

Nota: Toda la documentación contenida en estos documentos está en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

V. Notas explicativas a los estados financieros intermedios segundo semestre 2014.

V.a Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 34).

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período intermedio de 1 de enero de 2014 a 31 de diciembre de 2014 cumplen con los preceptos de las siguientes disposiciones:

- Particularmente con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34), relativa a la elaboración de Información Financiera Intermedia, que forma parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- En general, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002 y en los diversos Reglamentos (CE) de la Comisión relativos a esta materia.
- Con las Directivas 2004/109/CE y 2007/14/CE.
- Con el RD 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre las emisiones cuyos valores estén admitidos a cotización en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.
- Con la circular de la CNMV 1/2008, de 20 de enero.

V.b Resumen de las políticas contables significativas e información complementaria a la información previamente publicada.

El grupo CEVASA valora sus inmuebles no por su valor razonable, sino por el menor entre el valor de coste, neto de amortizaciones, y el valor razonable puesto de manifiesto en tasaciones externas.

Con el fin de detectar posibles deterioros del valor de sus inmuebles y de sus unidades generadoras de efectivo (UGE,s), el grupo CEVASA lleva a cabo valoraciones inmobiliarias externas.

En la elaboración de los estados financieros consolidados del 2º semestre del ejercicio 2014 se han aplicado los mismos criterios contables que en la elaboración de los estados financieros del 2º semestre de 2013 y los estados financieros del ejercicio 2013.

V.c Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo intermedio.

De las actividades desarrolladas por el grupo Cevasa, la única que presenta un carácter cíclico es la actividad de gestión hotelera. Dicha actividad genera un mayor número de ingresos y resultados en el período estival y vacacional, lo que lleva a que los ingresos en el primer semestre del ejercicio sean menores a los del segundo semestre. No obstante, y considerando el peso de esta actividad respecto a otras desarrolladas por el grupo Cevasa, es poco significativa la incidencia de lo anterior en los resultados totales del grupo.

V.d Partidas inusuales de activo, pasivo, patrimonio neto, ganancia o flujos de efectivo.

Durante el período de 1 de enero de 2014 a 31 de diciembre de 2014 no ha habido partidas inusuales que hayan supuesto cambios significativos en las partidas del balance de situación, pérdidas y ganancias, patrimonio neto y flujos de efectivo.

No obstante, como consecuencia de la adquisición de un 40% del capital social de SBD Lloguer Social, S.A., que eleva el porcentaje hasta el 80%, las cuentas cerradas a 31.12.2014 incorporan los activos y pasivos de la sociedad SBD Lloguer Social, S.A. por su valor razonable, controlada desde el mes de noviembre de 2014. La integración de estas Sociedades ha dado lugar a diferencias de consolidación, parte de ellas registradas (639 mil euros) en el Patrimonio Neto (partida A.I.9 del pasivo consolidado) y parte de ellas (1.286 mil euros) en la cuenta de Pérdidas y ganancias (partida “Diferencias negativas en combinaciones de negocios”).

Adicionalmente, como consecuencia de la operación citada en el párrafo anterior, la partida del balance consolidado “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” ha aumentado en 8.079 miles de euros, al reflejar el balance consolidado entre otras cosas, tesorería procedente de aquella sociedad. Con el fin de cuadrar el importe final resultante en el balance consolidado con el apartado IV.10.B del Estado de Flujos de Efectivo, dicho importe se ha recogido en la partida B). 1 “Empresas del grupo asociadas y unidades de negocio”.

V.e Cambios en las estimaciones.

No se han producido cambios en las estimaciones que hayan provocado un efecto significativo en el activo, pasivo, patrimonio neto, ganancias o flujos de efectivo en el período intermedio analizado.

V.f Emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.

En el ejercicio 2014 no se han producido emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda.

V.f.bis Cambios en los pasivos y activos contingentes desde el último balance anual.

Durante el ejercicio 2014 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2013.

V.g Notas y desglose de las partidas del apartado IV.

IV.12 Dividendos pagados.

Durante el año 2014 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ha pagado en concepto de dividendos 1,30 euros a cada una de las acciones en circulación, que se satisfizo el pasado 2 de julio de 2014.

Por su parte, las sociedades filiales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. han pagado a la matriz, durante el 2014, los siguientes dividendos a la matriz:

Miles de Euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2013	351
	A cuenta resultado ejercicio 2014	1.200
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2013	239
		1.790

IV.14 Desglose de instrumentos financieros por naturaleza y categoría.

Detalle de los Activos y Pasivos financieros.

a) *Activos financieros a corto plazo.*

A continuación se desglosa el detalle del ejercicio 2014, de los activos financieros corrientes del grupo:

	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Deudores	11.903	3.626
Depósitos	20	20
Inversiones financieras		21
Préstamos y deudores con intereses	1.702	
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	38.570	505
Total activos financieros corrientes	52.196	4.172

El aumento del saldo de inversiones financieras tiene su origen en la venta de la totalidad de las unidades que restaban de la promoción en Madrid Santa María de la Cabeza, por un total de 35 millones de euros.

Pasivos financieros a corto plazo.

Respecto a las deudas a corto plazo, además de aquellas con proveedores y acreedores comerciales y otros pasivos fiscales, los pasivos financieros a corto plazo o con vencimiento menor al año suman un total de 5.410 miles de euros, de los cuales 1.240 miles de euros corresponden con los importes dispuestos en líneas de crédito financiadoras de circulante.

b) *Activos financieros a medio y largo plazo.*

c.1 Instrumentos financieros de patrimonio.

Estas inversiones están formadas, en primer lugar, por una cartera de renta variable adquirida con la intención de mantenerla a largo plazo (instrumentos de patrimonio disponibles para su venta). Al cierre del ejercicio 2014, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 1.347 miles de euros, a valor razonable, en instrumentos de capital de otras empresas o derechos sobre los mismos, principalmente acciones de sociedades con títulos admitidos a cotización oficial en los Mercados de valores.

El grupo CEVASA no utilizó en el año 2014 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de las exposiciones a los riesgos financieros de estas inversiones.

c.2 Otros activos financieros a largo plazo

Corresponden a fondos de inversión y depósitos pignorados en garantía de préstamos hipotecarios. Además, se incluyen en esta partida los importes depositados por el grupo CEVASA ante las Administraciones Públicas autonómicas, que previamente ha recibido de los inquilinos de los complejos inmobiliarios, en concepto de fianzas.

El detalle y movimiento de éste epígrafe, durante el año 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2013	Aplicaciones o mayor depósito	Variaciones de perímetro	31/12/2014
Fianzas	3			3
Depósitos	9		4	13
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	965	-104	212	1.073
Fondos de inversión			6.440	6.440
Depósitos bancarios en garantía de préstamos	2.626	-657	143	2.112
Total	3.603	-761	6.799	9.641

c) *Pasivos financieros.*

El detalle de los mismos a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

31 de diciembre de 2014	Miles de Euros								Total
	Corriente	No corriente						Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Vencimiento indefinido		
1) Deudas con entidades de crédito a lp	4.075	4.293	4.402	4.513	5.177	92.060	-21.012	89.433	93.508
A. Préstamos a lp	4.075	4.293	4.402	4.513	5.177	92.060		89.433	93.508
a.1 Valor nominal	4.075	4.293	4.402	4.513	5.177	92.060		110.444	114.519
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-21.012	-21.012	-21.012
B. Por arrendamientos financieros									
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							478	478	478
3) Otros pasivos	12.892						3.626	3.626	16.518
3.1 Líneas de crédito dispuestas	1.240								1.240
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	94								94
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc. y por terminac. de obras)	4.438						2.000	2.000	6.438
3.6 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	2.417						1.626	1.626	4.043
3.7 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	4.703								4.703
TOTAL	16.967	4.293	4.402	4.513	5.177	92.060	-16.908	93.537	110.504

IV.15 Información sobre segmentos.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general a 31.12.2014.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2014 Y 2013	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
1) INGRESOS	15.219	14.967	12.045	11.920	136	293	2.816	2.456	193	299	30	1
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	11.365	11.303	11.365	11.303								
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios		190				190						
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	324	245	23	6	106	102	3	1	193	136		
1D) Ingresos de otras actividades operativas	2.779	2.440					2.779	2.440				
1E) Otros ingresos y resultados	750	789	657	610	30	1	34	15		163	30	1
2) GASTOS	-9.853	-12.060	-6.763	-8.328	-416	-786	-2.659	-2.705	-9	-13	-6	-228
2A) Gastos operativos	-3.970	-4.588	-2.742	-3.278	-132	-194	-1.086	-1.048	-5	-8	-6	-61
2B) Gastos de personal	-4.250	-4.239	-2.624	-2.677	-263	-200	-1.360	-1.195	-3	-1		-165
2C) Otros gastos	-1.719	-2.113	-1.566	-1.949	-36	-35	-116	-122	-2	-5		-2
2D) Ingresos por recuperación de gastos	2.119	1.783	2.119	1.783								
2E) Depreciación inmovilizado material	-1.715	-2.177	-1.625	-1.847	-11	-11	-78	-320				
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	-58	-42	-46	-36	-5	-3	-7	-3				
2G) Impagados	-292	-342	-280	-325			-11	-17				
2H) Excesos de provisiones												
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	32	-343			32	-343						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	5.366	2.907	5.282	3.591	-281	-493	157	-249	184	285	23	-227
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	23.375	1.961	23.369	1.961								
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	23.090	2.279	23.090	2.279								
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	1.149	-4.064	1.149	-4.064								
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	-865	3.746	-871	3.746								
5) DIFERENCIAS NEGATIVAS EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS	1.286		1.286									
(6)=(3)+(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	30.028	4.868	29.937	5.552	-281	-493	164	-249	184	285	23	-227
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	69	122	13	60	-1				4		52	63
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.996	-2.231	-1.941	-2.116	-19	-56	-10	-28	-26	-31		-1
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-8		-8									
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	476	6	476	6								
(11)=(6)+(7)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del periodo	28.568	2.765	28.478	3.502	-301	-549	154	-277	162	255	75	-166
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-6.009	255	-5.926	114	29	200	-56	83	-47	-199	-10	57
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio	22.558	3.020	22.552	3.615	-272	-349	98	-193	115	56	65	-109
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	22.558	3.020	22.552	3.615	-272	-349	98	-193	115	56	65	-109
BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	19,45	2,60										

IV.18 Transacciones con partes vinculadas.

De acuerdo con la normativa financiera en vigor, además de las sociedades que forman el grupo de empresas, tienen la condición de partes vinculadas:

- Los accionistas significativos de la sociedad, así como personas que tengan un vínculo directo con los mismos.
- Los administradores y directivos de la sociedad, así como personas que tengan vínculo directo con los mismos.
- Otras personas físicas y jurídicas y entidades que ejercen o puedan ejercer una influencia significativa en las decisiones financieras y operativas o puedan designar o destituir algún miembro del Consejo de Administración o hayan propuesto tales cosas.

La identidad de tales personas físicas y jurídicas se facilita anualmente en los Informes de Gobierno Corporativo que son elaborados, aprobados y publicados anualmente por el Consejo de Administración desde al año 2004 y que se encuentran a disposición de los accionistas e inversores en la web de la Sociedad www.cevasa.com.

1) Operaciones entre las sociedades del grupo consolidado: Las operaciones entre las sociedades del grupo consolidado han sido eliminadas en el proceso de elaboración de los estrados financieros consolidados y forman parte del tráfico habitual de las sociedades o entidades en cuanto a su objeto y condiciones. Durante el ejercicio 2014 estas operaciones han consolidado principalmente en:

- a. Prestación de servicios de la matriz a las filiales o de éstas a aquella.
- b. Arrendamientos operativos entre sociedades.
- c. La derivadas de contratos de préstamo, de prestación de garantías y cuenta corriente entre las sociedades del grupo.

CEVASA avala solidariamente a las sociedades del grupo en diferentes préstamos hipotecarios que financian VPO,s en arrendamiento. Los importes avalados en el 2014 fueron de 50.378 miles de euros.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

A) Operaciones con accionistas significativos y personas vinculadas a los mismos:

- En el año 2014 la empresa Montania Creative, .S.L., propiedad de un accionista de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (D. Albert Victor Vaqué), prestó servicios de asesoramiento publicitario y de marketing a las empresas del Grupo. Los importes totales facturados por dicha Sociedad a CEVASA ascendieron a 31 mil euros (47 miles de euros a todo el grupo).

B) Operaciones con Administradores y Directivos y personas con ellas vinculadas:

El detalle de lo informado como “otros gastos” (cuadro 17 del Anexo 1) correspondiente a Administradores y Directivos, son las retribuciones satisfechas a los miembros del Consejo de administración y a la alta dirección. El detalle es el siguiente:

Miles de Euros					
Miembros del Consejo	Cargos ejercidos durante el 2014	2014			TOTAL
		Atenciones estatutarias	Total dietas Consejo Admón.	Dietas por dedicación especial	
D. Jaume Dedeu Bargalló	Presidente	25	6	54	85
Dña. María Vaqué Boix	Consejera	25	6		31
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	Consejero	25	6		31
D. Manuel Valiente Margelí	Consejero	25	4		29
Ángel Segarra Ferré	Consejero	25	6		31
Total		125	28	54	207

Miles de Euros				
Alta Dirección	2014			
	Fijo	En especie	Variable	Total
	330	3		333

En el año 2014, la sociedad Segarra de Figarolas i Associats, S.L., con vínculos con el consejero de la Sociedad Don Ángel Segarra Ferré, prestó a favor de CEVASA, servicios de asesoramiento mercantil por un importe de 4 mil euros.

V.h Hechos significativos posteriores al cierre del periodo intermedio.

No se han producido hechos significativos posteriores al 31 de diciembre de 2014.

V.i Otras notas explicativas seleccionadas, atendiendo al principio de importancia relativa.

- *Rebaja en libros de los inventarios hasta su valor neto realizable, así como la reversión de dicha corrección.*

En el ejercicio 2014, determinadas existencias inmobiliarias aumentaron de valor en 32 miles de euros respecto a los valores previamente registrados. En el 2013 dicha disminución de valor fue de 149 miles de euros.

- *Reconocimiento de pérdidas por deterioro en el valor de las inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas, activos intangibles o de otros activos, así como reversión de las pérdidas reconocidas en otros periodos.*

En el ejercicio 2014 se ha registrado un ingreso de 1.149 miles de euros en concepto de recuperaciones de valor de inversiones inmobiliarias cuyos valores se habían deteriorado en pasados ejercicios. Ello contrasta con el registro de deterioros del 2013, que alcanzó 4.064 miles de euros.

Como compensación de estos ingresos por aumento del valor razonables, se han revertido en la cuenta de resultados, aplicaciones previas de saldos de ingresos diferidos, por un total de 865 miles de euros.

Variaciones de valor de instrumentos financieros a medio y largo plazo.

1. Préstamos:

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantenía préstamos con garantía hipotecaria que financiaban promociones inmobiliarias acabadas en arrendamiento u ofrecidas en arrendamiento o en construcción.

El hecho de que cuatro del total de préstamos hipotecarios que financian el grupo se hayan contratado a tipos de interés menores que los actualmente de mercado, y tengan sus cuotas subsidiadas, de acuerdo con la normativa que les es de aplicación relativa a préstamos cualificados que financian promociones de protección oficial destinadas al arrendamiento, hace que su valor razonable sea distinto a sus valores nominales o de reembolso. Estas diferencias dan lugar a plusvalías potenciales registradas como Ingresos Diferidos.

Parte de estas plusvalías, registradas como ingresos diferidos, se aplican a la cuenta de resultados para compensar pérdidas por deterioro de los activos que se financian con aquellos préstamos, o, en caso contrario, se revierten. En el ejercicio 2014 se ha producido, en términos netos, reversiones por un total de 849 miles de euros.

2. Instrumentos de cobertura:

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo tiene registrados un deterioro por importe de 478 miles de euros que corresponden a swaps de cobertura de flujos de efectivo, todos ellos valorados a valor razonable.

3. *Activos financieros disponibles para la venta:*

A 31 de diciembre de 2014, el grupo tiene registrada una plusvalía por importe de 663 miles de euros, correspondiente a la diferencia entre los valores razonables y los valores de coste de activos financieros disponibles para la venta.

- *Reversión de provisiones por costos de reestructuración.*

No existían provisiones por reestructuración dotadas a 31 de diciembre de 2014 ni se dotaron provisiones algunas en el año 2013.

- *Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el ejercicio 2014 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 401 miles de euros frente a unas inversiones de 1.603 miles de euros en el ejercicio 2013. Por el contrario, se han realizado ventas de activos integrantes de estas inversiones, que se encontraban contabilizadas por un importe íntegro de 8.206 miles de euros, frente a 655 miles de euros en el año 2013. Las primeras se vendieron por un total de 36,34 millones de euros y las segundas por 2,72 millones de euros.

Las ventas realizadas en el ejercicio 2014 suman 221 viviendas, 222 plazas de aparcamiento y 31 locales comerciales, todos ellos integrantes de la promoción en Madrid denominada Santa María de la Cabeza. Con estas ventas se ha completado la venta total de la promoción.

- *Compromisos de compra de elementos de inmovilizado o de inversiones inmobiliarias.*

A 31 de diciembre de 2014 no existen compromisos de compra de inmovilizados o de inversiones inmobiliarias.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante el año 2014 se han abonado un total de 45 mil euros en concepto de una sanción administrativa impuesta por la CNMV.

Salvo éste, no ha habido pagos significativos derivados de litigios. Tampoco los hubo en el 2013.

De los litigios en curso se tienen realizadas las dotaciones correspondientes atendiendo a las circunstancias de cada caso.

Correcciones de errores de periodos anteriores.

No se ha consignado errores de ejercicios anteriores.

- *Impagos e incumplimientos de acuerdos de préstamo que no hayan sido corregidos en la fecha del balance, o antes de la misma.*

No se han producido ni el período actual ni en periodos anteriores incumplimientos de acuerdos de préstamo.

- *Otras informaciones sobre partidas y variaciones más significativas.*

Además de las informaciones que se han ofrecido en las notas anteriores desglosando y explicando las variaciones durante el periodo de algunas partidas significativas de los estados financieros consolidados, en el informe de gestión del semestre se ofrece amplia información sobre los resultados obtenidos y algunas partidas significativas del estado de resultados.