

**ANEXO I**

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

**SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

**EJERCICIO** 2003

C.I.F. A28218543

**Denominación Social:**

**COMPañIA ESPAñOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.**

**Domicilio Social:**

**PASEO SANTA MARIA DE LA CABEZA, 64 1º C  
MADRID  
MADRID  
28045  
ESPAÑA**

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

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

**A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

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

Fecha última modificación	Capital social ( € )	Número de acciones
21-11-2003	7.822.518,00	1.303.753

En el caso de que existan distintas clases de acciones, indíquelo en el siguiente cuadro:

Clase	Número de acciones	Nominal unitario

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
EMPAR VAQUE BOIX	128.540	3.717	10,144
EULALIA VAQUE BOIX	204.770	0	15,706

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas	% Sobre el capital social
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.	3.717	0,285
<b>Total:</b>	<b>3.717</b>	

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha operación	Descripción de la operación

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
MANUEL VAQUE BOIX	23-05-1989	30-06-1999	89.474	28.772	9,070
MARIA BOIX GACIA	21-05-1979	28-06-2000	136.093	6.279	10,920
MARIA VAQUE BOIX	30-06-1999	26-06-2003	122.867	100	9,432
FRANCESC LLOVERAS CASTILLO	30-06-1999	27-06-2002	0	0	0,000
MANUEL VALIENTE MARGELI	28-06-1993	28-06-2000	31.387	0	2,407

JAUME DEDEU BARGALLÓ	28-06-2001	28-06-2001	0	0	0,000
JOSE MIGUEL DE ARRESE Y GARCÍA-MONSALVE	26-06-2003	26-06-2003	224	0	0,017

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
APLICA, S.L.	22.458
MANUEL VAQUE DEVILLENEUVE	6.314
AUTO SERVICIO TURO PARK, S.A.	6.279
CONDAL DE NEGOCIOS, S.L.	100
<b>Total:</b>	<b>35.151</b>

% Total del capital social en poder del consejo de administración	31,846
---	--------

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

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalentes	% Total sobre el capital social

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

Nombres o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
EULALIA VAQUE BOIX	Familiar	
EMPAR VAQUE BOIX	Familiar	

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

Nombres o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

A.6. Indique los pactos parasociales celebrados entre accionistas que hayan sido comunicados a la sociedad:

Intervenientes pacto parasocial	% del capital social afectado	Breve descripción del pacto

Indique, en su caso, las acciones concertadas existentes entre los accionistas de su empresa y que sean conocidas por la sociedad:

Intervenientes acción concertada	% del capital social afectado	Breve descripción de la acción concertada

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

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

Nombre o denominación social

Observaciones

**A.8. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:**

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
23.100	0	1,772

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
<b>Total:</b>	

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, realizadas durante el ejercicio:

Fecha	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% Total sobre el capital social

<b>Resultados obtenidos en el ejercicio por operaciones de autocartera (en miles de euros)</b>	<b>17</b>
--	-----------

**A.9. Detalle las condiciones y el/los plazo/s de la/s autorización/es de la junta al consejo de administración para llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de acciones propias descritas en el apartado A.8.**

El Consejo de Administración de la Sociedad está autorizado por la Junta General de accionistas celebrada el pasado 26 de junio de 2003, para adquirir acciones propias hasta un máximo de 50.000 acciones, a un precio que se encuentre en una banda del 10% arriba o debajo de la cotización de nuestras acciones en la fecha de adquisición.

En la adquisición, se observarán todos los requisitos que impone la Ley y especialmente que el valor nominal de las acciones que se adquieran, sumándose al de las que ya posea la Sociedad y sus filiales, no exceda del límite legal para la autocartera, vigente en el momento de la compra.

El plazo por el que se facultó al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tiene una duración de 18 meses contados a partir del día 26 de junio de 2003.

**A.10. Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:**

No existen restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como tampoco restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social.

**B ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**

**B.1. Consejo de Administración**

**B.1.1. Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:**

Número máximo de consejeros	7
Número mínimo de consejeros	5

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
MANUEL VAQUE BOIX		PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO	23-05-1989	30-06-1999	JUNTA GENERAL
MARIA BOIX GACIA		VICEPRESIDE NTE- CONSEJERO DELEGADO	21-05-1979	28-06-2000	JUNTA GENERAL
MARIA VAQUE BOIX		CONSEJERO	30-06-1999	26-06-2003	JUNTA GENERAL
JAUME DEDEU BARGALLÓ		CONSEJERO	28-06-2001	28-06-2001	JUNTA GENERAL
MANUEL VALIENTE MARGELI		CONSEJERO	28-06-1993	28-06-2000	JUNTA GENERAL
FRANCESC LLOVERAS CASTILLO		CONSEJERO	30-06-1999	27-06-2002	JUNTA GENERAL
JOSÉ MIGUEL DE ARRESE Y GARCÍA- MONSALVE		SECRETARIO CONSEJERO	26-06-2003	26-06-2003	JUNTA GENERAL

Número Total de Consejeros	7
----------------------------	---

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha de baja

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

**CONSEJEROS EJECUTIVOS**

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
MANUEL VAQUE BOIX	CONSEJO ADMINISTRACION	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
MARIA BOIX GACIA	CONSEJO ADMINISTRACION	CONSEJERO DELEGADO
MARIA VAQUE BOIX	CONSEJO ADMINISTRACION	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

### **CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación social del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
JAUME DEDEU BARGALLO	CONSEJO ADMINISTRACION	EULALIA VAQUE BOIX
MANUEL VALIENTE MARGELI	CONSEJO ADMINISTRACION	MANUEL VALIENTE MARGELI
FRANCESC LLOVERAS CASTILLO	CONSEJO ADMINISTRACION	EMPAR VAQUE BOIX

### **CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Perfil
JOSE MIGUEL DE ARRESE Y GARCÍA-MONSALVE	CONSEJO ADMINISTRACION	

### **OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

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

**Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes:**

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual

**B.1.4. Indique si la calificación de los consejeros realizada en el punto anterior se corresponde con la distribución prevista en el reglamento del consejo:**

El Reglamento del Consejo de Administración, aprobado en el día de hoy, no prevé distribución alguna entre consejeros ejecutivos y externos, dominicales o independientes.

**B.1.5. Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:**

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
MANUEL VAQUE BOIX	DELEGACION DE TODAS LAS FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, SALVO LAS INDELEGABLES
MARIA BOIX GACIA	DELEGACION DE TODAS LAS FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, SALVO LAS INDELEGABLES

**B.1.6. Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
MANUEL VAQUE BOIX	DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	CONSEJERO Y PRESIDENTE
MANUEL VAQUE BOIX	INMOBILIARIA V S, S.A.	CONSEJERO Y PRESIDENTE
MANUEL VAQUE BOIX	INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.	CONSEJERO Y PRESIDENTE
MANUEL VAQUE BOIX	CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.	CONSEJERO Y PRESIDENTE
MANUEL VAQUE BOIX	DUBLIN CONTROL, S.A.	CONSEJERO Y PRESIDENTE
MARIA VAQUE BOIX	DUBLIN DE NEGOCIOS, S.A.	CONSEJERA Y SECRETARIA
MARIA VAQUE BOIX	INMOBILIARIA V S, S.A.	CONSEJERA Y SECRETARIA
MARIA VAQUE BOIX	INMOBILIARIA MADRID-BARCELONA, S.A.	CONSEJERA Y SECRETARIA
MARIA VAQUE BOIX	DUBLIN CONTROLM S.A.	CONSEJERA
MARIA VAQUE BOIX	INVERSIONES DUBLIN, SICAV, S.A.	CONSEJERA Y PRESIDENTA
JOSE MIGUEL DE ARRESE Y GARCIA-MONSALVE	CATALUNYA HORIZONTE XXI, S.A.	CONSEJERO

**B.1.7. Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:**

Nombre o denominación social del consejero	Entidad cotizada	Cargo

**B.1.8. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:**

**a) En la sociedad objeto del presente informe:**

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	250
Retribución variable	0
Dietas	78
Atenciones Estatutarias	105
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	87
<b>Total:</b>	<b>521</b>

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

**b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades de grupo:**

Concepto retributivo	Datos en miles de euros

Retribución fija	0
Retribución variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
<b>Total:</b>	<b>0</b>

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	62
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

**c) Remuneración total por tipología de consejero:**

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	449	0
Externos Dominicales	72	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
<b>Total:</b>	<b>521</b>	<b>0</b>

**d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:**

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	521
Remuneración total consejeros/ beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	14,900

**B.1.9. Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:**

Nombre o denominación social	Cargo
ARNAU GRABULOSA ARENY	DIRECTOR DE PATRIMONIO
MANUEL JIMENEZ FERNANDEZ	DIRECTOR DE HOSTELERIA
DONATO MUNOZ MONTES	DIRECTOR DE PROYECTOS
AGUSTIN BERBEL MORON	DIRECTOR FINANCIERO
AGUSTIN SOLANA PEREZ	JEFE DE INVERSIONES FINANCIERAS

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	345
---	-----

**B.1.10. Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:**

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

Organo que autoriza las cláusulas	Consejo de Administración	Junta General



	SI	NO
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		X

**B.1.11. Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del consejo de administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.**

Según el artículo trigésimo de los Estatutos Sociales, los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir una retribución cuyo importe vendrá determinado, como máximo, por el diez por ciento de los beneficios líquidos, una vez deducido, con carácter previo, las cantidades necesarias para cubrir las pertinentes dotaciones a la reserva legal y estatutaria, y de haber reconocido a los accionistas un dividendo del 4 %..

De acuerdo a dicha disposición estatutaria, el Consejo de Administración propone a la Junta General de accionistas el importe de las Atenciones Estatutarias a satisfacer, considerando los resultados obtenidos en el ejercicio.

**B.1.12. Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración o directivos de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:**

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Descripción relación
MANUEL VAQUE BOIX	EMPAR VAQUE BOIX	PARENTESCO 1ER. GRADO
MANUEL VAQUE BOIX	EULALIA VAQUE BOIX	PARENTESCO 1ER. GRADO
MARIA BOIX GACIA	EMPAR VAQUE BOIX	PARENTESCO 1ER. GRADO
MARIA BOIX GACIA	EULALIA VAQUE BOIX	PARENTESCO 1ER. GRADO
MARIA VAQUE BOIX	EMPAR VAQUE BOIX	PARENTESCO 1ER. GRADO
MARIA VAQUE BOIX	EULALIA VAQUE BOIX	PARENTESCO 1ER. GRADO

**B.1.13. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento del consejo.**

Durante el año 2003, el Consejo de Administración no se ha regido por ningún reglamento. El primer reglamento del mismo se ha aprobado en la reunión del Consejo de Administración celebrada en el día de hoy, 03-05-04, y de ello se informará a la próxima Junta general en el mes de junio de 2004.

**B.1.14. Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.**

Tras la reforma de los Estatutos Sociales, aprobada en la pasada Junta General de accionistas, se creó el Comité de Nombramientos y Retribuciones. Este Comité, formado por cinco de los siete miembros del Consejo de Administración, tiene, entre otras, la competencia de seleccionar y recomendar al Consejo de Administración, las personas que deberían proponerse a la Junta General para ocupar puestos en los órganos de administración.

El nombramiento, selección y cese de los Consejeros y Administradores de la sociedad es competencia de la Junta General de accionistas.

**B.1.15. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.**

Los Estatutos Sociales no contemplan ningún supuesto en el que estén obligados a dimitir los consejeros.

**B.1.16. Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:**

SÍ  NO

Medidas para limitar riesgos
Aún cuando el Presidente del Consejo tiene carácter de ejecutivo y se han delegado en él todas las facultades del Consejo de Administración (salvo las indelegables), todos los asuntos de especial importancia y trascendencia, en especial los relativos a la estrategia de la Compañía y su grupo, se deciden en reuniones del Consejo de Administración. Este órgano no ha adoptado ningún acuerdo ni ha puesto en marcha ningún mecanismo que limite las facultades que el Presidente ejecutivo tiene delegadas de manera solidaria.

**B.1.17. ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:**

SÍ  NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el consejo de administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

**Adopción de acuerdos**

Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
Cualquier acuerdo derivado de las facultades del Consejo	La mitad más uno de los componentes del Consejo	Mayoría absoluta

**B.1.18. Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.**

SÍ  NO

Descripción de los requisitos

**B.1.19. Indique si el presidente tiene voto de calidad:**

SÍ  NO

Materias en las que existe voto de calidad
Cualquier materia que se discuta en el Consejo y cualquier acuerdo que se someta a aprobación.

**B.1.20. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:**

SÍ  NO

Edad límite presidente	
Edad límite consejero delegado	
Edad límite consejero	

**B.1.21. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:**

SÍ  NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

**B.1.22. Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el consejo de administración. En su caso, detállelos brevemente.**

Los Consejeros que sean personas físicas solo podrán delegar su representación en otro Consejero. Si se trata de personas jurídicas, éstas serán representadas por la persona física que designe aquella.

No existen procesos formales, distintos de los aceptados legalmente, que hayan de seguirse para la delegación de voto en el Consejo de Administración.

**B.1.23. Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:**

Número de reuniones del consejo	9
---------------------------------	---

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

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	4
Número de reuniones del Comité de auditoría	0
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos y retribuciones	0
Número de reuniones de la comisión de estrategia e inversiones	2
Número de reuniones de la comisión	0

**B.1.24. Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al consejo están previamente certificadas:**

SÍ  NO

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

Nombre	Cargo

**B.1.25. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.**

El art. 32 de los Estatutos Sociales prevé la posibilidad de que el Consejo de Administración se vea obligado a alterar las cuentas anuales aprobadas dentro de los tres primeros meses del año, a consecuencia de un informe negativo o con salvedades de los Auditores. En este caso, se realizarán los cambios pertinentes, que habrán de ser revisados por los Auditores, ampliando el informe inicial como consecuencia de los cambios producidos.

**B.1.26. Detalle las medidas adoptadas para que la información difundida a los mercados de valores sea transmitida de forma equitativa y simétrica.**

Desde su fundación, CEVASA se ha distinguido por su total apertura informativa, hacia sus accionistas y hacia los mercados en general. Nuestra intención, si cabe, es ir más allá promoviendo una política de mejora en el nivel de divulgación de campos tales como la información sobre la estrategia, la información sobre activos y pasivos y sobre sus valores de mercado, la mejora de la información ofrecida a los mercados y su frecuencia. La información financiera periódica y la información sobre hechos y decisiones relevantes se ofrece a los accionistas de la Compañía y a los mercados en general al mismo tiempo y de forma equitativa y simétrica. Tanto los inversores con participaciones significativas como los pequeños accionistas son atendidos siempre que lo deseen, evitando en lo posible situaciones de discriminación, aún cuando las aclaraciones que reciban se refieran siempre a informaciones de carácter público previamente ofrecidas a los accionistas en general.

**B.1.27. ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?:**

SÍ  NO

**B.1.28. Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.**

No se han establecido por la Sociedad medidas específicas para preservar la independencia del auditor, analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, en cuanto a informaciones que éstos faciliten respecto a la misma.

**B.1.29. Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo.**

SÍ  NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	0,000	0,000	0,000

**B.1.30. Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:**

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	15	13

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	53,570	100,000

**B.1.31. Indique las participaciones de los miembros del consejo de administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones

**B.1.32. Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:**

SÍ  NO

Detalle el procedimiento
Aunque a la fecha de redacción de este informe no existe ningún procedimiento que contemple la posibilidad de que los Consejeros de la Sociedad puedan contar con asesoramiento externo, en ningún momento se ha negado tal posibilidad a los mismos, que tienen a su disposición todos los recursos de la Sociedad.

**B.1.33. Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:**

SÍ  NO

Detalle el procedimiento
Si bien es cierto que puntualmente y siguiendo instrucciones del Sr. Presidente, se envía a los consejeros de la Sociedad información relativa a algunos puntos del orden del día de las reuniones convocadas, esto no se hace de una forma sistemática y para todos los puntos del orden del día. No obstante, suele enviarse documentación previa cuando el volumen o complejidad de la misma haga imposible su lectura y análisis el mismo día de la reunión. Estos envíos se realizan en la mayor parte de los casos, a direcciones particulares de correo de los señores consejeros con una media de cuatro días de antelación, y, en algunos casos, por correo certificado o mensajero a sus direcciones postales, asegurando la debida confidencialidad.

**B.1.34. Indique si existe un seguro de responsabilidad a favor de los consejeros de la sociedad.**

SÍ  NO

## B.2. Comisiones del Consejo de Administración

**B.2.1. Enumere los órganos de administración:**

Nombre del órgano	Nº de miembros	Funciones
CONSEJO DE ADMINISTRACION	7	EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN TIENE COMO FUNCIÓN FUNDAMENTAL LA ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD, EN TODOS LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN, GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN, TIPIFICADOS Y COMPRENDIDOS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL Y QUE NO ESTÉN ESPECÍFICAMENTE CONFERIDOS A LA JUNTA GENERAL.

		EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CEVASA TIENE COMO UNA DE SUS MISIONES FUNDAMENTALES, LA SUPERVISIÓN DE LA MARCHA DE LA SOCIEDAD Y SU GRUPO.
--	--	---

**B.2.2. Detalle todas las comisiones del consejo de administración y sus miembros:**

**COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA**

Nombre	Cargo

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo
JAUME DEDEU BARGALLO	PRESIDENTE
FRANCESC LLOVERAS CASTILLO	VOCAL
MANUEL VALIENTE MARGELI	VOCAL
JOSE MIGUEL DE ARRESE Y GARCIA-MONSALVE	SECRETARIO MIEMBRO

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo
MARIA BOIX GACIA	PRESIDENTE
JAUME DEDEU BARGALLO	VOCAL
FRANCESC LLOVERAS CASTILLO	VOCAL
MANUEL VALIENTE MARGELI	VOCAL
JOSE MIGUEL DE ARRESE Y GARCIA-MONSALVE	SECRETARIO MIEMBRO

**COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES**

Nombre	Cargo
MANUEL VAQUE BOIX	PRESIDENTE
MARIA VAQUE BOIX	VOCAL
JAUME DEDEU BARGALLO	VOCAL
FRANCESC LLOVERAS CASTILLO	VOCAL
MANUEL VALIENTE MARGELI	VOCAL
JOSE MIGUEL DE ARRESE Y GARCIA-MONSALVE	SECRETARIO MIEMBRO

**B.2.3. Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.**

Las competencias de cada uno de los Comités del Consejo son las siguientes :

\* Comité de Auditoria:

- 1.- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- 2.- Propuesta al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas del nombramiento de los Auditores de Cuentas externos a que se refiere el artículo 204 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el R.D. legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

- 3.- Supervisión de los servicios de auditoría interno, si en el futuro se establece dicho órgano dentro de la Compañía.
- 4.- Conocimiento del proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.
- 5.- Relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de la auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

\* Comité de Estrategia e Inversiones :

- 1.- Estudiar e informar al Consejo de Administración sobre los Planes Estratégico y de Inversiones propuestos.
- 2.- El control y seguimiento de los Planes estratégicos y de inversiones aprobados, informando de todo ello al Consejo.
- 3.- Estudiar e informar al Consejo de Administración sobre las modificaciones, que se le sometan, sobre los planes ya aprobados.
- 4.- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

\* Comité de Nombramientos y Retribuciones:

- 1.- Analizar y proponer al Consejo el número de vocales del mismo Consejo, que en cada circunstancia estime mas adecuado para el mejor funcionamiento del mismo, así como de los órganos de administración de las sociedades del grupo.
- 2.- Seleccionar y recomendar al Consejo las personas que deberían proponerse para ocupar puestos en los Órganos de Administración.
- 3.- Proponer al Consejo las retribuciones que deban percibir los miembros de los Órganos de Administración, dentro de lo preceptuado en la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los Estatutos y demás normativa legal aplicable.
- 4.- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

**B.2.4. Indique, en su caso, las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:**

Denominación comisión	Breve descripción
	<p style="text-align: center;">LAS FACULTADES DE ASESORAMIENTO Y CONSULTAS DE CADA UNA DE LAS COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SE MENCIONAN DENTRO DE SU RELACIÓN DE COMPETENCIAS, INDICADA EN EL PUNTO ANTERIOR.</p> <p style="text-align: center;">NINGUNA DE LAS COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN TIENE DELEGADAS NINGUNA DE SUS FACULTADES.</p>



**B.2.5. Indique, en su caso, la existencia de reglamentos de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.**

El texto del Reglamento del Comité de Auditoría fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del 17 de diciembre de 2003 y está disponible para su consulta en la web [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com).

Los Reglamentos de los Comités de Estrategia e Inversiones y Nombramientos y Retribuciones, han sido aprobados en la reunión del Consejo de Administración celebrada en el día de hoy, 03-05-04, y se pondrán inmediatamente a disposición de los accionistas en la web de la Compañía.

Hasta la fecha, no se ha elaborado ningún informe anual sobre las actividades de ninguna de las tres Comisiones mencionadas.

**B.2.6. En el caso de que exista comisión ejecutiva, explique el grado de delegación y de autonomía de la que dispone en el ejercicio de sus funciones, para la adopción de acuerdos sobre la administración y gestión de la sociedad.**

No existe en la actualidad ninguna Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración.

**B.2.7. Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:**

SÍ  NO

**En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva**

No existe en la actualidad ninguna Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración.

**B.2.8. En el caso de que exista la comisión de nombramientos, indique si todos sus miembros son consejeros externos:**

SÍ  NO

## **C OPERACIONES VINCULADAS**

**C.1. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:**

Nombre o denominación	Nombre o denominación	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Importe (miles de euros)
-----------------------	-----------------------	----------------------------	------------------	--------------------------

<b>social del accionista significativo</b>	<b>social de la sociedad o entidad de su grupo</b>			

**C.2. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:**

<b>Nombre o denominación social de los administradores o directivos</b>	<b>Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo</b>	<b>Naturaleza de la operación</b>	<b>Tipo de relación</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>
MANUEL VAQUE BOIX	COMPANIA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.		EL 17 DE MARZO DE 2004, LA SOCIEDAD ARRENDÓ A LA SOCIEDAD INOXCROM, S.A. UNA NAVE INDUSTRIAL DE 8.629 M2 DE SUPERFICIE. ESTA NAVE INDUSTRIAL SE ESTÁ CONSTRUYENDO EN EL BARRIO DE BON PASTOR DE BARCELONA. ESTA OPERACIÓN SE HA REALIZADO CON CONDICIONES ESTRUCTAS DE MERCADO. RESPECTO A ESTA OPERACIÓN, EL PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA D. MANUEL VAQUÉ BOIX HA INFORMADO AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON CARÁCTER PREVIO A LA REALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO, QUE ES ACCIONISTA Y SECRETARIO NO CONSEJERO DE INOXCROM, S.A. .	

**C.3. Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:**

<b>Denominación social de la entidad de su grupo</b>	<b>Breve descripción de la operación</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>

**C.4. Identifique, en su caso, la situación de conflictos de interés en que se encuentran los consejeros de la sociedad, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.**

Los miembros del Consejo de Administración han comunicado la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener, con el interés de la sociedad, de acuerdo al art.127 de la Ley de Sociedades Anónimas.

**C.5. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.**

Los directivos de CEVASA y los miembros del Consejo de Administración están sometidos al Reglamento Interno de Conducta de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., elaborado en cumplimiento de la Disposición Adicional 4ª de las Ley 44/2002. No obstante, tal reglamento sólo regula situaciones de conflictos de interés con relación a la inversión en acciones de la Sociedad, regula el uso de la información privilegiada y relevante y la confidencialidad de la misma y limita las operaciones sobre acciones de la Sociedad.

No existe ningún otro mecanismo establecido para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su Grupo, y sus directivos o accionistas significativos.

En cuanto a los consejeros se refiere, el Reglamento del Consejo aprobado en el día de hoy, 03/05/04, contempla la obligación de los consejeros de la sociedad de comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto de interés, directo o indirecto, con el de la sociedad. También obliga al administrador afectado a no intervenir en la operación a que el conflicto se refiera.

**D SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS**

**D.1. Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.**

Los riesgos a los que se enfrenta cualquier sociedad con negocios operativos tienen diferentes orígenes :

a) Riesgos asociados a procesos internos

1. Riesgos operativos :

- Errores operativos
- Fraude interno
- Capacidad
- Eficiencia de canal
- Tiempos de ejecución
- Satisfacción del cliente
- Contabilización
- Desarrollo de productos
- Liquidación de operaciones
- Determinación de objetivos
- Marcas
- Salud y seguridad de las personas
- Protección de la intimidad

- Propiedad intelectual
- Gestión de proyectos
- Estructura de la organización
- Diseño de los procesos
- Conformidad
- Autenticidad de las tasaciones
- Alianzas
- Etc.

2. Riesgos tecnológicos de sistemas de información :

- Diseño
- Selección e integración
- Desarrollo
- Externalización de servicios
- Aseguramiento de la integridad
- Seguridad
- Soporte técnico al cliente
- Gestión de infraestructura
- Continuidad
- Gestión de registros de actividad
- Etc.

3. Riesgos financieros :

- Riesgos de precio: tipos de interés y tipo de cambio
- Riesgos de liquidez: flujo de caja propio y de mercado
- Riesgos de crédito: riesgos de insolvencia

b) Riesgos del entorno :

- Competencia
- Cumplimiento normativas
- Imagen y reputación
- Disponibilidad de capital
- Pérdidas catastróficas
- Riesgos legales
- Rentabilidad
- Sector
- Mercados Financieros

c) Riesgos asociados a la información disponible para la toma de decisiones

1. Información operativa :

- Elaboración de los contratos
- Información de gestión/ indicadores
- Fijación de precios
- Informes obligatorios

2. Información Financiera

- Información contable
- Presupuestación y planificación
- Toma de decisiones sobre inversiones financieras
- Análisis fiscal y legal
- Cumplimentación de informes financieros

3. Información Estratégica

- Planificación e indicadores de gestión estratégica y de riesgos de entorno.

- Estrategia comercial
- Estructura organizativa
- Gestión cartera de negocios
- Asignación de recursos

La Sociedad no tiene concretada una política general de gestión de riesgos, de aplicación global y sistemática a todas y cada una de las situaciones de riesgo que puedan aparecer, que se tenga, dentro de un proceso de mejora continua en este campo y concrete las medidas, procedimientos, procesos y controles internos que deban implantarse en función del tipo de riesgo, con su probabilidad e importancia. Sin embargo, se tienen identificados los procesos de negocio críticos y los riesgos principales que pueden tener una elevada incidencia en la cuenta de resultados de la sociedad.

**D.2. Indique los sistemas de control establecidos para evaluar, mitigar o reducir los principales riesgos de la sociedad y su grupo.**

Los principales riesgos relacionados con los activos de CEVASA y su tratamiento son :

1. Riesgos financieros :

Tanto CEVASA como las sociedades del troncal financiero del Grupo CEVASA realizan inversiones financieras con riesgo de contraparte y riesgo de precio (tipo de interés, cotización y tipos de cambio). Estos riesgos vienen siendo evaluados de forma permanente por el equipo de inversiones financieras con herramientas informáticas adecuadas y se analizan en reuniones periódicas de dirección y del Consejo de Administración.

En este contexto, CEVASA viene manteniendo una política de limitación de riesgos y se establecen unos volúmenes máximos de inversión en productos con riesgo bursátil o de tipo de interés. Además, y con el fin de atenuar el riesgo de contraparte, las inversiones y depósitos se reparten entre un cierto número de emisiones, intermediarios y depositantes.

Solo en muy contadas ocasiones, se ha gestionado el riesgo de precio utilizando productos derivados.

2. Pérdidas catastróficas por siniestralidad :

Todos los edificios propiedad de CEVASA o de las empresas de su Grupo están asegurados contra este tipo de riesgos en compañías de primer orden. Los riesgos cubiertos son, entre otros, los de incendios, responsabilidad civil, robo, inhabilitabilidad o pérdida de alquileres, daños por agua, cristales, riesgos extensivos, etc. Los capitales asegurados y los riesgos cubiertos vienen siendo revisados periódicamente con el fin de adecuar los seguros contratados.

En las promociones inmobiliarias que se llevan a cabo por las filiales de CEVASA, se aseguran convenientemente los riesgos probables y las responsabilidades en que incurrimos y que se citan en la Ley de Ordenación de la Edificación, contratándose los seguros de todo riesgo construcción, responsabilidad civil y decenal, con mayor o menor coberturas en función de la tipología de edificación y de nuestra actuación como promotor o como promotor-constructor.

Las medidas que CEVASA tiene adoptadas para atenuar los riesgos inherentes a sus sistemas de información y su soporte tecnológico son las siguientes :

1. Securitización de entornos ( hosts, servidores, elementos activos de red) : se tienen implantadas medidas de defensa contra intrusiones y virus informáticos mediante potentes herramientas informáticas y "firewalls".
2. Securitización de aplicaciones : las medidas que se tienen establecidas de autorizaciones personalizadas mediante contraseña y accesos en función de grupos usuarios, están administradas por el responsable del departamento informático con supervisión de la Dirección General.
3. La continuidad de nuestros sistemas está asegurada por sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI.s), que garantizan el funcionamiento de los hosts y de los principales terminales de la red. Además, sistemáticos backups y sistemas de doble grabación aseguran la integridad de nuestros datos y la continuidad de los procesos operativos.

En la selección e integración de aplicaciones intervienen conjuntamente los responsables de las áreas de informática, de administración y finanzas y del área afectada o en la que la aplicación debe correr. Esta diversidad de puntos de vista asegura una buena integración de las aplicaciones informáticas que sirve de apoyo a la gestión de diferentes negocios de la Compañía y su Grupo.

4. Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) y Reglamento: La Sociedad cumple con todos los requisitos legales en esta materia y tiene implantadas medidas de seguridad con el fin de evitar incumplimientos de la misma.

Respecto a los riesgos de tipo operativo, el sistema de gestión de la Compañía (enfocado hacia los procesos que se realizan en función de los objetivos que se pretenden y sostenido en una clara asignación de responsabilidades y tareas a cada una de las personas de la organización) ayuda a que este tipo de riesgos se materialicen en escasa medida. Además, en cuanto a su negocio hotelero se refiere, la Compañía cuenta con las cuatro Q de calidad: certificado ISO 9000:2002, certificado 14001 de calidad medioambiental, certificado A.R.C.P.C de calidad alimentaria y certificado de calidad turística. En cuanto a los negocios, de gestión y promoción inmobiliaria, durante el año 2004, se solicitarán los certificados de calidad ISO 9000.

Por otra parte, en función de la aplicación de las normas ISO, los procesos de gestión internos son evaluados permanentemente, resultando de los mismos unos indicadores de funcionamiento que sirven de base para el ajuste y optimización de los mismos. Lo mismo sucede en cuanto a los servicios ofrecidos. Las encuestas sistemáticas a los clientes permiten evaluar la evolución de la Compañía y son la base para una mejora continua.

Por otro lado, se está trabajando en un sistema de indicadores desde una posible vertiente :

- A. Indicadores de cumplimiento de los planes y objetivos estratégicos
- B. Control de cumplimiento de los objetivos anuales con descomposición en subobjetivos operativos susceptibles de medirse periódicamente y de su medición deducir las consecuencias de su grado de cumplimiento.

Tales indicadores son de cuatro tipos :

- Indicadores de rentabilidad financiera
- Indicadores de servicio al cliente
- Indicadores de calidad de los procesos internos
- Indicadores desde la óptica de la innovación y aprendizaje

**D.3. En el supuesto, que se hubiesen materializado algunos de los riesgos que afectan a la sociedad y/o su grupo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.**

Hasta la fecha, cuando se ha materializado algún riesgo de los mencionados en el punto anterior, lo ha sido en pequeña escala y en tal circunstancia, han funcionado correctamente los sistemas de control establecidos.

**D.4. Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control y detalle cuales son sus funciones.**

No existe ninguna comisión u órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar los dispositivos de control de riesgos.

**D.5. Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.**

La Sociedad está sometida a regulación de todo tipo: civil, mercantil, financiera, fiscal, laboral, urbanística, etc. y cumple estrictamente con todas ellas, siendo imposible en este informe describir todas y cada una de las disposiciones que nos afectan y de que manera la Sociedad y su Grupo cumplen con las mismas.

El personal de la Compañía tiene un alto grado de cualificación personal y profesional y, entre sus obligaciones, está el de mantenerse permanentemente al día de las disposiciones legales que van apareciendo en todas las materias que nos afectan, con el apoyo de asesores externos, cuando así lo precisan.

Generalmente, las nuevas disposiciones legales que afectan a la Sociedad o alguna de las empresas de su Grupo son detectadas por los servicios de información a los que estamos suscritos, asesores legales que nos prestan sus servicios, asociaciones profesionales a las que pertenecemos o alguno de los profesionales que desarrolla su carrera laboral en nuestra Compañía.

Si la disposición legal nos afecta de manera relevante, inmediatamente su receptor la circulariza a todos los miembros del equipo directivo y a nuestros asesores legales, quienes ponen en común sus opiniones sobre la nueva disposición legal y la forma en que debe ser aplicada.

Si la disposición es de obligado cumplimiento y no ofrece alternativas de actuación, la Dirección General cursa las instrucciones precisas a las personas que deben implementar las medidas legales en la Sociedad y su Grupo. Si la disposición ofrece alternativas de actuación, se eleva un informe al Consejo de Administración para que adopte la decisión que más convenga.

## **E** JUNTA GENERAL

**E.1. Enumere los quórum de constitución de la junta general establecidos en los estatutos. Describa en qué se diferencian del régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA).**

La organización y funcionamiento de las Juntas Generales están regulados, con carácter particular, en los artículos decimocuarto a vigésimo tercero de los vigentes Estatutos Sociales, y con carácter general, en la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo de Administración ha redactado una propuesta de reglamento de funcionamiento de las Juntas Generales, que propondrá aprobar a los accionistas en la próxima reunión de Junta General que se celebre. A partir de esa fecha y siempre que se apruebe, será de aplicación. Los Estatutos Sociales y la propuesta

de reglamento de la Junta General pueden consultarse en la web [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com)

Las Juntas Generales ordinaria y extraordinaria, quedarán válidamente constituidas en primera convocatoria, cuando concurren a ellas socios que representen por lo menos el 25% del capital social. En segunda convocatoria, será válida la constitución de las Juntas, cualquiera que sea el número de accionistas concurrentes a las mismas.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos.

Para que las Juntas puedan acordar la emisión de obligaciones, el aumento o disminución del capital social, la transformación, la fusión o disolución de la Sociedad y en general cualquier modificación de los Estatutos Sociales, habrá de concurrir en primera convocatoria, accionistas presentes o representados que posean al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

La Junta podrá celebrarse sin necesidad previa de convocatoria, siempre que encontrándose presente todo el capital suscrito con derecho a voto, los reunidos lo acuerden por unanimidad.

Como puede apreciarse, todos estos quórum no difieren de los mismos señalados en la Ley de Sociedades Anónimas.

**E.2. Explique el régimen de adopción de acuerdos sociales. Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.**

No existe en los Estatutos Sociales de la Sociedad un régimen de adopción de acuerdos sociales distinto o complementario del establecido en la Ley de Sociedades Anónimas.

**E.3. Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.**

Los accionistas de la Sociedad tienen los derechos reconocidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos de la Sociedad. En relación a la Junta general, tienen los siguientes derechos:

a) El derecho de asistir y votar en las juntas generales y el de impugnar los acuerdos sociales.

Los accionistas tienen el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas y a impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la ley de Sociedades Anónimas.

Los Estatutos Sociales de CEVASA no limitan el derecho de asistencia ni el de voto a la tenencia de un número mínimo de acciones.

b) El derecho de información en las condiciones legalmente establecidas.

Los accionistas tienen el derecho de examinar las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, la Propuesta de Aplicación de Resultados, así como los Informes y Cuentas Consolidadas, desde la fecha de convocatoria de la Junta general. También el de examinar desde esa fecha la Propuesta de Acuerdos que realice el Consejo de Administración y el Informe preceptivo sobre dichas propuesta en los casos previstos por la Ley de Sociedades Anónimas.



**E.4. Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.**

Hasta la fecha, no se han adoptado medidas adicionales a las contempladas en los Estatutos Sociales y en la propuesta de reglamento de la Junta General. Esta última se someterá a aprobación de los accionistas en la próxima reunión de Junta General que se celebre.

**E.5. Indique si el cargo de presidente de la junta general coincide con el cargo de presidente del consejo de administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la junta general:**

SÍ  NO

**Detalle las medidas**

Según el art.23 de los Estatutos Sociales, las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, actuando como Secretario el que lo fuere del Consejo. En ausencia de alguno de ellos, la Junta los designará entre los accionistas asistentes.

No se han adoptado medidas adicionales a las contempladas en la Ley de Sociedades Anónimas y los ES, distintas de la propuesta de reglamento de la Junta General mencionado en el punto anterior, para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General.

**E.6. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la junta general.**

**E.7. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:**

**Datos de asistencia**

Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia	Total %
26-06-2003	61,070	24,700	0,000	86

**E.8. Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.**

En la reunión de la Junta General de Accionistas celebrada el día 26 de junio de 2003, se adoptaron los siguientes acuerdos :

1. Pagar un dividendo del 15% sobre el nominal de las acciones, con cargo al beneficio del ejercicio 2002. Puesto que se había pagado a cuenta un 6,67%, se acordó el pago de un dividendo complementario del 8,33%, que considerado lo dispuesto por la Ley sobre los derechos económicos de las acciones en autocartera, supuso un total de 0,515959 € íntegros.

Dicho dividendo se pagó a partir del día 8 de julio de 2003 en nuestras oficinas en Madrid y en Barcelona.

2. Modificar el artículo 27 de los Estatutos Sociales, contemplando en los mismos los Comités de Auditoría, Estrategia e Inversiones y Nombramientos y Retribuciones como comités del Consejo de Administración.

3. Reelegir como vocales del Consejo de Administración a:

\* D<sup>a</sup>. María Vaqué Boix, nacida el 4 de abril de 1.945, casada y domiciliada en Barcelona, calle Deu i Mata, 154 y con NIF 46.201.938-K, por un plazo de cinco años.

\* D. Jaume Dedeu Bargallo, nacido el 9 de agosto de 1.947, casado, domiciliado en Barcelona, Rambla de Catalunya, 64 4<sup>o</sup> 1<sup>a</sup> y con NIF 46.006.1475-G, por un plazo de tres años.

\* Nombrar vocal del Consejo de Administración a D. José Miguel de Arrese y García-Monsalve, nacido el 3 de enero de 1.933, casado, domiciliado en Corella (Navarra), c/ Vallejo, 1, y con NIF 1.701.402-T, por un plazo de dos años.

4. Aumentar el capital social en 110.172 €, mediante la emisión de 18.362 acciones nuevas, de valor nominal seis euros cada una, representadas por anotaciones en cuenta, que se asignaron gratuitamente a los accionistas de la sociedad, en la proporción de una acción nueva por cada 70 acciones actualmente en circulación. La emisión fue totalmente liberada con cargo a reserva de libre disposición, concretamente a la cuenta de "Reserva por primas de emisión de acciones".

Se delegó en el Consejo de Administración la facultad de fijar las condiciones de ampliación en todo lo no previsto por la Junta General, con el fin de que ejerciera la facultad delegada antes del 31 de diciembre de 2.003.

5. Cancelar las autorizaciones conferidas por la Junta General de 27/06/2002 al Consejo de Administración de CEVASA y a los órganos de administración de sus filiales, para adquirir acciones de CEVASA, y autorizar nuevamente a la Compañía para que, directamente o a través de sus sociedades filiales, y dentro del cauce del artículo 75 de la vigente Ley de Sociedade Anónimas, pueda adquirir en el Mercado Secundario de Valores acciones de la propia Compañía, hasta un número de 50.000 acciones, que no supere el 5% del capital social, al precio máximo del 10% por encima de su cotización en la fecha de adquisición y al precio mínimo del 10% por debajo de su cotización en la fecha de adquisición.

El plazo por el que se facultó al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tiene una duración de dieciocho meses a partir del día de celebración de la Junta.

6. Nombrar a FISCAUDI, Auditores Asociados, S.A., y por el ejercicio 2003, como auditores de las cuentas individuales de CEVASA y consolidadas del Grupo CEVASA.

El detalle de todos esos acuerdos puede consultarse en la web [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com)

Todos los acuerdos anteriores se adoptaron por unanimidad de los asistentes.

**E.9. Indique, en su caso, el número de acciones que son necesarias para asistir a la Junta General y si al respecto existe alguna restricción estatutaria.**

Los Estatutos Sociales de CEVASA no limitan el derecho de asistencia ni el de voto a la tenencia de un número mínimo de acciones.

**E.10. Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.**

El mecanismo de delegación de votos que se sigue es el establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, en especial en sus artículos 106 y 107, por cuanto los Estatutos Sociales no establecen un mecanismo sustitutivo o complementario. El Consejo de Administración considera que la aplicación del mecanismo legal

previsto no ha generado en el pasado situaciones de opacidad y nunca se han recibido quejas o reclamaciones en ese sentido. Por ello, hasta la fecha no ha promovido otras medidas especiales.

**E.11. Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:**

SÍ  NO

Describe la política

**E.12. Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página web.**

Para acceder al contenido del gobierno corporativo de la web, debe accederse a la dirección electrónica [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com) y hacer doble click sucesivamente en los puntos "Cevasa - Info.accionistas/inversiones". Dentro de esa página se describe y están los enlaces a los diferentes documentos que describe el gobierno corporativo de la Sociedad.

**F GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

**Indique el grado de cumplimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones de gobierno corporativo existentes, o, en su caso, la no asunción de dichas recomendaciones.**

**En el supuesto de no cumplir con alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.**

**En tanto el documento único al que se refiere la ORDEN ECO/3722/2003, de 26 de diciembre, no sea elaborado, deberán tomarse como referencia para completar este apartado las recomendaciones del Informe Olivencia y del Informe Aldama.**

En 1997, el Gobierno español creó una Comisión especial, presidida por el catedrático D. Manuel Olivencia, cuyo objetivo era la redacción de un informe sobre la problemática de los Consejos de Administración de las sociedades cotizadas y la elaboración de un código de buen gobierno, luego conocido como Código Olivencia.

El Código, publicado en febrero de 1998, formulaba una serie de sugerencias de carácter relativo y flexible que las sociedades podrían aceptar y además adaptar a sus propias características y circunstancias.

El 19 de julio de 2002 se puso en marcha la Comisión Especial para el Fomento de la transparencia y la seguridad de los Mercados Financieros y Sociedades Cotizadas, presidida por D. Enrique Aldama, con el encargo de elaborar propuestas para la mejora del gobierno de las sociedades.

El informe Aldama optó por seguir la línea de continuidad en las recomendaciones de su predecesor, el Informe/Código Olivencia, continuando una regulación orientada a la protección legal de los derechos de propiedad de los accionistas y reconociendo un amplio margen de autorregulación de las propias sociedades a las que va dirigido.

En general, el contenido de este último informe se orientó a que las empresas puedan, en virtud del poder de autorregulación, incorporar a su régimen de gobierno corporativo, las recomendaciones que consideren oportunas y en la forma que estimen más conveniente, incorporándolas a los Estatutos, en forma de Código o principios de buen gobierno, o estableciendo reglamentos específicos para la Junta General o el Consejo de Administración. Lo anterior no ha sido óbice para que la Comisión advirtiese que algunas de las recomendaciones que formulan tendrían un más adecuado soporte con una regulación que contuviese mandatos cuyo cumplimiento no dependiera solo de la libre y voluntaria determinación de las empresas.

Respecto a las recomendaciones vertidas en el Código Olivencia, en su día ya fueron valoradas positivamente por el Consejo de Administración de esta Sociedad, tras su recomendación por parte de la CNMV. Sin embargo, no se aprobó ningún documento específico que trasladase todas o parte de las recomendaciones a la Sociedad.

Respecto al informe Aldama, publicado el 8 de enero de 2003, sus recomendaciones se han trasladado, en su mayor parte, al ordenamiento jurídico y por tanto éstas son seguidas por esta Sociedad por imperativo legal. El resto de recomendaciones o medidas de este Código/Informe se ha trasladado a esta Sociedad en mayor o menor medida.

De todas las recomendaciones ofrecidas por una u otra Comisión, se informa a continuación si esta Sociedad las sigue, no se sigue o se sigue parcialmente. En caso de considerarse necesario, se acompañan las observaciones oportunas.

## 1. RECOMENDACIONES DEL INFORME OLIVENCIA

Recomendación 1. Que el Consejo de Administración asuma expresamente como núcleo de su misión la función general de supervisión, ejerza con carácter indelegable las responsabilidades que comporta y establezca un catálogo formal de las materias reservadas a su conocimiento.

SE SIGUE

Observaciones: El Consejo de Administración de CEVASA tiene como una de sus misiones fundamentales la supervisión de la marcha de la Sociedad y su grupo, y asume las responsabilidades que ello comporta. En el reglamento del Consejo aprobado en el día de hoy, 03/05/04, se relacionan una serie de competencias propias del Consejo.

Recomendación 2. Que se integre en el Consejo de Administración un número razonable de consejeros independientes, cuyo perfil responda a personas de prestigio profesional desvinculadas del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos.

SE SIGUE

Observaciones: De los miembros del Consejo de Administración de CEVASA, una mayoría de ellos tiene el carácter de independiente, no ejerciendo tareas ejecutivas dentro de la Sociedad o empresas del grupo, ni han sido nombrados por un grupo de accionistas mediante el sistema proporcional señalado en la Ley de Sociedades Anónimas.

Recomendación 3. Que en la composición del Consejo de Administración los consejeros externos (dominicales e independientes) constituyan amplia mayoría sobre los ejecutivos y que la proporción entre dominicales e independientes se establezca teniendo en cuenta la relación existente entre el capital integrado por paquetes significativos y el resto.

SE SIGUE

Observaciones: De los siete miembros del Consejo de administración de CEVASA, cuatro de ellos tienen el carácter de externo. Esto asegura una amplia representación del pequeño accionariado dentro de la Sociedad.

Recomendación 4. Que el Consejo de Administración ajuste su dimensión para lograr un funcionamiento más eficaz y participativo. En principio, el tamaño adecuado podría oscilar entre cinco y quince miembros.

SE SIGUE

Observaciones: El Consejo de Administración de CEVASA tiene siete consejeros, número máximo señalado por los Estatutos Sociales y, desde nuestro punto de vista, óptimo por cuanto, posibilitando él cumpliendo de otras recomendaciones, permite que las reuniones sean muy participativas.

Recomendación 5. Que, en el caso de que el Consejo opte por la fórmula de acumulación en el Presidente del cargo de primer ejecutivo de la sociedad, adopte las cautelas necesarias para reducir los riesgos de la concentración de poder en una sola persona.

SE SIGUE PARCIALMENTE

Observaciones: Aún cuando el Presidente del Consejo tiene carácter de ejecutivo y se han delegado en él todas las facultades del Consejo de Administración (salvo las indelegables), todos los asuntos de especial importancia y trascendencia, en especial los relativos a la estrategia de la Compañía y su grupo, se deciden en reuniones del Consejo de Administración, aún cuando éste órgano no ha adoptado ningún acuerdo ni ha puesto en marcha ningún mecanismo que limite las facultades que el Presidente ejecutivo tiene delegadas de manera solidaria.

Recomendación 6. Que se dote de mayor relevancia a la figura del Secretario del Consejo, reforzando su independencia y estabilidad y destacando su función de velar por la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo.

SE SIGUE

Observaciones: Hasta la pasada Junta general de accionistas de 26/06/2003, el Secretario del Consejo no era vocal del mismo. Con el objeto de dotarlo de mayor relevancia, en la pasada Junta general de accionistas se le nombró vocal del Consejo. El Secretario del Consejo de Administración vela y ha velado siempre por la legalidad de las actuaciones del Consejo.

Recomendación 7. Que la composición de la Comisión Ejecutiva, cuando ésta exista, refleje el mismo equilibrio que mantenga el Consejo entre las distintas clases de consejeros, y que las relaciones entre ambos órganos se inspiren en el principio de transparencia, de forma que el Consejo tenga conocimiento completo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión.

En la actualidad, no existe ninguna Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración.

Recomendación 8. Que el Consejo de Administración constituya en su seno Comisiones delegadas de control, compuestas exclusivamente por consejeros externos, en materia de información y control contable (Auditoría); selección de consejeros y altos directivos (Nombramientos); determinación y revisión de la política de retribuciones (retribuciones); y evaluación del sistema de gobierno (Cumplimiento).

#### SE SIGUE PARCIALMENTE

Observaciones: La Sociedad cuenta con las tres comisiones recomendadas, aunque sólo la de Auditoría está formada exclusivamente por consejeros externos.

Recomendación 9. Que se adopten las medidas necesarias para asegurar que los consejeros dispongan con la antelación precisa de la información suficiente, específicamente elaborada y orientada para preparar las sesiones del Consejo, sin que pueda eximir de su aplicación, salvo en circunstancias excepcionales, la importancia o naturaleza reservada de la información.

#### SE SIGUE PARCIALMENTE

Observaciones: Si bien es cierto que puntualmente y siguiendo instrucciones del Sr. Presidente, se envía a los consejeros de la Sociedad información relativa a algunos puntos del orden del día de las reuniones convocadas, esto no se hace de una forma sistemática y para todos los puntos del orden del día. No obstante, suele enviarse documentación previa cuando el volumen o complejidad de la misma haga imposible su lectura y análisis el mismo día de la reunión. Estos envíos se realizan en la mayor parte de los casos, a direcciones particulares de correo de los señores consejeros con una media de cuatro días de antelación, y, en algunos casos, por correo certificado o mensajero a sus direcciones postales, asegurando la debida confidencialidad.

Recomendación 10. Que, para asegurar el adecuado funcionamiento del Consejo, sus reuniones se celebren con la frecuencia necesaria para el cumplimiento de su misión; se fomente por el Presidente la intervención y libre toma de posición de todos los consejeros; se cuide especialmente la redacción de las actas y se evalúe, al menos anualmente, la calidad y eficiencia de sus trabajos.

#### SE SIGUE PARCIALMENTE

Observaciones: A comienzos del año, el Presidente del Consejo elabora y propone un calendario de celebración de reuniones de Consejos de Administración, con una periodicidad bimestral aproximada. Cuando los asuntos así lo requieren, puede convocarse un Consejo extraordinario para tratarlos. Se considera adecuado un número de reuniones superior a seis durante el ejercicio, en especial por cuanto existen tres Comisiones delegadas para asuntos específicos. No obstante, no se han instrumentado mecanismos para evaluar la calidad y eficiencia de sus trabajos.

Recomendación 11. Que la intervención del Consejo en la selección y reelección de sus miembros se atenga a un procedimiento formal y transparente, a partir de una propuesta razonada de la Comisión de Nombramientos.

#### SE SIGUE

Observaciones: Si bien no se ha seguido durante el año 2.003, en el segundo semestre del año se constituyó la Comisión de Nombramientos, que se rige por un reglamento. A partir de ese momento, las propuestas de nombramientos de vocales del Consejo se atenderán al procedimiento previsto y se realizarán de manera razonada por tal Comisión.

Recomendación 12. Que las sociedades incluyan en su normativa la obligación de los consejeros de dimitir en supuestos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad.

#### SE SIGUE

Observaciones: Esta recomendación se recoge en el Reglamento del Consejo de Administración aprobado en la reunión del Consejo de Administraciónm aprobado en fecha de hoy 03/05/2004.

Recomendación 13. Que se establezca una edad límite para el desempeño del cargo de consejero, que podría ser de sesenta y cinco a setenta años para los consejeros ejecutivos y el Presidente, y algo más flexible para el resto de los miembros.

NO SE SIGUE

Observaciones: Actualmente, no existe tal regulación en los Estatutos Sociales de la Compañía ni en el Reglamento del Consejo de Administración.

Recomendación 14. Que se reconozca formalmente el derecho de todo consejero a recabar y obtener la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones de supervisión, y se establezcan los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, incluso acudiendo a expertos externos en circunstancias especiales.

SE SIGUE

Observaciones: Este derecho está reconocido formalmente en el Reglamento del Consejo de Administración. Además, los consejeros de la Compañía tienen a su disposición todos los recursos de la Sociedad para ejercerlo.

Recomendación 15. Que la política de remuneración de los consejeros, cuya propuesta, evaluación y revisión debe atribuirse a la Comisión de retribuciones, se ajuste a los criterios de moderación, relación con los rendimientos de la sociedad e información detallada e individualizada.

SE SIGUE PARCIALMENTE

Observaciones: En el año 2.003 se ha constituido la Comisión o Comité de Nombramientos y Remuneraciones, que tiene como uno de sus objetivos revisar, evaluar y proponer la retribución de los consejeros de la Sociedad. Paralelamente, los Estatutos Sociales de la Compañía limitan la remuneración global del Consejo de Administración por el concepto de Atenciones Estatutarias, y está fijada en un máximo del diez por ciento de los beneficios líquidos, una vez deducidas, con carácter previo, las cantidades necesarias para cubrir las pertinentes dotaciones a la reserva legal y a la estatutaria, y de haber reconocido a los accionistas un dividendo del cuatro por ciento. También es cierto que hasta la fecha no se ha informado de manera individualizada de la remuneración a los miembros del Consejo y únicamente se ha facilitado información agregada.

Recomendación 16. Que la normativa interna de la sociedad detalle las obligaciones que dimanen de los deberes generales de diligencia y lealtad de los consejeros, contemplando, en particular, la situación de conflictos de intereses, el deber de confidencialidad, la explotación de oportunidades de negocio y el uso de activos sociales.

SE SIGUE PARCIALMENTE

Observaciones: Los directivos de CEVASA y, los miembros del Consejo de Administración están sometidos al Reglamento Interno de Conducta de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., elaborado en cumplimiento de la Disposición Adicional 4ª de las Ley 44/2002. No obstante, tal reglamento sólo regula situaciones de conflictos de interés, el uso de la información privilegiada y relevante y la confidencialidad de la misma y limita las operaciones sobre acciones de la Sociedad. No existe ningún otro mecanismo establecido para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su Grupo y sus directivos o accionistas significativos.

En el Reglamento del Consejo de Administración, aprobado en el día de hoy, 03/05/04, se regulan las situaciones de conflicto de interés entre los consejeros y la Sociedad, y los deberes de secreto, fidelidad, lealtad y diligente administración de los señores consejeros con relación a la sociedad.

Recomendación 17. Que el Consejo de Administración promueva la adopción de las medidas oportunas para extender los deberes de lealtad a los accionistas significativos,

estableciendo, en especial, cautelas para las transacciones que se realicen entre éstos y la sociedad.

**NO SE SIGUE**

Observaciones: Hasta la fecha no se ha adoptado ninguna medida en este sentido.

Recomendación 18. Que se arbitren medidas encaminadas a hacer más transparente el mecanismo de delegación de votos y a potenciar la comunicación de la sociedad con sus accionistas, en particular con los inversores institucionales.

**SE SIGUE**

Observaciones: El mecanismo de delegación de votos que se sigue es el establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, en especial en sus artículos 106 y 107, por cuanto los Estatutos Sociales no establecen un mecanismo sustitutivo o complementario. El Consejo de Administración considera que la aplicación del mecanismo legal previsto no ha generado en el pasado situaciones de opacidad y nunca se han recibido quejas o reclamaciones en ese sentido. Por ello, hasta la fecha no ha promovido otras medidas especiales. Desde su fundación, CEVASA se ha distinguido por su total apertura informativa hacia sus accionistas y hacia los mercados en general. Nuestra intención, si cabe, es ir más allá promoviendo una política de mejora en el nivel de divulgación de campos tales como la información sobre la estrategia, la información de activos y pasivos y sobre sus valores de mercado, la mejora de la información ofrecida a los mercados y su frecuencia. En este sentido se enmarcan las últimas medidas de profundización de la información ofrecida en nuestra web y la publicación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo y del NAV. Los accionistas de la Compañías pueden dirigirse a la misma (dpto.de accionistas) para cualquier información que deseen. También se está construyendo un apartado en la web corporativa con informaciones específicas para los mismos. Los inversores institucionales y con participaciones significativas son atendidos siempre que lo desean, evitando en lo posible, situaciones que discriminen a los pequeños accionistas, aún cuando la información que reciben sea de carácter público.

Recomendación 19. Que el Consejo de Administración, más allá de las exigencias impuestas por la normativa vigente, se responsabilice de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, a modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera.

**SE SIGUE**

Observaciones: El Consejo de administración de la Compañía, a través de la página web corporativa [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com) informa puntualmente de los puntos anteriores, cumpliendo estrictamente, además, la normativa financiera sobre comunicación de hechos y decisiones relevantes.

Recomendación 20. Que toda la información financiera periódica que, además de la anual, se ofrezca a los mercados se elabore conforme a los mismos principios y prácticas profesionales de las cuentas anuales, y antes de ser difundida, sea verificada por la Comisión de Auditoría.

**SE SIGUE PARCIALMENTE**

Observación: La información financiera periódica que se ofrece a los mercados con una periodicidad trimestral se elabora conforme a los principios y prácticas aplicables a las cuentas anuales. Sin embargo, antes de su difusión no es verificada por la Comisión de Auditoría, que, entre sus funciones, no tiene asignado tal cometido.

Recomendación 21. Que el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría vigilen las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los auditores



externos de la sociedad y, en concreto, que verifiquen el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y que se informe públicamente de los correspondientes a servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría.

SE SIGUE

Observación: Los auditores externos de la Compañía no han prestado, ni en el año 2.003 ni en los anteriores, servicios distintos del de auditoría de cuentas. Esta información se facilita en el informe anual del ejercicio 2.003.

Recomendación 22. Que el Consejo de Administración procure evitar que las cuentas por él formuladas se presenten a la Junta General con reservas y salvedades en el informe de auditoría, y que, cuando ello no sea posible, tanto el Consejo como los auditores expliquen con claridad a los accionistas y a los mercados el contenido y el alcance de las discrepancias.

SE SIGUE

Observación: Desde su fundación o primera elaboración, ninguna de las cuentas de CEVASA y su grupo ha merecido reserva y salvedad alguna por los auditores de la Compañía.

Recomendación 23. Que el Consejo de Administración incluya en su informe público anual información sobre sus reglas de gobierno, razonando las que no se ajusten a las recomendaciones de este Código.

SE SIGUE

## 2. RECOMENDACIONES DEL INFORME ALDAMA

Como hemos mencionado con anterioridad, gran parte de las recomendaciones del Informe Aldama se han trasladado al ordenamiento jurídico y por tanto son seguidas por esta Sociedad por imperativo legal. Estas son las referidas a :

1. El contenido de la información que las sociedades han de hacer pública sobre sus estructuras de gobiernos y su periodicidad (informe anual).

Esto incluye :

- Estructura de propiedad de la sociedad.
- Estructura de administración de la sociedad.
- Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo.
- Sistemas de control de los riesgos principales.
- Funcionamiento de la Junta General.

Toda esta información se hace y hará pública por CEVASA mediante este y posteriores informes de gobierno corporativo, así como en la página web de la sociedad [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com) .

También se detalla en este informe la motivación y la explicación de las reglas de gobierno corporativo elegidas y su grado de cumplimiento, en cuanto se refiere a los estándares de buen gobierno.

2. Reglamentos de la Junta General y del Consejo de Administración.

La Sociedad ha cumplido con la obligación de dotarse de un conjunto de disposiciones en materia de gobierno corporativo, y en la reunión del Consejo de Administración de hoy, 03/05/04, se ha aprobado un Reglamento del propio Consejo y una propuesta de Reglamento de la Junta General. Este último se someterá a aprobación en la próxima reunión de la misma.

3. Información al accionista con ocasión de la Junta General.

El anuncio de convocatoria, puntos del orden del día, propuestas de acuerdos e informes sobre las mismas y cualquier otro documento legal que deba someterse a estudio y aprobación, en su caso, de la Junta General, son puestos a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com).

Además de las recomendaciones trasladadas al ordenamiento jurídico y de obligado seguimiento por las sociedades cotizadas, el Informe Aldama dejó a criterio de las propias sociedades (autoregulación) ciertas materias relativas a su funcionamiento, aunque también se emitían recomendaciones para las mismas. Entre estas materias están las siguientes :

1. Lealtad y diligencia de los administradores.

Después de que se haya trasladado al ordenamiento jurídico la definición y régimen de los deberes de lealtad y diligencia, especialmente en el ámbito de los conflictos de interés, se ha dejado en manos de las sociedades:

- a. la especificación de los deberes de lealtad y las responsabilidades por infracción de esos deberes.
- b. la extensión o no de los deberes de lealtad a quienes, sin ostentar una posición formal de administrador, desempeñen un papel de índole similar.
- c. la exigencia de una mayor profesionalidad, eficacia y responsabilidad en los Consejeros y la concreción de estos aspectos.
- d. la especificación de los deberes de diligencia, señalándose unos mínimos que deberían considerarse.

La regulación interna de todos los pactos anteriores se plasma en el Reglamento del Consejo de Administración, aprobado en reunión del mismo, de fecha 03/05/04, que recoge la definición de los deberes, derechos y obligaciones de los Consejeros de la Sociedad en relación con el interés general de la Sociedad y de sus accionistas.

2. Definición de una política y de unos procedimientos para la selección de los administradores.

Actualmente, el Comité de Nombramientos y Retribuciones tiene el cometido de seleccionar y recomendar al Consejo de Administración las personas que este debería proponer para ocupar puestos en los órganos de administración. El reglamento de este Comité está disponible para su consulta en la web [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com)

3. Definición de un código de valores éticos y otros principios corporativos que se desean impulsar y respetar, en los ámbitos social, económico y medioambiental, con base a los principios de voluntariedad y transparencia.

Por acuerdo del Consejo de Administración, la Sociedad viene destinando el 0,7% de los beneficios líquidos del Grupo a obras de carácter social, haciéndose eco de las demandas de la ciudadanía de que las empresas y corporaciones contribuyan de una manera más activa a una sociedad más igualitaria y a mejorar el nivel de vida de las personas más desfavorecidas. Además del anterior, la Sociedad no ha asumido voluntariamente otros compromisos de carácter ético o social dentro de un marco general de desarrollo sostenible.

4. Recomendaciones con relación a la Junta General.

4.1 El Consejo de Administración, en su reunión de fecha 03/05/04, ha aprobado un reglamento de la Junta General, que se propondrá para su estudio y aprobación, en su caso, en la próxima reunión de la misma. Esta propuesta de reglamento está disponible para su consulta en la web de la sociedad [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com) y regula la convocatoria, preparación, información, concurrencia, desarrollo y ejercicio de los derechos políticos.

4.2 Además de las competencias que la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales confiere a la Junta General, no existe en esta Sociedad ninguna regulación adicional que reserve a la Junta General algunas decisiones de negocio.

4.3 Contrariamente a lo que se recomienda en el Informe Aldama, no se exige a CEVASA el acuerdo de la Junta General para la adopción de medidas de blindaje ni se

prohiben estas medidas en ninguna regulación interna o externa que afecte a esta Sociedad.

4.4 Respecto al contenido mínimo recomendado por el Informe Aldama para el reglamento de la Junta General y la regulación interna de la sociedad respecto a la misma, a continuación se informa sobre que puntos se recogen y que otros no, en la legislación en vigor o en el Reglamento de la Junta General que el Consejo de Administración de 03/05/94 ha aprobado y propone a los accionistas a estudio y aprobación, en su caso, en la próxima reunión de los mismos en la Junta General.

Medidas que SI se recogen

- Texto en la web de todos los acuerdos que se proponen adoptar, junto con la información sobre su justificación y oportunidad.
- Medidas que facilitan la participación de los accionistas en la Junta, garantizando que la expresión de su voto respete el sentido de su voluntad.
- Régimen de desarrollo de la Junta General: presidencia, información a facilitar durante la junta, contestación a preguntas por escrito, formación del acta.

Medidas que NO se recogen o se recogen parcialmente

- Convocatoria con tiempo suficiente (entendiendo como mayor al establecido legalmente en 15 días), para solicitar y obtener información y cursar instrucciones de voto.
- Disposición a favor de los accionistas de medios (adicionales a los establecidos legalmente) para facilitar la difusión de propuestas alternativas en relación a los puntos del orden del día.
- Facilitar que los inversores institucionales contribuyan más activamente a conformar la voluntad social.
- Favorecer la homogeneización de las tarjetas de asistencia.
- Régimen de desarrollo de la Junta General: asistencia e intervención de auditor externo y de los Presidentes de las Comisiones especializadas del Consejo, duración, orden y número de intervenciones.
- Posibilidad de que los accionistas adicionen puntos al orden del día.

La implantación de sistemas para el cómputo electrónico del quórum, así como para la delegación y el voto por correo o por medios electrónicos queda pendiente del desarrollo estandarizado de estos sistemas y de su definitiva puesta en marcha por disposición legal.

5. Recomendación con relación al Consejo de Administración.

Respecto a las recomendaciones del Informe Aldama en relación al Consejo de Administración, a continuación se informa de que puntos se recogen en la regulación interna y legal en vigor, y que otros no están recogidos.

Medidas que SI se recogen

- Número razonable de miembros para asegurar su operatividad y el trabajo de cada Consejero.
- Recomendación de las siguientes Comisiones del Consejo :
  - \* de Auditoria y Control
  - \* De Nombramientos y Retribuciones
  - \* De Estrategia e Inversiones
- Deber de contar con la información necesaria, deber de identificarla y solicitarla.

Medidas que NO se recogen o se recogen parcialmente

- Enumeración y regulación de los medios necesarios con los que podrán contar los consejeros para el mejor y más eficaz ejercicio de sus funciones.
- Especial grado de dedicación, actividad y responsabilidad.
- Reunión recomendada mínima mensual.

- Recomendación de que sean los encargados de analizar el presupuesto, la marcha del plan estratégico y los estados trimestrales a facilitar.
- Definición de Consejeros internos o ejecutivos, externos dominicales y externos independientes.
- Información en el informe anual de las relaciones entre los Consejeros externos independientes y el resto de Consejeros.
- Que los Consejeros externos (dominicales e independientes) agoten el período para el que fueron nombrados.
- Adopción de una política sobre la edad máxima de los Consejeros.
- Que la composición del Consejo tenga en cuenta la estructura del capital social, debiendo el Consejo de Administración representar el mayor porcentaje de capital posible.
- Considerando la anterior recomendación, que exista una mayoría amplia de consejeros externos en el Consejo y dentro de éstos, una participación muy significativa de consejeros independientes.
- Separación (con cautelas) entre el cargo de Presidente y la función de primer directivo de la sociedad.
- Recomendación de una Comisión Ejecutiva o Delegada del Consejo de Administración.
- Recomendación de limitar la entrega de acciones u opciones a los consejeros ejecutivos o internos y, de hacerlo en función de los resultados, considerar las salvedades del auditor.
- Publicación de las remuneraciones individualizadas de cada consejero con el mayor desglose posible.
- Que cualquier cláusula de blindaje a favor de componentes de la alta dirección cuente con la aprobación final del Consejo de Administración y que se provisionen estos importes si la indemnización pactada excede de dos años del salario anual pactado.
- Que al secretario del Consejo se le atribuyan, además de las misiones de atender la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo, la de comprobar su regularidad estatutaria, el cumplimiento de las obligaciones emanadas de los organismos reguladores y la consideración de sus recomendaciones. También de velar por la observancia de los principios o criterios de gobierno corporativo de la sociedad y las normas del Reglamento del Consejo.

6. Recomendaciones sobre la formulación de las Cuentas Anuales y los estados financieros periódicos.

Se siguen las siguientes :

- los principios contables, para toda la información financiera periódica serán aquellos recomendados internacionalmente.

No se siguen (o se siguen parcialmente) las siguientes :

- que las Cuentas Anuales que se presenten al Consejo deban ser certificadas con carácter previo en cuanto a su exactitud e integridad por el Presidente ejecutivo, el consejero delegado y el director financiero.
- el Consejo siga la evolución de las cuentas, al menos trimestralmente, con los informes correspondientes de la Comisión de Auditoría y la participación del auditor de cuentas de la Sociedad.

## **G** OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

**Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.**

**Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.**

**En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.**

La Sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de Gobierno Corporativo.

---

**Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 03-05-2004.**

**Indique los Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.**