
Total	3.705	-1.764	1.941

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2018	Aplicaciones, mayor valor o mayor depósito	Saldo a 31.12.2019
Depósitos	15	181	196
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.360	24	1.384
Préstamos a terceros	4	131	135
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	2.521	-531	1.990
Total	3.900	-195	3.705

Respecto a los activos financieros no corrientes (epígrafes AV.1 y AV.2 del balance), ninguno de ellos se encontraba en mora a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

13. Existencias

Existencias inmobiliarias

En la Nota 6. "Información financiera por segmentos" se ofrece la relación de existencias inmobiliarias asociadas al negocio de promoción inmobiliaria.

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019, han sido los siguientes:

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2019	Adiciones	Retiros y Reclasificaciones	31/12/2020
Terrenos	11.679		-4	11.675
Anticipos de solares	2.767			2.767
Edificios en construcción	6.066	3.286		9.352
Promociones terminadas	48			48
Total coste	20.560	3.286	-4	23.842

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2019	Retiros y Reclasificaciones	31/12/2020
Terrenos	633	-5	628
Promociones terminadas	20	-1	19
Total deterioros	653	-6	647

Total existencias inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Coste	23.842	20.560
Deterioro	647	653
Total	23.195	19.907
Valor razonable	40.405	38.859

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2018	Adiciones	Retiros y Reclasificaciones	31/12/2019
Terrenos	16.638	39	-4.998	11.679
Anticipos de solares	2.767			2.767
Edificios en construcción	51	1.265	4.750	6.066
Promociones terminadas	44		4	48
Total coste	19.500	1.304	-244	20.560

Deterioros	Miles de Euros			
	31/12/2018	Adiciones	Retiros y Reclasificaciones	31/12/2019
Terrenos	776	88	-231	633
Promociones terminadas	15	5		20
Total deterioros	791	93	-231	653

Total existencias inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Coste	20.560	19.500
Deterioro	653	791
Total	19.907	18.709
Valor razonable	38.859	37.496

Ni durante el ejercicio 2020 ni 2019 se ha adquirido nuevas existencias inmobiliarias. Únicamente se realizaron pequeñas inversiones en proyectos en curso.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se realizaron ventas de existencias inmobiliarias.

Ninguna de las existencias inmobiliarias está hipotecada o utilizada como garantía en ninguna transacción financiera.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus existencias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Los Administradores han registrado una provisión por deterioro de determinadas existencias de acuerdo con la valoración obtenida por un tercero experto independiente.

Compromisos de compra de existencias

La filial de SBD Lloguer Social, S.A. denominada "Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U." tiene firmados sendos compromisos de compraventa de dos solares en Sabadell, a unos precios determinados en su momento. A la fecha de cierre del ejercicio 2020 no es posible concretar si finalmente dichos solares se dispondrán o si finalmente se resuelven los contratos firmados y se recuperarán los importes entregados a cuenta.

14. Activos financieros corrientes

La composición del epígrafe "Activos financieros corrientes" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Deudores	3.004	1.962
Depósitos	203	20
Inversiones financieras mantenidas para negociar (renta variable)	160	154
Préstamos y deudores con intereses	2.120	1.016
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.608	4.452
Total activos financieros corrientes	9.095	7.604

Los únicos activos financieros corrientes que se encontraban en mora a 31 de diciembre de 2020 estaban incluidos en los grupos B.1.1) Clientes y B.1.2.) Deudores. Respecto a todos aquellos que se consideraban de "dudoso cobro" a esa fecha, se han realizado las oportunas provisiones por deterioro.

a) Inversiones financieras disponibles para su negociación

Este epígrafe recoge el valor razonable, en la fecha de cierre de los ejercicios 2020 y 2019, de una inversión en un bono negociable.

b) Clientes corrientes

Una de las partidas del epígrafe "deudores" es la de clientes.

El movimiento del epígrafe clientes durante los ejercicios 2020 y 2019 se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	Saldo a 31.12.2019	Nuevos saldos clasificados como dudosos	Saldos anteriores clasificados como dudosos e incobrables	Saldos anteriores clasificados como dudosos y cobrados	Variación saldos corrientes	Saldo a 31.12.2020
Clientes (-) anticipos	246		-1.124		1.025	147
Clientes dudosos	804		1.124	-241	-141	1.546
Provisión por insolvencias	-804		-1.124	241	141	-1.546
Total	246		-1.124		1.025	147

	Miles de Euros					
	Saldo a 31.12.2018	Nuevos saldos clasificados como dudosos	Saldos anteriores clasificados como dudosos e incobrables	Saldos anteriores clasificados como dudosos y cobrados	Variación saldos corrientes	Saldo a 31.12.2019
Clientes (-) anticipos	239		-247		254	246
Clientes dudosos	791		247	-91	-143	804
Provisión por insolvencias	-791		-247	91	143	-804
Total	239		-247		254	246

15. Patrimonio Neto e Ingresos diferidos

15.1.) Patrimonio Neto

Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 6.976.140 euros y estaba representado por 23.253.800 acciones de 0,30 euros de valor nominal, totalmente desembolsadas y de una única serie.

Todas las acciones son de carácter ordinario y no tienen ningún tipo de limitación o de restricción de disponibilidad y están admitidas a cotización en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona y Valencia y se negocian en el mercado continuo, modalidad Fixing.

Según las comunicaciones oficiales realizadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en cumplimiento de la normativa vigente, los accionistas con participación superior al 3% al cierre del ejercicio 2020 eran los siguientes:

Denominació del partícepe	Directas	Indirectas	Total
Banco Santander, S.A.	24,068%		24,068%
Eulalía Vaqué Boix		18,164%	18,164%
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	16,814%		16,814%
María Boix Gacia	12,280%	0,567%	12,847%
Manuel Valiente Margelí	7,016%		7,016%
Bernat Víctor Vaqué	3,745%		3,745%
Gemma Víctor Vaqué	3,576%		3,576%
Albert Víctor Vaqué	3,422%		3,422%
Alexandre Víctor Vaqué	3,152%		3,152%
Total:	74,073%	18,731%	92,804%

Acciones propias de la Sociedad Dominante

Al cierre del ejercicio 2020 existían 100.322 acciones en autocartera con un coste total de 718 miles de euros (0,43% del capital social). El movimiento de las acciones en autocartera de los ejercicios 2020 y 2019 se detalla a continuación:

		Miles de Euros	
	nº de títulos (*)	Valor Contable	% participación
Saldo a 31 de diciembre de 2018	101.707	723	0,437%
Adquisiciones	4.338	34	0,019%
Enajenaciones	6.571	46	0,028%
Saldo a 31 de diciembre de 2019	99.474	711	0,428%
Adquisiciones	3.993	29	0,017%
Enajenaciones	3.145	22	0,014%
Saldo a 31 de diciembre de 2020	100.322	718	0,431%

Reservas con disponibilidad limitada

El detalle de las reservas bajo éste epígrafe es el siguiente:

- Reservas Legales: De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. El saldo contabilizado en estas cuentas es de 3.823 miles de euros.

Parte de las reservas legales (1.462 miles de euros), se ha dotado con cargo a resultados de actividades bonificadas en el régimen especial del Impuesto sobre Sociedades, de entidades de arrendamiento de viviendas. La eventual distribución de estas reservas a la matriz supondría la tributación parcial de las mismas a un tipo efectivo del 12,5%.

- b) Reservas indisponibles por acciones propias: La Sociedad dominante tiene limitada la disposición de sus reservas libres en un importe equivalente a las acciones propias adquiridas que se mantienen en autocartera. El importe de esta limitación es de 718 miles de euros.
- c) Reserva por capital amortizado: Recoge el importe de las reducciones de capital llevadas a cabo acogiéndose CEVASA a lo que disponían los artículos 47 y 101 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17.07.51, derogada hace años. Como en estas reducciones, y de acuerdo con la citada Ley, no se requería el cumplimiento de los requisitos del art. 98 de la misma, era obligatorio crear una reserva indisponible en los términos de la reserva legal, por el importe nominal de las reducciones de capital. El importe acumulado en esta cuenta asciende a 2.070 miles de euros.
- d) Reserva artículo 163 del TR de la pasada Ley de Sociedades Anónimas y artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital: La disposición de esta reserva debe cumplir ciertos requisitos y recoge el importe de las reducciones de capital realizados con cargo a las reservas libres, vía amortización de acciones de la autocartera. En estos casos, el importe nominal de las acciones amortizadas debe destinarse a esta reserva, de que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción de capital social. El saldo contabilizado en esta cuenta asciende a 1.739 miles de euros.
- e) Reserva de capitalización: En el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2016 y 2015 se redujo la base imponible del impuesto en un 10% del importe correspondiente al incremento de los fondos propios de los mencionados ejercicios, con el límite del 10% de la base imponible previa. Este beneficio está condicionado al mantenimiento de las reservas durante los cinco años siguientes y a la dotación de una reserva indisponible, equivalente a aquel 10% del aumento, durante el mencionado plazo. El saldo contabilizado en la mencionada reserva indisponible asciende a 2.250 miles de euros.

Reservas disponibles

El detalle de las reservas bajo éste epígrafe es el siguiente:

- a) Prima de emisión: Por un importe de 544 miles de euros, sin limitaciones a su disponibilidad. El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.
- b) Reserva de fusión: Creada tras las operaciones de reordenación societaria en la que la Sociedad Dominante absorbió a sus antiguas filiales, tiene un saldo de 9.369 miles de euros, según cuentas individuales NIIF,s de la dominante.
- c) Reserva de revalorización RL 7/1996, 7 de junio: Esta cuenta, desde el 31 de diciembre de 2007 es distribuible sin ningún tipo de limitación y puede destinarse, entre otros fines, a incrementar las reservas de libre disposición que podrán ser distribuidas dando derecho a la deducción por doble imposición de dividendos. El saldo de esta cuenta es de 22.069 miles de euros.
- d) Reservas voluntarias y resultados negativos de ejercicios anteriores: Estas reservas tienen un saldo, corregido tras los ajustes de consolidación, de 68.564 miles de euros en las cuentas individuales NIIF,s de las sociedades del Grupo.

Del importe total de estas reservas, 52.430 miles de euros se corresponden con reservas de filiales de CEVASA procedentes de resultados de actividades bonificadas en el régimen especial del Impuesto sobre sociedades, de entidades de arrendamiento de viviendas. La distribución de esas reservas a la matriz supondría la tributación parcial de las mismas.

Reservas con origen en la aplicación del criterio de valor razonable según NIIF's

a) Como consecuencia del cambio de criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias (y sus pasivos asociados) a partir de 1 de enero de 2017, a valor razonable en lugar de a valor de coste, se revalorizaron dichos elementos patrimoniales, generándose una plusvalía que, neta de impuestos, se abonó en esta reserva. El importe total en esta reserva a 31 de diciembre de 2020, con origen en dicha primera revalorización, es de 147.248 miles de euros, y responde al siguiente detalle:

Miles de euros		
	Importe	
(+)	Diferencia entre el valor razonable y el valor de coste de los activos y pasivos revalorizados el 01/01/2017	204.649
(-)	Impuesto Municipal s/ Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, a pagar en caso de venta (*)	13.169
	Plusvalía bruta antes de I.S.	191.480
(-)	Impuesto sobre sociedades (*)	44.232
	A Reservas	147.248

(*) Registrados en el balance dentro del epígrafe de pasivos DII. Impuestos Diferidos

b) Asimismo en las mencionadas reservas se recoge, a 31 de diciembre de 2020, un total de 63.811 miles de euros, correspondiente a los resultados del Grupo obtenidos durante los ejercicios 2018 a 2019 derivados de la aplicación del criterio de valor razonable a las inversiones inmobiliarias (plusvalías o minusvalías de activos inmobiliarios no registradas según la normativa mercantil española). Dichos resultados no pueden ser distribuidos, puesto que la normativa mercantil española no contempla el mencionado criterio de valor razonable.

Por lo tanto, no todas las reservas con origen en la aplicación de los criterios de la normativa internacional NIIF son distribuibles. Estas reservas se muestran en diversas cuentas de Patrimonio Neto de los estados financieros individuales de las sociedades integrantes del grupo, algunas de ellas distribuibles y otras que no lo son.

Diferencias negativas de consolidación

Se originaron en el año 2014, fruto de la toma de control por parte de la matriz, de la que hasta ese momento era sociedad asociada, SBD LLoguer Social, S.A. y la filial de la misma Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros -

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge el importe, neto de impuestos diferidos, de las variaciones de valor no imputados a la cuenta de resultados, de:

a) La cartera de inversiones financieras a largo plazo clasificadas como inversiones financieras a valor razonable con cambios en otro resultado global (Nota 12)

b) Dos swaps de cobertura de flujos de efectivo de dos préstamos hipotecarios (Nota 17)

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

Miles de Euros						
2020						
	31/12/2019	Aumento/Disminución		Aumentos de Impuestos diferidos	TOTAL MOVIMIENTO 2020	TOTAL
		Variación de valor y aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio				
Inversiones financieras	144		-56	14	-42	60
Swaps	-1.116		-136	34	-102	-1.320
Total	-973		-192	48	-144	-1.261

Miles de Euros						
2019						
	31/12/2018	Aumento/Disminución			TOTAL MOVIMIENTO 2019	TOTAL
		Variación de valor y aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio		Aumentos de Impuestos diferidos		
Inversiones financieras	160		-11	3	-8	144
Swaps	-594		-348	87	-261	-1.116
Total	-434		-359	90	-269	-973

15.2.) Ingresos diferidos

El movimiento de este epígrafe durante los años 2020 y 2019 se muestra a continuación:

Miles de Euros				
2020				
	Aumento/Disminución			
	31/12/2019	Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	Variaciones de valor	TOTAL A 31/12/2020
Subvenciones por la promoción de Vvdas. VPO	136	5		141
Préstamos Subsidiados	275		-10	265
Total	411	5	-10	406

Miles de Euros				
2019				
	Aumento/Disminución			
	31/12/2018	Aplicación a la cuenta de resultados del ejercicio	Variaciones de valor	TOTAL A 31/12/2019
Subvenciones por la promoción de Vvdas. VPO	110	26		136
Préstamos Subsidiados	283		-8	275
Total	393	26	-8	411

Las subvenciones de capital registradas en este epígrafe son subvenciones calificadas como “relacionadas con los activos” que se devengaron por la promoción de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento en régimen de concesión administrativa, y se imputan a la cuenta de resultados, ordinariamente, de forma paralela a la amortización de dicha concesión, y también, cuando se producen deterioros de valor de la misma, para compensar dicho deterioro.

Las subvenciones que se relacionan con la valoración a valor razonable del préstamo con cuotas subsidiadas, que financió aquella concesión, registrado inicialmente como Ingreso diferido, se imputan ordinariamente a la cuenta de resultados durante el periodo de calificación VPO de los edificios financiados en la medida en que se perciben dichos subsidios, y también, cuando se producen deterioros de valor (o reversiones de deterioros anteriores) de aquella concesión, para compensar dichos deterioros/reversiones.

A) Obligaciones asumidas respecto a subvenciones percibidas o a percibir en el futuro.

En los últimos años, el Grupo CEVASA ha percibido subvenciones por la promoción de edificios de viviendas de protección oficial, con la obligación de mantenerlas en ese régimen durante el periodo de calificación administrativa como viviendas de protección oficial (subvenciones relacionadas con los activos).

Adicionalmente, el Grupo ha percibido subvenciones a través de préstamos calificados que tienen subsidiadas sus cuotas.

B) Respecto a las subvenciones de capital relacionadas con los activos:

El desglose de las subvenciones percibidas hasta el 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Miles de Euros		
Fecha		Importe percibido
09/01/2012	Relacionadas con inmovilizado intangible: Subvención capital promoción edificio VPO alquiler en Sant Joan de les Abadeses (Girona) (concesión administrativa)	1.100
02/01/2011	Relacionadas con inversiones inmobiliarias: Subvención de capital promoción edificio VPO en Igualada (Barcelona)	280
02/01/2011	Subvención capital promoción edificio VPO alquiler en Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona)	1.306
27/11/2012 15/10/2014	Subvenciones de capital promoción edificio VPO alquiler en Vic (Barcelona)	3.234
21/11/2014	Subvención de capital promoción "La Serra 2" (Sabadell)	2.176
21/11/2014	Subvención de capital promoción "Espronceda 2" (Sabadell)	714
21/11/2014	Subvención de capital promoción "Falla 2" (Sabadell)	1.702
21/11/2014	Subvención de capital promoción "Can Llong 5" (Sabadell)	6.199
21/11/2014	Subvención de capital promoción "Can Llong 6" (Sabadell)	1.890
21/11/2014	Subvención de capital promoción "La Serra 4" (Sabadell)	1.944
Total:		20.545

Deben de considerarse las subvenciones percibidas como subvenciones no reintegrables, por cuanto ya se ha cumplido con la obligación de construir los edificios VPO en alquiler y no cabe posibilidad alguna de descalificación administrativa, porque:

- a) En la mayor parte de los casos la normativa que ampara la calificación VPO de las viviendas promovidas no permite la descalificación voluntaria de las mismas. En los pocos casos que se permite, el Grupo no lo contempla como hipótesis de futuro.
- b) Sólo puede perderse la calificación VPO a instancias de la Administración con competencias en esta materia ante supuestos gravísimos por parte de los propietarios de viviendas VPO en alquiler, que razonablemente no pueden contemplarse. Aunque el supuesto de descalificación no es contemplable, de darse, la contrapartida sería que las viviendas quedarían liberadas de todas las limitaciones de la VPO destinada a alquiler o venta, pasando a ser viviendas libres de inmediata realización, lo que compensaría los perjuicios que de ello se derivaran.

No se ha incumplido ninguna condición relacionada con las subvenciones.

C) Respecto a los préstamos cualificados, se informa en cuadro del punto 16 de esta memoria, respecto al valor nominal o de reembolso de estos préstamos.

Como se ha informado, desde su formalización y en las fechas de liquidación de intereses y cuotas, se vienen percibiendo subsidiaciones de la Administración. El devengo y cobro de aquellas subsidiaciones en las cuotas está condicionado al mantenimiento de los préstamos cualificados y al cumplimiento de todas sus cláusulas, entre ellas las relativas al mantenimiento de los edificios financiados, en régimen de VPO en arrendamiento, durante toda la duración de sus calificaciones, y cumpliendo estrictamente la normativa que les es de aplicación.

No se ha incumplido ninguna condición, ni existen contingencias relacionadas con estas ayudas futuras.

Adicionalmente, la expectativa de cobro futuro de estos subsidios hasta la fecha de amortización de los préstamos, incide en la valoración de estos préstamos a valor razonable.

La diferencia entre el valor razonable de estos préstamos cualificados (instrumentos financieros) y su valor amortizable a 31/12/2020 es de 17.214 miles de euros, como consecuencia de sus tipos de interés preferenciales (menores a los actuales de mercado para préstamos similares) y de la expectativa de cobro de subsidiaciones en paralelo al pago de las cuotas hipotecarias. El detalle de esa diferencia es la siguiente:

Miles de Euros	Importe
Préstamo promoción Igualada (Barcelona)	203
Préstamo promoción Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona)	366
Préstamo promoción Vic (Barcelona)	2.033
Préstamo promoción Sant Joan de les Abadesses (Girona)	265
Préstamo promoción "La Serra 2" (Sabadell)	973
Préstamo promoción "Espronceda 2" (Sabadell)	635
Préstamo promoción "La Falla 2" (Sabadell)	1.396
Préstamo promoción "Can Llong 5" (Sabadell)	7.262
Préstamo promoción "Can Llong 6" (Sabadell)	1.981
Préstamo promoción "La Serra 4" (Sabadell)	2.100
Total:	17.214

Durante el ejercicio 2020 se percibieron 2.107 miles de euros (2.108 miles de euros en 2019) en concepto de subsidiaciones de cuotas hipotecarias de préstamos cualificados VPO, que se registraron en la cuenta de resultados. Todas ellas están reconocidas en el epígrafe de la cuenta de resultados 1.E.b).

16. Deudas con entidades de crédito y pasivos financieros.

El detalle del señalado epígrafe, por vencimientos, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2020	Miles de Euros								Total	
	Corriente	No corriente								
		Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Vencimiento indefinido		
1) Deudas con entidades de crédito	9.589	6.777	4.509	4.263	4.312	56.691	-17.214	59.338	68.927	
A. Préstamos a lp	6.572	6.777	4.509	4.263	4.312	56.691		59.338	65.910	
a.1 Valor nominal	6.572	6.777	4.509	4.263	4.312	56.691		76.552	83.124	
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-17.214	-17.214	-17.214	
B. Otros pasivos bancarios	3.017								3.017	
b.1 Por utilización de líneas de crédito	3.017								3.017	
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							2.096	2.096	2.096	
3) Otros pasivos financieros	3.525						1.913	1.913	5.438	
A) Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	3.525						1.913	1.913	5.438	
TOTAL	13.114	6.777	4.509	4.263	4.312	56.691	-13.205	63.347	76.461	

A 31 de diciembre de 2019	Miles de Euros								Total	
	Corriente	No corriente								
		Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Vencimiento indefinido		
1) Deudas con entidades de crédito	6.357	7.396	6.547	4.285	4.043	58.012	-18.023	62.260	68.617	
A. Préstamos a lp	6.357	7.396	6.547	4.285	4.043	58.012		62.260	68.617	
a.1 Valor nominal	6.357	7.396	6.547	4.285	4.043	58.012		80.283	86.640	
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-18.023	-18.023	-18.023	
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							1.770	1.770	1.770	
3) Otros pasivos financieros	2.276						1.952	1.952	4.228	
A) Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	2.276						1.952	1.952	4.228	
TOTAL	8.632	7.396	6.547	4.285	4.043	58.012	-14.301	65.982	74.615	

Pólizas

El Grupo tiene pólizas de crédito con un límite conjunto de 8.500 miles de euros, y el importe sin disponer al 31 de diciembre de 2020 era de 5.483 miles de euros. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo, si bien el grupo espera renovarlas. A 31 de diciembre de 2019, el límite en pólizas ascendía a 4.000 miles de euros y el importe a disponer a esa fecha era de 3.894 miles de euros.

Préstamos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo mantenía los préstamos con garantía hipotecaria que se detallan en los cuadros anteriores y que financiaban en su mayor parte promociones inmobiliarias acabadas en arrendamiento u ofrecidas en arrendamiento o en construcción.

El hecho de que diez de los préstamos hipotecarios que financian promociones de viviendas con protección oficial destinadas al arrendamiento se hayan contratado a tipos de interés menores que los actuales de mercado, y tengan sus cuotas subsidiadas, hace que sus valores razonables sean distintos a sus valores nominales o de reembolso.

Los valores de mercado de los activos hipotecados reflejados en el balance, informados en las tasaciones efectuadas por un experto independiente, eran de 151.183 miles de euros a 31.12.2020 y de 146.442 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

Conforme a lo dispuesto en aquella normativa, el Grupo tiene derecho a la siguiente subsidiación en las cuotas hipotecarias:

	1 préstamo acogido al Plan 2002-2005	1 préstamo acogido al Plan 2005-2008	2 préstamos acogidos al Plan 2005-2008	6 préstamos acogidos al Plan 2009-2012
Plazo amortización	25 años	10 años	25 años	25 años
Subsidiación cuota (euros/años por cada 10.000 euros de préstamo)	50% de la cuota (5 primeros años) 40% de la cuota (15 últimos años)	295€ (5 primeros años) 177€ (5 últimos años)	263 €(5 primeros años) 205€ (15 últimos años)	250 €
Duración subsidiación (años) desde finalización periodo de carencia	20 años	10 años	20 años	25 años
Plazo medio ponderado de la subsidiación desde 31/12/2020	12,79 años	2,17 años	13,98 años	21,26 años

Conciliación endeudamiento financiero neto con el Estado de Flujos de Efectivo

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante los ejercicios 2020 y 2019, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan a continuación:

Miles de Euos				
	31/12/2019	Flujos de efectivo	Cambios de valor que no suponen flujos de efectivo	31/12/2020
Préstamos y pasivos por instrumentos de cobertura	86.640	-486	-13	86.141
Pasivos a largo plazo por instrumentos de cobertura	1.770		326	2.096
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	88.410	-486	313	88.237
Activos financieros líquidos y otros asociados con el endeudamiento	-9.572	1.831	19	-7.722
Efectivo y medios equivalentes	-4.452	844		-3.608
Endeudamiento financiero neto	74.386	2.189	332	76.908

Miles de Euos				
	31/12/2018	Flujos de efectivo	Cambios de valor que no suponen flujos de efectivo	31/12/2019
Préstamos y pasivos por instrumentos de cobertura	91.942	-5.302		86.640
Pasivos a largo plazo por instrumentos de cobertura	940		830	1.770
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	92.882	-5.302	830	88.410
Activos financieros líquidos y otros asociados con el endeudamiento	-9.940	368		-9.572
Efectivo y medios equivalentes	-5.254	802		-4.452
Endeudamiento financiero neto	77.688	-4.132	830	76.908

Respecto al valor razonable total de los activos inmobiliarios del Grupo (501.442 miles euros), el importe total de la deuda financiera neta (76.906 miles de euros) suponen un *Loan to Value ratio* (LTV), del 15,34%. El ratio se ha calculado considerando las siguientes partidas:

$$LTV = A/B \times 100$$

Siendo:

A = Total deudas con entidades de crédito a valor de reembolso (-) activos financieros no corrientes en garantía de dichos préstamos y otros préstamos (-) efectivo y otros medios líquidos equivalentes (-) préstamos y deudores con intereses (-) inversiones financieras.

B= Valor razonable de toda la cartera inmobiliaria del Grupo.

17. Riesgos financieros e instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo CEVASA está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de precio: el Grupo tiene pequeñas posiciones en renta variable o en fondos de inversión con riesgo de variación de precio. Las variaciones de precio de estos activos pueden afectar a los resultados o al Patrimonio neto del grupo.
- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada su deuda a tipos de interés variables y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo y cuando se considera necesario o conveniente, se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.
- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de liquidez: Los activos circulantes del grupo y la ordinaria generación de caja de sus negocios corrientes cubren suficientemente sus pasivos circulantes y las obligaciones de pago que se tienen comprometidas, por lo que no existe riesgo alguno de insolvencia.
- Riesgo de crédito: la Sociedad Dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

A) Cobertura de riesgos asociados a pasivos financieros. Uso de instrumentos financieros derivados

El uso de derivados financieros no está restringido de forma explícita por el Consejo de Administración de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ni por los órganos de administración de las sociedades filiales, aunque, dada la elevada volatilidad de estos productos, cualquier inversión en estos activos se somete a aprobación de la Alta Dirección.

a) De cobertura de flujos de efectivo de pasivos financieros

El Grupo tiene contratados varios instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés. A continuación se detallan dichos instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

2020					Miles de Euros	
Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés intercambiado	Inicio	Vencimiento	Nominal contratado	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Banco Santander, S.A.	Euribor 1 año/ Fijo 0,99%	11/06/2018	11/06/2031	7.166	-419
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Banco Santander, S.A.	Euribor 1 año/ Fijo 1,05%	10/12/2018	10/12/2031	24.775	-1.677
Total al 31 de diciembre de 2020					31.941	-2.096
con terceros					31.941	-2.096
Coberturas tipo variable a tipo fijo					31.941	-2.096

2019					Miles de Euros	
Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés intercambiado	Inicio	Vencimiento	Nominal contratado	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Banco Santander, S.A.	Euribor 1 año/ Fijo 0,99%	11/06/2018	11/06/2031	7.166	-361
Swap de intercambio de tipo variable por fijo	Banco Santander, S.A.	Euribor 1 año/ Fijo 1,05%	10/12/2018	10/12/2031	24.775	-1.409
Total al 31 de diciembre de 2019					31.941	-1.770
con terceros					31.941	-1.770
Coberturas tipo variable a tipo fijo					31.941	-1.770

Respecto a los informados a 31/12/2020 el primero de ellos cubre 100% del principal de un préstamo hipotecario con Banco Santander, S.A., durante 13 años, el segundo cubre el 100% de un préstamo hipotecario con CaixaBank y el ICF, también durante 13 años.

Puesto que se trata de swaps de cobertura, de intercambio de tipos variables contra tipos fijos, cualquier variación en los tipos de interés tiene como efecto un aumento o disminución de los importes a pagar en las cuotas hipotecarias que financian los préstamos cubiertos, que se ve compensada, en cuanto al total capital cubierto, por liquidaciones negativas o positivas en los swaps contratados, de forma que el coste anual de aquel capital financiado y cubierto es fijo y equivalente al tipo fijo de intercambio del swap, más el diferencial sobre Euribor de los préstamos cubiertos. En términos equivalentes, es como si, en lugar de tipos de interés variables para aquellos 32 millones de financiación cubiertos, se hubieran financiado a tipos fijos. Así, para el capital cubierto, las variaciones en los tipos de interés de mercado no tienen impacto en la cuenta de resultados. Los Administradores de la Sociedad consideran que se cumplen todos los requisitos para la consideración de instrumentos de cobertura.

B) Cobertura de riesgos asociados a activos financieros

Riesgo de tipo de interés y de variación de precio

Este tipo de inversiones exponen al Grupo CEVASA fundamentalmente a los riesgos financieros de las variaciones de los precios de los activos.

El Grupo CEVASA no está utilizando ni utilizó en los años 2020 y 2019 instrumentos financieros derivados para cubrir estos riesgos.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales, cuentas a cobrar, e inversiones financieras, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo atribuible a sus deudores comerciales está ciertamente limitado. El Grupo no tiene una concentración significativa en este tipo de riesgo, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes y contrapartes.

Los saldos acreditados a clientes y deudores comerciales que se estima que pueden no ser realizables son provisionados en su totalidad con cargo a la cuenta de resultados, registrando en ese momento la posible pérdida por deterioro del valor de esos saldos como si tal pérdida ya se hubiera producido. Sólo se revierte esta provisión, también contra la cuenta de resultados, si tales saldos se realizan efectivamente. Esto responde a una política de máxima prudencia, por cuanto se dota el 100% de aquellos saldos en lugar de un porcentaje menor que resultaría de un cálculo probabilidades de insolvencia. El importe total provisionado al cierre de año 2020 es de 1.546 miles de euros (805 miles de euros al cierre del año 2019).

El riesgo de crédito atribuible a sus fondos más líquidos como saldos en efectivo, depósitos bancarios e inversiones financieras disponibles para su venta, está acotado al trabajar con varios intermediarios financieros y depositantes, todos ellos de elevada solvencia patrimonial y profesional así como elevado rating crediticio, lo que reduce el riesgo contraparte.

Aunque es innegable la existencia de riesgo de crédito en los fondos líquidos, depósitos bancarios e inversiones financieras, estimamos que es muy poco probable que estos riesgos se materialicen, una vez analizados los activos que se poseen y los intermediarios y depositantes con los que se trabaja. El Grupo CEVASA no ha tenido jamás una experiencia negativa en cuanto a insolvencias en este tipo de activos. Además, los procesos establecidos de control interno están diseñados con el fin de evitar cualquier tipo de riesgo de fraudes internos y externos.

C) Análisis de sensibilidad respecto a variaciones de tipos de interés

Las posiciones financieras del Grupo CEVASA lo exponen al riesgo derivado de variaciones de los tipos de interés, puesto que los préstamos que tiene contratados y que financian sus activos a largo plazo son a tipos variables, y ello aún considerando que se tiene contratados algunos swaps de cobertura.

Un escenario de aumento de los tipos de interés posiblemente fuera consecuencia de la mejora de la situación económica o de un repunte de la inflación. Cualquiera de los dos escenarios posiblemente vendría en su día acompañado de un aumento de las rentas de alquiler de los nuevos contratos o de una mayor actualización (por aumento del índice) de las rentas de alquiler, que seguramente compensaría parte del efecto negativo del aumento de los tipos de interés. También, parcialmente, por un mayor rendimiento de la cartera de activos financieros.

La cartera de préstamos a 31/12/2020 está referenciada a Euribor 1 año o a IRPH según el siguiente cuadro.

Miles de euros	
	Sistema francés cuotas constantes
Total préstamos	83.124
Préstamos promociones en alquiler	83.124
- TIPO FIJO	2.863
- Ref. EUR 1 año con floors	18.818
- Ref. IRPH	17.152
- Ref. EUR 1 año	44.291

Con las citadas referencias y “floors” el mayor riesgo de aumento de tipos se concentra en los préstamos referenciados al EUR 1 año, puesto que, respecto a los referenciados al IRPH, deberían darse fuertes subidas del primero para que el IRPH subiera por encima de los niveles actuales de manera significativa, todo ello considerando la correlación entre el IRPH y el Euribor. En los últimos años se ha observado que el primero se resiste a bajar por debajo del 1,55% incluso con Euribor negativo, y en períodos de tipos impositivos, solo con Euribor 1 año > 2% el IRPH ha estado cercano al 3% (+100 pb) y con Euribor 1 año > 3% el IRPH ha tenido diferenciales sobre el Euribor de alrededor de 50 pb.

Con el comportamiento citado, parece que aunque el Euribor 1 año suba, el IRPH no lo hará hasta que se hayan alcanzado niveles del 1,3%-1,5%, incidiendo en una subida del IRPH desde el aproximadamente 1,56% actual al 2,5%. Por ello, no vemos demasiado riesgo en préstamos referenciados a IRPH.

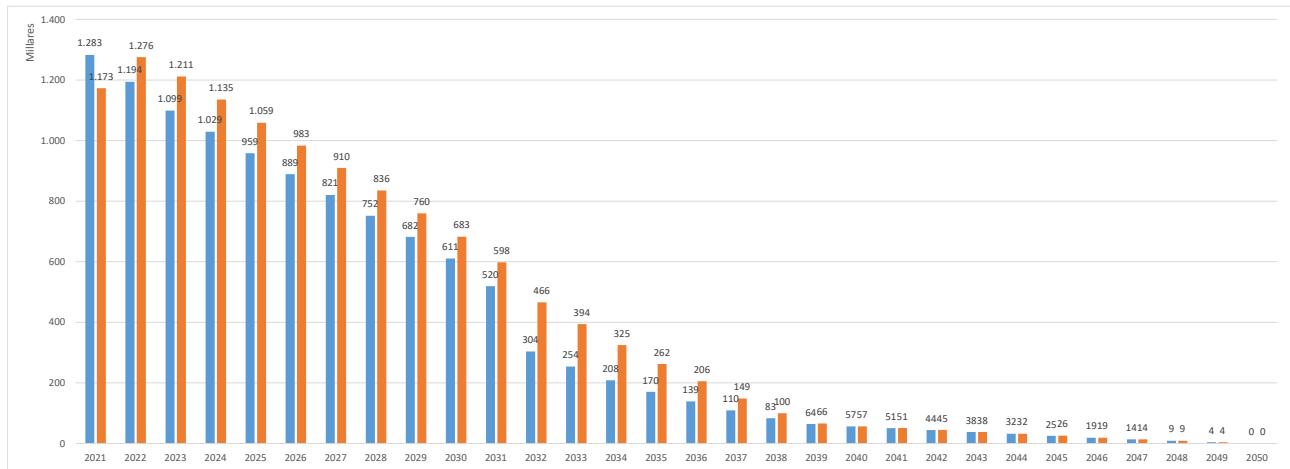
Respecto a los préstamos referenciados a Euribor pero con floors, el Euribor debería subir más allá del 1,6% para estar en costes mayores que los actuales.

Respecto a los otros préstamos referenciados a Euribor 1 año, casi todos ellos ya tienen fijados los tipos aplicables para la mayor parte del año 2021, y, por ejemplo una subida inmediata de los tipos de interés de 100 pb tendría un efecto insignificante en los resultados del año 2021, aunque sí en los años siguientes.

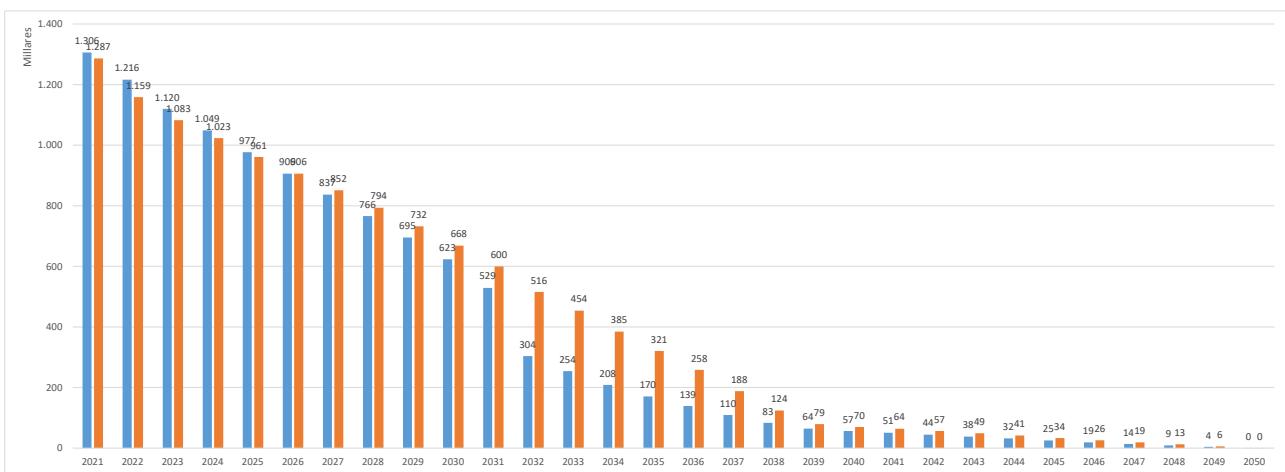
Se tienen contratados dos swaps de cobertura del 65% de la cartera de préstamos referenciados al Euribor, o del 35% del total de la cartera total de préstamos, lo que elevará en casi 100 pb el coste de esa parte en los próximos diez años, a cambio de evitar un riesgo de mayor subida de tipos en dicho periodo.

Una vez fijado el coste futuro de gran parte de la financiación, cualquier aumento de tipos de interés tendrá efectos negativos en la parte de la financiación no cubierta y a tipos variables.

Considerando todas las operaciones contratadas, de financiación y de cobertura, en el siguiente gráfico se aprecia la posible incidencia al alza en 100 pb de los tipos de interés. Las barras azules muestran el total de intereses anuales en caso de no producirse variaciones en los tipos anuales (11,7 millones de euros en los próximos 30 años), y las barras rojas los intereses anuales que se pagarían si el Euribor subiera 100 pb de manera inmediata y no se produjeron variaciones adicionales de los tipos de interés (12,9 millones de euros en los próximos 30 años).



Adicionalmente en el cuadro siguiente se muestra la incidencia en la cuenta de resultados si se materializasen las variaciones de los tipos de interés implícitas en las cotizaciones de los mercados swap. En lugar de los 11,7 millones de euros se pagaría 12,8 millones de euros.



18. Provisiones, pasivos contingentes y otros pasivos no corrientes

A) Provisiones y pasivos contingentes empresas del Grupo

El movimiento para los ejercicios 2019 y 2020 del citado epígrafe del balance de situación consolidado y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones no corrientes	Provisiones corrientes
Saldo a 31 de diciembre de 2018	4.340	3
Adiciones	481	
Retiros	-168	
Saldo a 31 de diciembre de 2019	4.653	3
Adiciones	89	
Retiros	-324	
Reclasificaciones	-2.715 (*)	
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.703	3

(*) En el ejercicio 2020 se ha procedido a una reclasificación de saldos por un total de 2.715 miles de euros, que se tenían registrados como provisiones no corrientes, y que a 31/12/2020 se muestran dentro del epígrafe Otros pasivos no corrientes, de acuerdo con el que entendemos es el criterio del Comité de Interpretaciones de las NIIF,s respecto al registro de la incertidumbre relativa impuesto sobre las ganancias, regulado en la NIC 12 y en la CINIIF 23.

En los cierres de los ejercicios 2019 y 2020, aunque existían reclamaciones de terceros de escasa cuantía, no se había realizado provisión alguna por estos conceptos, puesto que los Administradores consideraban muy poco probable que tales reclamaciones fuesen a tener efectos adversos para el Grupo.

La mayoría de las provisiones registradas como pasivos no corrientes son de tipo fiscal y se corresponden con diversos impuestos de diferentes empresas del grupo. Otros son impuestos recurridos, y que se encuentran en diferentes instancias administrativas o judiciales. Los importes registrados son los exigidos o exigibles por las diferentes Administraciones tributarias. No se registran posibles intereses legales por considerar que los casos en que se resuelva en contra de las empresas del grupo y deban satisfacerse los impuestos, serán compensados, en sentido inverso, por devoluciones de ingresos indebidos solicitados en otros contenciosos en los que se obtendrán resoluciones administrativas y sentencias judiciales favorables, con devolución de impuestos previamente satisfechos, intereses legales y gastos incurridos por garantías.

También se registra en este epígrafe el saldo de las dotaciones realizadas tanto al fondo para premios de permanencia a favor de los miembros del Consejo de Administración como las previsiones sociales a los miembros de la Alta Dirección. A 31 de diciembre de 2020 el total registrado por estos conceptos ascendía a 741 mil euros.

En el epígrafe del balance D IV. "Otros pasivos no corrientes" cuyo importe asciende al importe de 3.127 miles de euros, corresponden en su mayoría a estimaciones entre los impuestos satisfechos y los que deberían haberse satisfecho aplicando criterios administrativos con los que el Grupo considera no ajustados a las leyes fiscales y no acepta.

19. Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
	Corriente	Corriente
Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos	238	239
Anticipos y depósitos de clientes	416	384
Acreedores comerciales	2.761	1.548
Otros acreedores corrientes	349	344
Periodificaciones	-65	-58
Total:	3.699	2.457

La cuenta de acreedores comerciales, incluye saldos a favor de proveedores y acreedores por prestación de servicios recibidos y pagos pendientes de solares adquiridos en los que se ha aplazado una parte del precio. El periodo de crédito medio para las compras comerciales es de 28 días, y no devengan explícitamente intereses.

De acuerdo con resolución, de fecha 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se ofrece la siguiente información:

Miles de Euros	GRUPO CEVASA	
	2020	2019
	Dias	Dias
Periodo medio de pago a proveedores	27,76	30,64
Ratio de operaciones pagadas	29,16	31,03
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,32	23,85
	Importe	Importe
Total pagos realizados	9.985	6.046
Total pagos pendientes	1.479	347

Adicionalmente a la información anterior, las sociedades del Grupo CEVASA han calculado, para todos los pagos de facturas recibidas en el ejercicio, las diferencias (días) entre las fechas de expedición de las facturas por los proveedores y las fechas de recepción de las mismas por las sociedades del Grupo y las fechas en que dichas facturas fueron pagadas, siendo dichas informaciones un complemento a las que se ofrecen en este punto.

20. Situación fiscal

El Grupo aplica el denominado régimen de tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades.

Las Sociedades con actividad principal el alquiler de viviendas, CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L. y SBD LLoguer Social, S.A., están acogidas al régimen especial, en el Impuesto sobre Sociedades, de entidades de arrendamiento de viviendas.

El Grupo aplica en el Impuesto sobre el Valor Añadido, el denominado régimen especial de grupo de entidades, aunque de este régimen está excluida Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.

Las sociedades con actividad principal el arrendamiento de viviendas aplican también la regla de prorrata del IVA, de lo que resulta que, el 93% en el caso de Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y el 98% en el caso de SBD LLoguer Social, S.A., del total de las cuotas que soportan por el mencionado impuesto, no sean deducibles, considerándose como mayor gasto o inversión, según sea el destino de los bienes y servicios adquiridos.

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas en el balance de situación consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Activos por impuestos diferidos			3.982	4.009
Hacienda Pública, deudora por I.S.	2.369	1.214		
Total saldo deudores	2.369	1.214	3.982	4.009

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Hacienda Pública, acreedora por I.V.A.	60	37		
Pasivos por impuestos diferidos			76.539	76.070
Hacienda Pública, acreedora por I.R.P.F. y rentas del capital	126	133		
Organismos de la Seguridad Social acreedores	60	53		
Otras Administraciones Públicas (INCASOL)	-8	16		
Total saldo acreedores	238	239	76.539	76.070

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 31 de diciembre de 2020, se encontraban sujetos a revisión por las autoridades fiscales los últimos cuatro ejercicios liquidados respecto a la mayoría de los impuestos que son de aplicación a las entidades integrantes del Grupo, respecto al Impuesto sobre Sociedades están sujetos a las señaladas revisiones los ejercicios del 2014 al 2020. No se espera que se devenguen pasivos relevantes, adicionales a los registrados por el Grupo, como consecuencia de eventuales inspecciones.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2020, ninguna de las sociedades del Grupo tenía iniciadas actuaciones de inspección.

Impuesto de sociedades

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos, la base imponible del impuesto a liquidar así como el gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2020:

Miles de Euros		
2020		
	A/De tributación diferida	Del ejercicio o considerado en el ejercicio
CONCILIACIÓN ENTRE LOS RESULTADOS INDIVIDUALES EN NORMATIVA MERCANTIL ESPAÑOLA, EL RESULTADO CONSOLIDADO NIIF Y EL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO		
(1) SUMA DE LOS RESULTADOS INDIVIDUALES ANTES DE IMPUESTOS S/ NORMATIVA ESPAÑOLA	9.764	
(2) Correcciones agregadas Régimen de Consolidación Mercantil	-798	
(3) Correcciones agregadas por cambio de criterio a valor razonable	2.354	
(4)=(1)+(2)+(3) RESULTADO CONSOLIDADO NIIF ANTES DE IS	11.320	
(i) Resultado consolidado mercantil antes de IS (al t.i. del IS 25%)	8.966	(i) * tipo impositivo aplicable (25%)
(ii) Resultado consolidado mercantil antes de IS (al t.i. efectivo aplicable del 23,10%)	2.354	(ii) * tipo impositivo efectivo aplicable (23,10%)
(4) = (i) + (ii) = RESULTADO CONSOLIDADO NIIF ANTES DE IS	11.320	
Resultados contables que no lo son fiscales y dan lugar a activos y pasivos con diferente valor contable y fiscal:		
(5) Correcciones agregadas Régimen de Consolidación Fiscal del año	-72	72 (5) * tipo impositivo aplicable (25%)
(6) Correcciones agregadas al Régimen de Consolidación Fiscal por cambio de criterio a VR	2.354	-2.354 (6) * tipo impositivo efectivo aplicable (23,10%)
(7)=(4)+(5)+(6) RESULTADO CONSOLIDADO FISCAL ANTES DE IS	9.038	
CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE A PARTIR DEL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO		
(7) RESULTADO CONSOLIDADO FISCAL ANTES DE IS	9.038	
Resultados no deducibles y resultados fiscales del ejercicio con tributación diferida o de ejercicios pasados con tributación en este ejercicio:		
(8) Diferencias (permanentes) por gastos no deducibles fiscalmente	62	(8) * tipo impositivo aplicable (25%)
(9) Diferencias temporales agregadas, por resultados originados en el ejercicio y computables en la BI de otros ejercicios	195	195 (9) * tipo impositivo aplicable (25%)
(10)=(7)+(8)+(9) BASE IMPONIBLE	9.295	
CÁLCULO DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES		
(11) BASE IMPONIBLE A GRAVAR EN 2020	9.295	
(12)=(11)*0,25 Total cuotas íntegras agregadas	2.324	
Deducciones y bonificaciones fiscales agregadas por actividades	-1.695	
Importe a liquidar IS	629	
Retenciones fiscales	-1.606	
Deducciones por reinv.benef.extraor.originada en ejercicios anteriores y aplicadas en el I.S. del 2020	-149	-149
Deducciones por donaciones originada en el ejercicio 2020 y aplicada en este mismo ejercicio	-21	
Diferencias temporales ej.anteriores recuper. gtos amortizaciones al tipo del 30%	-8	-8
Importe a devolver IS	-1.155	
Provisión para impuestos en el ejercicio 2020	412	412
(1) Gasto por Impuesto sobre beneficios agregado registrado	1.020	477
		1.497

Reserva de capitalización

Ejercicio 2019: En la liquidación del Impuesto sobre sociedades del Grupo CEVASA del año 2019 no se aplicó la reducción de la base imponible por dotaciones adicionales a la Reserva de capitalización, debido a que no se había producido un incremento de los fondos propios del Grupo CEVASA en el periodo comprendido entre la apertura del ejercicio 2019 y el cierre del mismo, requisito indispensable para aplicar la señalada reducción.

Ejercicio 2020: En la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del Grupo CEVASA del año 2020 se han producido un incremento de los fondos propios del Grupo. Dicho incremento proviene exclusivamente por las actividades bonificadas del Grupo, y por ello, no se podrá reducir la base imponible debido a que la normativa del LIS establece la incompatibilidad entre la bonificación derivada del Régimen especial de entidades dedicadas al alquiler de viviendas (al que están acogidas las sociedades del Grupo, CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD LLoguer Social, S.A.) y la reducción de la base por aplicación de la Reserva de capitalización.

Activos por impuestos diferidos y créditos fiscales por bases imponibles negativas y deducciones fiscales pendientes de aplicación -

El detalle de los activos fiscales del Grupo y por estos conceptos es el siguiente:

Activos por impuesto diferido del Grupo	Registrados contablemente			
	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	482			482
Créditos fiscales por Retribuciones a l/p, deterioro inversiones inmobiliarias y deterioro provisiones créditos comerciales	1.444	302	-213	1.533
Créditos fiscales por deducción reinversión pendientes de aplicar	1.396		-149	1.247
Créditos fiscales por deducción incentivo det.actividades	3			3
Impuesto s/ beneficios anticipado por limitación amortizaciones pdtes. de deducir	243		-47	196
Activos por impuestos anticipados por diferente valor contable y fiscal de activos y pasivos	441	80		521
Total:	4.009	382	-409	3.982

Activos por impuesto diferido del Grupo	Registrados contablemente				
	31/12/2018	Ajustes	Altas	Bajas	31/12/2019
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	482				482
Créditos fiscales por Retribuciones a l/p y deterioro inversiones inmobiliarias	1.520			352	-428 1.444
Créditos fiscales por deducción reinversión pendientes de aplicar	1.737	-173			-168 1.396
Créditos fiscales por deducción incentivo det.actividades	3				3
Impuesto s/ beneficios anticipado por limitación amortizaciones pdtes. de deducir	290			-47	243
Activos por impuestos anticipados por diferente valor contable y fiscal de activos y pasivos	228		213		441
Total:	4.260	-173	565	-643	4.009

Créditos fiscales por pérdidas a compensar

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2020 muestra junto con otros activos por impuestos diferidos, créditos fiscales por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 1.930 miles de euros, todo ello en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos y créditos fiscales". Los importes de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, todas ellas registradas, son los siguientes:

Ejercicio	Miles de Euros	
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	
2008		931
2009		999
Total		1.930

Créditos fiscales por deducciones

La naturaleza e importe de las deducciones registradas contablemente por el Grupo, pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2020 por insuficiencia de cuota, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación	Plazo máximo para su aplicación
Deducción para incentivar det.actividades	2007 2009	1 2	2025 2027
Deducción por reinversión	2017	1.247	2032
Total:		1.250	

Respecto a las deducciones por reinversión de importes percibidos en ventas de inmovilizado e inversiones inmobiliarias, a 31 de diciembre de 2020 el Grupo tenía pendiente de aplicación 1.247 miles de euros.

La mencionada deducción por reinversión de beneficios extraordinarios tiene su origen en la venta de la totalidad de una inversión inmobiliaria situada en la localidad de Madrid denominada "Complejo Santa María de la Cabeza", realizada a finales del ejercicio 2014, según el siguiente detalle:

Miles de Euros				
Elemento	Importe de la transmisión	Beneficio de la venta	Ajuste en la Base Imponible	Base imponible imputada
Complejo inmobiliario "Santa María de la Cabeza" (Madrid)	36.540	23.090	-1.698	21.392

El importe obtenido en la mencionada transmisión, se ha ido reinvirtiendo en los ejercicios 2014 al 2017 de la siguiente manera y con el siguiente detalle:

Miles de Euros											
Año	Adquisición	Importe de adquisición	Ajustes	Base imponible imputada inicial	Ajuste de la base ejercicio 2018	Ajuste de la base ejercicio 2019	Base definitiva	Deducción generada	Aplicada en el ejercicio de generación	Aplicada en ejercicios posteriores de generación	Pdte.de aplicar en próx.ejercicios
2014	Compra participaciones SBD Lloguer Social, S.A.	5.259		3.324			3.324	399	399		
	Aplicaciones informáticas	53		33			33	4	4		
	Equipos proceso información	26		17			17	2	2		
	Mobiliario de explotación	40		25			25	3	3		
	Instalaciones complementarias edificios	329		208			208	25	25		
2015		5.707		3.607			3.607	433	433		
	Aplicaciones informáticas	15		9			9	1	1		
	Equipos proceso información	15		9			9	1	1		
	Instalaciones complementarias edificios	1.308		826			826	99	8	91	
2016		1.338		845			845	101	10	91	
	Planta de Oficinas en Barcelona	1.294		818			818	98	98		
	Instalaciones complementarias edificios	2.586		1.634	-258		1.376	165	165		
2017		3.880		2.452	-258		2.194	263	263		
	Edificio vdas. Cornellà de Llobregat (Barcelona)	9.003	661	6.107			-543	5.564	667		
	Edificio en centro Barcelona	12.036		7.606			-676	6.929	831	96	413
	Inmov.material + Inmov.intangible	36	135	108			-10	98	13	13	
	Rehabilitación fachadas Complejo inmobiliario "Meridiano Cero"	4.540	-796	2.366			-210	2.156	259		
		25.615		16.185			-1.439	14.747	1.769	109	413
		Total	36.540	23.089	-258	-1.439	21.392	2.566	815	504	1.247

Recuperación de los créditos fiscales activados

Los activos por impuesto diferido y créditos fiscales, indicados anteriormente, han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Pasivos por impuestos diferidos registrados en balance

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos y variación en los ejercicios 2020 y 2019, se muestran en los siguientes cuadros:

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
Pasivos por impuestos diferidos por diferente valor contable y fiscal de determinados activos y pasivos.	64.474	489		64.963
Pasivos por impuestos diferidos por Impuesto Municipal sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana, asociado a la hipótesis de realización de las inversiones inmobiliarias	11.596		-20	11.576
Total	76.070	489	-20	76.539

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2018	Altas	Bajas	31/12/2019
Pasivos por impuestos diferidos por diferente valor contable y fiscal de determinados activos y pasivos	60.298	4.176		64.474
Pasivos por impuestos diferidos por Impuesto Municipal sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana, asociado a la hipótesis de realización de las inversiones inmobiliarias	12.184		-588	11.596
Total	72.482	4.176	-588	76.070

Los pasivos por impuestos diferidos que se tiene registrados tienen los siguientes orígenes:

- Los impuestos potenciales que se liquidarían en caso de realización, venta a terceros de las inversiones inmobiliarias, registradas bajo el criterio de valor razonable. Estos son:
 - Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - Impuesto sobre Sociedades.
- Aún sin venta efectiva, los impuestos que se liquidarían en caso de disolución del grupo fiscal.
 - Puesto que, en algunos casos, en el balance consolidado mercantil los valores registrados de algunos activos e impuestos diferidos son diferentes a los valores fiscales, tras los ajustes derivados de la consolidación económica del régimen del grupo de sociedades en el balance de situación consolidado se registran impuestos diferidos por estas diferencias (155 mil euros), que se liquidarían en caso de disolución del grupo fiscal.

Adicionalmente a los importes registrados en las cuentas consolidadas, en las contabilidades individuales de las sociedades integrantes del grupo se muestran los activos y pasivos por impuestos diferidos derivados de los resultados internos eliminados en el régimen fiscal del grupo de sociedades. Dichos impuestos diferidos se van liquidando paulatinamente conforme se amortizan los activos o dichos resultados se incorporan a la base imponible. Los que restan deberían liquidarse en el caso, poco probable, de disolución del grupo fiscal. La suma total registrada en aquellas contabilidades, por estos conceptos, asciende a 952 miles de euros.

21 Ingresos y gastos

21.1.) Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias

De las 2.187 viviendas en cartera al 31 de diciembre de 2020:

1. 1.947 están sujetas a la legislación de Viviendas de Protección Oficial. De estas:

- 817 viviendas son de regímenes modernos de VPO y tienen las rentas máximas reguladas.
- 1.130 son de regímenes antiguos de protección oficial, y de ellas:

- * 614 tienen rentas antiguas.
- * 516 tienen rentas libres. De estas:
 - una vivienda se utiliza como piso muestra.

2. 240 viviendas son libres (no sujetas a calificación de protección) y están alquiladas u ofrecidas en arrendamiento.

Como resultado de la normativa en vigor todas las viviendas de protección oficial arrendadas con anterioridad a 1985 se encuentran alquiladas a rentas bajas desfasadas de las de mercado y están bajo contratos de alquiler de duración indefinida. Las restantes están, mayoritariamente, bajo contratos de arrendamiento de duración entre 1 y 5 años.

De las primeras se están percibiendo rentas muy por debajo de las de mercado, sin posibilidad de actualización de rentas, salvo la aplicación del IPC. Solo se permite actualizar las rentas a precios de mercado en los nuevos contratos después de que las viviendas queden desocupadas, en tanto no se extingue el régimen de VPO (año 2025 en el caso de las viviendas del grupo) y pueda aplicarse la D.T. 2ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que permite una actualización de estas rentas, con limitaciones, durante un plazo de 10 años posterior a la extinción del régimen.

Las rentas por arrendamientos en el año 2020 totalizaron 16.933 miles de euros (de ellos 69 miles de euros correspondían a las rentas de un edificio en régimen de la concesión administrativa). En el año 2019 las mismas totalizaron 16.723 miles de euros (66 miles de euros correspondientes al edificio en régimen de concesión administrativa).

Todos los contratos de arrendamiento de viviendas son cancelables, pues es una potestad de que la L.A.U. concede a los arrendatarios. Algunas cancelaciones darán lugar a indemnizaciones a favor del grupo y otras no.

Al 31 de diciembre de los años 2020 y 2019, el importe total de los cobros mínimos futuros de arrendamientos no cancelables, correspondientes todos ellos a contratos en vigor de alquiler de oficinas y locales, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
Cuotas mínimas de arrendamiento operativos no cancelables	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Menos de un año	1.663	2.373
Entre uno y cinco años	4.030	4.682
Más de cinco años	1.039	740
Total	6.732	7.795

Ninguno de los clientes del grupo supone más de un 10% de la cifra de facturación total del grupo CEVASA

21.2.) Ingresos de otras actividades operativas

Los ingresos generados por este concepto ascendieron durante el ejercicio 2020 a 16 miles de euros (110 miles de euros en el 2019).

21.3.) Gastos operativos

El epígrafe "Gastos operativos" de la cuenta de resultados consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Compras de mercaderías	2	3
Variación de existencias de mercaderías	-1	15
Reparaciones y conservación edificios en propiedad	1.456	1.587
Servicios de profesionales independientes	537	562
Primas de seguros	191	143
Servicios bancarios y similares	42	36
Suministros	591	586
Otros	444	441
Total	3.262	3.373

21.4.) Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	AÑO 2020	AÑO 2019
Sueldos y salarios	2.182	2.241
Seguridad social a cargo de la Empresa	565	564
Retribución a l/p. mediante un sistema de aportación definida	31	30
Otros gastos sociales	23	30
Gastos personal asalariado	2.801	2.865
Dietas, Atenciones Estatutarias y Premios		
por permanencia (Consejo de Administración)	330	302
Total Gasto:	3.131	3.168

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2020 y 2019, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, han sido los siguientes:

	Nº de empleados a 31 de diciembre					
	2020		Total 2020	2019		Total 2019
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directivos:						
Directores Generales o de Area	2		2	3		3
Otros Directores	2		2	2		2
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	8	10	18	6	9	16
Otros	18	16	34	23	17	40
Total personal en plantilla	30	26	56	34	27	61
Consejo de Administración	6	2	8	5	2	7
Total	36	28	64	39	29	68

	Número medio de empleados					
	2020		Total 2020	2019		Total 2019
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directivos:						
Directores Generales o de Area	3		3	3		3
Otros Directores	2		2	2	1	3
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	7	10	17	7	9	16
Otros	20	17	37	23	15	38
Total personal en plantilla	32	27	59	35	25	60
Consejo de Administración	6	2	8	5	2	7
Total	38	29	67	40	27	67

A mediados del ejercicio 2020 un miembro de la Alta Dirección, pasó a formar parte del Consejo de Administración, asumiendo el cargo de Consejero Delegado.

En la plantilla del ejercicio 2019 no existían trabajadores con una discapacidad superior al 33%. En la plantilla del 2020 existe un trabajador con el señalado grado de discapacidad.

21.5.) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Arrendamientos y cánones	19	12
Publicidad y comunicación	13	14
Otros tributos	1.614	1.678
Ajustes en la imposición directa o indirecta	3	
Total	1.649	1.704

21.6.) Ingresos y ganancias por actividades de promoción inmobiliaria

Durante el ejercicio 2020 no se realizaron ventas de promociones inmobiliarias. En el ejercicio 2019 se vendió una plaza de aparcamiento residual en una de las promociones que el grupo vendió en años anteriores tras su finalización. El importe de la venta fue por 6 mil euros, cuando su valor contable era de 3 mil euros.

El movimiento durante los ejercicios 2019 y 2020 de las dotaciones y recuperaciones por deterioro de valor de las existencias inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros						
	A 31.12.2018	Dotación por deterioro	Retiros/Reclasificaciones deterioro	A 31.12.2019	Dotación por deterioro	Retiros por deterioro	A 31.12.2020
Solares	777	88	-231	634		-5	629
Edificios construidos	15	5		20		-1	19
Total	791	93	-231	654		-6	647

21.7.) Resultado por enajenaciones y bajas del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias

Ni durante el 2020 ni durante el 2019 se realizaron enajenaciones del inmovilizado.

El importe que aparece en este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 corresponde al valor neto contable de elementos del inmovilizado material dados de baja.

21.8.) Deterioro del inmovilizado material e intangible, plusvalías en pasivos asociados y aplicaciones y reversiones de ingresos diferidos.

El movimiento durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Miles de euros						
	Movimiento 2020					Aplicación (-) o reversión (+) de plusvalías en pasivos
	Variación provisiones por deterioro inmovilizado intangible				Prov. a 31/12/2020	
	Prov. a 01/01/2020	Dotación por deterioro	Retiro dotación por deterioro	Prov. a 31/12/2020	Subvenciones	Efecto conjunto en la cuenta de resultados 2020
Concesiones administrativas	887		-10	877	5	-5
Total	887		-10	877	5	-5

Miles de euros						
	Movimiento 2019					Aplicación (-) o reversión (+) de plusvalías en pasivos
	Provisiones por deterioro inmovilizado intangible				Prov. a 31/12/2019	
	Prov. a 01/01/2018	Dotación por deterioro	Retiro dotación por deterioro	Prov. a 31/12/2019	Subvenciones	Efecto conjunto en la cuenta de resultados 2019
Concesiones administrativas	909		-22	887	26	4
Total	909		-22	887	26	4

Los Administradores, en la formulación de las Cuentas Anuales, han analizado la existencia de deterioros en concesiones administrativas, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4, sobre la base de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. En el ejercicio 2020 se ha registrado un beneficio por un importe de 5 miles de euros en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio (4 miles de euros de pérdida en el 2019) y considerando la suma de las anotaciones realizadas por variaciones de valor del activo y las realizadas respecto a los ingresos diferidos asociados con el activo.

21.9.) Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias, préstamos vinculados y de los impuestos diferidos asociados, diferentes al Impuesto sobre sociedades

Durante los ejercicios 2020 y 2019 se produjeron los siguientes resultados, derivados de las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y sus préstamos vinculados (en caso de edificios VPO en alquiler), contabilizados de acuerdo el criterio de valor razonable.

Miles de Euros		
	2020	2019
a) Inversiones inmobiliarias en explotación y préstamos asociados		
(+/-) Diferencia en el año entre los valores razonables de los activos inmobiliarios	140	19.713
(-) Inversiones realizadas en los activos en alquiler que minoran la plusvalía bruta	-259	-1.014
(+/-) Plusvalía por variación en el valor razonable de los activos	-119	18.699
(+/-) Diferencia en el año entre los valores razonables de los préstamos vinculados	-799	-794
(i) <i>Plusvalía o minusvalía neta imputable a invers.inmob.en explotación y préstamos vinculados</i>	-918	17.905
a) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock		
(+/-) Diferencia en el año entre los valores razonables de los activos inmobiliarios	5.314	-556
- Inversiones realizadas en los activos en desarrollo que minoran la plusvalía bruta	-4.235	-1.152
(i) <i>Plusvalía o minusvalía neta imputable a invers.inmob.en stock</i>	1.079	-1.708
(iii) +/- Variación del importe devengado por IIVTNU	20	588
(i) + (ii) + (iii) Total plusvalía o minusvalía en la cuenta de PyG	181	16.785

21.10.) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2020 y 2019, por su naturaleza, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Ingresos financieros:		
Intereses e ingresos asimilados	28	23
Total ingresos financieros	28	23
Gastos financieros y gastos asimilados	-1.436	-1.659
Deterioros inst.financ.a l/p.		
Rdos. c/v instrumentos financieros	120	13
Variación de valor de instrumentos financieros	5	22
Total Gastos Financieros	-1.311	-1.624
Total resultado financiero	-1.283	-1.601

21.11.) Participación en el resultado de empresas del grupo y asociadas

El desglose del resultado consolidado antes de impuestos del ejercicio 2020, por cada una de las empresas del Grupo, se detalla a continuación:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	2020	2019
Empresas del Grupo:		
Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.	-2.159	
Cevasa, Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	7.862	
Cevasa, Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.	884	
Cevasa, Hoteles, S.L.U.	-2	
Cevasa, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.	1.023	
SBD Lloguer Social, S.A.	3.716	
Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U.	-4	
Total	11.320	

22. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros del equipo directivo

Retribución del Consejo de Administración-

En los ejercicios 2020 y 2019 se reconocieron las siguientes retribuciones a favor del Consejo de Administración y de la Dirección de las Sociedades del grupo:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Remuneración Consejo de Administración:		
Retribución fija	374	285
Dietas	73	
Atenciones estatutarias	137	135
	164	150
Remuneración equipo directivo		
1) Alta dirección	528	554
2) Otros directivos	428	452
	100	102
Total	902	839

En la fecha de cierre del ejercicio 2020 y en concepto de provisión se tiene registrado un saldo de 590 miles de euros a favor de los consejeros del grupo, en concepto de premios de permanencia (550 miles de euros en ejercicio 2019).

En la fecha de cierre del ejercicio 2020, el importe devengado en concepto de Atenciones Estatutarias, por la labor realizada en el ejercicio 2020, es de 150 miles de euros (150 miles de euros en 2019). Dicho importe está contabilizado como gasto del ejercicio 2020, en función del importe que ha aprobado el Consejo de Administración e informará en la próxima Junta General, aunque se abonará dentro del año 2021.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad Dominante tenía y tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros y miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante. El importe de la prima del 2020 fue de 26 miles de euros (25 miles de euros en 2019).

El Grupo no tiene concedidos créditos ni avales en favor de anteriores o actuales administradores y consejeros, ni en favor de consejeros de la Sociedad Dominante ni de administradores o consejeros de sus filiales.

Respecto a la Alta Dirección y el Consejero Delegado de la Sociedad Dominante, se tiene contratado un sistema de previsión a largo plazo, complementado por un seguro de vida. Los beneficiarios podrán percibir los importes del primero en caso de mantenerse como empleados del Grupo hasta la edad de jubilación (aprox. 100 mil euros) o, sus herederos, esa misma cifra, en caso de defunción. Los importes provisionados por este concepto ascienden a 153 mil euros a 31 de diciembre de 2020 (120 mil euros a 31 de diciembre de 2019).

No existen compromisos post-empleo ni cláusulas de blindaje o compensatorias por el cese de los miembros de la Alta Dirección en sus cargos actuales, salvo las señaladas por la legislación vigente en el caso de contratos laborales.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2020 estaba formado por seis hombres y dos mujeres (5 hombres y dos mujeres a 31 de diciembre de 2019).

La Dirección de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2020 está formada por 4 hombres, (5 hombres a 31 de diciembre de 2019). En el 2020 dos de ellos forman parte de la Alta Dirección.

Durante el ejercicio 2020, los miembros de los órganos de administración de las sociedades integrantes del grupo CEVASA, no han comunicado ni a otros consejeros ni a los órganos de administración ni en Juntas Generales a los que pertenecen, ninguna situación de conflicto, directa o indirectamente, que ellos o personas a ellos vinculados, pudieran tener con el interés de las sociedades del grupo.

23. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas, correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 de las distintas sociedades que componen el Grupo CEVASA, prestados por Price Waterhouse Coopers Auditores, S.L. auditores del grupo consolidado y de todas las sociedades individuales que someten a auditoría sus cuentas, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de Euros
Auditor	
<i>Ejercicio 2020 -</i> Servicios de auditoría	68
Total ejercicio 2020	68
<i>Ejercicio 2019 -</i> Servicios de auditoría	68
Total ejercicio 2019	68

El auditor del Grupo CEVASA en los años 2020 y 2019 es Price Waterhouse Coopers Auditores, S.L.

Los honorarios del auditor representan menos de un 0,5 % de su facturación en España.

24. Otra información

24.1.) Incidencia en el Grupo de cambio en los precios

Los cambios en los precios de los activos inciden en el Grupo principalmente de la siguiente forma:

- 1) El aumento del índice de precios al consumo (IPC) repercute favorablemente en los ingresos procedentes de las rentas en alquiler, que son actualizables anualmente en función de ese índice.
- 2) Las variaciones de los precios en los productos inmobiliarios para la venta afectan directamente al Grupo:
 - a) Aumentando o disminuyendo sus expectativas de beneficio o pérdida respecto a aquellas promociones inmobiliarias planificadas, en promoción o finalizadas pero pendientes de venta.
 - b) Aumentando o disminuyendo el valor razonable de sus activos inmobiliarios en patrimonio, fundamentalmente las inversiones inmobiliarias, que son realizables en los mercados inmobiliarios.
 - c) La variación en el precio de los productos inmobiliarios finalistas se traslada en el mismo sentido al precio de los terrenos y solares pendientes de desarrollo propiedad del Grupo.

Puesto que el Grupo contabiliza sus inversiones inmobiliarias a valor razonable, todas las variaciones en ese valor se trasladan a la cuenta de resultados. Respecto a otros inmuebles, como son las propiedades ocupadas por el Grupo o las existencias inmobiliarias, contabilizadas a valor de coste, las variaciones negativas en los precios pueden afectar a la cuenta de resultados del Grupo, si éstas ocasionan pérdidas por deterioro de valor de dichos activos (su valor razonable fuera menor que el valor de coste). También afectan a la cuenta de resultados las variaciones positivas que supone revertir deterioros registrados en ejercicios anteriores.

- 3) Las variaciones en los precios de los activos financieros en la cartera del Grupo se trasladan directamente a su valor contable con cargos o abonos en la cuenta de resultados o en el Patrimonio Neto, según se produzca minusvalías o plusvalías respecto al valor registrado.

El valor razonable de los activos inmobiliarios se determina semestralmente mediante valoraciones realizadas por un tercero experto independiente de acuerdo con los parámetros detallados en la Nota 4.

Por contra, las variaciones en el precio de los activos financieros se trasladan a los valores contables al cierre de cada mes, con una periodicidad mensual.

Por lo tanto, las sociedades del Grupo recogen los efectos de los precios cambiantes, al alza o la baja cuando se trata de activos financieros e inversiones inmobiliarias y pasivos asociados, y, en determinados casos, sólo a la baja en el caso de otros activos inmobiliarios (excepto las reversiones de estas minusvalías, hasta su valor de coste, cuando se producen).

Las propiedades ocupadas por el Grupo y las concesiones administrativas se contabilizan por su valor de coste o por su valor recuperable si éste es menor, al igual que los inmuebles en existencias. En el cuadro de detalle de las UGE's facilitado en el Anexo 2 de esta Memoria se informa del valor razonable de estos activos.

24.2.) Valor residual de los activos inmobiliarios sobre su valor razonable

Los valores razonables informados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los resultantes de informes de tasación externos realizados para cada una de las fincas susceptibles de alquilar separadamente, de los edificios en alquilar, que son varios miles. Dichos valores razonables se han calculado por tasadores terceros especializados, con base en múltiples supuestos e hipótesis, y es nuestro criterio no cuestionar ni dichas hipótesis ni los valores resultantes si consideramos las hipótesis y supuestos suficientemente razonables.

Respecto a los valores residuales considerados en el cálculo del valor razonable, los supuestos considerados en las tasaciones externas son los siguientes:

- Para la reserva de suelo en inmuebles no alquilados no existe valor residual si no valor presente. Para estos casos se ha supuesto que el valor residual es el valor razonable y por tanto, el porcentaje es el 100%. Tampoco para el inmovilizado material para uso propio.
- Para viviendas, locales comerciales y oficinas alquiladas, se supone que no se alquilan más allá del vencimiento de sus contratos, siendo en la fecha de finalización de los mismos cuando se supone un valor residual.
- Para viviendas de protección oficial sometidas a regímenes modernos se supone que continuarán en arrendamiento durante todo el periodo que resta para concluir dicha calificación de viviendas de protección oficial en arrendamiento. Según el actual tasador independiente, Savills Aguirre Newman, estos valores residuales se sitúan en las fechas de vencimiento de los contratos de alquiler.
- Para viviendas con contratos de renta antigua, se supone que se mantienen en arrendamiento durante toda la vida esperada de sus inquilinos, situándose sus valores residuales al término de la misma.

24.3.) Análisis de sensibilidad de los valores razonables de la cartera inmobiliaria a 31.12.2020 en función de diferentes hipótesis

A) OCUPACIÓN

Creemos que las hipótesis de ocupación consideradas por el tasador externo a 31 de diciembre de 2020 son coherentes con los niveles de ocupación que razonablemente pueden esperarse en el futuro, que, probablemente, diferirán muy poco de los observados históricamente en todos nuestros inmuebles en alquiler. Por ello, creemos que, de entre todas las variables que inciden en el valor de los inmuebles (valores de transacción actuales, evolución de los precios de los inmuebles no arrendados, las tasas de descuento y rentabilidades exigidas por los agentes del mercado inmobiliario, evolución de las rentas futuras, evolución de las normativas, costes de mantenimiento de los edificios, etc.), la ocupación de los inmuebles del Grupo es la que se ha mostrado históricamente más estable, y cercana a la plena ocupación en nuestro “core business”, el segmento de viviendas en alquiler.

Bajo los supuestos considerados en la tasación externa respecto al mantenimiento de los edificios en alquiler, mencionados en el punto anterior, solo para las viviendas de protección oficial sometidas a regímenes modernos y para las viviendas de renta antigua se supone que las mismas se mantendrán en alquiler u ofrecidas en alquiler durante plazos dilatados. Para las segundas se parte del supuesto de que estarán alquiladas en un 100%, puesto que los inquilinos de renta antigua no renunciarán a sus contratos ventajosos. Por ello, para estas viviendas no es razonable hacer otros supuestos de ocupación. Respecto a las viviendas de protección oficial sometidas a regímenes modernos, el 31.12.2020 tenían un ratio de ocupación próximo al 100%, supuesto de futuro bajo el cual se realizó la tasación externa y se calcularon los valores razonables. Con el mantenimiento de los precios actuales, que se sitúan muy por debajo de los precios de mercado de las viviendas de renta libre de las mismas zonas no es razonable suponer un descenso de ocupación.

B) TASAS DE DESCUENTO

Se consideran tasas de descuento o “yields”, o rendimientos mínimos para rentas de alquiler, que demandan los inversores interesados en edificios destinados en explotación en alquiler. Son especialmente sensibles a las tasas de descuento los valores razonables de los inmuebles arrendados con contratos a muy largo plazo (por ejemplo: viviendas de renta antigua), y los de aquellos otros, arrendados o no, pero con un uso obligado el arrendamiento (por ejemplo: viviendas calificadas de protección oficial) durante largos períodos de tiempo y los de edificios diseñados con uso industrial, comercial o de oficinas, donde sus ocupantes ocupan los espacios en régimen de arrendamiento y no en propiedad.

En lo que se refiere a la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA, compuesta por una diversidad de inmuebles, con características diferentes en función de su uso actual o futuro, situación arrendaticia, etc., se ha solicitado a los actuales tasadores un análisis de sensibilidad de los valores de mercado (o razonables) respecto a la variación de la TIR. El resultado para los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020						
Activo inmobiliario	Valor Promoción inmobiliaria	Tir	Miles de euros			
			+ 0,50%	- 0,50%	+ 0,25%	- 0,25%
Bon pastor	4.233	8,25%	4.290	4.177	4.261	4.205
Suelo Bon Pastor	2.201					
Meridiano Cero	247.355	4,00% - 8,00%	243.047	251.837	245.176	249.565
La Sagrera	37.119	3,75%	36.707	37.537	36.897	37.342
Igualada	6.089	4,50% - 7,25%	6.017	6.159	6.052	6.125
Santa Coloma de Gramenet	22.125	4,25%	21.897	22.364	22.004	22.241
Sant Joan de les Abadesses	920	6,00%	869	976	895	949
Vic	7.766	8,00%	7.706	7.820	7.734	7.786
Cornellà de Llobregat	9.271	4,75% - 7,50%	9.155	9.384	9.212	9.332
C/ Ciutat	10.971	4,00% - 4,75%	10.852	11.096	10.909	11.034
Meridiano Cero (oficinas)	32.899	3,75%	32.604	33.194	32.748	33.044
Parquing C/ Dublín	3.980	4,50%	3.819	4.150	3.899	4.064
Esplugues de Llobregat	751	5,75%	747	755	749	753
C/ Buenos Aires	1.874	6,50%	1.846	1.903	1.860	1.888
Falla	10.743	7,50%	10.653	10.832	10.694	10.787
Serra 2	9.619	6,00%	9.533	9.712	9.581	9.668
Espronceda	4.334	7,50%	4.290	4.381	4.306	4.355
Can Llong 5	26.412	8,00%	26.212	26.605	26.298	26.517
Can Llong 6	7.554	8,00%	7.496	7.600	7.530	7.575
La Serra 4	7.078	8,00%	7.019	7.133	7.051	7.105
Berga I y Berga II	40					
Montgat	14					
Total	453.348		444.759	457.615	447.856	454.335

Ejercicio 2019						
Activo inmobiliario	Valor Promoción inmobiliaria	Tir	Miles de euros			
			+ 0,50%	- 0,50%	+ 0,25%	- 0,25%
Bon pastor	4.141	8,50%	4.086	4.198	4.112	4.169
Suelo Bon Pastor	2.240					
Meridiano Cero	246.648	4,50% - 7,50%	241.994	250.933	244.229	248.631
La Sagrera	38.011	3,75%	37.582	38.411	37.791	38.202
Igualada	6.047	4,50% - 7,50%	5.988	6.083	6.011	6.058
Santa Coloma de Gramenet	22.106	4,25%	21.884	22.203	21.947	22.093
Sant Joan de les Abadesses	937	8,25%	2.103	2.209	2.128	2.181
Vic	7.604	8,00%	7.500	7.700	7.551	7.647
Cornellà de Llobregat	9.151	4,50% - 7,75%	9.109	9.180	9.128	9.161
C/ Ciutat	11.286	4,00% / 7,00%	11.123	11.454	11.203	11.371
Meridiano Cero (oficinas)	36.765	3,75%	35.570	36.237	35.732	36.064
Esplugues de Llobregat	794	6,00%	791	792	791	792
C/ Buenos Aires	1.915	7,00%	1.796	1.863	1.813	1.846
Falla	10.967	7,50%	10.862	11.070	10.908	11.030
Serra 2	9.732	6,00%	9.641	9.817	9.688	9.778
Espronceda	4.331	7,50%	4.261	4.404	4.293	4.366
Can Llong 5	26.091	8,00%	25.779	26.398	25.923	26.237
Can Llong 6	7.397	8,00%	7.289	7.494	7.344	7.450
La Serra 4	6.904	8,00%	6.806	6.995	6.852	6.949
Berga I y Berga II	39		39	39	39	39
Montgat	13		13	13	13	13
Total	453.119		444.216	457.493	447.496	454.077

Respecto a la sensibilidad de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA ante variaciones de la TIR, a continuación se adjunta cuadro resumen para los ejercicios 2020 y 2019:

Miles de euros		
Variación de las tasas de descuento	Variación del valor razonable de la cartera inmobiliaria	
	2020	2019
+ 50 p.b.	-6.334	-8.903
+ 25 p.b.	-3.237	-5.623
- 25 p.b.	3.242	958
- 50 p.b.	6.522	4.374

24.4.) Objetivos, políticas y procesos que sigue el grupo para gestionar el capital

Los objetivos, políticas y procesos que sigue el Grupo para gestionar el capital son los siguientes:

- 1) Se considera capital el capital emitido por cada una de las sociedades del Grupo CEVASA.
- 2) Las cifras de los capitales sociales de las sociedades del Grupo no están sujetas a requerimientos externos adicionales a los que se derivan de la legislación mercantil y financiera en vigor.
- 3) Las sociedades del Grupo no tienen emitidos instrumentos financieros convertibles en capital, ni se prevé su emisión.
- 4) La emisión de nuevo capital social es competencia de la Junta General a propuesta del Consejo de Administración y es una alternativa de financiación a la financiación externa. En el plan estratégico en vigor no se plantean nuevas emisiones de capital social.
- 5) La reducción del capital social es también competencia de la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración.
- 6) Desde el 20 de junio de 2018, los órganos de administración de la sociedad dominante y sus filiales están autorizados a adquirir acciones propias de la sociedad dominante, con el objetivo de facilitar liquidez a los accionistas cuando no encuentran contrapartida en los mercados. Las operaciones se realizan mediante Gaesco Valores, S.V., S.A. (GVC), que actúan en nombre de la Sociedad de acuerdo a un contrato de liquidez, cumpliendo todos los requisitos legales. Ni la sociedad dominante ni sus filiales pueden realizar operaciones de manera directa y al margen de las realizadas en el marco del citado contrato de liquidez.
- 7) Si bien en el pasado la Sociedad acababa amortizando las acciones adquiridas en operaciones de autocartera, desde hace varios ejercicios considera que es positivo mantener, como mínimo, el *free float* actual con el fin de que el mercado ofrezca liquidez a los accionistas.

Los importes de los capitales sociales de CEVASA y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2020 se encuentran en el Anexo 1 de la memoria del grupo.

La información sobre las operaciones realizadas con acciones de la Sociedad dominante se encuentra en la Nota 15.1 de esta memoria consolidada del grupo y en la Nota 24.5. Actualmente, la Sociedad publica trimestralmente información detallada sobre las operaciones realizadas en el marco del citado contrato de liquidez. Puede consultarse en la web de la Sociedad (www.cevasa.com) y en la de la CNMV (www.cnmv.es), apartado "otra información relevante".

24.5.) Operaciones con acciones de la sociedad dominante

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha adquirido 3.993 acciones propias por un total de 29 miles de euros (7,4 euros de coste medio unitario de adquisición) y ha vendido 3.145 acciones propias por un coste total de 22 miles de euros.

Ninguna otra Sociedad del Grupo CEVASA adquirió acciones de la matriz durante los años 2020 y 2019. En el año 2021 y hasta la fecha de cierre de este informe se han adquirido 492 acciones propias y se han vendido 512.

A cierre del ejercicio 2020, se tienen en autocartera un total de 100.322 acciones, con un coste total de 718 miles de euros, lo que representa un 0,43% del capital social.

25. Información sobre el medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente las entidades integradas en el Grupo, no generan un impacto significativo en el medio ambiente. Por esta razón, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2019 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

En el informe de Gestión Integral del ejercicio se informa de las actuaciones del grupo CEVASA en mejoras medioambientales, dentro de la política de Responsabilidad Social Corporativa.

Las sociedades del Grupo y las asociadas cumplen con toda la normativa medioambiental que les es de aplicación, incorporando en lo posible, instalaciones encaminadas al ahorro energético y con bajo impacto medioambiental.

26. Hechos posteriores

Tras la fecha de cierre del ejercicio, todavía no ha podido contenerse la pandemia causada por la COVID-19 y el plan de vacunaciones se está ejecutando muy lentamente, por lo que se mantienen las restricciones a la movilidad y otras medidas para el control de la pandemia.

Aunque el Grupo CEVASA mantiene plenamente sus operaciones y negocios gracias a las medidas adoptadas, sin que estén en situación crítica sus actividades, la extensión en el tiempo de aquellas medidas ahonda la actual crisis económica y el deterioro de muchos sectores empresariales y familias lo que continúa perjudicando también al Grupo.

Aunque parece que lo peor ya ha pasado en cuanto a incidencias en el cumplimiento de las obligaciones contractuales de algunos arrendatarios, especialmente del parque de locales y oficinas en alquiler, si en poco tiempo no se adoptan mayores medidas de apoyo a las empresas, podrían aumentar los impagos. También podrían aumentar los índices de desocupación de aquellas superficies.

Respecto a las dos promociones con obra en curso, una para alquiler en Cornellà y otra para la venta en Sabadell, no creemos que la situación actual les afecte significativamente. Prevemos para la primera una rápida ocupación, y, para la segunda, que continúe el bien ritmo de ventas.

ANEXO 1

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las sociedades dependientes consolidadas y la principal información relacionada con las mismas es la siguiente:

Sociedades Dependientes	C.I.F.	Domicilio social	Principal actividad	Participación directas e indirectas de CEVASA a 31/12/2020	Miles de Euros								Auditoría de las cuentas	Cotización bursátil			
					Capital		Reservas/Prima de emisión/Acciones propias/Rdos. Ejercicios anteriores.		Resultado individual con normativa mercantil								
					31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	2020	2019							
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.	B-64324692	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria residencial	100%	2.000	2.000	78.193	72.352	6.068	5.850	SI	NO					
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.	B-64324734	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Inversión inmobiliaria comercial y oficinas	100%	1.000	1.000	4.019	3.832	354	847	NO	NO					
CEVASA, HOTELES, S.L.	B-64324726	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Gestión hotelera	100%	1.000	1.000	3.216	3.216	47	47	NO	NO					
CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.	B-64324643	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Promoción inmobiliaria	100%	1.000	1.000	14.816	15.470	196	-655	NO	NO					
SBD, LLOGUER SOCIAL, S.A.	A-63634653	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)	Inversión inmobiliaria residencial (VPO)	80%	17.800	17.800	12.760	10.334	2.603	2.400	SI	NO					
PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, S.L.U.	B-64624976	C/Blasco de Garay, 17 (Sabadell)	Promoción inmobiliaria	80%	300	300	635	680	-21	-19	NO	NO					
Sociedad Matriz					6.979	6.976	58.852	63.335	-2	153	SI	SI					
COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.	A-28218543	Av. Meridiana, 350 (Barcelona)	Prestación de servicios a empresas del Grupo														
			Inversión inmobiliaria														

ANEXO 2

Unidades Generadoras de Efectivo (UGE,s)

Agrupaciones de UGE,s	Miles de euros					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Valor razonable de las inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	Valor razonable de los subsidios de préstamos que financian inv.inmob./conces.adm.	Valor razonable total de la UGE	Valor razonable de las inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	Valor razonable de los subsidios de préstamos que financian inv.inmob./conces.adm.	Valor razonable total de la UGE
RESIDENCIAL:						
Viviendas Libres:						
Viviendas promoción Igualada (Barcelona)	5.124		5.124	5.099		5.099
Viviendas promoción La Sagrera Centre (Barcelona)	36.468		36.468	37.219		37.219
Viviendas promoción Cornellà de Llobregat (Barcelona)	7.304		7.304	7.214		7.214
Viviendas Libres C/ Ciutat (Barcelona)	7.702		7.702	7.715		7.715
Viviendas VPO con rentas antiguas:						
Viviendas del Complejo inmobiliario Meridiano Cero (Barcelona)	95.123		95.123	89.890		89.890
Viviendas VPO regímenes moderno:						
Viviendas del Complejo inmobiliario Meridiano Cero (Barcelona)	140.880		140.880	145.756		145.756
Viviendas Protección Oficial Complejo inmobiliario Sta. Coloma de Gramenet (Barcelona)	21.714	366	22.080	21.553	494	22.047
Viviendas promoción Igualada (Barcelona)	965	203	1.168	948	211	1.159
Concesión Administrativa sobre viviendas en Sant Joan de les Abadesses (Girona)	920	265	1.185	937	275	1.212
Viviendas promoción en Vic (Barcelona)	7.766	2.033	9.799	7.604	2.097	9.701
Viviendas promoción Cornellà de Llobregat (Barcelona)	1.707		1.707	1.636		1.636
Viviendas Complejo Inmobiliario La Serra 2 (Sabadell)	9.198	973	10.171	9.337	1.041	10.378
Viviendas Complejo Inmobiliario Espronceda (Sabadell)	4.334	635	4.969	4.331	672	5.003
Viviendas Complejo Inmobiliario La Falla 2 (Sabadell)	10.352	1.396	11.748	10.556	1.478	12.034
Viviendas Complejo Inmobiliario La Serra 4 (Sabadell)	7.078	2.100	9.178	6.904	2.150	9.054
Viviendas Complejo Inmobiliario Can Llong 6 (Sabadell)	7.554	1.981	9.535	7.397	2.058	9.455
Viviendas Complejo Inmobiliario Can Llong 5 (Sabadell)	25.888	7.262	33.150	25.147	7.547	32.694
	390.077	17.214	407.291	389.243	18.023	407.266
COMERCIAL:						
Locales del Complejo inmobiliario Meridiano Cero (Barcelona)	11.352		11.352	11.002		11.002
Locales promoción Santa Coloma de Gramenet (Barcelona)	411		411	553		553
Locales promoción La Sagrera Centre (Barcelona)	651		651	792		792
Locales promoción Cornellà de Llobregat (Barcelona)	260		260	301		301
Local comercial La Mallola	751		751	794		794
Locales C/ Ciutat (Barcelona)	3.269		3.269	3.571		3.571
Locales Complejo Inmobiliario La Serra 2 (Sabadell)	421		421	395		395
Locales Complejo Inmobiliario La Falla 2 (Sabadell)	391		391	411		411
Locales Complejo Inmobiliario Can Llong 5 (Sabadell)	524		524	944		944
	18.030		18.030	18.763		18.763
OFICINAS:						
Torres de oficinas Complejo inmobiliario Meridiano Cero	31.313		31.313	33.238		33.238
Oficina C/ Buenos Aires	1.874		1.874	1.915		1.915
	33.187		33.187	35.153		35.153
PARKING COMERCIAL:						
Parking Dublín	3.980		3.980	3.527		3.527
	3.980		3.980	3.527		3.527
INDUSTRIAL:						
Edificio industrial Bon Pastor	4.233		4.233	4.141		4.141
	4.233		4.233	4.141		4.141
Total:	449.507	17.214	466.721	450.827	18.023	468.850

**NOTA SOBRE LAS MEDIDAS ALTERNATIVAS DEL
RENDIMIENTO QUE SE CITAN EN EL INFORME DE
GESTIÓN Y LAS CUENTAS ANUALES**

En el informe anual del ejercicio 2020, bien sea en las cuentas anuales o en el informe de gestión, se incluyen determinadas informaciones, adicionales a las contempladas en la normativa contable, que tienen el carácter de Medidas Alternativas del Rendimiento (MAR), según definición de la European Securities and Market Authority (ESMA). La mayor parte de las incluidas son las recomendadas para las sociedades inmobiliarias europeas con cotización bursátil por la European Public Real Estate Association (EPRA). Estas últimas medidas se están convirtiendo en estándares internacionales y se utilizan de forma generalizada por accionistas e inversores para comparar empresas del sector. Dichas medidas se han calculado siguiendo los criterios y recomendaciones de EPRA (EPRA Best Practices Recommendations o EPRA BPR), que pueden consultarse en su web www.epra.com.

Las definiciones, métodos de cálculo y propósito de dichas MAR, son los siguientes:

Medida alternativa de rendimiento	Definición y método de cálculo	Propósito
EPRA Earnings	Ganancias procedentes de las actividades operativas	Una medida clave de los resultados operativos subyacentes de una empresa y una indicación de la medida en que los pagos de dividendos son apoyados por ganancias
EPRA NAV (Net Asset Value) - Utilizado hasta el ejercicio 2019	Valor liquidativo ajustado que incluye las inversiones inmobiliarias a valor razonable y excluye otros patrimonios que no se espera que se materialicen a largo plazo. Se calcula con base en el patrimonio neto de y ajustando determinadas partidas según recomendaciones de EPRA.	Realiza ajustes a la NIIF NAV para proporcionar a las partes interesadas la mayor información relevante sobre el valor razonable de los activos y pasivos de una empresa de inversiones inmobiliarias con una estrategia de inversión a largo plazo.
EPRA NNNAV ("triple net asset value") - Utilizado hasta el ejercicio 2019	EPRA NAV ajustado para incluir el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos. Se calcula ajustando el EPRA NAV en más o en menos en función de incluir las diferencias entre el valor de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos, que en el balance NIIF se valoren con criterios distintos a su valor de mercado. En el último de los casos y bajo el criterio de empresa en funcionamiento y con el supuesto de rotación de la cartera actual a lo largo de los próximos 20 años, la liquidación de dichos impuestos se produciría a lo largo de esos mismos años, con un valor actual aplicando descuento de flujos, diferente al valor nominal registrado en cartera. También se hacen supuestos de recuperación y liquidación de créditos fiscales y otros impuestos diferidos a lo largo de los próximos años.	Hace ajustes a EPRA NAV para proporcionar a las partes interesadas la mayor información relevante sobre el actual valor razonable de todos los activos y pasivos dentro de una compañía inmobiliaria.
EPRA Net Asset Value metrics (EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV)		Net Asset Value (NAV) is a key performance measure used in the real estate industry. However, NAV reported in the financial statements under IFRS may not provide stakeholders with the most relevant information on the fair value of the assets and liabilities. As property companies have evolved into actively managed entities, including non-property operating activities, this has resulted in more active ownership, higher asset turnover, and balance sheet financing has shifted from traditional bank lending into capital markets. The below guidelines are meant to reflect this nature of property companies. Hence, EPRA NAV and EPRA NNNAV are replaced by three new Net Asset Valuation metrics: EPRA Net Reinstatement Value, EPRA Net Tangible Assets and EPRA Net Disposal Value.
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Reinstatement Value: Assumes that entities never sell assets and aims to represent the value required to rebuild the entity	The EPRA NAV set of metrics make adjustments to the NAV per the IFRS financial statements to provide stakeholders with the most relevant information on the fair value of the assets and liabilities of a real estate investment company, under different scenarios.
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	EPRA Net Tangible Assets: Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax.	
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	EPRA Net Disposal Value: Represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax	
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Ingresos por alquileres anualizados basados en las rentas contradas en la fecha de cierre del balance menos los gastos operativos no recuperables de los arrendatarios, divididos por el valor de mercado de la cartera (de las inversiones inmobiliarias) incrementado con los costes estimados que tendrían compradores por adquirir la cartera.	Una medida para comparar carteras inmobiliarias. Esta medida pretende hacer más fácil a los inversores comparar una cartera X con una cartera Y.
(ii) EPRA 'topped-up' NIY	Esta medida incorpora un ajuste al EPRA NIY respecto a períodos sin renta en contratos de alquiler u otros incentivos vigentes en los arrendamientos, tales como períodos de alquiler y descuentos	
EPRA Vacancy Rate	Valor estimado en rentas perdidas de imputables a las superficies no alquiladas, dividido por las rentas estimadas para toda la cartera	Una medida del % de pérdida de rentas que representa el espacio no alquilado de la cartera inmobiliaria en oferta
EPRA Cost Ratios	Costes operativos y de gestión/administración de la cartera (excluyendo los imputables a las superficies desocupadas), dividido por las rentas totales de alquileres	Una medida que permite medir la magnitud relativa de los costes operativos de la empresa
EPRA CAPEX disclosure	Quadro que muestra las inversiones realizadas por la empresa en actualización y mejora de su cartera y por nuevas adquisiciones	
GAV (Gross Asset Value)	Valor de mercado de la cartera inmobiliaria excluyendo costes de transacción	
GAV (Gross Asset Value) including transfer costs	Valor de mercado de la cartera inmobiliaria incluyendo costes de transacción	
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Beneficio total ajustado excluyendo gastos por el impuesto sobre las ganancias (Impuesto sobre Sociedades), corriente y diferido, intereses, amortizaciones y resultados imputables a variaciones de valor de los activos.	Indicador de beneficios operativos identificados como los beneficios del grupo considerando solo los procedentes de la actividad productiva y eliminando el efecto del endeudamiento.
Loan to Value Grup o LTV Grup	Calculado como el resultado de dividir el endeudamiento financiero bruto, minorado por el importe de las partidas "Préstamos y otros deudores con intereses", "Inversiones Financieras", "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" y determinados "Activos Financieros no corrientes" relacionados con el endeudamiento, tales como depósitos a largo plazo pignorados en garantía, entre la valoración de mercado de la cartera de activos del Grupo incluyendo los costes de transacción.	Permite relacionar el endeudamiento financiero neto con la valoración de los activos en cartera del Grupo.