



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 primer semestre del ejercicio 2014.

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 2014 a 30 de junio de 2014 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 con una periodicidad semestral.

En la elaboración de los estados financieros consolidados del 1er semestre del ejercicio 2014 se han aplicado los mismo criterios contables que en la elaboración de los estados financieros del 1er semestre de 2013.

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 mayores ingresos 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 2014 a 30 de junio de 2014 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 2014 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 primer semestre del ejercicio 2014 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2013.

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

IV.12 Dividendos pagados.

Durante el primer semestre del año 2014 la Sociedad no pagó ningún dividendo.

Ya dentro del segundo semestre del año, el pasado 2 de julio, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. pagó un dividendo de 1,30 euros brutos a cada una de las acciones en circulación, con cargo a reservas libres de la Sociedad.

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 2014, los siguientes dividendos:

| Miles de Euros | | |
|--|---|--------------|
| Filial | Tipo | Importe |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U. | Complementario resultado ejercicio 2013 | 351 |
| | A cuenta resultado ejercicio 2014 | 500 |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U. | Complementario resultado ejercicio 2013 | 239 |
| Total | | 1.090 |

IV.14 Desglose de instrumentos financieros del grupo CEVASA, por naturaleza y categoría.

Detalle de los Activos y Pasivos financieros.

a) *Activos financieros a corto plazo.*

A continuación se desglosa el detalle a 30 de junio de los ejercicios 2014 y 2013, de los activos financieros corrientes del grupo:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 30/06/2014 | 31/12/2013 |
| Deudores | 3.454 | 3.625 |
| Depósitos | 20 | 20 |
| Inversiones financieras | 6 | 21 |
| Efectivo y otros medios equivalentes | 1.027 | 505 |
| Total activos financieros corrientes | 4.507 | 4.171 |

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). A 30 de junio de 2014, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 1.411 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.

En el primer semestre del año 2014, el grupo CEVASA no ha utilizado 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 estos activos, a 30 de junio de 2014 y durante el primer semestre del año han sido los siguientes:

| | Miles de Euros | | |
|---|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| | Saldo a 01/01/2014 | Aplicaciones o mayor depósito | Saldo a 30/06/2014 |
| Fianzas | 3 | | 3 |
| Depósitos | 9 | | 9 |
| Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos | 965 | -17 | 950 |
| Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos | 2.626 | -547 | 2.077 |
| Total | 3.603 | -564 | 3.039 |

c) *Pasivos financieros.*

El detalle de los mismos a 30 de junio de 2014 es el siguiente:

| 30 de junio de 2014 | Miles de Euros | | | | | | | | Total |
|--|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|
| | Corriente | 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 | Total no corriente | |
| 1) Deudas con entidades de crédito a l/p | 1.654 | 1.901 | 1.958 | 2.017 | 2.077 | 40.413 | -4.141 | 44.225 | 45.879 |
| A. Préstamos a l/p | 1.654 | 1.901 | 1.958 | 2.017 | 2.077 | 40.413 | | 44.225 | 45.879 |
| a.1 Valor nominal | 1.654 | 1.901 | 1.958 | 2.017 | 2.077 | 40.413 | | 48.366 | 50.020 |
| a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación) | | | | | | | -4.141 | -4.141 | -4.141 |
| 2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura | | | | | | | 559 | 559 | 559 |
| 3) Otros pasivos | 3.457 | | | | | | 4.135 | 4.135 | 7.592 |
| 3.1 Líneas de crédito dispuestas | 346 | | | | | | | | 346 |
| 3.2 Por liquidación de instrumentos de cobertura | 191 | | | | | | | | 191 |
| 3.3 Préstamos de asociadas | 1.556 | | | | | | | | 1.556 |
| 3.4 Provisiones (fiscales, por contenc. y por terminac.de obras) | | | | | | | 2.716 | 2.716 | 2.716 |
| 3.5 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes | 722 | | | | | | 1.419 | 1.419 | 2.141 |
| 3.6 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos | 642 | | | | | | | | 642 |
| Total | 5.111 | 1.901 | 1.958 | 2.017 | 2.077 | 40.413 | 553 | 48.919 | 54.030 |

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 30.06.2014.

| Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|---------|------------------------|---------|---------------------------------------|---------|---------|---------|-----------------------------------|---------|-----------------------|---------|
| ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS PRIMER SEMESTRE EJERCICIOS 2014 Y 2013 | Miles de Euros | | | | | | | | | | | |
| | TOTAL GENERAL | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | |
| | 1S/2014 | 1S/2013 | 1S/2014 | 1S/2013 | 1S/2014 | 1S/2013 | 1S/2014 | 1S/2013 | 1S/2014 | 1S/2013 | 1S/2014 | 1S/2013 |
| 1) INGRESOS | 7.016 | 6.994 | 5.972 | 5.939 | | 197 | 938 | 808 | 106 | 51 | | |
| 1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias | 5.708 | 5.621 | 5.708 | 5.621 | | | | | | | | |
| 1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios | | 190 | | | | 190 | | | | | | |
| 1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria | 107 | 39 | | 2 | | 1 | | | 106 | 36 | | |
| 1D) Ingresos de otras actividades operativas | 926 | 804 | | | | | 926 | 804 | | | | |
| 1E) Otros ingresos y resultados | 275 | 340 | 263 | 316 | | 6 | 11 | | | 3 | 14 | |
| 2) GASTOS | -4.927 | -6.344 | -3.567 | -4.472 | -240 | -495 | -1.111 | -1.204 | -8 | -5 | | -168 |
| 2A) Gastos operativos | -2.046 | -2.361 | -1.556 | -1.799 | -74 | -140 | -410 | -415 | -6 | -3 | | -3 |
| 2B) Gastos de personal | -1.874 | -2.328 | -1.158 | -1.505 | -104 | -112 | -611 | -546 | -1 | -1 | | -165 |
| 2C) Otros gastos | -992 | -993 | -916 | -918 | -19 | -20 | -57 | -54 | | | -2 | |
| 2D) Ingresos por recuperación de gastos | 1.016 | 844 | 1.016 | 844 | | | | | | | | |
| 2E) Amortización del inmovilizado material | -879 | -1.100 | -841 | -907 | -5 | -5 | -33 | -187 | | | | |
| 2F) Amortización del inmovilizado intangible | -20 | -20 | -18 | -17 | -1 | -1 | -1 | -1 | | | | |
| 2G) Impagados | -95 | -144 | -95 | -144 | | | | | | | | |
| 2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias | -37 | -243 | | -26 | -37 | -217 | | | | | | |
| (3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes | 2.089 | 650 | 2.405 | 1.467 | -240 | -299 | -174 | -396 | 99 | 46 | | -168 |
| 4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS | 1.003 | 1.470 | 1.003 | 1.466 | | | | 4 | | | | |
| 4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias | 1.099 | 1.030 | 1.099 | 1.030 | | | | | | | | |
| 4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción | 122 | 458 | 122 | 458 | | | | | | | | |
| 4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados | -218 | -18 | -218 | -22 | | | | 4 | | | | |
| (5)=(4) Resultado total no financiero de las operaciones | 3.093 | 2.120 | 3.408 | 2.933 | -240 | -299 | -174 | -392 | 99 | 46 | | -168 |
| 6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | 41 | 66 | 8 | 37 | | | | | | | 33 | 29 |
| 7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS | -1.000 | -1.186 | -971 | -1.122 | -10 | -32 | -5 | -16 | -14 | -17 | | |
| 8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS | | -321 | | -321 | | | | | | | | 0 |
| 9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P | 280 | -86 | 280 | -86 | | | | | | | | |
| (10)=(6)+(7)+(8)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo | 2.413 | 594 | 2.725 | 1.441 | -250 | -330 | -179 | -408 | 85 | 29 | 33 | -140 |
| (11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS | -464 | 43 | | | | | | | | | | |
| (12)=(10)+(11) Resultado Neto del Ejercicio | 1.950 | 636 | | | | | | | | | | |
| a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante | 1.950 | 636 | | | | | | | | | | |
| BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros) | 1,67 | 0,55 | | | | | | | | | | |

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, entre otros:

- 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 primer semestre del ejercicio 2014 estas operaciones han consistido 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 a 30/06/2014 son 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 de los importes registrados durante el primer semestre del ejercicio 2014 es el siguiente:

| | Cargos ejercidos durante el 1S/2014 | 1º SEMESTRE 2014 | | | TOTAL |
|---|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| | | Atenciones estatutarias | Total dietas Consejo Admón. | Dietas por dedicación especial | |
| <i>Miembros del Consejo de Administración</i> | | | | | |
| D. Jaume Dedeu Bargalló | Presidente | 25.000,00 | 3.129,40 | 35.495,36 | 63.624,76 |
| Dña. María Vaqué Boix | Consejera | 25.000,00 | 3.141,40 | | 28.141,40 |
| TALLER DE TURISME i MEDI AMBIENT, S.L. | Consejero | 25.000,00 | 3.129,40 | | 28.129,40 |
| D. Manuel Valiente Margelí | Consejero | 25.000,00 | 1.570,70 | | 26.570,70 |
| Angel Segarra Ferré | Consejero | 25.000,00 | 3.129,40 | | 28.129,40 |
| | | 125.000,00 | 14.100,30 | 35.495,36 | 174.595,66 |

| Alta Dirección | 1º semestre 2014 | | | |
|----------------|------------------|------------|----------|-------------------|
| | Fijo | En especie | Variable | Total |
| | 165.030,95 | 1.694,00 | - | 166.724,95 |

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

No se han producido hechos significativos posteriores al 30 de junio de 2014.

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 primer semestre del 2014, determinadas existencias inmobiliarias disminuyeron de valor en 37 miles de euros respecto a los valores previamente registrados. En el mismo periodo del ejercicio 2013 de dicha disminución de valor fue de 30 mil 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.*

Durante el primer semestre del año 2014, se ha reconocido pérdidas por deterioro de valor de determinadas inversiones inmobiliarias por 100 mil euros, mientras que, debido al aumento de valor de otras, se han revertido provisiones por 222 mil euros. Éstas últimas han sido completamente compensadas por reversión de aplicaciones de ingresos diferidos (subvenciones) a la cuenta de resultados.

- *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. En el 1er semestre del 2014 se han registrado 18 mil euros de este tipo de plusvalías.

2. Instrumentos de cobertura:

A 30 de junio de 2014 el Grupo tiene registrado un deterioro por importe de 385 miles de euros que corresponde 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 30 de junio de 2014 ni se dotaron provisiones de este tipo en el año 2013.

- *Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el primer semestre del 2014 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 539 miles de euros frente a unas inversiones de 1.072 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio 2013. Por el contrario, se han realizado ventas de activos integrantes de estas inversiones, por un total de 1.274 miles de euros, frente a 1.240 miles de euros en el mismo periodo del año 2013.

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

A 30 de junio de 2014 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 primer semestre del ejercicio 2014. Tampoco los hubo en el mismo periodo del 2013.

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

- *Correcciones de errores de periodos anteriores.*

Durante el primer semestre del este ejercicio no se han efectuado correcciones por errores, ni cambios en los criterios contables.

- *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.