



**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 2017.***

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

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período de 1 de enero de 2017 a 30 de junio de 2017 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.

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

A partir del ejercicio 2017 y desde el 1 de enero de este año, las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA se registran a valor razonable en las cuentas consolidadas, en aplicación del acuerdo del Consejo de Administración adoptado el pasado 19 de octubre de 2016.

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.

Durante los ejercicios anteriores, el grupo CEVASA valoraba 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.

**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 2017 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 2017 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 2017 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2016.

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

**IV.12 Dividendos pagados.**

Tras la finalización del primer semestre de este ejercicio 2017 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ha pagado en concepto de dividendos, 0,15 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 2017.

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 2017, los siguientes dividendos:

Miles de Euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2016	1.295
CEVASA PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2016	67
CEVASA HOTELES, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2016	4.734
		<b>6.096</b>

#### 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 2017, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 7.723 miles de euros, a valor razonable, en acciones de sociedades con títulos admitidos a cotización oficial en los mercados de valores y participaciones en fondos de inversión.

El grupo CEVASA no ha utilizado en el primer semestre de 2017 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 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Otros depósitos	15	15
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	1.220	1.184
Préstamos a terceros	377	581
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos	2.763	2.905
<b>Total</b>	<b>4.375</b>	<b>4.685</b>

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 2017 y del ejercicio 2016.

	Miles de Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Deudores	3.234	2.045
Depósitos	20	20
Inversiones financieras mantenidas para negociar (renta variable)	2.215	2.086
Préstamos y deudores con intereses	861	858
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	17.481	21.336
<b>Total activos financieros corrientes</b>	<b>23.811</b>	<b>26.345</b>

c) *Pasivos financieros.*

El detalle de los mismos a 30/06/2017 y 31/12/2016 es el siguiente:

A 30 de junio de 2017	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</b>	<b>4.649</b>	<b>5.246</b>	<b>4.883</b>	<b>4.958</b>	<b>5.035</b>	<b>69.022</b>	<b>-21.042</b>	<b>68.102</b>	<b>72.751</b>
A. Préstamos a lp	4.641	5.246	4.883	4.958	5.035	69.022		68.102	72.743
a.1 Valor nominal	4.641	5.246	4.883	4.958	5.035	69.022		89.144	93.785
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-21.042	-21.042	-21.042
B. Otros pasivos bancarios	8								8
b.1 Por liquidación de instrumentos de cobertura	8								8
<b>2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura</b>							<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>
<b>3)Otros pasivos</b>	<b>10.409</b>						<b>5.085</b>	<b>5.085</b>	<b>15.494</b>
3.1 Provisiones (físcales, por contenc.y por terminac.de obras)							3.290	3.290	3.290
3.2 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	4.415						1.795	1.795	6.210
3.3 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	5.994								5.994
<b>TOTAL</b>	<b>15.057</b>	<b>5.246</b>	<b>4.883</b>	<b>4.958</b>	<b>5.035</b>	<b>69.022</b>	<b>-15.913</b>	<b>73.231</b>	<b>88.289</b>

A 31 de diciembre de 2016	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</b>	<b>4.688</b>	<b>4.948</b>	<b>4.592</b>	<b>4.672</b>	<b>4.754</b>	<b>68.380</b>	<b>-21.221</b>	<b>66.125</b>	<b>70.813</b>
A. Préstamos a lp	4.467	4.948	4.592	4.672	4.754	68.380		66.125	70.592
a.1 Valor nominal	4.467	4.948	4.592	4.672	4.754	68.380		87.346	91.813
a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación)							-21.221	-21.221	-21.221
B. Otros pasivos bancarios	221								221
b.1 Por liquidación de instrumentos de cobertura	221								221
<b>2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura</b>							<b>24</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>3) Otros pasivos</b>	<b>4.195</b>						<b>4.990</b>	<b>4.990</b>	<b>9.185</b>
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc.y por terminac.de obras)							3.250	3.250	3.250
3.6 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	4.004						1.740	1.740	5.744
3.7 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	191								191
<b>TOTAL</b>	<b>8.882</b>	<b>4.948</b>	<b>4.592</b>	<b>4.672</b>	<b>4.754</b>	<b>68.380</b>	<b>-16.207</b>	<b>71.139</b>	<b>80.022</b>

Durante el mes de febrero de 2017, el Grupo cerró dos operaciones de swaps de cobertura de tipos de interés, mediante los cuales fijó el tipo de interés para los próximos diez años del 64% de su cartera de préstamos referenciados al Euribor, o del 38% de su total cartera, dejando sin cubrir los préstamos referenciados al IRPH o contratados con floors, donde es mucho menor el riesgo de una posible subida de los tipos 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 30.06.2017 y 30.06.2016, este último reexpresado como consecuencia del cambio de criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias, que obliga a rehacer la información comparativa:

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2017 Y 1S/2016 (REEXPRESADO)	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
	1S/2017	1S/2016 (Reexpresado)	1S/2017	1S/2016 (Reexpresado)	1S/2017	1S/2016 (Reexpresado)	1S/2017	1S/2016 (Reexpresado)	1S/2017	1S/2016 (Reexpresado)	1S/2017	1S/2016 (Reexpresado)
<b>1) INGRESOS</b>	<b>8.336</b>	<b>7.844</b>	<b>8.223</b>	<b>7.845</b>	<b>110</b>	<b>5</b>		<b>-6</b>	<b>2</b>			
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	7.107	6.706	7.097	6.701	10	5						
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	102				100				2			
1D) Ingresos de otras actividades operativas		-6						-6				
1E) Otros ingresos y resultados	1.126	1.144	1.126	1.144								
<b>2) GASTOS</b>	<b>-2.976</b>	<b>-3.138</b>	<b>-2.843</b>	<b>-2.725</b>	<b>-120</b>	<b>-190</b>		<b>-217</b>	<b>-12</b>	<b>-6</b>		
2A) Gastos operativos	-1.847	-1.799	-1.832	-1.642	-2	-70		-83	-12	-3		
2B) Gastos de personal	-1.454	-1.437	-1.335	-1.228	-119	-113		-94		-1		
2C) Otros gastos	-873	-997	-844	-942	-28	-16		-38		-1		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.275	1.188	1.274	1.188	1							
2E) Amortización del inmovilizado material	-14	-13	-13	-9	-1	-2		-1				
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-25	-15	-22	-12	-2	-2		-1				
2G) Impagados	-71	-80	-71	-80								
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	32	14			32	14						
<b>(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes</b>	<b>5.359</b>	<b>4.706</b>	<b>5.380</b>	<b>5.120</b>	<b>-10</b>	<b>-185</b>		<b>-223</b>	<b>-10</b>	<b>-6</b>		
<b>4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS</b>	<b>4.011</b>	<b>14.312</b>	<b>3.957</b>	<b>5.126</b>	<b>54</b>			<b>9.186</b>				
4A) Por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	5	9.171	5	-4				9.175				
4B) Por deterioros, recup. deterioros y variac. de valor de inmovilizado e inv.inmobiliarias	3.717	5.158	3.663	5.158	54							
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	290	-17	290	-28				11				
<b>(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones</b>	<b>9.370</b>	<b>19.019</b>	<b>9.337</b>	<b>10.246</b>	<b>44</b>	<b>-185</b>		<b>8.963</b>	<b>-10</b>	<b>-6</b>		
<b>6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>126</b>	<b>150</b>	<b>9</b>	<b>274</b>	<b>5</b>	<b>-173</b>		<b>-86</b>		<b>6</b>	<b>112</b>	<b>128</b>
<b>7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-782</b>	<b>-1.170</b>	<b>-777</b>	<b>-973</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>		<b>-1</b>				<b>-191</b>
<b>8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>73</b>	<b>-14</b>	<b>13</b>								<b>60</b>	<b>-14</b>
<b>10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P</b>	<b>-199</b>										<b>-199</b>	
<b>(9)=(5)+(6)+(7)+(8) Ganancia o pérdida bruta del periodo</b>	<b>8.588</b>	<b>17.984</b>	<b>8.582</b>	<b>9.548</b>	<b>44</b>	<b>-364</b>		<b>8.876</b>	<b>-10</b>		<b>-27</b>	<b>-76</b>
<b>(10) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS</b>	<b>-1.567</b>	<b>-3.877</b>										
<b>(11)=(9)+(10) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>7.021</b>	<b>14.107</b>										
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	6.540	13.806										
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	481	301										
<b>BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,61</b>										

#### 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 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 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 2017 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 2017 fue de alrededor de 46 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 de 2017 las empresas Montania Creative, .S.L. y Mon Energy, S.C.P., ambas propiedad de un accionista y directivo de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (D. Albert Victor Vaqué), prestaron a las empresas del Grupo servicios de asesoramiento publicitario y de marketing, la primera de ellas y de suministro de material eléctrico, la segunda de ellas. Los importes totales facturados por dichas Sociedades a CEVASA ascendieron a 14 mil euros (25 mil euros a todo el Grupo). Asimismo Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U. alquila una oficina de su propiedad a Montania Creative, S.L. El importe facturado por ese concepto en el primer semestre de 2017 ha sido de 3 mil euros.

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

El cuadro 16 del Anexo 1 recoge las retribuciones devengadas y reconocidas a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección, durante el primer semestre del año 2017 (con independencia del momento de su pago).

Miles de Euros						
Miembros del Consejo	Cargo	1S/2017			TOTAL	Remuneración por premios de permanencia
		Atenciones estatutarias	Total dietas Consejo Admón.	Dietas por dedicación especial		
D. Jaume Dedeu Bargalló	Presidente	13	5	8	26	10
Dña. María Vaqué Boix	Consejera	13	5		18	
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.	Consejero	13	4		17	10
D. Manuel Valiente Margelí	Consejero	13	5		18	
Dña. Montserrat Guillen Estany	Consejera	13	5		18	10
Ángel Segarra Ferré	Consejero	13	5		18	10
Rafael Galán Más	Consejero	13	3		16	
José M <sup>a</sup> . Arce Vallina	Consejero		1		1	
<b>Total</b>		<b>91</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>132</b>	<b>40</b>

Del total de retribuciones reconocidas con carácter previo a favor de los Administradores, se han satisfecho durante el semestre un total de 204 mil euros, con el siguiente detalle:

- Atenciones Estatutarias: 163 mil euros.
- Dietas del Consejo de Administración: 33 mil euros.
- Dietas por dedicación especial: 8 mil euros.

-----  
Total: 204 mil euros.

Miles de Euros				
Alta Dirección	1S/2017			
	Remuneración fija devengada	Remuneración variable reconocida en función rds. 2016	Remuneración a largo plazo mediante sistemas de aportación definida	Total
	177	76	28	281

- En el primer semestre de 2017, 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 5 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 del Consejo de Administración de la misma). El importe facturado por este concepto, en el primer semestre de 2017, ha sido de 6 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 2017 se ha registrado un resultado positivo de 4.006 miles de euros en concepto de variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA, registradas a valor razonable (+5.123 miles de euros en el primer semestre del 2016).

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 2017 se ha registrado un resultado positivo de 32 miles de euros, como consecuencia de reversión de pérdidas por deterioro de pasados ejercicios (33 mil euros en el primer semestre del año 2016).

- *Adquisiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 10.539 miles de euros.

Las inversiones más relevantes realizadas durante el semestre son las siguientes:

- 9.003 miles de euros, adicionales a los 520 miles de euros del ejercicio 2016, en la compra de un edificio de 37 viviendas en la localidad de Cornellà de Llobregat (Barcelona), destinado al alquiler.
- 1.314 miles de euros en los edificios de viviendas del complejo inmobiliario "Meridiana Cero" en Barcelona, donde a lo largo del año pasado y este 2017 se vienen realizando obras de mejoras en las fachadas y cerramientos de los edificios, además de obras de reacondicionamiento del interior de las señaladas viviendas.

Durante el primer semestre del 2017 no se han realizado inversiones en existencias inmobiliarias.

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

No existían a 30 de junio de 2017 ni existen en el momento de redactar estas notas.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante el primer semestre de este año 2017 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 2017.