



COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA

DOCUMENTOS QUE SE INCLUYEN

1º.- INFORME DE GESTIÓN 1º SEMESTRE DE 2019

2º.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 1º S DE 2019

1º.- INFORME DE GESTIÓN 1º SEMESTRE 2019

1) Evolución y resultado de los negocios

A) GRUPO CEVASA

Resumen ejecutivo

- Las rentas de alquiler obtenidas en el primer semestre del año 2019 han aumentado un 6,94%, respecto a las obtenidas en mismo semestre del año 2018.
- En valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2019 es de 486.408 miles de euros, frente a los 473.920 miles de euros que se valoraba el 31 de diciembre de 2018 (+2,64%).
- En el primer semestre del año 2019, el grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 13.069 miles de euros.
- Excluyendo los resultados por variación de valor de las inversiones inmobiliarias, el resultado antes de impuestos del primer semestre del año 2019 ha sido de 5.485 miles de euros, frente a los 4.843 miles de euros del mismo periodo del año 2018 (+13,26%).

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos

En el primer semestre del año 2019, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra 8.268 miles de euros, frente a los 7.731 miles de euros del mismo semestre del año anterior (+6,94%).

(en miles de euros)

	Rentas de alquiler			
	1º S 2019	1º S 2018	Diferencia	% variación
RESIDENCIAL	6.615,64	6.149,20	466,44	7,6%
Meridiano Cero Barcelona	3.282,57	3.034,49	248,09	8,2%
La Sagrera en Barcelona	689,86	624,25	65,61	10,5%
Ciutat en Barcelona	121,77	107,31	14,47	13,5%
Cornellà	186,65	184,10	2,55	1,4%
Sta. Coloma	361,07	351,99	9,08	2,6%
Igualada	122,59	116,26	6,33	5,4%
St. Joan Abadesses (Girona)	32,97	31,85	1,12	3,5%
Vic	185,22	167,15	18,07	10,8%
Promociones SBD Lloguer Social (Sabadell)	1.632,94	1.531,81	101,13	6,6%
COMERCIAL	525,67	481,83	43,84	9,1%
OFICINAS	923,10	921,58	1,52	0,2%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	65,28	45,03	20,25	45,0%
PARKINGS COMERCIALES	138,22	133,35	4,87	3,7%
TOTALES	8.267,91	7.731,00	536,91	6,94%

Como se aprecia en el cuadro anterior, el aumento de las rentas de viviendas y sus anejos (+7,6%) ha sido mayor que el aumento del IPC. Los aumentos han sido más importantes en las promociones con mayor peso de viviendas libres (cuatro primeras), gracias a la favorable evolución de los precios de mercado, que se han aplicado en las rotaciones. Respecto a las viviendas de protección oficial o con mayor peso de este tipo de viviendas, los aumentos han sido más moderados y son consecuencia, por una parte, de una reducción en los índices de rotación y periodos de desocupación y, por otra parte, en los incrementos de precios aplicados en los contratos con mayor diferencial respecto a los precios máximos, especialmente en los garajes vinculados. A pesar de estos incrementos, seguimos manteniéndonos por debajo de los precios máximos legales en prácticamente todas nuestras promociones de protección oficial.

El aumento de las rentas por alquiler de locales se debe principalmente a una mayor ocupación, especialmente los del complejo Meridiano-Cero en Barcelona, consecuencia de las inversiones realizadas en los últimos años en actualización y mejora de estas superficies.

Las importantes inversiones que hicimos en los últimos años en modernización de los edificios de oficinas, con el fin de hacerlos más competitivos, permitió alcanzar su plena ocupación ya en el pasado ejercicio y aumentar de manera importante sus rentas por alquiler. Una vez alcanzada la plena ocupación con unas rentas altas, se ha moderado su aumento y el de las del parking comercial situado en una de las plantas sótano de aquellos edificios.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes

Todos los gastos corrientes se mantienen contenidos; prueba de ello es que los principales gastos de explotación (gastos de personal u otros operativos de los negocios corrientes) han alcanzado en el primer semestre del año 2019 la cifra de 2.904 miles de euros, frente a los 3.078 miles de euros del mismo semestre del año anterior.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado

En el primer semestre del año 2019, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 16.403 miles de euros, frente a los 39.793 miles de euros del mismo periodo de 2018, aplicando el criterio de valoración de sus inversiones inmobiliarias a valor razonable.

Respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, las principales variaciones en los componentes del resultado antes de impuestos han sido las siguientes:

- 1) El resultado bruto de las explotaciones y negocios corrientes, básicamente inmuebles en alquiler, ha sido en el primer semestre del año 2019 de 6.389 miles de euros, frente a los 5.923 miles de euros del mismo periodo del año 2018 (+466 miles de euros o +7,87% de aumento). En sentido estricto, este aumento ha sido mayor, puesto que dentro del resultado del primer semestre del 2018 se incluye una indemnización percibida por 213 miles euros, que compensaba gastos del ejercicio 2017.

La mejora del resultado de explotación se explica principalmente por el aumento de las rentas de alquiler, consecuencia de la actualización de rentas en las rotaciones que se han producido.

- 2) Las variaciones de valor de existencias inmobiliarias y similares han ocasionado un resultado negativo en 104 miles de euros, frente a 366 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2018 (+202 miles de euros).
- 3) Los costes de la financiación externa y resto de componentes del resultado financiero ofrecen un resultado de -800 miles de euros en el primer semestre del año 2019, frente a los -714 miles de euros del mismo semestre del ejercicio anterior (-86 miles de euros).
- 4) Las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados, valoradas con el criterio de valor razonable, aportaron un beneficio bruto de 10.917 miles de euros, frente a los 34.951 miles de euros del primer semestre del año anterior (-24.034 miles de euros).

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

La cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA ha sido valorada a 30 de junio de 2019 en 486.408 miles de euros (473.920 miles de euros a 31/12/2018), mientras que los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 18.069 miles de euros (18.825 miles a 31/12/2018). El aumento conjunto de valor de estos activos respecto a la valoración a 31 de diciembre de 2018 es de 11.732 miles de euros, lo que representa un incremento de valor del 2,38% respecto al valor a esa fecha.

Por aplicación de la normativa contable, no toda aquella variación de valor se ha trasladado a la cuenta de resultados. Se muestra a continuación cómo se ha reflejado en las cuentas la variación en el semestre del valor razonable de la cartera inmobiliaria:

(en miles de euros)

	(1) DIFERENCIA DE VALOR EN TASACIONES	(2) Inversiones en el 1º S 2019	(3)=(1)-(2) Variaciones de valor con origen distinto a inversiones	(4) Variaciones de valor en PyG 1º S 2019	(5) Variaciones de valor no registradas en PyG
Inversiones inmobiliarias	12.515,00	850,08	11.664,92	11.664,92	0,00
Derecho al cobro de subvenciones	-756,00		-756,00	-749,00	-7,00
	11.759,00	850,08	10.908,92	10.915,92	-7,00
Concesiones administrativas	10,00	0,00	10,00	-15,85	25,85
Activos inmob.uso propio	-151,00	0,00	-151,00	-10,20	-140,80
Stocks inmobiliarios	114,00	619,18	-505,18	-104,24	-400,94
	11.732,00	1.469,27	10.262,73	10.785,62	-522,89

Por lo tanto, la cuenta de resultados del primer semestre del año 2019 recoge 10.785,62 miles de euros por este concepto, frente a los +34.618 miles de euros del primer semestre del ejercicio 2018.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 no se han adquirido nuevos inmuebles, aunque se han realizado inversiones en los edificios en alquiler (850 mil euros) y en promociones en curso (+619 mil euros).

B) COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Comentario general sobre los resultados obtenidos en las cuentas individuales y la evolución de los negocios

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding cabecera del grupo CEVASA, y sus principales ingresos provienen de los dividendos que sus filiales le trasladan con cargo a sus beneficios y de los servicios recurrentes que ésta presta a las mismas. Su resultado depende especialmente de los primeros y por tanto, de las decisiones sobre reparto de dividendos de las filiales a la matriz. Por ello, los resultados de la matriz son poco significativos dentro del conjunto del Grupo CEVASA, y los resultados del Grupo deben analizarse con base en los estados financieros consolidados que hemos comentado anteriormente.

El desglose de los ingresos de la matriz CEVASA y su comparación respecto al mismo semestre del año 2018, se presentan en el siguiente cuadro:

(en miles de euros)

	1º S 2019	1º S 2018	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	137,66	1.645,40	-1.507,74	-91,6%
Prestación de servicios a filiales	713,62	693,76	19,86	2,9%
Alquiler de edificios	65,28	45,03	20,25	45,0%
Cifra de negocios	916,56	2.384,19	-1.467,63	-61,6%

En general, se aplican criterios de eficiencia financiero-fiscal, y actualmente, se trasladan a la matriz, vía dividendos, los resultados generados en actividades distintas del alquiler de viviendas, en tanto que los resultados de alquiler de viviendas pasan a integrarse en las reservas de las sociedades en las que se han generado. En el pasado ejercicio 2018, los primeros fueron muy reducidos como consecuencia de puntuales dotaciones a la provisión por deterioro de algunas inversiones inmobiliarias. Por esta razón, los dividendos abonados a CEVASA por sus filiales, en el primer semestre del año 2019, han sido mucho menores a los abonados en el mismo periodo del año 2018.

Debido a lo anterior, el resultado antes de impuestos obtenido por la matriz durante el primer semestre del año 2019 ha sido positivo en 353 miles de euros, menor a los 1.048 miles de euros del mismo periodo del ejercicio 2018.

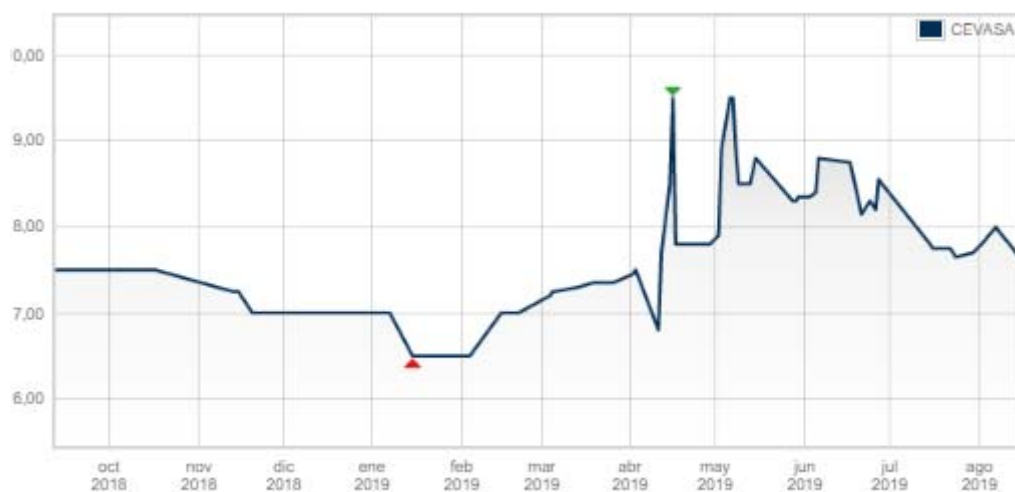
Como en las otras sociedades del Grupo, los gastos corrientes de la matriz se mantienen estables.

Adicionalmente al registro del gasto por impuesto corriente, en el primer semestre del año 2018, la matriz ha registrado extraordinariamente un total de 345 miles de euros en concepto de gasto por impuesto diferido derivado de operaciones intragrupo. La contrapartida de este mayor gasto está en un menor gasto equivalente de algunas de sus filiales. Este gasto extraordinario es la razón por la que la matriz muestra finalmente una pérdida de 46 miles de euros en el semestre.

2. Evolución de la cotización y adquisición de acciones propias

Con el fin de favorecer su liquidez y dar mayor visibilidad a la acción, desde el pasado 6 de mayo, las acciones de CEVASA se negocian en la modalidad “fixing” del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) o “mercado continuo”, en lugar de en los corros electrónicos de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Valencia, en que venían negociándose.

Durante el semestre, el precio de cotización de la acción ha oscilado entre un mínimo de 7 euros y un máximo de 9,50 euros, con volumen de negociación superior al mismo semestre del año 2018.



Durante el primer semestre la Sociedad no intervino comprando ni vendiendo acciones propias de manera directa. Con el fin de facilitar liquidez al mercado y con base a un contrato de liquidez, esta operativa la realiza en nuestro nombre GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A.. En dicho periodo esta Sociedad hizo 11 operaciones de compra por 15,3 miles de euros, a un cambio medio de 7,89 €/acción, y 16 operaciones de venta por 18,1 miles de euros, a un cambio medio de 7,15 euros.

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, en el momento de la elaboración de este informe, CEVASA tiene en autocartera un total de 100.170 acciones, con un coste total, gastos incluidos, de 713.9 miles de euros.

3. Pago de dividendos

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 19 de junio acordó el pago de un dividendo a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes de la autocartera, de un total por acción de 0,20 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio. El dividendo pagado es un 11,1% mayor que el pagado en el pasado ejercicio, de 0,18 euros por acción.

4. Otra información

A) HECHOS RELEVANTES PUBLICADOS DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO

Se informa a continuación, de forma resumida, de los principales hechos relevantes acontecidos desde el inicio del año en curso y publicados de acuerdo con la normativa vigente.

El contenido íntegro de dichas informaciones puede consultarse en nuestra web www.cevasa.com, apartado "Accionistas e Inversores".

1) Hecho relevante número 273.530 de fecha 04/01/2019

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el cuarto trimestre del año 2018, en el marco del contrato de liquidez firmado con GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A. el pasado 12/09/2018.

2) Hecho relevante números 276.777 y 276.902 de fechas 04/04/2019 y 08/04/2019

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el primer trimestre del año 2019, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

3) Hechos relevantes números de registro 277.076 y 277.721 de fechas 12/04/2019 y 03/05/2019

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad comunicó, en primer lugar, el acuerdo del Consejo de Administración de solicitud de negociación de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), modalidad fixing y, en segundo lugar, se informó el acuerdo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de integrar las acciones de CEVASA en dicho Sistema, dentro de la modalidad de contratación de fijación de precios únicos (Fixing).

El pasado 2 de mayo, la Sociedad de Bolsas, S.A., encargada de la gestión y funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil, hizo pública en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia la Instrucción Operativa nº 33/2019, señalando el día 6 de mayo como primera sesión bursátil en que las acciones de la Sociedad debían negociarse en la modalidad "fixing" de dicho sistema e informando de lo siguiente:

- Las citadas acciones se negociarán en el Sistema de Interconexión Bursátil bajo el código actual "CEV".

- A partir de dicho día, la contratación del valor se desarrollará de acuerdo con las Normas de Funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil y quedará sometida al procedimiento de Supervisión en ellas previsto.

- La Comisión de Contratación y Supervisión la Sociedad de Bolsas aplicará, en el día de inicio de su contratación, las siguientes medidas recogidas en el punto 6.2.4. Circular 1/2017 de las Normas de Funcionamiento del Sistema de Interconexión Bursátil:

1.- Tomar como precio de referencia de la sesión el precio de cierre del valor el día 3 de mayo, último día previsto de negociación de las acciones en el segmento de corros electrónicos. Durante la sesión de inicio de la contratación se permitirá la entrada de órdenes con precios que podrán fluctuar hasta el 10%. El precio resultante de la subasta de apertura, se tomará como precio estático.

2.- La subasta de apertura se iniciará a partir de las 08:30 horas, finalizando a las 12:00 horas conforme al horario previsto en la modalidad de contratación de fijación de precios únicos (Fixing). Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. - C.I.F. A28218543 - R.M.Barcelona, Hoja B339504, Folio 44, Tomo 38973, Insc 231

3.- Conforme al Reglamento Delegado (UE) 2017/588 de la Comisión del 14 de Julio de 2016, el salto mínimo de precio (tick size) que se aplicará será la primera banda de liquidez correspondiente al número medio diario de operaciones entre 0 y 10.

4.- Conforme al Reglamento Delegado (UE) 2017/587 de la Comisión del 14 de Julio de 2016, el efectivo mínimo para bloques (LIS-PRE) quedará fijado en 15.000 euros.

- Si las circunstancias del mercado lo aconsejan, la Comisión de Contratación y Supervisión de la Sociedad de Bolsas, podrá proceder a aplicar las medidas necesarias para facilitar el normal funcionamiento de la oferta y la demanda.

4) Hechos relevantes números 277.716 y 277.918 de fechas 03/05/2019 y 08/05/2019

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas para el 19 de junio de 2019, el orden del día y las propuestas de acuerdos.

5) Hechos relevantes números 277.398 y 279.399 de fechas 21/06/2019

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 19/06/2019, entre ellos el pago de un dividendo de 0,20 euros íntegros por acción, en fecha 03/07/2019.

5. Hechos posteriores

Tras la fecha de cierre del primer semestre del ejercicio y hasta la fecha de redacción de este informe, no se han producido hechos ni acontecimientos significativos con incidencia en el Grupo CEVASA y en sus resultados.

2º.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL 1º SEMESTRE DEL 2019

Nota: Toda la documentación contenida en estos documentos está en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

A) Normas Internacionales de Información Financiera.

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período de 1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019 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 3/2018, de 28 de junio.

B) Resumen de las políticas contables significativas e información complementaria a la información previamente publicada.

En la elaboración de los estados intermedios correspondientes al primer semestre del 2019 se han seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo que en los estados financieros del mismo periodo del año anterior y del ejercicio 2018.

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.

C) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo intermedio.

Ni en este primer semestre del 2019 ni en el anterior, el grupo viene realizando o realizó, actividades y negocios con carácter estacional.

D) Partidas inusuales de activo, pasivo, patrimonio neto, ganancia o flujos de efectivo.

Durante el primer semestre del 2019 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.

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.

Las tasaciones externas las realiza Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (Savills Aguirre Newman), aplicando los estándares de valoración RICS.

F) Emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.

En el primer semestre del 2019 no se han producido emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.

G) Notas y desglose de las partidas del capítulo IV

Dividendos pagados.

Durante el primer semestre del 2019 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ha pagado en concepto de dividendos, 0,20 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 2019.

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 2019, el siguiente dividendo:

Miles de Euros		
Filial	Tipo	Importe
CEVASA, HOTELES, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2018	138
		138

H) 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 30.06.2019 y 30.06.2018:

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2019 y 1S/2018	Miles de Euros							
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras y operaciones corporativas	
	1S/2019	1S/2018	1S/2019	1S/2018	1S/2019	1S/2018	1S/2019	1S/2018
1) INGRESOS	9.323	9.032	9.313	8.807	11	225		
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	8.268	7.731	8.258	7.721	10	10		
1E) Otros ingresos y resultados	1.055	1.301	1.055	1.086		215		
2) GASTOS	-3.057	-3.474	-2.751	-2.840	-306	-634		
2A) Gastos operativos	-1.797	-1.765	-1.730	-1.682	-67	-83		
2B) Gastos de personal	-1.513	-1.576	-1.408	-1.444	-105	-133		
2C) Otros gastos	-873	-997	-845	-945	-28	-51		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.291	1.336	1.291	1.335		1		
2E) Amortización del inmovilizado material	-10	-9	-10	-9	-1			
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-22	-21	-21	-21	-1	-1		
2G) Impagados	-29	-74	-29	-74				
2H) Excesos de provisiones								
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-104	-366			-104	-366		
3) Otros Resultados	19		19					
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	6.285	5.557	6.581	5.967	-295	-409		
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	10.917	34.951	12.611	34.024	-1.694	927		
5A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias		-34		-34				
5B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	10.942	34.984	12.635	34.057	-1.694	927		
5C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	-24	1	-24	1				
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	17.202	40.509	19.192	39.991	-1.989	518		
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	9	18	6	83	3	-318		253
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-834	-748	-834	-737		-11		
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	12	3					12	3
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	13	13	13	13				
(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del periodo	16.403	39.793	18.378	39.350	-1.987	189	12	255
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-3.333	-8.738	-3.470	-8.521	140	-214	-3	-3
(13)=(11)+(12) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	13.069	31.056	14.908	30.829	-1.847	-25	9	252
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	12.691	29.627						
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	378	1.429						
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,55	1,28						

I) Hechos significativos posteriores al cierre del periodo intermedio.

No se han producido.

J) Cambios en la composición del grupo.

No se han producido cambios en la composición del grupo CEVASA durante el primer semestre del ejercicio 2019. Tampoco en el primer semestre del 2018.

K) Cambios en los pasivos y activos contingentes desde el último balance anual.

Durante el primer semestre del 2019 no ha habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al mismo semestre del ejercicio anterior.

L) Otras notas explicativas seleccionadas, atendiendo al principio de importancia relativa.

- *Resultados por variaciones del valor de los activos inmobiliarios.*

En el primer semestre del 2019 se ha registrado un resultado positivo de 10.916 miles de euros en concepto de variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA, registradas a valor razonable (+34.945 miles de euros en el primer semestre del 2018).

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 2019 se ha registrado un resultado negativo de 134 miles de euros (390 miles de euros negativos en el primer semestre del 2018).

- *Adquisiciones de inversiones inmobiliarias.*

Durante el primer semestre del 2019 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 850 miles de euros, 243 miles de euros correspondientes a la promoción inmobiliaria en construcción en la localidad de Cornellà de Llobregat (Barcelona), 529 miles de euros en obras de mejora en las fachadas de los inmuebles del complejo inmobiliario "Meridiano Cero" en Barcelona, y 78 miles de euros en obras de mejora en un edificio ubicado en el centro de Barcelona.

Durante el primer semestre del 2019 se han realizado inversiones en existencias inmobiliarias por un importe de 619 miles de euros, que en su mayoría corresponden a: 465 miles de euros a una promoción inmobiliaria en construcción en la localidad de Hospitalet de Llobregat (Barcelona) y 150 miles de euros a una promoción inmobiliaria en construcción en la localidad de Sabadell (Barcelona).

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

No existían a 30 de junio de 2019 ni existen en el momento de redactar estas notas.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante este primer semestre del 2019 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 primer semestre del 2019 se ofrece información sobre los resultados obtenidos durante el señalado semestre.

M) 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 2019 estas operaciones han consolidado principalmente en:

- Prestación de servicios de administración y gestión de la matriz a las filiales.
- Prestación de servicios de mantenimiento de edificios de una de las filiales al resto.
- Arrendamientos operativos entre sociedades.
- 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 2019 fue de 43 millones de euros, cifra similar a las del periodo comparable.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

Operaciones con accionistas significativos y personas vinculadas a los mismos:

En el primer semestre del 2019, 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 50 mil euros a CEVASA (120 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 2019 fue de 3 mil euros.

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 de Administración, durante el primer semestre del ejercicio 2019 se han contabilizado 115 mil euros por los conceptos de retribuciones devengadas o provisiones.

En el primer semestre del 2019 se han satisfecho 195 miles de euros, con el siguiente detalle:

Miles de Euros	
Atenciones Estatutarias	154
Dietas del Consejo de Administración	41
Total	195

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

Miles de Euros			
Alta Dirección	Remuneración fija	Remuneración variable	Total
	195	77	

Adicionalmente, durante el primer semestre del 2019 se ha realizado las siguientes operaciones con partes, físicas o jurídicas, vinculadas con Administradores y Directivos.

- Durante el primer semestre del 2019, 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 59 mil euros.
- En el primer semestre del 2019, 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 64 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 8 mil euros.