



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 segundo semestre 2012.

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 2012 a 31 de diciembre de 2012 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.

En las cuentas anuales individuales de CEVASA y consolidadas del grupo Cevasa, correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que se aplicaron en las últimas cuentas anuales cerradas con fecha 31.12.2011, que están a disposición de los accionistas y de los inversores en la web de la Sociedad www.cevasa.com.

Con el fin de detectar posibles deterioros del valor de sus inmuebles y de sus unidades generadoras de efectivo (UGE,s), las sociedades del grupo llevan a cabo tasaciones inmobiliarias independientes. Contrariamente a pasados ejercicios en los que el grupo realizaba tasaciones externas anuales de sus inmuebles, a partir de este ejercicio 2012, tales tasaciones han sido de carácter semestral, coincidiendo con el 30 de junio y 31 de diciembre.

Lo mencionado en los párrafos anteriores es aplicable a todos los activos inmobiliarios, tanto los registrados dentro del inmovilizado como aquellos registrados dentro del grupo de existencias.

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 2012 a 31 de diciembre de 2012 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 ejercicio 2012 no se han producido emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda.

Respecto al capital, en la Junta General de accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2012 se acordó reducir el capital social en la cifra de 288.000 euros, mediante la amortización de 48.000 acciones, que se encontraban en la autocartera de la Sociedad dominante. Dicha reducción se encuentra registrada en estos estados financieros puesto que, si bien a 31/12/2012 todavía no se había inscrito en el Registro Mercantil, a la fecha de formulación de los mismos (19/03/2013) y de las Cuentas Anuales, aquella ya se encontraba inscrita en el mencionado Registro, y se ha aplicado la interpretación que para estos casos hizo el ICAC de la Norma de elaboración sexta del RD 1.514/2007, de 16 de noviembre, expresada en su respuesta a una consulta, publicada en el BOICAC 81.

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

Durante el ejercicio 2012 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31 de diciembre de 2011.

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

IV.12 Dividendos pagados.

Durante el año 2012 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. ha pagado en concepto de dividendos 2,30 euros a cada una de las acciones en circulación. A continuación se adjunta detalle de los dividendos pagados:

Tipo	Fecha	Importe bruto por acción	Importe neto por acción
Complementario 2011	27/06/2012	0,6900 €	0,5451 €
Extraordinario 2011	27/06/2012	1,6100 €	1,2719 €

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 2012, los siguientes dividendos a la matriz:

(cifras en miles de €)

Filial	Tipo	Importe
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2011	204,24
	A cuenta resultado ejercicio 2012	1.000,00
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2011	3,52
	A cuenta resultado ejercicio 2012	125,00
		1.332,76

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

Detalle de los Activos y Pasivos financieros.

a) *Activos financieros a corto plazo.*

A continuación se desglosa el detalle del ejercicio 2012, de los activos financieros corrientes del grupo:

	Miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Deudores	6.781	2.770
Depósitos	20	20
Inversiones financieras	3.025	7.148
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	951	870
Total activos financieros corrientes	10.777	10.808

Pasivos financieros a corto plazo.

Respecto a las deudas a corto plazo, además de aquellas con proveedores y acreedores comerciales y otros pasivos fiscales, los pasivos financieros a corto plazo o con vencimiento menor al año suman un total de 13.558 miles de euros, de los cuales 10.420 miles de euros corresponden con los importes dispuestos en líneas de crédito financiadoras de circulante.

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).

Al cierre de los ejercicios 2012, el grupo CEVASA tenía en éste epígrafe una inversión total de 983 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.

El grupo CEVASA no está utilizando en el año 2012 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 éste epígrafe, durante el año 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Saldo a 31.12.2011	Aplicaciones o mayor depósito	Saldo a 31.12.2012
Fianzas	3		3
Depósitos	15	1	16
Depósitos ante las AAPP de fianzas recibidas por arrendamientos	903	26	929
Depósitos bancarios pignorados en garantía de préstamos		2.803	2.803
Total	921	2.830	3.750

c) Pasivos financieros.

El detalle de los mismos a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

31 de diciembre de 2012	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		
1) Deudas con entidades de crédito a lp	1.263	1.691	1.846	1.899	1.953	42.487	-4.660	45.215	46.478
A. Préstamos a lp	1.263	1.691	1.846	1.899	1.953	42.487		45.215	46.478
a.1 Valor nominal	1.263	1.691	1.846	1.899	1.953	42.487		49.875	51.138
a.2 Ajustes de vaor de los préstamos (subsidiación)							-4.660	-4.660	-4.660
B. Por arrendamientos financieros									
2) Pasivos por valoración de instrumentos de cobertura							827	827	827
3) Otros pasivos	15.201						2.491	2.491	17.692
3.1 Líneas de crédito dispuestas	10.420								10.420
3.3 Por liquidación de instrumentos de cobertura	149								149
3.4 Préstamos de asociadas	1.727								1.727
3.5 Provisiones (fiscales, por contenc. y por terminac. de obras)	204						1.088	1.088	1.292
3.5 Pasivos derivados de operaciones comerciales y otros acreedores corrientes	2.199								2.199
3.6 Otros pasivos distintos de impuestos diferidos	503						1.403	1.403	1.906
TOTAL	16.464	1.691	1.846	1.899	1.953	42.487	-1.342	48.533	64.997

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 31.12.2012.

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.
- 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 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. Estas operaciones consisten 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 y cuenta corriente entre las sociedades del grupo.
 - d. Compraventas de edificios acabados destinados al arrendamiento, promovidos por las sociedades promotoras del grupo (CEVASA, Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. y CEVASA – TEYCO, S.L.), y que finalmente son adquiridos y explotados en arrendamiento por la sociedad patrimonial CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U.

2) Operaciones con otras partes vinculadas:

Durante el semestre no ha habido otras operaciones con otras partes vinculadas, diferentes de las propias sociedades del grupo, a excepción de:

- Las retribuciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2012 se han satisfecho 315 miles de euros por los conceptos de Atenciones Estatutarias, dietas de asistencia a las reuniones de Consejo y sus Comités, por la especial dedicación de algunos de los miembros del Consejo de Administración y nóminas.
- Los importes abonados en concepto de nóminas del equipo directivo. Estos han percibido en ejercicio 2012 un total de 566 miles de euros.

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

No se han producido hechos significativos posteriores al 31 de diciembre de 2012.

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 ejercicio 2012, determinadas existencias inmobiliarias disminuyeron de valor en 565 miles de euros respecto a los valores previamente registrados. En el 2011 dicha disminución de valor fue de 263 miles de 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.*

En el ejercicio 2012, determinadas inversiones inmobiliarias disminuyeron de valor en 922 miles de euros respecto a los valores previamente registrados, en el 2011 dicha disminución de valor fue de 3.313 miles de euros.

Para compensar dichas pérdidas por disminución del valor razonable, se han aplicado a la cuenta de resultados subvenciones por un total de 968 miles de euros, previamente registrados como ingresos diferidos. Dichas subvenciones están directamente relacionadas con los activos por los que se ha registrado pérdida por deterioro de valor.

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

1. Préstamos:

A 31 de diciembre de 2012, 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 dentro del Patrimonio neto.

Parte de estas plusvalías, registradas individualmente en el Patrimonio neto, 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 ejercicio 2012 se han producido, en términos netos, una reversión por un total de 189 miles de euros.

2. Instrumentos de cobertura:

A 31 de diciembre de 2012 el Grupo tiene registrados un deterioro por importe de 827 miles de euros que corresponden 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 31 de diciembre de 2012 ni se dotaron provisiones algunas en el año 2011.

- *Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias..*

Durante el ejercicio 2012 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 5.864 miles de euros frente a unas inversiones de 9.449 miles de euros en el ejercicio 2011. Por el contrario, se han realizado ventas de activos integrantes de estas inversiones, que se encontraban contabilizadas por un importe íntegro de 255 miles de euros, frente a 202 miles de euros en el año 2011.

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

A 31 de diciembre de 2012 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 ejercicio 2012. Tampoco los hubo en el 2011.

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

- *Correcciones de errores de periodos anteriores.*

Si bien no se han efectuado correcciones por errores, sí se han practicado por cambios de criterio contable. Dichas correcciones se detallan en el punto II de este Informe financiero semestral.

- *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 en 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.