



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 2013.

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 2013 a 31 de diciembre de 2013 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 tasaciones inmobiliarias externas.

En la elaboración de los estados financieros consolidados del 2º semestre del ejercicio 2013 se han aplicado los mismo criterios contables que en la elaboración de los estados financieros del 2º semestre de 2012, salvo lo que se informa a en el punto II del Informe Semestral.

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 2013 a 31 de diciembre de 2013 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 2013 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 2013 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2012.

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

IV.12 Dividendos pagados.

Durante el año 2013 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 15 de mayo de 2013.

Por su parte, las sociedades filiales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. han pagado a la matriz, durante el primer semestre de 2013, los siguientes dividendos a la matriz:

Miles de euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2012	945
	A cuenta resultado ejercicio 2013	1.000
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2012	213
Total:		2.158

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 2013, de los activos financieros corrientes del grupo:

	Miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Deudores	3.625	6.781
Depósitos	20	20
Inversiones financieras	21	3.025
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	505	951
Total activos financieros corrientes	4.171	10.777

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 6.541 miles de euros, de los cuales 3.048 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 2013, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 1.256 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 2013 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 depósitos pignorados en garantía de préstamos hipotecarios junto a 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 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2012	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2013
Fianzas	3		3
Depósitos	16	-8	9
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	929	37	965
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	2.803	-177	2.626
Total	3.750	-148	3.603

c) *Pasivos financieros.*

El detalle de los mismos a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

31 de diciembre de 2013	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		
1) Deudas con entidades de crédito a lp	1.738	1.952	2.002	2.054	2.108	40.927	-4.377	44.666	46.403
A. Préstamos a lp	1.738	1.952	2.002	2.054	2.108	40.927		44.666	46.403
a.1 Valor nominal	1.738	1.952	2.002	2.054	2.108	40.927		49.043	50.780
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-4.377	-4.377	-4.377
B. Por arrendamientos financieros									
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							559	559	559
3) Otros pasivos	6.603						2.690	2.690	9.293
3.1 Líneas de crédito dispuestas	3.048								3.048
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	210								210
3.4 Préstamos de asociadas	1.547								1.547
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc. y por terminac. de obras)	0						1.240	1.240	1.240
3.5 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	1.606						1.450	1.450	3.056
3.6 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	192						0	0	192
TOTAL	8.341	1.952	2.002	2.054	2.108	40.927	-1.128	47.915	56.256

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 31.12.2013.

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 2013 Y 2012	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
1) INGRESOS	14.967	15.412	11.920	12.594	293	389	2.456	2.233	299	195	1	
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	11.303	11.576	11.303	11.576								
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	190	615		350	190	265						
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	245	184	6	-6	102	100	1		136	90		
1D) Ingresos de otras actividades operativas	2.440	2.207					2.440	2.207				
1E) Otros ingresos y resultados	789	829	610	674	1	24	15	26	163	105	1	
2) GASTOS	-12.060	-11.586	-8.328	-7.325	-786	-1.466	-2.705	-2.685	-13	-14	-227	-95
2A) Gastos operativos	-4.588	-3.961	-3.278	-2.873	-194	-171	-1.048	-901	-8	-7	-61	-9
2B) Gastos de personal	-4.239	-4.147	-2.677	-2.661	-200	-221	-1.195	-1.176	-1	-3	-165	-86
2C) Otros gastos	-2.112	-1.772	-1.949	-1.497	-35	-150	-122	-120	-5	-4	-2	
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.783	1.948	1.783	1.948								
2E) Depreciación inmovilizado material	-2.177	-2.137	-1.847	-1.642	-11	-11	-320	-484				-1
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	-42	-41	-36	-35	-3	-3	-3	-2				
2G) Impagos	-342	-216	-325	-214			-17	-2				
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	-343	-1.259		-350	-343	-909						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	2.907	3.826	3.591	5.269	-493	-1.077	-249	-452	285	181	-227	-95
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	1.961	1.494	1.961	1.473				21				
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	2.279	1.615	2.279	1.615								
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	-4.064	-922	-4.064	-922								
4C) Partidas del Patrimonio Neto aplicadas a la cuenta de resultados	3.746	800	3.746	779				21				
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	4.868	5.320	5.552	6.742	-493	-1.077	-249	-431	285	181	-227	-95
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	122	134	60			-19		-9			63	162
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-2.231	-2.596	-2.116	-2.400	-56	-110	-28	-55	-31	-27	-1	-4
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	6	253	6	253								
(10)=(5)+(6)+(7)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo	2.765	3.110	3.502	4.595	-549	-1.206	-277	-495	255	154	-166	62
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	255	-620	114	-1.065	200	361	83	141	-199	-46	57	-10
(12)=(10)+(11) Resultado Neto del Ejercicio	3.020	2.490	3.615	3.530	-349	-845	-194	-353	56	108	-109	52
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	3.020	2.490	3.615	3.530	-349	-845	-194	-353	56	108	-109	52
BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	2,60	2,14										

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.
- Las sociedades y entidades del grupo Cevasa, tanto aquellas dominadas como las asociadas.
- 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 el 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 2013 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.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

A) Operaciones con sociedades del grupo y sociedades asociadas:

Todas las informadas en el punto 18 del Informe han sido eliminadas en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados, a excepción de lo informado como garantías y avales prestados. Respecto a esto último CEVASA avala solidariamente a las sociedades del grupo en diferentes préstamos hipotecarios que financian promociones VPO en arrendamiento. Los importes avalados con los siguientes:

A CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U.	12.958	miles de euros
A SBD Lloguer Social, S.A.	<u>36.842</u>	miles de euros
	49.800	

B) Operaciones con Administradores y Directivos:

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

Miembros del Consejo	Cargos ejercidos durante el 2013	2013			TOTAL
		Atenciones estatutarias	Total dietas Consejo Admón	Dietas por dedicación especial	
D. Jaume Dedeu Bargalló	Presidente	25.000,00	4.694,10	53.243,04	82.937,14
Dña. María Vaqué Boix	Consejera	25.000,00	4.694,10		29.694,10
TALLER DE TURISME i MEDI AMBIENT, S.L	Consejero	25.000,00	3.911,75		28.911,75
D. Manuel Valiente Margelí	Consejero	25.000,00	782,35		25.782,35
Angel Segarra Farré	Consejero	25.000,00	3.911,75		28.911,75
		125.000,00	17.994,05	53.243,04	196.237,09

Alta Dirección	2013			
	Fijo	En especie	Variable	Total
	330.061,89	2.904,00	-	332.965,89

C) Operaciones con otras partes vinculadas

- En el año 2013 la empresa Montania Creative, .S.L., propiedad de un accionista de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (Don 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 6 mil euros (37 miles de euros a todo el grupo).
- En el año 2013, la sociedad Segarra de Figuerolas i Associats, S.L., con vínculos con el consejero de la Sociedad Don Àngel Segarra Farré, prestó a favor de CEVASA, servicios de asesoramiento mercantil por un importe de mil euros.

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

No se han producido hechos significativos posteriores al 31 de diciembre de 2013.

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 2013, determinadas existencias inmobiliarias disminuyeron de valor en 149 miles de euros respecto a los valores previamente registrados. En el 2012 dicha disminución de valor fue de 565 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 2013, determinadas inversiones inmobiliarias disminuyeron de valor en 4.064 miles de euros respecto a los valores previamente registrados, en el 2012 dicha disminución de valor fue de 922 miles de euros.

Para compensar dichas pérdidas por disminución del valor razonable, se han aplicado a la cuenta de resultados subvenciones por un total de 2.773 miles de euros, previamente registrados como ingresos diferidos. Dichas subvenciones están directamente relacionadas con los activos por los que se ha registrado pérdida por deterioro de valor.

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

1. Préstamos:

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantenía los préstamos con garantía hipotecaria que se han detallado anteriormente y que financiaban promociones inmobiliarias acabadas en arrendamiento u ofrecidas en arrendamiento o en construcción.

El hecho de que cuatro de los seis 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 2013 se ha producido, en términos netos, aplicaciones por un total de 929 miles de euros.

2. Instrumentos de cobertura:

A 31 de diciembre de 2013 el Grupo tiene registrados un deterioro por importe de 559 miles de euros que corresponden a swaps de cobertura de flujos de efectivo, todos ellos valorados a valor razonable.

- *Reversión de provisiones por costos de reestructuración.*

No existían provisiones por reestructuración dotadas a 31 de diciembre de 2013 ni se dotaron provisiones algunas en el año 2012.

- *Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias..*

Durante el ejercicio 2012 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 1.603 miles de euros frente a unas inversiones de 4.582 miles de euros en el ejercicio 2012. Por el contrario, se han realizado ventas de activos integrantes de estas inversiones, que se encontraban contabilizadas por un importe íntegro de 655 miles de euros, frente a 420 miles de euros en el año 2012.

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

A 31 de diciembre de 2013 no existen compromisos de compra de inmovilizados o de inversiones inmobiliarias.

- *Pagos derivados de litigios.*

No han habido pagos significativos derivados de litigios durante el ejercicio 2013. Tampoco los hubo en el 2012.

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

- *Correcciones de errores de periodos anteriores.*

Si bien no se han efectuado correcciones por errores, sí se han practicado por cambios de criterio contable. Dichas correcciones se detallan en el punto II de este Informe financiero semestral.

- *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.