

EXPLICACIÓN DE LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES RESPECTO A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

Después de que las cuentas cerradas provisionalmente con fecha 31/12/2008 (que sirvieron de base para la elaboración del Informe Financiero Semestral correspondiente al segundo semestre del año 2008) hayan sido revisadas en profundidad por los auditores y por el mismo departamento financiero de la sociedad, hemos rectificado algunos apuntes contables que no se ajustaban a una correcta interpretación de la nueva normativa contable en vigor desde el 01/01/2009. Además hemos practicado otros apuntes para recoger hechos y circunstancias no recogidos adecuadamente en las cuentas provisionales, y corregir algunos errores detectados en el cierre provisional. Las principales correcciones han sido las siguientes:

Cuentas individuales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

A. Cuenta de pérdidas y ganancias individual

- Se han corregido a la baja los importes previamente registrados en las partidas de gastos de personal, en concepto de provisión por Atenciones Estatutarias correspondientes al 2008 e importes provisionados en concepto de bonos/primas devengados por el personal.
- Se han corregido a la baja los importes registrados previamente por determinadas dotaciones por deterioro de valor de la participación en la filial CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U., en función de la tasación definitiva de los activos inmobiliarios de esa sociedad y el valor de sus fondos propios. Esto ha supuesto un aumento del resultado financiero respecto al previamente publicado.
- Se ha corregido el apunte por gasto por el impuesto sobre beneficios, en función de las correcciones anteriores.

Como consecuencia de todo ello y de otras pequeñas correcciones, el resultado neto del ejercicio 2008 es de 9.233 miles de euros, frente los 8.508 miles de euros previamente publicados.

B. Balance individual

- Se han trasladado a las correspondientes partidas del balance las correcciones realizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Se han reclasificado algunas partidas del Activo no corriente entre los diferentes epígrafes de esta categoría.
- Se han rectificado determinadas partidas relacionadas con los impuestos diferidos.
- Como anotación de más volumen en las partidas del balance, hemos corregido a la baja y por un importe de 7.945 miles de euros la participación de CEVASA en su filial CEVASA Inversiones Mobiliarias, S.L.U., a consecuencia de la disminución de su patrimonio neto. La contrapartida de esta minoración ha sido la reserva creada por

aplicación del nuevo plan general contable, puesto que, el valor de dicha participación fue aumentado en la fecha de transición en 11.351 miles de euros respecto al valor registrado con la normativa anterior.

C. Estado de cambios en el patrimonio neto individual

- Las citadas modificaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y la minoración mencionada practicada en el patrimonio neto por el registro de un nuevo valor de la participación en CEVASA Inversiones Mobiliarias, S.L.U., han ocasionado modificaciones en los importes previamente informados en el estado de cambios en el patrimonio neto individual correspondiente al ejercicio 2008.

D. Estado de flujos de efectivo

- Las citadas modificaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y en las partidas del balance han ocasionado modificaciones en los importes informados previamente en el estado de flujos de efectivo.
- Además, respecto a su consideración inicial, se han reclasificado determinadas partidas que se había clasificado erróneamente en alguno de los tres apartados de este estado (actividades de explotación, actividades de inversión y actividades de financiación) y correspondían a otro apartado.

Cuentas consolidadas del grupo CEVASA

A. Cuenta de pérdidas y ganancias

- Además de las modificaciones informadas para las cuentas individuales de la matriz (CEVASA) respecto a los gastos de personal, se han minorado los gastos de explotación previamente informados al haber activado una pequeña parte de estos dentro de las inversiones inmobiliarias.
- Se han modificado a la baja los importes previamente registrados en concepto de deterioro del valor de las existencias inmobiliarias, al disponer del informe de tasación definitivo de los inmuebles (los registros anteriores se hicieron con base a un borrador provisional).

Todo ello ha hecho que el resultado de explotación definitivo del ejercicio 2008 sea de 3.584 miles de Euros (frente a los 3.193 miles de euros) previamente informados.

- Se han corregido los importes por gastos por el impuesto sobre beneficios, en función de las correcciones anteriores y tras evaluar la deducibilidad fiscal de las correcciones practicadas.

Como resultado de las correcciones anteriores, el resultado consolidado neto del ejercicio 2008 es de 1.164 miles de euros, frente a los 702 miles de euros previamente publicado.

B. Balance consolidado

- Se han trasladado a las correspondientes partidas del balance las correcciones realizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- El importe registrado en inversiones inmobiliarias se ha corregido al alza en más de 1,4 millones de euros, al registrar como inversión un importe que no había sido activado en el cierre provisional y que se encontraba minorando la partida de proveedores.
- Se han reclasificado algunas partidas y se han rectificado otras relacionadas con los impuestos diferidos.
- Se ha reclasificado de pasivo corriente a pasivo no corriente una deuda financiera por 18 millones de euros, que previamente se había informado como pasivo corriente.

C. Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado (ejercicios 2008 y 2007)

- No han sufrido variaciones de relevancia, salvo la derivada de la modificación del resultado neto consolidado del ejercicio 2008.
- Ejercicio 2007: Se ha detectado un error en la partida informada “distribución de dividendos”, que se había anotado erróneamente por 80.069 miles de euros, cuando en realidad es de 5.318 miles de euros. A consecuencia de este error de complementación del cuadro, el saldo final previamente informado fue de 37.565 miles de euros, cuando en realidad es de 112.315 miles de euros .

D. Estado de flujos de efectivo consolidado

- Las citadas modificaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y en las partidas del balance han ocasionado modificaciones en los importes informados previamente en el estado de flujos de efectivo consolidado.
- Además, respecto a su consideración inicial, se ha reclasificado determinadas partidas que se habían clasificado erróneamente en alguno de los tres apartados de este estado (actividades de explotación, actividades de inversión y actividades de financiación), y correspondían a otro apartado.