

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 del año 2018.

V.a Normas Internacionales de Información Financiera.

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período de 1 de enero de 2018 a 30 de junio de 2018 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, y 3/2018, de 28 de junio.

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

Las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA se registran a valor razonable en las cuentas consolidadas, por acuerdo del Consejo de Administración.

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.

Hasta el ejercicio 2017, las tasaciones externas las realizaba American Appraisal España, S.A. (Duff & Phelps) y a partir de este ejercicio 2018 las realiza Savills Aguirre Newman, los dos aplicando los estándares de valoración RICS.

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 primer semestre del ejercicio 2018 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 ejercicio 2018 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 primer semestre del ejercicio 2018 no ha habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2017.

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

IV.12 Dividendos pagados.

Tras la finalización del primer semestre de este ejercicio 2018 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ha pagado en concepto de dividendos, 0,18 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 2018.

Por su parte, las sociedades filiales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. han pagado a la matriz, en el primer semestre del 2018, los siguientes dividendos:

Miles de Euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2017	740
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2017	705
CEVASA HOTELES, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2017	200
		1.645

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 están formadas, por fondos de inversión y una cartera de renta variable adquirida con la intención de mantenerla a largo plazo (instrumentos de patrimonio disponibles para su venta). Al cierre del primer semestre del 2018, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 6.390 miles de euros, a valor razonable, en participaciones en un fondo de inversión. Este fondo de inversión está pignorado en garantía de un préstamo hipotecario.

El grupo CEVASA no ha utilizado en el primer semestre de 2018 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de las exposiciones a los riesgos financieros de estas inversiones.

a.2 *Créditos a terceros y otros activos financieros a largo plazo*

Corresponden a 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, a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Otros depósitos	15	15
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.347	1.272
Préstamos a terceros	666	658
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	2.015	2.142
Total	4.043	4.087

b) *Activos financieros a corto plazo.*

A continuación se desglosa el detalle de los activos financieros corrientes del grupo en las fechas de cierre del primer semestre de 2018 y del ejercicio 2017.

	Miles de Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Deudores	3.821	4.587
Depósitos	20	20
Inversiones financieras mantenidas para negociar (renta variable)	138	136
Préstamos y deudores con intereses	1.535	1.524
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	8.329	8.551
Total activos financieros corrientes	13.843	14.818

c) *Pasivos financieros.*

El detalle de los mismos a 30/06/2018 y 31/12/2017 es el siguiente:

A 30 de junio de 2018	Miles de Euros									
	Corriente	No corriente							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	Vencimiento indefinido			
1) Deudas con entidades de crédito	6.624	6.282	6.377	6.475	5.546	64.157	-19.812	69.025	75.649	
A. Préstamos a lp	6.624	6.282	6.377	6.475	5.546	64.157		69.025	75.649	
a.1 Valor nominal	6.624	6.282	6.377	6.475	5.546	64.157		88.837	95.461	
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-19.812	-19.812	-19.812	
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							692	692	692	
3) Otros pasivos	8.725						5.662	5.662	14.387	
3.1 Provisiones (fiscales, por contenc.y por terminac.de obras)	1.634						3.738	3.738	5.372	
3.2 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	1.915						1.924	1.924	3.839	
3.3 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	5.176								5.176	
TOTAL	15.348	6.282	6.377	6.475	5.546	64.157	-13.458	75.379	90.728	

A 31 de diciembre de 2017	Miles de Euros									
	Corriente	No corriente							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	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	

El grupo tiene cubierta la exposición del riesgo de tipo de interés del 64% de su cartera de préstamos, durante los próximos 10 años, mediante la constitución de dos operaciones swaps de cobertura de tipo de interés.

IV.14 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 30.06.2018 y 30.06.2017:

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2018 y 1S/2017	Miles de Euros									
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
	1S/2018	1S/2017	1S/2018	1S/2017	1S/2018	1S/2017	1S/2018	1S/2017	1S/2018	1S/2017
1) INGRESOS	9.032	8.336	8.807	8.225	225	110				
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	7.731	7.107	7.721	7.097	10	10				
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria		102		2		100				
1D) Ingresos de otras actividades operativas										
1E) Otros ingresos y resultados	1.301	1.126	1.086	1.126	215					
2) GASTOS	-3.475	-2.976	-2.840	-2.855	-634	-120				
2A) Gastos operativos	-1.765	-1.847	-1.682	-1.844	-83	-2				
2B) Gastos de personal	-1.577	-1.454	-1.444	-1.335	-133	-119				
2C) Otros gastos	-997	-873	-945	-844	-51	-27				
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.336	1.275	1.335	1.274	1	1				
2E) Amortización del inmovilizado material	-9	-14	-9	-13		-1				
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-21	-25	-21	-22	-1	-2				
2G) Impagos	-75	-71	-74	-71						
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-366	32			-366	32				
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	5.557	5.359	5.967	5.371	-409	-11				
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	34.951	4.011	34.024	3.957	927					
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	-34	5	-34	5						
4B) Deterioro o recup. de deterioro de inmov.material y variacs. de valor de inver. Inmobiliarias y préstamos asociados	34.984	3.717	34.057	3.663	927	54				
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	1	290	1	290						
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	40.509	9.370	39.991	9.327	518	43				
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	18	126	83	9	-318	5			253	112
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-748	-782	-737	-777	-11	-5				0
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	3	73		13					3	60
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	13	-199	13							-199
(10)=(5)+(6)+(7)+(8)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo	39.793	8.588	39.350	8.572	189	44			255	-27
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-8.738	-1.567								
(12)=(10)+(11) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	31.056	7.021								
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	29.627	6.541								
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	1.429	481								
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	1,28	0,30								

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 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 primer semestre del ejercicio 2018 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 inversiones en VPO,s en arrendamiento. El importe medio total avalado en el primer semestre del 2018 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 primer semestre del ejercicio 2018, las operaciones realizadas con estas partes vinculadas fueron las siguientes:

- Con Montania Creative, S.L., sociedad vinculada al accionista Don Albert Víctor Vaqué: dicha sociedad prestó servicios de asesoramiento publicitario y de marketing, por un importe total facturado de 49 mil euros a CEVASA (57 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 primer semestre del 2018 fue de 3 mil euros.

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

La cantidad máxima en concepto de remuneración anual del conjunto de los administradores, aprobada por la Junta General, es de 500 mil euros, que se repartirá entre diferentes conceptos retributivos. Con base en los acuerdos del Consejo, durante el primer semestre del año 2018 se han contabilizado 162 mil euros por los conceptos de retribuciones devengadas o provisiones en función de los acuerdos del Consejo.

Del total de retribuciones reconocidas con carácter previo a favor de los Administradores, se han satisfecho durante el semestre un total de 182 mil euros, con el siguiente detalle:

Miles de Euros	
Atenciones Estatutarias	150
Dietas del Consejo de Administración	32
Total	182

Por lo que respecta a la Alta Dirección durante el semestre se han satisfecho las siguientes remuneraciones:

Miles de Euros		
Alta Dirección	1S/2018	
	Remuneración fija devengada	Remuneración variable reconocida en función rdos. 2017
	191	76

Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2018 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 4 mil euros.
- Durante el primer semestre del 2018, 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 19 mil euros.
- En el primer semestre del 2018, un familiar con segundo grado de consanguinidad al directivo de la Sociedad Don Arnau Grabulosa Areny, prestó servicios de arquitectura a las Sociedades Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. y Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U., por un importe total de 19 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 7 mil euros.

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

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 primer semestre de 2018 se ha registrado un resultado positivo de 34.945 miles de euros en concepto de variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA, registradas a valor razonable (+4.086 miles de euros en el primer semestre del 2017).

Adicionalmente a lo anterior y en lo que se refiere a existencias inmobiliarias, inmovilizado material e inmaterial y pasivos asociados, durante el primer semestre del año 2018 se ha registrado un resultado negativo de 364 miles de euros (32 mil euros positivos en el primer semestre del año 2017).

- *Adquisiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el primer semestre del ejercicio 2018 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 1.727 miles de euros. Principalmente en mejoras en los locales comerciales del complejo inmobiliario "Meridiano Cero", además de otras de mejoras en fachadas y cerramientos de los edificios de viviendas.

Durante el primer semestre del 2018 no se han realizado inversiones relevantes en existencias inmobiliarias.

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

No existían a 30 de junio de 2018 ni existen en el momento de redactar estas notas.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante el primer semestre de este año 2018 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 primer semestre de 2018.