

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 2016.

V.a Normas Internacionales de Información Financiera.

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período de 1 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016 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 5/2015, de 28 de octubre.

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

Durante el ejercicio 2016 y hasta el 31/12/2016, el grupo CEVASA ha valorado 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 2016 se han aplicado los mismos criterios contables que en la elaboración de los estados financieros del 2º semestre de 2015 y los estados financieros del ejercicio 2015.

A partir del ejercicio 2017 y desde el 1 de enero de este año, las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA se registrarán a valor razonable en las cuentas consolidadas, en aplicación del acuerdo del Consejo de Administración adoptado el pasado 19 de octubre de 2016.

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

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

Con la venta del único hotel que tenía el grupo a comienzos del ejercicio 2016, ha desaparecido esa relativa estacionalidad en los resultados del grupo.

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

Durante el ejercicio 2016 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.

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 2016 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 2016 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2015.

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

IV.12 Dividendos pagados.

En el año 2016 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ha pagado en concepto de dividendos 0,13 euros íntegros a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes en la autocartera, en un único dividendo que se satisfizo el pasado 4 de julio de 2016.

Por su parte, las sociedades filiales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. han pagado a la matriz, durante el 2016, los siguientes dividendos:

Miles de Euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2015	272
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2015	603
CEVASA HOTELES, S.L.U.	A cuenta del ejercicio 2016	1.000
		1.875

IV.14 Desglose de instrumentos financieros por naturaleza y categoría

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

a.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 2016, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 1.222 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 2016 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de las exposiciones a los riesgos financieros de estas inversiones.

a.2 Otros activos financieros a largo plazo

Corresponden a fondos de inversión, préstamos concedidos a terceros 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 de éste epígrafe, en las fechas de cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Otros depósitos	15	16
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.184	1.094
Préstamos a terceros	581	
Fondos de inversión pignorados en garantía de préstamos	6.601	6.546
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	2.905	3.557
Total	11.286	11.213

b) *Activos financieros a corto plazo.*

A continuación se desglosa el detalle de los activos financieros corrientes del grupo en las fechas de cierres de los ejercicios 2016 y 2015.

	Miles de Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Deudores	2.045	6.789
Depósitos	20	20
Inversiones financieras mantenidas para negociar (renta variable)	2.086	2.461
Préstamos y deudores con intereses	858	849
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	21.336	13.123
Total activos financieros corrientes	26.345	23.242

c) *Pasivos financieros.*

El detalle de los mismos a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

31 de diciembre de 2016	Miles de Euros									
	Corriente	No corriente						Vencimiento indefinido	Total no corriente	Total
	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				
1) Deudas con entidades de crédito a lp	4.467	4.948	4.592	4.672	4.754	68.380	-21.221	66.125	70.592	
A. Préstamos a lp	4.467	4.948	4.592	4.672	4.754	68.380		66.125	70.592	
a.1 Valor nominal	4.467	4.948	4.592	4.672	4.754	68.380		87.346	91.813	
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-21.221	-21.221	-21.221	
B. Por arrendamientos financieros										
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							24	24	24	
3) Otros pasivos	4.416						4.990	4.990	9.406	
3.1 Líneas de crédito dispuestas										
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	221								221	
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc. y por terminac. de obras)							3.250	3.250	3.250	
3.6 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	4.004						1.740	1.740	5.744	
3.7 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	191								191	
TOTAL	8.882	4.948	4.592	4.672	4.754	68.380	-16.207	71.139	80.022	

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 31.12.2016.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes												
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2016 y 2015	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
1) INGRESOS	15.882	18.530	15.773	15.458	115	113	-6	2.960		-2		1
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	13.521	13.049	13.507	13.049	14							
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	101	98	1		100	100				-3		
1D) Ingresos de otras actividades operativas	-6	2.953					-6	2.953				
1E) Otros ingresos y resultados	2.267	2.430	2.266	2.409	1	13		7		1		1
2) GASTOS	-7.238	-10.150	-7.109	-6.881	47	-357	-170	-2.572	-5	-340		
2A) Gastos operativos	-3.305	-4.350	-3.121	-3.119	-110	-122	-70	-1.023	-3	-86		
2B) Gastos de personal	-3.045	-4.280	-2.764	-2.470	-243	-212	-37	-1.361	-1	-237		
2C) Otros gastos	-1.632	-1.758	-1.536	-1.612	-32	-35	-63	-105	-1	-4		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	2.319	2.276	2.318	2.276	1							
2E) Amortización del inmovilizado material	-1.898	-1.868	-1.884	-1.763	-14	-19		-77		-9		
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-48	-52	-44	-40	-4	-3		-6		-4		
2G) Impagados	-144	-153	-144	-153								
2H) Excesos de provisiones	79		67		12							
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	436	33			436	33						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	8.644	8.380	8.664	8.578	161	-244	-176	388	-5	-342		1
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIA	9.265	251	79	247			9.186	4				
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	9.170	-17	-4	-18			9.175	1				
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o	1.443	1.886	1.443	1.886								
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	-1.349	-1.618	-1.360	-1.621			11	3				
5) DIFERENCIAS NEGATIVAS EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS												
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	17.909	8.631	8.743	8.825	161	-244	9.010	392	-5	-342		1
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	249	164	30	29	5	1	9			18	205	116
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-2.044	-2.725	-1.800	-2.235	-13	-1		3		-21	-231	-471
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	35										35	
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P												
(9)=(5)+(6)+(7)+(8) Ganancia o pérdida bruta del periodo	16.149	6.070	6.972	6.618	154	-245	9.019	395	-5	-345	9	-354
(10) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-2.691	-238	-447	-275	-184	-5	-2.135	-135	59	95	16	82
(11)=(9)+(10) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	13.458	5.832	6.525	6.343	-31	-249	6.884	260	54	-250	26	-272
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	13.030	5.563										
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	429	269										
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Eur	0,56	0,24										

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 2016 estas operaciones han consolidado principalmente en:

- a. Prestación de servicios de administración y gestión de la matriz a las filiales.
- b. Prestación de servicios de mantenimiento de edificios de una de las filiales al resto.
- c. Arrendamientos operativos entre sociedades.
- d. 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. El importe medio total avalado en el 2016 fue de 46.870 miles de euros.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

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

- En el año 2016 las empresas Montania Creative, .S.L. y Mon Energy, S.C.P., ambas propiedad de un accionista y directivo de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (D. Albert Victor Vaqué), prestó servicios de asesoramiento publicitario y de marketing, la primera de ellas y de suministro de material eléctrico, la segunda de ellas a las empresas del Grupo. Los importes totales facturados por dichas Sociedades a CEVASA ascendieron a 46 mil euros (91 miles de euros a todo el Grupo). Asimismo Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. alquila una oficina de su propiedad a Montania Creative, S.L. El importe facturado por ese concepto en el 2016 ha sido de 5 mil euros.

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

El cuadro 17 del Anexo 1 recoge las retribuciones satisfechas durante el ejercicio 2016 a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección, así como los importes devengados y reconocidos a 31.12.2016, en concepto de premios de permanencia a los miembros del Consejo de Administración.

Miembros del Consejo	Cargos ejercidos durante el 2016	Mies			TOTAL	Remuneración por premios de permanencia
		2016				
		Atenciones estatutarias	Total dietas Consejo Admón.	Dietas por dedicación especial		
D. Jaume Dedeu Bargalló	Presidente	25	9	53	87	70
Dña. María Vaqué Boix	Consejera	25	9		34	45
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	Consejero	25	9		34	50
D. Manuel Valiente Margelí	Consejero	25	7		32	45
Dña. Montserrat Guillen Estany	Consejera	25	9		34	10
Ángel Segarra Ferré	Consejero	25	9		34	20
Rafael Galán Más	Consejero	13	5		18	
Total		163	57	53	273	240

Alta Dirección	Miles de Euros			
	2016			
	Fijo	En especie	Variable	Total
	336	3	75	414

De los importes reconocidos por premios de permanencia a los administradores, se ha satisfecho en el ejercicio 2016 un total de 100.000 euros, a Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L., de los cuales estaban reconocidos 50.000 euros en ejercicios anteriores.

- En el año 2016, 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 8 mil euros.
- Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. presta servicios de alquiler de oficinas de su propiedad a empresas vinculadas a la Sra. María Vaqué Boix (accionista de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y miembro del Consejo de Administración de la misma). El importe facturado por este concepto, en el año 2016, ha sido de 14 mil euros.

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

El 27 de enero de 2017, la sociedad del grupo Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U. adquirió un edificio acabado de 37 viviendas, local comercial y garajes, en Cornellà de Llobregat (Barcelona), por un precio de 8,7 millones de euros. Esta compra había sido pactada con anterioridad al cierre del ejercicio 2016, mediante la entrega de un pago a cuenta de 0,5 millones de euros.

En lo que se refiere a financiaciones, el mes de febrero de 2017 el Grupo cerró dos operaciones swaps de cobertura de tipos de interés, mediante las cuales fijó el tipo de interés para los próximos diez años del 64% de su cartera de préstamos referenciados al Euribor, o del 38% de su total cartera, dejando sin cubrir los préstamos referenciados al IRPH o contratados con floors, donde es mucho menor el riesgo de una posible subida de los tipos de interés.

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

1) 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 2016 se ha registrado un ingreso de 1.443 miles de euros en concepto de recuperaciones de valor de inversiones inmobiliarias cuyos valores se habían deteriorado en pasados ejercicios. En el ejercicio 2015 la recuperación registrada fue de 1.886 miles de euros.

Como compensación de estos ingresos por aumento del valor razonable, en el ejercicio 2016 se han revertido en la cuenta de resultados, aplicaciones previas de saldos de ingresos diferidos, por un total de 1.349 miles de euros.

- *Adquisiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el ejercicio 2016 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 4.392 miles de euros, frente a unas inversiones de 1.366 miles de euros en el ejercicio 2015.

Las inversiones más relevantes realizadas en el ejercicio 2016 son las siguientes:

- 1,3 millones de euros en la adquisición en Barcelona de una planta de un edificio destinado a oficinas.
- 1,1 millones de euros mejoras en los tres edificios de oficinas que el grupo tiene en Avda. Meridiana (Barcelona).
- 1,4 millones de euros en los edificios de viviendas del complejo inmobiliario "Meridiana Cero" en Barcelona, donde a lo largo del año se han venido realizando obras de mejoras en las fachadas de los edificios, además de obras reacondicionamiento del interior de las señaladas viviendas.
- 0,5 millones de euros en concepto de pago a cuenta de la futura adquisición de un edificio de viviendas en Cornellà de Llobregat (Barcelona).

Adicionalmente, se han realizado inversiones en existencias inmobiliarias por un total de 4,5 millones de euros, la mayor de ellas en la localidad de Hospitalet de Llobregat en la provincia de Barcelona (3,5 millones de euros). A 31 de diciembre de 2016, del total de inversiones realizadas, se habían aplazado pagos por un total de 1,5 millones de euros, a realizar dentro del año 2017.

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

A 31 de diciembre de 2016 se tenía comprometida la compra de un edificio de 37 viviendas en Cornellà de Llobregat (Barcelona), por un precio de compra de 8.7 millones de euros, del que se había satisfecho un total de 0,5 millones.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante el ejercicio 2016 no ha habido pagos significativos derivados de litigios.

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 han corregido 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 información sobre los resultados obtenidos durante el ejercicio 2016.