



## **COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA**

**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**

#### **V.a Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 34).**

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período intermedio de 01.01.2012 a 30.06.2012 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 consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al primer semestre del 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](http://www.cevasa.com) y que por ello no vamos a repetir aquí.

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 tendrán carácter semestral, coincidiendo con el 30 de junio y 31 de diciembre.

En el ejercicio 2011 y con el fin de evaluar los posibles deterioros de valor de los inmuebles y UGE,s a 30.06.2011, se realizaron estimaciones de valor por personal cualificado del grupo considerando la naturaleza de los mismos.

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 intermedio de 01.01.2012 a 30.06.2012 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 período intermedio no se han producido emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda.

Respecto al capital, en la Junta General de accionistas celebrada el 15 de junio de 2011 se acordó reducir el capital social en la cifra de 138.000 euros, mediante la amortización de 23.000 acciones, que se encontraban en la autocartera de la Sociedad dominante. Esta operación supuso una reducción de las reservas de aquella Sociedad y del grupo en 3,5 millones de euros en el ejercicio 2011, equivalente a la diferencia entre el valor nominal de aquellas acciones y su coste de adquisición.

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

Durante el primer semestre del 2012 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31.12.2011.

**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
		<b>1.332,76</b>

**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 desglosan el detalle y movimiento, durante el primer semestre del 2012, de las inversiones financieras del grupo disponibles para su negociación:

(cifras en miles de €)

	PRIMER SEMESTRE AÑO 2012			Importe a 30/06/2012
	Importe a 01/01/2012	Inversiones/ desinversiones	Plusvalías/minusvalías no realizadas	
Depósitos bancarios	7.017,33	442,60		7.459,93
Acciones de otras Compañías	6,00			6,00
Obligaciones	125,00	-125,00		
<b>TOTAL:</b>	<b>7.148,33</b>	<b>317,60</b>		<b>7.465,93</b>

b) *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 13.435,49 miles de euros, de los cuales 11.857,11 miles de euros corresponden con los importes dispuestos en líneas de crédito financiadoras de circulante.

c) *Activos financieros a medio y largo plazo.*

A continuación se desglosan el detalle y movimiento, durante el primer semestre de 2012, de las inversiones financieras del grupo disponibles para la venta:

(cifras en miles de €)

PRIMER SEMESTRE AÑO 2012				
	Importe a 01/01/2012	Inversiones/ desinversiones	Plusvalías/minusvalías aplicadas en Patrimonio Neto	Importe a 30/06/2012
Acciones	1.400,71	-294,13	-277,09	829,49
<b>TOTAL:</b>	<b>1.400,71</b>	<b>-294,13</b>	<b>-277,09</b>	<b>829,49</b>

d) *Pasivos financieros a largo plazo.*

Respecto a las deudas a largo plazo, además de aquellas por impuestos diferidos y las que pudieran derivarse de dotación de provisiones para impuestos, los principales pasivos financieros a largo plazo son se corresponden con préstamos hipotecarios a largo plazo y con deudas derivadas de instrumentos de cobertura.

Entre los principales se encuentran los siguientes:

(cifras en miles de €)

Entidades financieras	Valor nominal de la deuda a l/p.	Ajuste a valor razonable +/-	<b>TOTAL</b>
Banc Sabadell Atlántico	27.845,94		<b>27.845,94</b>
Banco Santander	10.041,65	-965,00	<b>9.076,65</b>
UNNIM	5.453,34	-202,00	<b>5.251,34</b>
Banesto	3.615,15	-192,00	<b>3.423,15</b>
BBVA	1.089,00	-194,00	<b>895,00</b>
Pasivos derivados de intr.cobertura	770,33		<b>770,33</b>
	48.815,41	-1.553,00	<b>47.262,41</b>

#### IV.15 Información sobre segmentos.

1. Ingresos de actividades ordinarias
2. Ingresos de actividades intersegmentos.
3. El valor de las pérdidas o ganancias de los segmentos.
4. El total de los activos que hayan registrado una variación significativa respecto a los últimos estados financieros.
5. Descripción de las diferencias en el criterio de segmentación o de valoración de PyG por segmentos.
6. Conciliación del total de PyG antes de impuestos por segmentos con el total PyG general antes de impuestos. También posible PyG después de impuestos.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general, con el mismo detalle informativo que se ofreció en las Cuentas Anuales cerradas a 31.12.2011.



#### 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](http://www.cevasa.com).

1) Operaciones entre las sociedades del grupo consolidado: de acuerdo a lo preceptuado por la normativa financiera, no se informa aquí de las operaciones entre las sociedades del grupo consolidado, que 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 la sociedad promotora del grupo CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U., 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 semestre se ha satisfecho 150 miles de euros en concepto de Atenciones Estatutarias y 59,85 miles de euros en concepto de dietas de asistencia a las reuniones de Consejo y sus Comités y por la especial dedicación de algunos de los miembros del Consejo de Administración.
- Los importes abonados en concepto de nóminas del equipo directivo. Estos han percibido durante el primer semestre un total de 256,10 miles de euros.

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

No se han producido hechos significativos posteriores al 30.06.2012.

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 primer semestre del 2012, determinadas existencias inmobiliarias disminuyeron de valor en 271,54 miles de euros respecto a los valores previamente registrados. Comparativamente, en el primer semestre del 2011 no hubo rebaja alguna del valor en libros de los inventarios y existencias, adicional a la registrada en algunos activos a 31.12.2010.

- *Reconocimiento de pérdidas por deterioro en el valor de las inversiones inmobiliarias, activos intangibles o de otros activos, así como reversión de las pérdidas reconocidas en otros periodos.*

En el primer semestre del 2012, determinadas inversiones inmobiliarias disminuyeron de valor en 1.080,95 miles de euros, respecto a los valores previamente registrados. Parte de este deterioro ha sido compensado en la cuenta de resultados con el registro en la misma de cerca de 780 miles de euros en concepto de subvenciones devengadas, inicialmente registradas en el Patrimonio Neto y trasladadas a la cuenta de resultados.

En el período intermedio de 01.01.2011 a 30.06.2011 no se produjeron pérdidas por deterioros en los valores de los inmovilizados e inversiones inmobiliarias, activos intangibles o de otros activos.



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

Durante el primer semestre de 2012, los pasivos financieros del grupo sufrieron una pérdida de valor por 371,08 miles de euros respecto a sus valores previamente contabilizados.

De aquel total 179 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios y 199,08 miles de euros 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 31.12.2011 ni se ha dotado provisión alguna en el primer semestre del año 2012.

- *Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias..*

Durante el primer semestre del 2012 se han realizado inversiones en inmuebles integrantes de las inversiones inmobiliarias, acabados o en construcción, por un total de 3.276,88 miles de euros frente a unas inversiones de 5.516,49 miles de euros en el primer semestre del 2011. Por el contrario, se han realizado ventas de activos integrantes de estas inversiones, que se encontraban contabilizadas por un importe íntegro de 209,77 miles de euros, frente a 202,35 miles de euros en el primer semestre de 2011.

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

A 30/06/2012 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 primer semestre del ejercicio 2012. Tampoco los hubo en el primer semestre de 2011. De los litigios en curso se tiene realizadas las dotaciones correspondiente atendiendo a las circunstancias de cada caso.

- *Correcciones de errores de periodos anteriores.*

No se han efectuado correcciones por errores de períodos 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 períodos 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 semestre 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.