



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 primer semestre 2016.

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 2016 a 30 de junio de 2016 cumplen con los preceptos de las siguientes disposiciones:

- 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 la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34), relativa a la elaboración de Información Financiera Intermedia.
- 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 con una periodicidad semestral.

En la elaboración de los estados financieros consolidados del 1º semestre del ejercicio 2016 se han aplicado los mismos criterios contables que en la elaboración de los estados financieros del 1º semestre de 2015 y los estados financieros del ejercicio 2015.

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, pero dicha actividad dejó de realizarse a principios de enero de 2016, tras la venta del Hotel propiedad del Grupo ubicado en la localidad de Torrevieja (Alicante).

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

Durante el período de 1 de enero de 2016 a 30 de junio de 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 primer semestre del 2016 no se han producido emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda.

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

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

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

IV.10.B Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

En el primer semestre del año se hicieron pagos por gastos asociados a la venta, en el mes de enero del año 2016, del hotel que el grupo tenía en la localidad de Torrevieja (Alicante), entre ellos el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal). Se ha considerado que estos pagos debían clasificarse como un “flujo de efectivo derivado de actividades de inversión y desinversión” y no como “flujo de efectivo de explotación”.

Como en pasados ejercicios, dentro del epígrafe 4. "Otros flujos de efectivo de actividades de financiación", y en concepto de otros cobros, el grupo viene recogiendo tanto cobros por subvenciones de capital como subsidiaciones en cuotas de préstamos que financian inversiones inmobiliarias en alquiler calificadas como viviendas de protección oficial. Sin embargo respecto a estas últimas subsidiaciones pudieran ser también clasificadas minorando la partida "Pagos por intereses", considerada como flujo de actividades de explotación. El total de estas subsidiaciones ha sido de 1.120 miles de euros en el primer semestre de 2016 y de 1.125 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior.

IV.12 Dividendos pagados.

Las sociedades filiales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. han pagado a la matriz, durante el mismo periodo, los siguientes dividendos a la matriz:

Miles de Euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2015	603
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2015	272
		875

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

A continuación se desglosa, por año de vencimiento, los activos y pasivos financieros del grupo CEVASA, en fecha 30 de junio de 2016, que no incluyen ni provisiones ni impuestos diferidos:

Activos Financieros	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) Instrumentos de patrimonio:	423						1.194	1.194	1.617	
A. Inversiones en renta variable	423						1.194	1.194	1.617	
3) Otros activos financieros:	32.803					9.475	1.148	10.623	43.426	
A. Depósitos de fianzas y otros depósitos	20						1.148	1.148	1.168	
B. Depósitos bancarios y ctas.ctes.bancarias	28.667					2.975		2.975	31.642	
C. Fondos de Inversión	1.604					6.500		6.500	8.104	
D. Préstamos realizados	852								852	
E. Clientes y deudores varios	1.660								1.660	
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	33.227					9.475	2.342	11.817	45.043	

Pasivos Financieros	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	4.412	4.455	4.959	4.608	4.692	71.129	-20.112	69.730	74.142	
A. Préstamos	4.412	4.455	4.959	4.608	4.692	71.129		69.730	74.142	
a.1 Valor nominal	4.412	4.455	4.959	4.608	4.692	71.129		89.843	94.255	
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-20.112	-20.112	-20.112	
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura (derivados)							262	262	262	
3) Otros pasivos financieros	7.906						1.682	1.682	9.588	
3.6 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	1.471						1.682	1.682	3.153	
3.7 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	3.424								3.424	
3.8 Dividendos pasivos a pagar	3.011								3.011	
TOTAL	12.317	4.455	4.959	4.608	4.692	71.129	-18.168	71.674	83.992	

Nota: Las inversiones no corrientes en depósitos bancarios y fondos de inversión se encuentran pignoradas en garantía de préstamos bancarios.

IV.15 Información sobre segmentos.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado a 30 de junio de 2016:

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 1S/2016 y 1S/2015	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
	1S/2016	1S/2015	1S/2016	1S/2015	1S/2016	1S/2015	1S/2016	1S/2015	1S/2016	1S/2015	1S/2016	1S/2015
1) INGRESOS	7.844	8.448	7.845	7.597	5		-6	854			-2	
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	6.706	6.467	6.701	6.467	5							
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria		-2									-2	
1D) Ingresos de otras actividades operativas	-6	852					-6	852				
1E) Otros ingresos y resultados	1.144	1.132	1.144	1.130				2				
2) GASTOS	-4.115	-4.955	-3.699	-3.673	-192	-213	-218	-1.069	-6			
2A) Gastos operativos	-1.799	-2.116	-1.642	-1.649	-70	-73	-83	-394	-3			
2B) Gastos de personal	-1.437	-1.889	-1.228	-1.193	-113	-111	-94	-585	-1			
2C) Otros gastos	-997	-872	-942	-803	-16	-16	-38	-52	-1			
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.188	1.181	1.188	1.181								
2E) Amortización del inmovilizado material	-990	-1.155	-983	-1.114	-5	-5	-2	-36				
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-15	-20	-12	-15	-2	-2	-1	-3				
2G) Impagados	-80	-81	-80	-81								
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	14	-4			14	-4						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	3.729	3.494	4.147	3.924	-187	-213	-224	-215	-6	-2		
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	9.073	299	-113	269		30	9.186					
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	9.171	11	-4	12			9.175					
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	642	754	642	724		30						
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	-740	-466	-751	-468			11					
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	12.802	3.792	4.033	4.193	-187	-182	8.962	-215	-6	-2		
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	150	98	274	8	-173	1	-86		6	12	128	33
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.170	-1.521	-973	-1.392	-7	-3	-1	-2			-191	
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-14	-20									-14	
(9)=(5)+(6)+(7)+(8) Ganancia o pérdida bruta del periodo	11.768	2.350	3.335	2.808	-366	-185	8.875	-216		9	-76	33
(10) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-2.474	-346										
(11)=(9)+(10) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	9.293	2.004										
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	9.126	1.885										
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	168	118										
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,39	0,09										

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 primer semestre del año 2016 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 dos sociedades con mayor patrimonio inmobiliario y dedicadas al alquiler de viviendas, CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD LLoguer Social, S.A., en varios préstamos hipotecarios que financian viviendas en arrendamiento. El saldo total vivo de préstamos avalados en fecha 30.06.2016 es de 46.853 miles de euros.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

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

- *Prestación de servicios de sociedades vinculadas a accionistas del Grupo a Sociedades del Grupo:*

En el primer semestre del año 2016 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 8 mil euros (39 miles de euros a todo el grupo).

- *Pagos de dividendos a partes vinculadas:*

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y los dividendos se satisfacen a través de las entidades depositarias. Por ello, la Sociedad no conoce con exactitud y certeza el total de dividendos abonados a partes vinculadas, aunque pueda realizar una aproximación en función de las informaciones de que dispone por otros medios.

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

El detalle de lo informado como “otros gastos” en el cuadro 18 del Anexo 1, correspondiente a Administradores y Directivos, son las retribuciones satisfechas en el semestre 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 primer semestre del 2016	1º semestre de 2016				TOTAL
		Atenciones estatutarias	Total dietas Consejo Admón.	Dietas por dedicación especial	Importes facturados por el consejero o sociedades a él vinculadas	
D. Jaume Dedeu Bargalló	Presidente	25	5	23		53
Dña. María Vaqué Boix	Consejera	25	5			30
Dña. Montserrat Guillén Estany	Consejera	15	5			20
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	Consejero	25	4			29
D. Manuel Valiente Margelí	Consejero	25	4			29
D. Ángel Segarra Ferré	Consejero	25	5		8	38
D. Rafael Galán Más	Consejero		1			1
Total		140	29	23	8	200

Miles de Euros				
Alta Dirección	1º semestre 2016			
	Fijo	En especie	Variable	Total
	172	1	75	248

Las cuentas cerradas a 30 de junio de 2016 recogen una provisión a largo plazo en concepto de importe devengado por los miembros del Consejo de Administración, en aplicación del Sistema de Gratificación por Permanencia de Consejeros acordado por el Consejo y aprobado por la Junta General de 4 de junio de 2015 por un importe total de 520 mil euros. Durante el primer semestre del ejercicio 2016 se han provisionado por este concepto 30 mil euros.

En el primer semestre del 2016, la sociedad Segarra de Figarolas i Associats, S.L., con vínculos con el consejero de la Sociedad Don Àngel Segarra Ferré, prestó a favor de CEVASA, servicios de asesoramiento mercantil por un importe de 8 mil euros.

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

No se han producido hechos significativos posteriores al 30 de junio de 2016.

V.j 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 primer semestre del ejercicio del 2016 ninguna de las existencias inmobiliarias disminuyó su valor.

- *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 primer semestre del año se ha registrado un ingreso de 642 miles de euros en concepto de recuperaciones de valor de inversiones inmobiliarias cuyos valores se habían deteriorado en pasados ejercicios. Como compensación de estos ingresos se han revertido en la cuenta de resultados aplicaciones previas de saldos de ingresos diferidos, por el mismo importe, siendo nulo el efecto conjunto en la cuenta de resultados.

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

1. Préstamos:

A 30 de junio de 2016, el Grupo tenía concedidos a su favor diversos préstamos con garantía hipotecaria, que financian promociones inmobiliarias acabadas y en arrendamiento.

El hecho de que la mayor parte 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 por la Administración Pública, 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. Estos ingresos, cuando corresponde, 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 primer semestre del año 2016 se han producido, en términos netos, reversiones por un total de 313 miles de euros.

2. Instrumentos de cobertura:

Como consecuencia de la valoración a valor razonable de los swaps que el grupo tiene contratados con el fin de cubrir las variaciones de los tipos de interés de algunos de sus préstamos, a 30 de junio de 2016 tenía registrado un deterioro de 262 miles de euros, que, en esencia, se, corresponde con el importe que debería satisfacerse en caso de deshacer tales posiciones.

- *Reversión de provisiones por costos de reestructuración.*

No existen ni se han dotado provisiones por reestructuración.

- *Enajenaciones inmovilizado material.*

El 5 de enero de 2016, se vendió el Hotel que el Grupo tenía en la localidad de Torreveja (Alicante) por un importe de 11,3 millones de euros. Como consecuencia de esta operación, el Grupo registró unos beneficios contables extraordinarios brutos, cercanos a 9,2 millones de euros.

- *Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el primer semestre del 2016 el Grupo compró una planta de oficinas en la localidad de Barcelona, con una inversión total de 1.293 miles de euros. Asimismo en el primer semestre del 2016 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 829 miles de euros frente a unas inversiones de 487 miles de euros en el primer semestre del año 2015. No se han realizado ventas de inversiones inmobiliarias.

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

A 30 de junio de 2016 no existen compromisos de compra de inmovilizados o de inversiones inmobiliarias.

- *Pagos derivados de litigios.*

No ha habido pagos significativos derivados de litigios en el semestre.

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

- *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.