

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORS
Dirección General de Mercados

c/Edison, 4
28006 Madrid
MADRID



Barcelona, 24 de febrero de 2014

Distinguidos señores,

Por la presente les enviamos respuesta a su requerimiento sobre el contenido de las Cuentas Anuales del grupo CEVASA del ejercicio 2012.

Punto 1)

1. La nota 15 de la memoria consolidada sobre deudas con entidades de crédito explica que cuatro de los seis préstamos hipotecarios que financian el grupo, se han contratado a tipos de interés menores que los actualmente de mercado y tienen sus cuotas subsidiadas, al estar destinados a financiar promociones de protección oficial destinadas al arrendamiento. Este hecho, hace que sus valores razonables sean distintos a sus valores nominales o de reembolso, dando lugar a plusvalías potenciales registradas por Cevasa dentro del patrimonio neto.

El importe neto de impuestos registrados en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2012 por estos préstamos subsidiados asciende a 2.476 miles €.

A este respecto, el párrafo 10A de la NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales, señala que el beneficio de un préstamo del gobierno a una tasa de interés inferior a la del mercado se tratará como una subvención del gobierno. El préstamo se reconocerá y medirá de acuerdo con la NIIF 9, y el beneficio de la tasa de interés inferior a la del mercado se contabilizará de acuerdo con la NIC 20.

Asimismo, dicha NIC 20 establece que las subvenciones del gobierno relacionadas con activos, deberán presentarse en el estado de situación financiera, bien reconociéndolas como partidas de ingresos diferidos, bien como deducciones del importe en libros de los activos con los que se relacionan.

- 1.1. Aclaren los motivos por los cuales han registrado el beneficio de la tasa de interés inferior a la del mercado en el patrimonio neto, en lugar de como ingreso diferido o minorando el importe en libros de las promociones de protección oficial destinadas al arrendamiento, conforme a lo descrito por la NIC 20.
- 1.1. La Sociedad ha registrado las subsidiaciones de las cuentas de los préstamos cualificados como “subvenciones del Gobierno” en aplicación de lo que creía una interpretación correcta del párrafo 10.A de la NIC 20 y la NIC 39.

De acuerdo, con el punto 3 de Definiciones de la NIC 20, las “subvenciones relacionadas con activos” son subvenciones cuya concesión implica que la entidad beneficiaria debe comprar, construir o adquirir cualquier forma de activos fijos, mientras que las “subvenciones relacionadas con los ingresos” son las subvenciones del gobierno distintas de aquellas que se relacionan con los activos.

Las subvenciones de capital que se reciben meses después de construir el edificio VPO deben calificarse como “subvenciones relacionadas con activos”, puesto que el receptor de las mismas o entidad beneficiaria (el promotor) los percibe después de cumplir con la obligación de construir el edificio VPO, con lo que se cumplen los postulados establecidos en el punto 3 mencionado para calificarlas como tales.

Contrariamente, una vez construido el edificio el titular del préstamo que es la entidad beneficiaria de la futura subsidiación de las cuotas hipotecarias (no necesariamente el promotor, también la Sociedad patrimonial que ha adquirido el edificio y el préstamo) percibirá dichas subvenciones, no por la construcción del edificio (que puede haber no realizado) sino por alquilar sus viviendas con los límites establecidos en la legislación (rentas máximas, clientes arrendatarios limitados, etc) y como compensación a dichas limitaciones durante el plazo de calificación. Por tanto, se trata de “subvenciones relacionadas con los ingresos” que pretenden compensar ingresos reducidos por el alquiler de este tipo de viviendas.

Las primeras se perciben tras la finalización del edificio. Las segundas se percibirán en el futuro (a lo largo del periodo de amortización del préstamo, generalmente en nuestro caso 25 años).

Las primeras se devengan inicialmente y desde ese momento son un ingreso, cuya imputación en la cuenta de resultados se difiere.

Las segundas se devengarán paulatinamente lo largo de la explotación del edificio en renta así como imputación en la cuenta de resultados.

Para cada tipo de subvención, la NIC 20 indica un tipo distinto de tratamiento:

a) Subvenciones relacionadas con los activos:

a1.- Tratamiento inicial:

El punto 24 de la NIC 20 dice que deberán presentarse en el estado de situación financiera, bien como partidas de ingresos diferidos, bien y alternativamente, como deducciones del importe en libros de los activos con los que se relacionan (minorando el valor de coste del activo).

a2.- Imputación a la cuenta de resultados:

Se imputarán a la cuenta de resultados sobre una base sistemática a lo largo de los periodos en los que la entidad reconozca como gasto los costos relacionados que la subvención pretende compensar (punto 12 NIC 20). Además, según el punto 17, las relacionadas con los activos que se amortizan, normalmente, en los mismos periodos y en las mismas proporciones en los que se reconozca la depreciación de esos activos. Si inicialmente se han contabilizado como menos activo reducirán la amortización del edificio. Si se han contabilizado como ingresos diferidos se presentarán como una partida de ingresos en la cuenta de resultados.

b) Subvenciones relacionadas con los ingresos:

b1.- Tratamiento inicial

No hay ningún punto específico de la NIC 20 que indique donde debe contabilizarse el “beneficio” de los préstamos en caso de que este tipo de subvenciones. Ante la ausencia de una indicación concreta en esta norma, CEVASA aplicaba lo señalado en la norma de origen, la NIC 39, registrando ese diferencial dentro de PN, tratamiento que es el indicado por la normativa española (NRV 9ª) 3.) 3.3.) y la interpretación del ICAC (BOICAC Nº 81/2010, Consulta 1)), que, en principio, debiera ser igual que la normativa europea (la normativa española no es más que una traslación al ordenamiento nacional de la normativa europea, algo más limitativa puesto que en muchas normas se aplica una sólo de las opciones que permite la normativa internacional).

Nada hacía pensar que debieran registrarse como ingresos diferidos. Tampoco otros puntos de la NIC 20 parecen cuestionar pone en evidencia el tratamiento dado por CEVASA. Por ejemplo, observamos que el punto 32 dice que:

- En el caso de devoluciones de subvenciones relacionadas con los ingresos, la devolución tendrá como contrapartida cualquier “importe” diferido no amortizado contabilizado en relación con la subvención.
- En el caso de devoluciones de subvenciones relacionadas con los activos, dicha devolución se reconocerá como una aumento del valor en libros del activo, o como una reducción del “ingreso” diferido por el importe a reembolsar.

Si bien este último punto de la NIC 20 señala claramente que puede haber partidas diferidas respecto a las subvenciones relacionadas con los ingresos, al igual que respecto a las relacionadas con los activos, en dicho punto no se refiere a dichas partidas como “ingresos” diferidos si no como “importes” diferidos, y de esta distinción pudiera concluirse que es correcto el tratamiento de CEVASA y los importes llevados a PN son “importes” cuyo registro en la cuenta de resultados se difiere hasta el registro paralelo de los gastos financieros.

El único punto de la normativa que parece contradecir el tratamiento dado es su punto 15, que en su apartado (a) dice que uno de los argumentos de los defensores del método de renta (el finalmente adoptado por la NIC es que las subvenciones del gobierno no deben reconocerse directamente en el patrimonio, sino que deben reconocerse en los resultados durante los periodos adecuados.

Por tanto, aunando todo lo anterior, puede concluirse:

- 1.- Punto 15 (a): Aunque el punto 10.A no define claramente los préstamos del gobierno a una tasa de interés de mercado como “subvenciones” del gobierno si no como algo “a tratar” como tal, si las subvenciones del gobierno no deben reconocerse en PN, tampoco debiera reconocerse en PN lo que debe “tratarse” como aquellas (el “beneficio” de estos préstamos). Por tanto, no registro inicial en PN.
- 2.- Asimilaremos estos “importes” diferidos a “ingresos” diferidos, a pesar de la aparente distinción entre una y otra cosa según el punto 32 de la NIC 20. Y ello porque este punto es anterior a la modificación de la norma en el año 2010. Quizás debiera haberse rehecho su redacción al introducir el punto 10.A, dándole una redacción más precisa.
- 3.- No parece razonable que ese “beneficio” del préstamo minore el valor del activo, porque:
 - Realmente no compensa la inversión, si no la explotación.
 - Debe imputarse a la cuenta de resultados durante 25 años, al mismo tiempo que los gastos financieros (que compensan) del préstamo, y si los gastos financieros en el periodo de explotación no son activables, parece poco lógico que pueda activarse algo que pretende compensarlos.
 - Para el caso de devoluciones de estas subvenciones, el punto 32 no menciona que pueda aumentarse el valor del activo, como sí lo hace en el otro tipo de subvenciones.

Tras esta nueva lectura de la normativa, concluimos ahora que un tratamiento coherente con todas las redacciones de los puntos señalados sería el registrar aquel "beneficio" como ingreso diferido, sin posibilidad de tratamiento alternativo como menor valor de ningún activo, e imputación a la cuenta de resultados durante la vida del préstamo, que coincide con la de explotación obligada del edificio en alquiler protegido.

B2.- Imputación a la cuenta de resultados:

La imputación a la cuenta de resultados está claramente sustentada por el último párrafo de los puntos 17 y 18 de la NIC 20, que señalan que la imputación a la cuenta de resultados de estas subvenciones, que cubren gastos específicos, se hará en el mismo periodo que los gastos correspondientes. Pueden presentarse en la cuenta de resultado como un ingreso o, alternativamente, como deducciones de los gastos con los que se relacionan (gastos financieros)

Con base en esa nueva interpretación de la normativa, procedemos a elaborar las cuentas anuales del ejercicio 2013 y a reexpresar las del ejercicio anterior.

Punto 2)

2. La nota 9 de la memoria consolidada sobre inversiones inmobiliarias señala que el grupo divide estos activos en dos grandes grupos: las inversiones inmobiliarias en alquiler, y las inversiones inmobiliarias en construcción o en stock.

Este último grupo, recoge a 31 de diciembre de 2012 el coste de dos solares sin edificar, uno de ellos calificado como industrial y destinado a promover una edificación en alquiler, y el otro cuyo destino es la promoción de un edificio de viviendas de protección oficial en alquiler. El conjunto de ambos solares figura valorado en las cuentas anuales de 2012 en 6.148 miles E, y de acuerdo con las tasaciones realizadas el valor razonable asignado es de 3.475 miles E, inferior al valor contable, debido a que "el valor razonable no incluye una inversión inmobiliaria en stock tasada junto a una inversión inmobiliaria finalizada".

2.1 Indiquen cuál es el valor en libros por el que figura registrada en el balance de situación la inversión inmobiliaria que han sido tasada en 3.475 miles Euros.

2.1.) El valor por el que figura registrador en el balance la inversión inmobiliaria tasada en 3.475 miles de euros es de 3.230,15 miles de euros.

El 31 de diciembre de 2012, el epígrafe “Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock” recoge los siguientes inmuebles, con los valores razonables y contables que se indican:

<u>Descripción</u>	<u>(miles de euros)</u>	
	<u>Valor neto contable</u>	<u>Valor razonable</u>
Solar VPO en Terrassa (Barcelona)	3.230,15	3.475,00
Solar Torrent d'Estadella (Barcelona)	2.918,25	(*)
	-----	-----
	6.148,40	3.475,00

(*) Este solar se tasó conjuntamente con la inversión inmobiliaria en explotación “Edificio industrial Bon Pastor”, por un total de 11.491,00 €. Así:

<u>Descripción</u>	<u>(miles de euros)</u>	
	<u>Valor neto contable</u>	<u>Valor razonable</u>
Solar VPO en Terrassa (Barcelona)	3.230,15	
Edificio industrial en Bon Pastor	5.944,35	
	-----	-----
	9.174,50	11.491,00

Punto 3)

3. La nota 2.g de la memoria consolidada señala que en pasados ejercicios, se consideraba que las subvenciones no reintegrables devengadas por la asociada SBD Lloguer Social, S.A., registradas por dicha sociedad dentro de su patrimonio neto, debían considerarse en la puesta en equivalencia del valor de aquella participación, con contrapartida en el pasivo en un epígrafe de ingresos diferidos.

Sin embargo, tras reevaluar la naturaleza de estas subvenciones y tras una reinterpretación de la norma contable internacional relativa a subvenciones, se ha decidido no incluir aquellas subvenciones en el cálculo del valor en equivalencia de la participación, entendiéndose que este nuevo criterio es más acorde con la literalidad de dicha norma.

Como consecuencia de lo anterior, en la preparación de las cuentas anuales de 2012 se ha reexpresado el balance de situación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, recalculando el valor puesto en equivalencia de la participación en SBD Lloguer Social, S.A.

A este respecto, deberán ampliar la siguiente información:

- 3.1 Justifiquen los motivos por los cuales entendían en pasados ejercicios que las subvenciones no reintegrables devengadas por una entidad asociada debían

recogerse en el pasivo del balance de situación consolidado, incluyendo una referencia a la norma contable que amparaba dicho tratamiento.

El párrafo 10.f de la NIC 1, señala que cuando una entidad aplique una política contable retroactivamente o realice una reexpresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros, deberá presentar un estado de situación financiera al principio del primer periodo comparativo.

3.2 En consecuencia, deberán aportar a efectos informativos un estado de situación financiera relativo al 1 de enero de 2011, reexpresando las cifras relativas al valor de la puesta en equivalencia de SBD Lloguer Social, S.A.

3.1. Hasta el ejercicio 2011 nos parecía que no era lógico (considerando la comparabilidad de nuestras cuentas con las de otras sociedades)¹, que la parte

¹ Hay que hacer notar aquí que:

- 1) La normativa contable española, tanto la que se refiere a la elaboración de las cuentas individuales, como la referida las cuentas consolidadas, en principio acorde con las Normas Internacionales de Contabilidad, incluye los Ingresos Diferidos dentro del Patrimonio Neto. Siendo así, los Ingresos Diferidos se muestran, en los balances de SBD Lloguer Social, S.A., integrados dentro de dicho epígrafe y si CEVASA no cotizarse en Bolsa, sus cuentas consolidadas deberían recoger en su Patrimonio Neto consolidado, la parte aquellas partidas de la asociada.
- 2) El Marco Conceptual punto 4 de las NIIF define lo que se consideran activos y pasivos y el patrimonio neto como la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos sus pasivos.

Al mismo tiempo, el punto 52 señala que los balances generales elaborados de acuerdo a las NIIF, pueden incluir partidas que no satisfagan las definiciones de activo o de pasivo, y que no se muestren tampoco en el Patrimonio Neto, partidas cuyo mejor tratamiento será resuelto en futuras revisiones de las NIIF.

- 3) Los puntos 12 y 24 de la NIC 20 establece que las subvenciones del Gobierno no serán acreditadas directamente al Patrimonio Neto, sino que se reconocerán en el balance como partidas de ingresos diferidos.

Por lo tanto, estos ingresos diferidos son una de las partidas que el marco conceptual dice que pueden no incluirse ni entre los activos, ni entre los pasivos ni tampoco en el Patrimonio Neto.

- 4) El punto 11 de la NIC 28 señala que, tras el primer registro, el valor de la inversión en una asociada se ajustará para reconocer, además de la participación del inversor en los beneficios y pérdidas de la participada, entre otros, también para reflejar alteraciones en la participación proporcional en la misma como consecuencia de cambios en el Patrimonio Neto, que no se hayan incluido en el resultado del ejercicio.

Con base en los puntos 1) 2) y 3) puede ocurrir:

- Que una sociedad cotizada que no consolida cuentas presente los ingresos diferidos dentro de su Patrimonio Neto.
- Que una sociedad no cotizada que no consolide cuentas, presente los ingresos diferidos dentro del Patrimonio Neto.

proporcional de ingresos diferidos de nuestra asociada SBD Lloguer Social, S.A. no se reflejase, no sólo dentro del Patrimonio Neto consolidado sino ni tan sólo dentro de la partida de Ingresos Diferidos Consolidada, y por ello, en la integración de las cuentas de SBD Lloguer Social, S.A. considerábamos tal partida como parte de su valor, con contrapartida en el epígrafe de Ingresos Diferidos consolidados.

Tras examinar nuevamente esta interpretación, y de acuerdo a la NIC 28, para el ejercicio 2012 consideramos que, en la integración de la asociada SBD Lloguer Social, S.A., se debía tomar unos estados financieros ajustados con criterios contables NIIF UE y no los de normativa contable española. Por ello, y considerando que en los estados financieros ajustados a NIIF UE los ingresos diferidos no forman parte del Patrimonio Neto, se ha disminuido el valor base para su integración en las cuentas consolidadas, con contrapartida en la partida de Ingresos Diferidos del Balance consolidado. En consecuencia, se incorporó en la Nota 2.h de la memoria consolidada, los efectos de dicha modificación.

- 3.2. Se aportan como anexo el Balance de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes, a 1 de enero de 2011, reexpresando las cifras relativas al valor de la puesta en equivalencia de SBD Lloguer Social, S.A.

Punto 4)

4. La nota 7 de la memoria consolidada sobre activos intangibles aporta el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2012, habiendo registrado este último ejercicio un deterioro de valor de 968 miles €, hasta igualar el valor contable de las concesiones administrativas a su valor razonable.

Respecto a su cálculo, la memoria señala que "el valor razonable de las concesiones administrativas en el año 2011 se calculó tomando en cuenta el valor de la misma en función de sus flujos de caja corrientes y las expectativas de cobro de subvenciones y subsidiaciones. Estas últimas se han valorado independientemente en el año 2012".

- 4.1 Aclaren si la decisión de no incluir en el cálculo del valor razonable de las concesiones las

-
- Que una sociedad no cotizada con cuentas consolidadas presente los ingresos diferidos dentro del Patrimonio Neto, tanto los propios como los procedentes de sus participaciones en asociadas.

No nos parecía nada lógico entonces el resultado de una aplicación literal de NIC 28, que parece olvidar los Ingresos Diferidos como partida a considerar en la integración de la sociedad asociada, puesto que de no considerar tal partida ello no sería coherente con el principio de imagen fiel establecido en la NIC 1, y tendría como resultado no sólo un defecto en la comparación de los estados financieros de sociedades cotizadas y no cotizadas, sino también, un defecto en la comparación de las cuentas de sociedades cotizadas individuales con las de los grupos de sociedades cotizadas. Por ello, en aquel momento consideramos que, para estos casos, la NIC 28 debía aplicarse con base en sus principios más que en su literalidad, y que ello permitía integrar la parte de Ingresos Diferidos de la asociada en las cuentas consolidadas, aunque no dentro del Patrimonio Neto, si no del epígrafe consolidado de Ingresos diferidos.

expectativas de cobro de subvenciones y subsidiaciones, deriva de algún acontecimiento ocurrido a lo largo del ejercicio 2012. En concreto, señalen si la expectativa de cobro de las subvenciones y subsidiaciones ha variado durante el ejercicio 2012.

- 4.2 Señalen si el valor razonable de dichas concesiones administrativas a 31 de diciembre de 2011, calculado bajo los mismos parámetros que en 2012, resultaría inferior a su valor contable. En caso afirmativo, deberán cuantificar el importe del posible deterioro.
- 4.3 Indiquen si la valoración independiente de las expectativas de cobro de subvenciones y subsidiaciones a las que se refieren, ha tenido como resultado el registro de algún activo en el balance de situación a 31 de diciembre de 2012, especificando, en su caso, el epígrafe en el que figuran y su importe.

En la promoción de edificios de VPO para arrendamiento (acaben siendo de propiedad plena o se tenga la propiedad de una concesión administrativa).

- Las subvenciones de capital que percibe el promotor (como compensación por la promoción del edificio y su menor valor económico en caso de venta, respecto a un edificio libre, sin restricción alguna respecto al uso, destino, etc.), se devengan y son exigibles a la Administración una vez finalice la construcción del mismo y se obtenga la cédula de calificación definitiva.
- Los subsidios en las cuotas de los préstamos cualificados se devengan a lo largo de la vida del préstamo y mientras dure el mismo, que acostumbra a ser la duración de la calificación del edificio como VPO en alquiler.

Por lo tanto, cuando el edificio se encuentra en construcción, es criterio de esta Sociedad, que no existe una prudente seguridad de que tales subvenciones y subsidios se recibirán, criterio que ha sido confirmado por lo que en estos últimos años viene sucediendo en algunos casos: que promociones provisionalmente calificadas como VPO (incluso en construcción), por falta de recursos públicos y por la imposibilidad de ser financiadas, los promotores han renunciado a la calificación por la imposibilidad de realizar finalmente el proyecto, bien sea por falta de financiación o por agotamiento de los recursos públicos o ante las dudas sobre el cobro de las subvenciones de capital tras finalizar el edificio y destinarlo a VPO en alquiler, ante la falta de dotaciones presupuestarias.

También se han de considerar aquí que el préstamo cualificado tiene un 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

registraban en balance, aplicando la NIC 20 y la NIC 39, hasta haber finalizado el edificio, devengado las primeras y teniendo ciertas seguridades de devengar en el futuro los segundos.

En este sentido, respecto a la promoción a que su pregunta se refiere, a 31/12/2012 se encontraba terminada, calificada definitivamente como VPO y explotada bajo el régimen de concesión administrativa, mientras que a 31/12/2011 se encontraba en construcción, por lo que no se habían reconocido a contablemente a esa fecha ni subvenciones ni subsidios. El balance del grupo registraba el valor de inversión o el satisfecho hasta ese momento como precio de la concesión y coste de las obras en curso.

En cualquier caso, el valor razonable de aquel activo en construcción a 31/12/2011, que se encontraba calificado provisionalmente VPO para arrendamiento, se calculó tomando como referencia el valor actual de las rentas o utilidades del edificio con ese uso y limitaciones, durante el plazo de la concesión y deduciendo el importe pendiente de las obras que restaban. Es evidente que en ese cálculo se tuvieron en cuenta (y debieron tenerse), el valor actual de las subvenciones y subsidiaciones esperadas a futuro, o su expectativa de cobro. De lo contrario, la valoración hubiera sido incompleta puesto que, los proyectos VPO en arrendamiento son proyectos "agregados" en los que el valor actual de su financiación esperada tiene tanto valor como el valor del inmueble o concesión en este caso. No es posible valorar el activo y sus limitaciones futuras, aisladamente de sus pasivos asociados y sus potencialidades futuras (subvenciones y subsidiaciones)

Esto es lo que se afirma en la memoria. Por contra, al cierre del ejercicio 2012 ya se encontraban reconocidos en balance las subvenciones de capital devengados y el valor de las subsidiaciones futuras (las primeras como ingresos diferidos y las segundas como ajustes por valoración de instrumentos financieros –préstamos-). Por ello, el valor razonable del activo no debía considerar, ni consideró, tales conceptos.

Punto 5)

5. La nota 19 sobre situación fiscal muestra que el grupo tiene registrada al cierre del ejercicio 2012 una cuenta por cobrar a la Generalitat de Catalunya por valor de 5.302 miles E en concepto de "subvenciones y otros" (1.588 miles € a 31 de diciembre de 2011).

Asimismo, la nota 14.2 sobre ingresos diferidos señala que el grupo recoge en este epígrafe subvenciones que se devengan de la promoción de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento, y se imputan a la cuenta de resultados, ordinariamente, de forma paralela a la amortización de los edificios anteriores, y también, cuando se producen deterioros de valor de aquellos edificios, para compensar dicho deterioro. El importe registrado por este concepto al 31 de diciembre de 2012 es 2.115 miles E, sin que figurase importe alguno al cierre del ejercicio 2011.

El párrafo 39 de la NIC 20, señala que las entidades deberán informar sobre la naturaleza y alcance de las subvenciones del gobierno reconocidas en los estados financieros de las que se hayan beneficiado las entidades, así como las condiciones incumplidas y otras contingencias relacionadas con las

ayudas gubernamentales que se hayan reconocido.

En consecuencia, se les requiere la siguiente información:

5.1 Aporten información adicional sobre las subvenciones del gobierno reconocidas en los estados financieros correspondientes al cierre del ejercicio 2012, detallando:

- (i) Naturaleza, fecha de concesión de la ayuda e importe total concedido, desglosando la parte que, al cierre de 2012, se había cobrado y la que está pendiente de cobro, indicando en su caso la fecha prevista de la entrada de fondos.
- (ii) Condiciones a cumplir por Cevasa, a las que queda sujeta la concesión de las ayudas.
- (iii) Si se ha incumplido alguna condición o existen contingencias relacionadas con las ayudas.

5.2 Expliquen los motivos por los cuales han registrado el ingreso diferido neto de su efecto fiscal, correspondiente a las subvenciones por la promoción de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento.

5.1.)

A) Respecto a las subvenciones de capital relacionadas con los activos:

- i) El desglose de las subvenciones reconocidas en los estados financieros a 31 de diciembre de 2012 (y devengadas a partir del 01 de enero de 2011), es el siguiente:

A) Devengo		
<u>Fecha</u>	<u>Naturaleza</u>	
02/01/2011	Subvención capital promoción edificio VPO alquiler Sta Coloma (1)	1.305.000,00
09/01/2012	Subvención capital promoción edificio VPO alquiler Sant Joan de les Abadesses (concesión administrativa) (2)	1.050.000,00
27/11/2012	Subvención de capital promoción edificio VPO alquiler en VIC (3)	2.940.000,00
		5.295.000,00
B) Cobro		
<u>Fecha cobro</u>		
02/05/2013	De (1)	1.305.000,00
01/07/2013	De (2)	382.376,25
01/10/2013	De (2)	667.623,75
		2.355.000,00

La diferencia entre los 5.302 miles de euros y los 5.295 miles en concepto de subvenciones, responde a créditos del grupo frente al INCASOL (Organismo de la Generalitat), en concepto de fianzas depositadas pendientes de devolución.

Aunque la subvención pendiente de cobro a la fecha actual (2.940 miles de euros) se encuentra devengada, la actual situación de iliquidez en la que se encuentra la Generalitat de Catalunya hace que sea aventurado cualquier mención respecto a la fecha de cobro.

ii) Deben calificarse las subvenciones devengadas como subvenciones no reintegrables, por cuanto ya se ha cumplido con la obligación de construir los edificios VPO en alquiler y no cabe posibilidad alguna de descalificación administrativa, supuesto que, de ser posible, obligaría a reintegrar las subvenciones devengadas y percibidas.

iii) No se ha incumplido ninguna condición relacionada con las subvenciones.

B) Respecto a las subsidiaciones de cuotas de los préstamos cualificados como se informa en el cuadro del punto 15 de la memoria consolidada, respecto a su valor nominal o de reembolso.

i) El valor razonable de los préstamos cualificados (instrumentos financieros) se encuentran ajustados a 31/12/2012 en 4.660 miles de euros, como consecuencia de sus tipos de interés preferenciales (menores a los actuales de mercado para préstamos similares) y de la expectativa de cobro de subsidiaciones con cargo en las cuotas hipotecarias.

	(miles de euros)
Préstamo Igualada	222
Préstamo Sta Coloma	1.977
Préstamo Vic	2.175
Préstamo Sant Joan de les Abadesses	286
	<hr/>
	4.660

Durante el ejercicio 2012 se percibieron 326 miles de euros en concepto de subsidiaciones de cuotas hipotecarias de préstamos cualificados VPO, que se registraron en la cuenta de resultados.

ii) El devengo y cobro de aquellas subsidiaciones de las cuotas está condicionando el mantenimiento de los préstamos cualificados y el 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 las es de aplicación.

iii) No se ha incumplido ninguna condición, ni existen contingencias relacionadas con estas ayudas futuras.

5.2. En el devengo de subvenciones de capital se registra un activo (crédito contra la Administración Pública, con contrapartida Ingresos Diferidos, partida que no integra el Patrimonio Neto según las NIIF). A pesar de ello, y con una asimilación de esos Ingresos Diferidos más próxima a Patrimonio Neto que a un pasivo, entendimos, que esos Ingresos, cuya imputación a la cuenta de resultados se difiere, debían aparecer en el Balance en términos netos, al igual

que el resto de partidas de Patrimonio Neto, en consonancia con la normativa española, donde el registro de Ingresos Diferidos de lugar al registro paralelo de Impuestos Diferidos.

Así como los impuestos diferidos (punto 61 NIC 12) que se relacionan directamente con partidas que se llevan directamente al Patrimonio Neto deben ser cargados o abonados directamente al Patrimonio Neto, paralelamente entendíamos, que los impuestos que se relacionan con partidas que se llevan directamente a Ingresos Diferidos, debían abonarse o cargarse directamente contra dicha partida. No tendría sentido alguno que el reconocimiento de ese pasivo tuviese como contrapartida ni a la cuenta de resultados ni el Patrimonio Neto.

Sin embargo, se viene interpretando este punto de las NIIF con diferente criterio que el que CEVASA aplicaba en sus cuentas consolidadas. La mayoría de tratadistas entiende que los Ingresos Diferidos no deben dar lugar a Impuestos Diferidos y deben presentarse en el balance en términos brutos. Por ello, cambiaremos el criterio para el ejercicio 2013 y reexpresaremos las cuentas del año 2012.

Punto 6)

6. La nota 4.r describe el origen de las transacciones llevadas a cabo entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, e indica que tanto los saldos como los resultados consecuencia de dichas transacciones han sido eliminados en el proceso de consolidación de los estados financieros.

Por su parte, la nota 21 de la memoria consolidada señala que salvo Restaura, el resto de administradores y consejeros no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de las sociedades del grupo, ni han realizado durante el ejercicio operaciones con las sociedades del grupo ajenas al tráfico ordinario de la misma. Los administradores no han realizado otras transacciones con el grupo Cevasa a las detalladas en la presente memoria consolidada".

De la lectura de dicho párrafo no se desprende de manera clara si se han realizado operaciones con las partes vinculadas que formen parte del tráfico ordinario, ni si existen transacciones con Restaura.

- 6.1 Aclaren si se han realizado transacciones durante el ejercicio 2012 con partes vinculadas, desglosando en su caso la naturaleza, importe, saldos pendientes y compromisos derivados de las mismas. A este respecto, deberán tener en cuenta que aunque pertenezcan al tráfico ordinario y se hayan realizado en condiciones de mercado, deben desglosarse.
- 6.2. Indiquen las razones por las cuales no han sido desglosadas las operaciones con acciones de la sociedad dominante llevadas a cabo por Cevasa durante el ejercicio 2011 con partes vinculadas.

- 6.1. Excepto los mencionados en las notas 4.5. y 21 de la memoria consolidada, durante el ejercicio 2012 no se ha realizado otras operaciones con partes vinculadas, motivo por el cual no se mencionan.

No se han realizado por el grupo CEVASA en su conjunto ni por ninguna sociedad del mismo, transacciones con partes vinculadas distintas de las informadas en las notas 4.5. y 21 de la memoria del grupo consolidado y apartado C del Informe Anual de Gobierno Corporativo 2012.

- 6.2. Respecto a esta cuestión anterior, tal y como se les indicó en una respuesta a la petición de información que ustedes nos realizaron con relación al ejercicio 2011, la Sociedad entendió que las operaciones realizadas con contrapartida el mercado de corros electrónico, desconociendo la Sociedad los titulares de las posiciones vendedoras preexistentes, no podían ser consideradas como “operaciones con partes vinculada” pues no podían estar sujetas a la totalidad del régimen jurídico aplicable a este tipo de operaciones y ello, aunque, “a posteriori”, la Sociedad conozca que, en las mismas fechas que la misma compró acciones, accionistas significativos o consejeros vendieron acciones en el mercado, pudiéndose inferir en ese momento posterior a la transacción que se había tratado de operaciones con partes que tendrían tal condición de vinculadas.

Con base en el criterio expuesto se prepararon las cuenta anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2012 en el que se reflejaron las operaciones expuestas del 2011. En la fecha de formulación no se había procedido a la apertura de procedimiento por la CNMV sobre este particular por lo que se mantuvo el criterio expuesto en cuya legalidad, que nunca había sido cuestionada, tenía plena confianza esta Sociedad. En la actualidad, tal y como conocen, se está tramitando un expediente sancionador sobre el reflejo en las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011 de las operaciones a las que se contrae su petición de información en el que esta parte ha detallado ampliamente la justificación de su proceder, por lo que salvo que indiquen otra cosa, una mínima coherencia, exigiría tener en cuenta una decisión final sobre el particular.

No obstante, quedamos a su disposición para adoptar las actuaciones que, en aras de la mayor transparencia y claridad, de la información suministrada consideren adecuadas.

Punto 7)

7. La memoria consolidada no contiene toda la información exigida por las NIIF, por lo que deberán ampliarla conforme a los siguientes puntos:

- 7.1 Aporten un análisis de la antigüedad de los activos financieros que al final del periodo sobre el que se informa están en mora pero no deteriorados (párrafo 37 de la NIIF 7).

7.2. Incluyan un análisis de sensibilidad, mostrando cómo se verían afectados el resultado y el patrimonio por cambios en el tipo de interés que sean razonablemente posibles (párrafo 40 de la NIIF 7).

7.1. Respecto a este punto

A) Activos financieros no corrientes (epígrafe AIV.1 y AIV.2 del balance):
Ninguno de ellos se encontraba en mora a 31 de diciembre de 2012.

B) Activos financieros corrientes (epígrafes BI, BIII, BV y BX del balance), los únicos que se encontraban en mora a 31 de diciembre de 2012 estaban en los grupos B 1.1.) Clientes y B.1.2.) Deudores. Todos ellos se consideraban “de dudoso cobro” a esa fecha y sobre ellos se habían realizado las oportunas provisiones por deterioro.

7.2. Análisis de sensibilidad o variaciones de tipos de interés

Ni en la fecha de cierre del ejercicio 2012 (31 de diciembre) ni en la de formulación de los estados financieros, nada indicaba que se pudieran producir aumentos de los tipos de interés de referencia en el corto y medio plazo. Tampoco descensos adicionales a los que ya se habían producido en el año y en años anteriores. Por ello, y con base en la esperada estabilidad de los tipos de interés y de los pasivos financieros del grupo, se preveía que ni los resultados del grupo ni su patrimonio se vieran afectados.

En cualquier caso, es una realidad que las posiciones financieras del grupo CEVASA lo exponen al riesgo derivado de variaciones de los tipos de interés, puesto que los préstamos que tiene contratados y que financian sus activos a largo plazo son a tipos variables, y ello aún considerando que se tienen contratados algunos swaps de cobertura.

A título ilustrativo puede decirse que variaciones al alza en 100 puntos básicos, de los tipos de interés de referencia (Euribor, referencia préstamos hipotecarios, etc) respecto a los existentes a 31/12/2012, producirán en los resultados y patrimonio neto del grupo del ejercicio 2013 el siguiente efecto, si, se produjese a inicio del ejercicio.

(en miles de euros)

<u>Cuenta de resultados</u>	CEVASA y sus filiales participadas al 100%	Parte proporcional en sociedad asociada integrada por participación proporcional	Total
Liquidación intereses Préstamo a L/P	-230	-245	-475
Liquidación swaps	88	0	88
Otras líneas de financiación (posiciones deudoras) y depósitos bancarios (posiciones acreedoras)	-111	-33	-144
	-253	-278	-531
<u>Patrimonio Neto</u>			
Valoración instrumentos de cobertura (swaps)	340	0	340
Total efecto cuentas 2013	87	-278	-191

Adicionalmente, un escenario de aumento de los tipos de interés posiblemente fuera consecuencia de la mejora de la situación económica o de un repunte de la inflación. Cualquiera de los dos escenarios posiblemente vendría acompañado de un aumento de las rentas de alquiler de los nuevos contratos o de una mayor actualización (por aumento del índice) de las rentas de alquiler, fue seguramente compensaría gran parte del efecto negativo del aumento de los tipos de interés.

Punto 8)

8. Por último, de cara a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2013, se les recuerda lo siguiente:

8.1 De acuerdo con el párrafo S de la NIC 40 se entienden por propiedades de inversión aquellas que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para (i) su uso en la producción de bienes o servicios, o (ii) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

De acuerdo con lo anterior, el complejo hotelero Cabo Cervera mantenido por el grupo en Torreveja, debería formar parte de las inversiones inmobiliarias, en lugar del inmovilizado material.

8.2 El párrafo 23 de la NIIF 7 señala que, cuando se utilicen coberturas de flujos de efectivo, deberá desglosarse el importe que se haya reclasificado durante el período desde el patrimonio al resultado, mostrando el importe incluido en cada partida del estado del resultado integral.

8.3 Cuando existan cambios en el número de acciones (por capitalización de ganancias, emisión gratuita, desdoblamiento o agrupación de acciones), se reexpresaran los datos del año anterior, siempre que se produzcan antes de la formulación de los estados financieros (párrafo 64 de la NIC 33).

8.4 La NIC 28 define una entidad asociada como una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa, y no es una subsidiaria ni constituye una participación en un negocio conjunto (párrafo 2). En consecuencia, las cuentas anuales no deben referirse a las participaciones-puestas en equivalencia como subsidiarias.

Por otro lado, el párrafo 37.b de la citada norma señala que las cuentas anuales deben incluir información sobre el total activo, total pasivo y total ingresos de las empresas asociadas.

8.5 Los párrafos 6 y 7 de la SIC 29 exigen que se aporte información para cada acuerdo de concesión de servicios individual, o para cada clase de acuerdos agregadamente, en concreto:

- (i) Descripción del acuerdo;
- (ii) Aspectos significativos relacionados con importe, calendario y certidumbre de los flujos futuros;
- (iii) Naturaleza y alcance de los principales derechos y obligaciones ligados al acuerdo de concesión;
- (iv) Cambios ocurridos durante el periodo.

8.1. Precisamente porque el Hotel Cabo Cervera se gestiona directamente por el grupo, que tiene entre sus actividades el negocio de la hostelería, y de acuerdo al mismo párrafo de la NIC 40 que nos señalan, es por lo que dicho activo debe considerarse como inmovilizado material y no como inversión inmobiliaria.

Asimismo, agradecemos el resto de comentarios que serán considerados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2013.

Atentamente,

Fdo.
Jaume Dedeu Bargalló
Presidente del Consejo de Administración

ANEXO

		GRUPO CEVASA - BALANCES DE SITUACIÓN		
		Miles de Euros		Miles de Euros
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2011
BALANCE GENERAL ACTIVO		BALANCE GENERAL PASIVO		
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		133.399	127.996	113.598
AI. Activos intangibles		1.168	2.073	49
2. Concesiones		1.156	2.026	0
3. Aplicaciones informáticas		419	412	397
4. Amortización acumulada de activos intangibles		-405	-304	-348
AII. Propiedades, planta y equipo		116.504	113.140	102.657
1. Inmovilizado material		1.160	1.563	1.877
Solaris		398	347	347
Construcciones		7.622	7.509	7.211
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias		-8.981	-6.325	-5.741
Dotaciones de valor		0	0	0
2. Inversiones inmobiliarias		115.344	111.577	100.840
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler		109.186	100.038	73.027
Solaris		41.028	40.067	28.892
Construcciones		68.078	67.841	67.841
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias		-26.474	-24.897	-23.508
Dotaciones de valor		-4.096	-4.143	0
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o on stock		6.148	11.579	27.813
Solaris		0	11.579	28.643
Construcciones		6.148	0	0
Dotaciones de valor		0	0	-830
AV. Inversiones en empresas asociadas		7.699	7.536	7.383
1. Inversiones en empresas asociadas		7.699	7.536	7.383
AV. Activos financieros no corrientes		4.733	2.321	2.042
1. Instrumentos financieros de patrimonio		983	1.401	980
2. Otros activos financieros		3.750	921	1.061
AVI. ACTIVOS POR IMP. DIFERIDOS Y CRÉDITO POR PERDIDAS A COMP.		3.296	2.326	1.463
1. Activos por impuestos diferidos y pérdidas a compensar		3.296	2.326	1.463
B) ACTIVOS CORRIENTES		21.051	21.922	44.858
BI. Existencias		10.274	11.114	19.711
AI. Existencias Inmobiliarias		10.739	11.007	19.599
1. Terrenos y solaris		9.909	10.368	10.502
3. Edificios acabados		229	634	9.086
BI. Existencias comerciales y otros provisionamientos		136	113	113
1. Existencias comerciales		29	32	41
2. Otros provisionamientos		107	81	72
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BI+AV+BI+BX)		10.777	10.809	25.147
BI. Deudoras		6.781	2.770	3.285
1. Clientes corrientes		754	429	831
2. Deudoras		235	210	2.173
3. Personal		2	1	1
4. Administraciones públicas		5.760	2.130	280
BIII. Depósitos		20	20	0
BV. Inversiones financieras		3.025	7.148	15.782
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación		3.025	7.148	15.782
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		950	870	6.080
1. Caja		90	31	28
2. Bancos		860	839	6.054
TOTAL ACTIVO		154.450	149.919	158.455
BALANCE GENERAL PASIVO		BALANCE GENERAL PASIVO		
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)		84.188	82.908	94.730
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE		84.188	82.847	94.720
AI. Capital		6.883	-117	6.764
1. Capital social		6.876	7.284	7.402
2. Acciones propias de la sociedad dominante		-93	-7.382	-638
AII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global		75.130	83.957	87.934
1. Reservas con disponibilidades limitadas		6.955	13.580	6.879
2. Reservas disponibles		60.981	60.580	68.522
3. Resultados del ejercicio imputable a la sociedad dominante		4.743	4.743	7.839
4. Reservas** aplicación NIF-3, disponibles y no disponibles		5.094	5.094	5.094
AIII. Reservas y otros instrumentos de patrimonio neto en sociedades asociadas		300	273	125
2) Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación		0	-1.150	0
AVI. Dividendo activo a cuenta		1.794	-117	-103
AV. Ajustes por valoración de instrumentos financieros		-103	-8	69
1. De activos disponibles para la venta		-578	-400	-172
2. Operaciones de cobertura		2.476	289	0
3. Por valoración de préstamos subsidiados		0	61	10
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO		2.132	32	47
C) INGRESOS DIFERIDOS		2.132	32	47
C1. Subvenciones de capital		2.132	32	47
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)		66.979	66.979	63.679
D) PASIVOS NO CORRIENTES		51.654	48.897	41.660
DI. Préstamos y pasivos no corrientes		46.713	39.821	39.821
1. Deudas con entidades de crédito por préstamos a lp		45.215	44.899	39.504
Valor nominal		49.875	48.424	38.504
Ajuste por valor de mercado de los préstamos		-4.960	-1.725	0
2. Otros pasivos no corrientes		1.403	1.443	1.317
3. Pasivos por contratos financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura		827	571	0
DII. Impuestos diferidos		3.126	889	430
DIII. Provisiones		1.088	1.296	1.309
E) PASIVOS CORRIENTES		16.464	18.082	22.119
EI. Deudas con entidades de crédito		13.568	13.605	13.107
1. Préstamos corrientes a largo plazo,		0	0	3.849
2. Por venta a cp de préstamos a lp., liquid. de coberturas y utilización líneas de crédito		11.862	13.290	9.104
2. Otros pasivos corrientes		1.727	328	155
EII. Provisiones a corto plazo		204	337	3.159
EIV. Pasivos fiscales distintos a los impuestos diferidos		515	633	996
1. Hacienda Pública		441	558	813
2. Organismos Seguridad Social		75	78	83
3. Otras Administraciones Públicas		0	-2	0
EIV. Dividendos pasivos a pagar		0	0	0
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)		139	150	53
EVII. Acreedores comerciales		1.724	3.007	4.538
1. Proveedores		816	2.026	3.039
2. Acreedores y efectos a pagar		1.109	878	1.498
EVIII. Otros acreedores corrientes		233	230	261
3. Remuneraciones pendientes de pago		223	230	261
EIX. Periodificaciones		113	119	0
TOTAL PASIVO		154.450	149.919	158.455