



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 2015.

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 2015 a 30 de junio de 2015 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 valoraciones inmobiliarias externas.

En la elaboración de los estados financieros consolidados del 1º semestre del ejercicio 2015 se han aplicado los mismos criterios contables que en la elaboración de los estados financieros del 1º semestre de 2014 y los estados financieros del ejercicio 2014.

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 un mayor número de ingresos y resultados 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 2015 a 30 de junio de 2015 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.

Son plenamente comparables los estados del grupo que muestran la posición financiera en las fechas de 30 de junio 2015 y 31 de diciembre de 2014. No ocurre lo mismo con los estados financieros que muestran el saldo acumulado de los movimientos de los semestres. Así:

- Los balances cerrados a 30.06.2015 y 31.12.2014, y los desgloses de algunos de sus saldos en otros puntos del informe, son plenamente comparables, puesto que a 31.12.2014 ya muestran los efectos de la toma de control de la Sociedad SBD Lloguer Social, S.A., que se hizo efectiva a finales del año 2014 y se integró desde esa fecha por el método de integración global.
- La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del primer semestre del año 2015 recoge todo el detalle de ingresos y gastos de la mencionada filial, mientras que la correspondiente al primer semestre del año 2014 sólo recogía la integración de aquella sociedad por el método de participación y una participación del 40%.
- El estado de flujos de efectivo del primer semestre del año 2015 recoge, entre otros, los movimientos de la mencionada filial. No se muestran dichos movimientos en el mismo estado del primer semestre del año 2014.

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 2015 no se han producido emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda.

V.g Cambios en los pasivos y activos contingentes desde el último balance anual.

Durante el primer semestre del 2015 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2014.

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

IV.10.B Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

En el primer semestre del año se ha realizado un pago de 4.438 miles de euros, en concepto de Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal), derivado de la venta en el mes de diciembre del año 2014, de la promoción de viviendas en alquiler que el grupo tenía en Madrid. Se ha considerado que este pago debía clasificarse como un flujo de efectivo derivado de actividades de inversión y desinversión y no como flujo de efectivo de explotación.

Como en pasados ejercicios, dentro del epígrafe 4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación, y en concepto de cobros, el grupo viene recogiendo aquellos cobros por subvenciones de capital y subsidiaciones de préstamos que financian inversiones inmobiliarias en alquiler calificadas como viviendas de protección oficial.

IV.12 Dividendos pagados.

Durante el primer semestre del 2015 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ha pagado en concepto de dividendos, 3 euros a cada una de las acciones en circulación, que se satisfizo el pasado 22 de junio de 2015.

Por su parte, las sociedades filiales de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. han pagado a la matriz, durante el mismo periodo, los siguientes dividendos a la matriz:

| Miles de Euros | | |
|--|---|---------------|
| Filial | Tipo | Importe |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U. | Complementario resultado ejercicio 2014 | 17.341 |
| CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U. | Complementario resultado ejercicio 2014 | 298 |
| | | 17.639 |

IV.14 Desglose de instrumentos financieros por naturaleza y categoría.

A continuación se desglosa, por año de vencimiento, los activos y pasivos financieros del grupo CEVASA, en fecha 30 de junio de 2015:

| <i>Activos Financiero</i> | Miles de Euros | | | | | | | | | |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------|------------------------|--------------------|---------------|
| | Corriente | No corriente | | | | | | Vencimiento indefinido | 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 | | | | |
| 1) Instrumentos de patrimonio: | 2.070 | | | | | | | 1.348 | 1.348 | 3.418 |
| A. Inversiones en renta variable | 2.070 | | | | | | | 1.348 | 1.348 | 3.418 |
| 3) Otros activos financieros: | 26.192 | | | | | | 9.596 | 1.635 | 11.231 | 37.423 |
| A. Depósitos de fianzas y otros depósitos | 20 | | | | | | | 1.635 | 1.635 | 1.655 |
| B. Depósitos bancarios y ctas.ctes.bancarias | 17.218 | | | | | | 3.156 | | 3.156 | 20.374 |
| C. Fondos de Inversión | 1.280 | | | | | | 6.440 | | 6.440 | 7.720 |
| D. Préstamos realizados | 843 | | | | | | | | | 843 |
| E. Clientes y deudores varios | 6.831 | | | | | | | | | 6.831 |
| TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS | 28.262 | | | | | | 9.596 | 2.983 | 12.579 | 40.841 |

| <i>Pasivos Financieros</i> | Miles de Euros | | | | | | | | | |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|------------------------|--------------------|-------|
| | Corriente | No corriente | | | | | | Vencimiento indefinido | 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 | | | | |
| 1) Deudas con entidades de crédito | 4.154 | 4.276 | 4.366 | 4.459 | 4.802 | 76.042 | -20.309 | 73.636 | 77.790 | |
| A. Préstamos | 4.154 | 4.276 | 4.366 | 4.459 | 4.802 | 76.042 | | 73.636 | 77.790 | |
| a.1 Valor nominal | 4.154 | 4.276 | 4.366 | 4.459 | 4.802 | 76.042 | | 93.945 | 98.099 | |
| a.2 Ajustes de valor de los préstamos (subsidiación) | | | | | | | -20.309 | -20.309 | -20.309 | |
| 2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura (derivados) | | | | | | | 265 | 265 | 265 | |
| 3) Otros pasivos financieros | 7.246 | | | | | | 5.224 | 5.224 | 12.470 | |
| 3.5 Provisiones (fiscales, por contenc.y por terminac.de obras) | | | | | | | 3.589 | 3.589 | 3.589 | |
| 3.6 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes | 1.682 | | | | | | 1.635 | 1.635 | 3.317 | |
| 3.7 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos | 5.564 | | | | | | | | 5.564 | |
| TOTAL | 11.399 | 4.276 | 4.366 | 4.459 | 4.802 | 76.042 | -14.820 | 79.125 | 90.525 | |

Nota: Las inversiones no corrientes en depósitos bancarios y fondos de inversión se encuentran pignoradas en garantía de préstamos bancarios.

IV.15 Información sobre segmentos.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado a 30 de junio de 2015:

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

| ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 1S2015 Y 1S2014 | Miles de Euros | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|--------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | TOTAL GENERAL | | Patrimonio en alquiler | | Promociones y proyectos inmobiliarios | | Hoteles | | Servicios de gestión inmobiliaria | | Patrimonio financiero | |
| | 1S2015 | 1S2014 | 1S2015 | 1S2014 | 1S2015 | 1S2014 | 1S2015 | 1S2014 | 1S2015 | 1S2014 | 1S2015 | 1S2014 |
| 1) INGRESOS | 8.448 | 7.016 | 7.597 | 5.972 | | | 854 | 938 | -3 | 106 | | |
| 1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias | 6.467 | 5.708 | 6.467 | 5.708 | | | | | | | | |
| 1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios | | 0 | | | | | | | | | | |
| 1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria | -2 | 107 | | | | | | | -3 | 106 | | |
| 1D) Ingresos de otras actividades operativas | 852 | 926 | | | | | 852 | 926 | | | | |
| 1E) Otros ingresos y resultados | 1.132 | 275 | 1.130 | 263 | | | 2 | 11 | | | | |
| 2) GASTOS | -4.955 | -4.927 | -3.673 | -3.567 | -213 | -240 | -1.069 | -1.111 | | -8 | | |
| 2A) Gastos operativos | -2.116 | -2.046 | -1.649 | -1.556 | -73 | -74 | -394 | -410 | | -6 | | |
| 2B) Gastos de personal | -1.889 | -1.874 | -1.193 | -1.158 | -111 | -104 | -585 | -611 | | -1 | | |
| 2C) Otros gastos | -872 | -993 | -803 | -916 | -16 | -19 | -52 | -57 | | | | |
| 2D) Ingresos por recuperación de gastos | 1.181 | 1.016 | 1.181 | 1.016 | | | | | | | | |
| 2E) Depreciación inmovilizado material | -1.155 | -879 | -1.114 | -841 | -5 | -5 | -36 | -33 | | | | |
| 2F) Depreciación del inmovilizado intangible | -20 | -20 | -15 | -18 | -2 | -1 | -3 | -1 | | | | |
| 2G) Impagados | -81 | -95 | -81 | -95 | | | | | | | | |
| 2H) Excesos de provisiones | | | | | | | | | | | | |
| 2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias | -4 | -37 | | | -4 | -37 | | | | | | |
| (3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes | 3.494 | 2.089 | 3.924 | 2.405 | -212 | -240 | -215 | -174 | -3 | 99 | | |
| 4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS | 299 | 1.003 | 269 | 999 | | | | | | | | |
| 4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias | 11 | 1.099 | 12 | 1.099 | | | | | | | | |
| 4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción | 754 | 122 | 724 | 122 | | | | | | | | |
| 4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados | -466 | -219 | -468 | -222 | | | | | | | | |
| 5) DIFERENCIAS NEGATIVAS EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS | 0 | | | | | | | | | | | |
| (6)=(3)+(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones | 3.792 | 3.092 | 4.193 | 3.404 | -182 | -240 | -215 | -171 | -3 | 99 | | |
| 7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | 98 | 41 | 8 | 8 | 1 | | | | 12 | | 78 | 33 |
| 8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS | -1.521 | -1.000 | -1.392 | -971 | -3 | -10 | -2 | -5 | | -14 | | |
| 9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS | -20 | | | | | | | | | | | |
| 10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P | | 280 | | 280 | | | | | | | | |
| (11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del periodo | 2.350 | 2.413 | 2.809 | 2.721 | -185 | -250 | -216 | -176 | 9 | 85 | -66 | 33 |
| (12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS | -346 | -464 | | | | | | | | | | |
| (13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio | 2.004 | 1.949 | | | | | | | | | | |
| a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante | 1.885 | 1.949 | | | | | | | | | | |
| b) Resultado atribuido a intereses minoritarios | 118 | | | | | | | | | | | |
| BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros) | 1,73 | 2,60 | | | | | | | | | | |

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:

- 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.

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 estrados 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 año 2015 estas operaciones han consolidado 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.

CEVASA avala solidariamente a las dos sociedades con mayor patrimonio inmobiliario y dedicadas al alquiler de viviendas, CEVASA, Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD LLoguer Social, S.A., en varios préstamos hipotecarios que financian viviendas en arrendamiento. El saldo total vivo de préstamos avalados en fecha 30.06.2015 es de 48.738 miles de euros.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

A) Operaciones con accionistas significativos y personas vinculadas a los mismos:

- *Prestación de servicios de sociedades vinculadas a accionistas del Grupo a Sociedades del Grupo:*

En el primer semestre del año 2015 la empresa Montania Creative, .S.L., propiedad de un accionista de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (D. Albert Victor Vaqué), prestó servicios de asesoramiento publicitario y de marketing a las empresas del Grupo. Los importes totales facturados por dicha Sociedad CEVASA ascendieron a 22 mil euros (27 miles de euros a todo el grupo).

- *Pagos de dividendos a partes vinculadas:*

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y los dividendos se satisfacen a través de las entidades depositarias. Por ello, la Sociedad no conoce con exactitud y certeza el total de dividendos abonados a partes vinculadas, aunque pueda realizar una aproximación en función de las informaciones de que dispone por otros medios.

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

El detalle de lo informado como “otros gastos” en el cuadro 18 del Anexo 1, correspondiente a Administradores y Directivos, son las retribuciones satisfechas a los miembros del Consejo de administración y a la alta dirección. El detalle es el siguiente:

| Miles de Euros | | | | | | |
|--|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---|-------|
| Miembros del Consejo | Cargos ejercidos durante el primer semestre del 2015 | 1º semestre de 2015 | | | | TOTAL |
| | | Atenciones estatutarias | Total dietas Consejo Admón. | Dietas por dedicación especial | Importes facturados por el consejero o sociedades a él vinculadas | |
| D. Jaume Dedeu Bargalló | Presidente | 25 | 4 | 18 | | 47 |
| Dña. María Vaqué Boix | Consejera | 25 | 4 | | | 29 |
| Dña. Montserrat Guillén Estany | Consejera | | 1 | | | 1 |
| Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L. | Consejero | 25 | 4 | | | 29 |
| D. Manuel Valiente Margelí | Consejero | 25 | 1 | | | 26 |
| D. Ángel Segarra Ferré | Consejero | 25 | 4 | | 8 | 37 |
| Total | | 125 | 18 | 18 | 8 | 169 |

| Miles de Euros | | | | |
|----------------|------------------|------------|----------|-------|
| Alta Dirección | 1º semestre 2015 | | | |
| | Fijo | En especie | Variable | Total |
| | 170 | 2 | 28 | 200 |

Adicionalmente las cuentas cerradas a 30 de junio de 2015 recogen una provisión a largo plazo en concepto de importe devengado por los miembros del Consejo de Administración, en aplicación del Sistema de Gratificación por Permanencia de Consejeros acordado por el Consejo y aprobado por la Junta General de 4 de junio de 2015 en el seno del Informe Anual sobre remuneraciones de los Consejeros.

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

No se han producido hechos significativos posteriores al 30 de junio de 2015.

V.j 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.*

Si bien en su conjunto las existencias inmobiliarias aumentaron de valor, uno de los activos se depreció en 4 mil euros respecto al valor previamente registrado, importe que se muestra en la cuenta de resultados.

- *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.*

En el primer semestre del año se ha registrado un ingreso de 754 miles de euros en concepto de recuperaciones de valor de inversiones inmobiliarias cuyos valores se habían deteriorado en pasados ejercicios.

Como compensación de estos ingresos por aumento del valor razonables, se han revertido en la cuenta de resultados, aplicaciones previas de saldos de ingresos diferidos, por un total de 439 miles de euros.

Variaciones de valor de instrumentos financieros a medio y largo plazo.

1. Préstamos:

A 30 de junio de 2015, el Grupo tenía concedidos a su favor diversos préstamos con garantía hipotecaria, que financian promociones inmobiliarias acabadas, en arrendamiento.

El hecho de que la mayor parte de préstamos hipotecarios que financian el grupo se hayan contratado a tipos de interés menores que los actualmente de mercado, y tengan sus cuotas subsidiadas por la Administración Pública, 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. Estos ingresos, cuando corresponde, se aplican a la cuenta de resultados para compensar pérdidas por deterioro de los activos que se financian con aquellos préstamos, o, en caso contrario, se revierten. En el primer semestre del año 2015 se han producido, en términos netos, reversiones por un total de 439 miles de euros.

2. Instrumentos de cobertura:

Como consecuencia de la valoración a valor razonable de los swaps que el grupo tiene contratados con el fin de cubrir las variaciones de los tipos de interés de algunos de sus préstamos, a 30 de junio de 2015 se registró un deterioro de 265 miles de euros, que, en esencia, se, corresponde con el importe que debería satisfacerse en caso de deshacer tales posiciones.

- Reversión de provisiones por costos de reestructuración.

No existían provisiones por reestructuración dotadas a 30 de junio de 2015.

- Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias.

Durante el primer semestre del 2015 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 487 miles de euros frente a unas inversiones de 539 miles de euros en el primer trimestre del año 2014. Por el contrario no se han realizado ventas de activos integrantes de estas inversiones.

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

A 30 de junio de 2015 no existen compromisos de compra de inmovilizados o de inversiones inmobiliarias.

- Pagos derivados de litigios.

No ha habido pagos significativos derivados de litigios en el semestre.

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

- *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.