

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 del segundo semestre del año 2017.

V.a Normas Internacionales de Información Financiera.

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período de 1 de enero de 2017 a 31 de diciembre de 2017 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.

Desde el 1 de enero de 2017, las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA se registran a valor razonable en las cuentas consolidadas, en aplicación del acuerdo del Consejo de Administración adoptado el pasado 19 de octubre de 2016.

Los efectos de los cambios de valor razonable de las inversiones inmobiliarias (y en sus pasivos financieros asociados), del inmovilizado inmaterial y material y de las existencias inmobiliarias, se registran en fechas 30 de junio y 31 de diciembre, una vez se dispone de las tasaciones externas que se realizan semestralmente.

Entre esas fechas no se realizan ajustes de valor, salvo que se evidencien variaciones significativas, en cuyo caso se registrarían excepcionalmente y mientras no se disponga de tasaciones externas, con base a estimaciones internas del valor razonable.

Durante los ejercicios anteriores, el grupo CEVASA valoraba 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.

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

Ni en este ejercicio ni en el pasado, el grupo viene realizando o realizó, actividades y negocios con carácter estacional.

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

Durante el ejercicio 2017 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 2017 no se han producido emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.

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

Durante el ejercicio 2017 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2016.

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

IV.12 Dividendos pagados.

En el ejercicio 2017 Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. abonó sus accionistas, en concepto de dividendos, 0,15 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 3 de julio de 2017.

Por su parte, las sociedades filiales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. han pagado a la matriz, en el ejercicio 2017, los siguientes dividendos:

Miles de Euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2016	1.295
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2016	67
CEVASA HOTELES, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2016	4.734
		6.096

IV.13 Desglose de instrumentos financieros por naturaleza y categoría

a) *Activos financieros a largo plazo / no corrientes.*

a.1 *Instrumentos de patrimonio.*

Estas inversiones son participaciones en fondos de inversión que están pignoradas en garantía de préstamos recibidos. Al cierre del ejercicio 2017, el grupo CEVASA tenía en este epígrafe una inversión total de 6.497 miles de euros, a valor razonable.

El grupo CEVASA no ha utilizado en el ejercicio 2017 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 préstamos concedidos a terceros y depósitos pignorados en garantía de préstamos. 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, a 31 de diciembre de los años 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Otros depósitos	15	15
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.272	1.184
Préstamos a terceros	658	581
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	2.142	2.905
Total	4.087	4.685

b) *Activos financieros a corto plazo.*

A continuación se desglosa el detalle de los activos financieros corrientes del grupo en las fechas de cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Deudores	4.587	2.045
Depósitos	20	20
Inversiones financieras mantenidas para negociar (renta variable)	136	2.086
Préstamos y deudores con intereses	1.524	858
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	8.551	21.336
Total activos financieros corrientes	14.818	26.345

c) *Pasivos financieros.*

El detalle de los mismos, en las fechas de cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2017	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	6.575	6.233	6.327	6.423	6.520	66.442	-20.522	71.423	77.998
A. Préstamos a lp	6.575	6.233	6.327	6.423	6.520	66.442		71.423	77.998
a.1 Valor nominal	6.575	6.233	6.327	6.423	6.520	66.442		91.945	98.520
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-20.522	-20.522	-20.522
B. Otros pasivos bancarios									
b.1 Por liquidación de instrumentos de cobertura									
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							350	350	350
3) Otros pasivos	4.330						5.538	5.538	9.868
3.1 Provisiones (fiscales, por contenc.y por terminac.de obras)	5						3.654	3.654	3.659
3.2 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	4.037						1.884	1.884	5.921
3.3 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	288								288
TOTAL	10.904	6.233	6.327	6.423	6.520	66.442	-14.634	77.311	88.216

A 31 de diciembre de 2016	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	4.688	4.948	4.592	4.672	4.754	68.380	-21.221	66.125	70.813
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. Otros pasivos bancarios	221								221
b.1 Por liquidación de instrumentos de cobertura	221								221
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							24	24	24
3) Otros pasivos	4.195						4.990	4.990	9.185
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

Durante el mes de febrero de 2017, el Grupo cerró dos operaciones de swaps de cobertura de flujos de efectivo, mediante los 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.

IV.14 Información sobre segmentos.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y un cuadro con el estado de resultados general de los ejercicios 2017 y 2016, este último reexpresado como consecuencia del cambio de criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias, que obliga a rehacer la información comparativa:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes												
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2017 y 2016	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
	2017	2016 Reexpresado	2017	2016 Reexpresado	2017	2016 Reexpresado	2017	2016 Reexpresado	2017	2016 Reexpresado	2017	2016 Reexpresado
1) INGRESOS	16.846	15.882	16.723	15.773	121	115		-6	2			
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	14.493	13.521	14.473	13.507	20	14						
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	102	101	0	1	100	100			2			
1D) Ingresos de otras actividades operativas		-6						-6				
1E) Otros ingresos y resultados	2.251	2.267	2.250	2.266	1	1		0				
2) GASTOS	-5.217	-5.388	-4.707	-5.265	-482	52	-1	-170	-18	-5	-9	
2A) Gastos operativos	-3.090	-3.305	-2.829	-3.121	-234	-110	-1	-70	-18	-3	-9	
2B) Gastos de personal	-2.916	-3.045	-2.677	-2.764	-239	-243		-37	0	-1	0	
2C) Otros gastos	-1.692	-1.633	-1.637	-1.536	-55	-32		-63		-1		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	2.474	2.319	2.473	2.318	1	1						
2E) Amortización del inmovilizado material	-26	-48	-24	-40	-2	-9						
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-55	-48	-51	-44	-4	-4						
2G) Impagados	-116	-144	-116	-144								
2H) Excesos de provisiones	152	79	152	67		12						
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	50	436			50	436						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	11.629	10.494	12.016	10.509	-361	167	-1	-176	-16	-5	-9	
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	5.881	25.886	5.792	16.699	89			9.186				
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	5	9.170	5	-4				9.175				
4B) Por deterioros, recup.deterioros y variac.de valor de inmovilizado e inv.inmobiliarias	5.605	16.403	5.516	16.403	89							
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	271	312	271	301				11				
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	17.510	36.379	17.808	27.208	-272	167	-1	9.010	-16	-5	-9	
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	217	249	30	30	12	5		9			175	205
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.531	-2.044	-1.494	-1.800	-14	-13					-22	-231
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	79	35									79	35
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	34		13								21	
(9)=(5)+(6)+(7)+(8) Ganancia o pérdida bruta del periodo	16.309	34.619	16.357	25.437	-274	159	-1	9.019	-16	-5	223	9
(10) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-840	-8.099										
(11)=(9)+(10) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	15.469	26.520										
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	14.544	25.331										
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	925	1.189										
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,63	1,10										

IV.17 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 estados financieros consolidados y forman parte del tráfico habitual de las sociedades o entidades en cuanto a su objeto y condiciones. Durante el ejercicio 2017 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 de cuenta corriente entre las sociedades del grupo.

CEVASA garantiza solidariamente a las sociedades del grupo en diferentes préstamos hipotecarios que financian inversiones en VPO,s en arrendamiento. El importe medio total garantizado en el ejercicio 2017 fue de alrededor de 45 millones de euros, cifra similar a las del periodo comparable.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

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

En el ejercicio 2017, las operaciones realizadas con estas partes vinculadas fueron las siguientes:

- Con Montania Creative, S.L. y 2 PI Smart Services, S.L. 2017., sociedades vinculadas al accionista Don Albert Víctor Vaqué: dichas sociedades prestaron servicios de asesoramiento publicitario y de marketing, la primera de ellas y de suministro de material eléctrico la segunda de ella, por un importe total facturado de 54 mil euros a CEVASA (81 mil euros a todo el Grupo).
- Asimismo Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L., alquila una oficina a Montania Creative, S.L., sociedad vinculada al accionista D. Albert Víctor Vaqué. El importe facturado por este concepto en el 2017 fue de 6 mil euros.

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

El cuadro 16 del Anexo 1 recoge las retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección, durante el ejercicio 2017 (con independencia del momento de su pago).

Se ofrece a continuación un detalle de las retribuciones devengadas durante el ejercicio, además de las satisfechas:

Miembros del Consejo	Cargo	Miles de Euros						TOTAL		Remuneración por premios de permanencia
		2017								
		Atenciones estatutarias		Dietas Consejo Admón.		Dietas por dedicación especial		Devengadas 2017	Satisfechas 2017	
D. Jaume Dedeu Bargalló	Presidente	25	25	8	8	53	53	86	86	10
Dña. María Vaqué Boix	Consejera	25	25	8	8			33	33	
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	Consejero	25	25	8	8			33	33	10
D. Manuel Valiente Margelí	Consejero	25	25	8	8			33	33	
Dña. Montserrat Guillen Estany	Consejera	25	25	8	8			33	33	10
Ángel Segarra Ferré	Consejero	25	25	8	8			33	33	10
Rafael Galán Más	Consejero	12	13	3	3			15	16	
José M ^a . Arce Vallina	Consejero	13		4	4			17	4	
Total		175	163	55	55	53	53	283	271	40

Adicionalmente se cancelaron 10 mil euros correspondientes al importe devengado en ejercicios anteriores en concepto de remuneraciones por premios de permanencia, debido a la dimisión de un exconsejero de la Sociedad y no cumplir los requisitos para su percepción.

Miles de Euros							
Alta Dirección	2017						
	Remuneración fija devengada		Remuneración variable reconocida en función rdos. 2017		Remuneración a largo plazo mediante sistemas de aportación definida	TOTAL	
	Devengadas	Satisfechas	Devengadas	Satisfechas	Devengadas 2017	Devengadas	Satisfechas
	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
		346	346	76	76	31	453

Tanto la percepción de la remuneración por premios de permanencia al Consejo de Administración como aquellas a largo plazo mediante sistemas de aportación definida a la Alta Dirección están sujetas a determinados condicionantes, que deben ser cumplidos para su efectiva percepción futura por los beneficiarios.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 se ha realizado las siguientes operaciones con partes, físicas o jurídicas, vinculadas con Administradores y Directivos.

- 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 9 mil euros.
- Durante el 2017, un familiar con primer grado de consanguinidad al consejero de la Sociedad Don Manuel Valiente Margelí, realizó a favor de Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. servicios de arquitectura, por un importe de 10 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 de su Consejo de Administración). El importe facturado por este concepto ha sido de 14 mil euros.

V.h Hechos significativos posteriores al cierre del ejercicio 2017.

No se han producido.

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

1) Resultados por variaciones del valor razonable de los activos inmobiliarios.

En el ejercicio 2017 se ha registrado un resultado positivo de 5.866 miles de euros en concepto de variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA, registradas a valor razonable (+16.403 miles de euros en el ejercicio 2016).

Adicionalmente a lo anterior y en lo que se refiere a existencias inmobiliarias, inmovilizado material e inmaterial y pasivos asociados, en el ejercicio 2017 se ha registrado un resultado positivo de 50 miles de euros, como consecuencia de reversión de pérdidas por deterioro de pasados ejercicios (444 mil euros en el año 2016).

- *Adquisiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el ejercicio 2017 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 26.021 miles de euros.

Las inversiones más relevantes realizadas durante el ejercicio son las siguientes:

- 9.003 miles de euros, adicionales a los 520 miles de euros del ejercicio 2016, en la compra de un edificio de 37 viviendas en la localidad de Cornellà de Llobregat (Barcelona), destinado al alquiler.
- 4.982 miles de euros en los edificios de viviendas del complejo inmobiliario "Meridiana Cero" en Barcelona, donde a lo largo de los últimos años se vienen realizando obras de mejoras en las fachadas y cerramientos de los edificios, además de obras de reacondicionamiento del interior de las señaladas viviendas.
- 12.036 miles de euros, en la compra de un edificio de 19 viviendas, 3 locales y una oficina en el centro de Barcelona.

Respecto a la adquisición de existencias inmobiliarias, a finales del ejercicio 2017 se adquirió un solar en la localidad de Cornellà de Llobregat (Barcelona) por un precio de 1.150 miles de euros.

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

No existían a 31 de diciembre de 2017 ni existen en el momento de redactar estas notas.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante el ejercicio 2017 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 2017.