

**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 2015.***

### **V.a Normas Internacionales de Información Financiera.**

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período de 1 de enero de 2015 a 31 de diciembre de 2015 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 2015 se han aplicado los mismos criterios contables que en la elaboración de los estados financieros del 2º semestre de 2014 y los estados financieros del ejercicio 2014.

**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 2015 a 31 de diciembre de 2015 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 2015 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 2015 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2014.

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

**IV.12 Dividendos pagados.**

Durante el año 2015 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. pagó en concepto de dividendos 3 euros íntegros a cada una de las acciones que había en circulación, excluidas las integrantes en la autocartera, que se satisfizo el pasado 22 de junio de 2015. El importe satisfecho equivale a 0,15 euros por acción, en función del número de acciones y valor nominal resultantes tras la operación de split acordada el 28 de diciembre de 2015 (20 acciones nuevas por cada 1 antiguas y reducción equivalente de su valor nominal, de 6 euros a 0,3 euros).

Por su parte, las sociedades filiales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. han pagado a la matriz, durante el 2015, los siguientes dividendos:

Miles de Euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2014	17.341
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2014	298
		<b>17.639</b>

#### 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 2015, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 1.160 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 2015 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 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 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Otros depósitos	16	16
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.094	1.073
Fondos de inversión	6.546	6.440
Depósitos bancarios en garantía de préstamos	3.557	2.112
<b>Total</b>	<b>11.213</b>	<b>9.641</b>

##### 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 2015 y 2014

	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Deudores	6.790	11.903
Depósitos	20	20
Inversiones financieras mantenidas para negociar (renta variable)	2.461	
Préstamos y deudores con intereses	849	1.702
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	13.123	38.570
<b>Total activos financieros corrientes</b>	<b>23.243</b>	<b>52.196</b>

c) *Pasivos financieros.*

El detalle de los mismos a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

31 de diciembre de 2015	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		
<b>1) Deudas con entidades de crédito a lp</b>	<b>4.285</b>	<b>4.317</b>	<b>4.409</b>	<b>4.504</b>	<b>4.599</b>	<b>74.070</b>	<b>-21.232</b>	<b>70.667</b>	<b>74.952</b>
A. Préstamos a lp	4.285	4.317	4.409	4.504	4.599	74.070		70.667	74.952
a.1 Valor nominal	4.285	4.317	4.409	4.504	4.599	74.070		91.899	96.184
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-21.232	-21.232	-21.232
B. Por arrendamientos financieros									
<b>2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura</b>							<b>262</b>	<b>262</b>	<b>262</b>
<b>3) Otros pasivos</b>	<b>2.115</b>						<b>4.231</b>	<b>4.231</b>	<b>6.346</b>
3.1 Líneas de crédito dispuestas									
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	211								211
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc. y por terminac. de obras)							2.592	2.592	2.592
3.6 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	1.863						1.639	1.639	3.502
3.7 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	41								41
<b>TOTAL</b>	<b>6.399</b>	<b>4.317</b>	<b>4.409</b>	<b>4.504</b>	<b>4.599</b>	<b>74.070</b>	<b>-16.739</b>	<b>75.160</b>	<b>81.560</b>

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 31.12.2015.

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2015 Y 2014	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
1) INGRESOS	18.530	15.219	15.458	12.045	113	136	2.960	2.816	-2	193	1	30
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	13.049	11.365	13.049	11.365								
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	0	0										
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	98	324		23	100	106		3	-3	193		
1D) Ingresos de otras actividades operativas	2.953	2.779					2.953	2.779				
1E) Otros ingresos y resultados	2.430	750	2.409	657	13	30	7	34			1	30
2) GASTOS	-10.150	-9.853	-6.881	-6.763	-357	-416	-2.572	-2.659	-340	-9		-6
2A) Gastos operativos	-4.350	-3.970	-3.119	-2.742	-122	-132	-1.023	-1.086	-86	-5		-6
2B) Gastos de personal	-4.280	-4.250	-2.470	-2.624	-212	-263	-1.361	-1.360	-237	-3		
2C) Otros gastos	-1.757	-1.720	-1.612	-1.566	-35	-36	-105	-116	-4	-2		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	2.276	2.119	2.276	2.119								
2E) Depreciación inmovilizado material	-1.868	-1.715	-1.763	-1.625	-19	-11	-77	-78				
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	-52	-58	-40	-46	-3	-5	-6	-7				
2G) Impagados	-153	-292	-153	-280				-11				
2H) Excesos de provisiones		0										
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	33	32			33	32						
<b>(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes</b>	<b>8.380</b>	<b>5.366</b>	<b>8.578</b>	<b>5.282</b>	<b>-244</b>	<b>-281</b>	<b>388</b>	<b>157</b>	<b>-342</b>	<b>184</b>	<b>1</b>	<b>23</b>
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	251	23.375	247	23.369	0		4	6				
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	-17	23.090	-18	23.090			1					
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	1.886	1.149	1.886	1.149	0							
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	-1.618	-865	-1.621	-871			3	6				
5) DIFERENCIAS NEGATIVAS EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS	0	1.286		1.286								
<b>(6)=(3)+(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones</b>	<b>8.631</b>	<b>30.028</b>	<b>8.825</b>	<b>29.937</b>	<b>-244</b>	<b>-281</b>	<b>392</b>	<b>164</b>	<b>-342</b>	<b>184</b>	<b>1</b>	<b>23</b>
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	164	69	29	13	1	-1	0		18	4	116	52
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-2.725	-1.996	-2.235	-1.941	-1	-19	3	-10		-26	-471	
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	-8		-8								
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	0	476		476								
<b>(11)=(6)+(7)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del periodo</b>	<b>6.070</b>	<b>28.568</b>	<b>6.618</b>	<b>28.478</b>	<b>-245</b>	<b>-301</b>	<b>395</b>	<b>154</b>	<b>-345</b>	<b>162</b>	<b>-354</b>	<b>75</b>
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-238	-6.009	-275	-5.926	-5	29	-135	-56	95	-47	82	-10
<b>(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio</b>	<b>5.832</b>	<b>22.558</b>	<b>6.343</b>	<b>22.552</b>	<b>-249</b>	<b>-272</b>	<b>260</b>	<b>98</b>	<b>-250</b>	<b>115</b>	<b>-272</b>	<b>65</b>
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	5.563	22.558	6.074	22.552	-249	-272	260	98	-250	115	-272	65
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	269		269									
<b>BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)</b>	<b>0,24</b>	<b>0,97</b>										

#### 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](http://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 2015 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. El importe medio total avalado en el 2015 fue de 48.707 miles de euros.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

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

- En el año 2015 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 40 mil euros (53 miles de euros a todo el grupo).

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

El cuadro 17 del Anexo 1 recoge las retribuciones satisfechas durante el ejercicio 2015 a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección, así como los importes devengados y reconocidos a 31.12.2015, en concepto de premios de permanencia a los miembros del Consejo de Administración.

Miles de Euros						
Miembros del Consejo	Cargos ejercidos durante el 2014	2015			TOTAL	Remuneración por premios de permanencia
		Atenciones estatutarias	Total dietas Consejo Admón.	Dietas por dedicación especial		
D. Jaume Dedeu Bargalló	Presidente	25	8	53	86	73
Dña. María Vaqué Boix	Consejera	25	8		33	55
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	Consejero	25	8		33	50
D. Manuel Valiente Margelí	Consejero	25	2		27	55
Dña. Montserrat Guillen Estany	Consejera	15	4		19	0
Ángel Segarra Ferré	Consejero	25	8		33	17
<b>Total</b>		140	38	53	231	250

Miles de Euros				
Alta Dirección	2015			
	Fijo	En especie	Variable	Total
	334	3	28	365

En el año 2015, 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 10 mil euros.

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

El 5 de enero de 2016, se vendió el hotel que el grupo tenía en la localidad de Torrevieja (Alicante), por un importe total de 11,3 millones de euros. Como consecuencia de esta operación, el grupo registró unos beneficios contables extraordinarios cercanos a los 7 millones de euros.

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 2015 se ha registrado un ingreso de 1.886 miles de euros en concepto de recuperaciones de valor de inversiones inmobiliarias cuyos valores se habían deteriorado en pasados ejercicios. En el ejercicio 2014 la recuperación registrada fue de 1.149 miles de euros.

Como compensación de estos ingresos por aumento del valor razonable, se han revertido en la cuenta de resultados, aplicaciones previas de saldos de ingresos diferidos, por un total de 1.648 miles de euros.

- *Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el ejercicio 2015 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 1.366 miles de euros, frente a unas inversiones de 401 miles de euros en el ejercicio 2014.

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

A 31 de diciembre de 2015 no existen compromisos de compra de inmovilizados o de inversiones inmobiliarias.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante el ejercicio 2015 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 2015.