



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

Nota: Toda la documentación contenida en este documento 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 y formato de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del grupo Cevasa correspondientes al período intermedio de 01.01.2013 a 30.06.2013 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 2013, se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que se aplicaron en las últimas cuentas anuales cerradas con fecha 31.12.2012, que están a disposición de los accionistas y de los inversores en la web de la Sociedad 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 con periodicidad semestral, coincidiendo con las fechas de cierre del primer y segundo semestres de cada ejercicio.

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 01.01.2013 a 30.06.2013 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 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.

Durante el primer semestre del año 2012 se adquirieron un total de 760 acciones propias, por un total de 120.994,25 euros. Frente a ello, durante el mismo periodo del año 2013 se han adquirido 1.442 acciones propias, por un total de 222.705,63 euros.

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

Durante el primer semestre del 2013 no han habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al 31.12.2012.

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

IV.12 Dividendos pagados.

Durante el año 2013 y hasta la fecha de elaboración del presente informe, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en adelante CEVASA) ha pagado en concepto de dividendos 1,30 euros a cada una de las acciones en circulación, excluía la autocartera. A continuación se adjunta detalle de los dividendos pagados:

<i>Tipo</i>	<i>Fecha</i>	<i>Importe bruto por acción</i>	<i>Importe neto por acción</i>
Extraordinario ejercicio 2012	15/05/2013	1,3000 €	1,0270 €

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 2013, los siguientes dividendos, de los cuales solo los dos primeros se incluyen en las cuentas individuales de CEVASA del primer semestre.

(cifras en miles de €)

<i>Filial</i>	<i>Tipo</i>	<i>Importe percibido</i>	<i>Importe registrado en ctas.de CEVASA en 1er semestre de 2013</i>
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2012	945	945
CEVASA, PATRIMONIO EN ALQUILER 2, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2012	213	213
CEVASA, INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U.	Complementario resultado ejercicio 2012	36	
CEVASA-TEYCO, S.L.	Complementario resultado ejercicio 2012	868	
		2.062	1.158

En aplicación de la norma de registro y valoración “21ª Operaciones entre empresas del grupo”, apartado 2.2. “Operaciones de fusión y escisión”, según redacción del RDL 1.159/2010”, y como consecuencia del registro de la fusión por absorción de Cevasa, Inversiones Mobiliarias, S.L.U. y Cevasa-Teyco, S.L., por CEVASA., con efectos contables el 01.01.2013, los dividendos percibidos por CEVASA de aquellas dos filiales, durante el primer semestre de 2013, han sido convenientemente eliminados y ajustados en las cuentas individuales de CEVASA correspondientes al primer semestre del ejercicio.

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

El detalle a 30.06.2013 de los activos y pasivos financieros, excluyendo deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, es el siguiente:

a) *Activos financieros a corto plazo.*

A continuación se desglosa el detalle, a 30.06.2013, de las inversiones financieras del grupo disponibles para su negociación:

(cifras en miles de €)

	Importe a 30/06/2013
Depósitos bancarios	930
Acciones de otras Compañías	6
TOTAL:	936

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 8.576 miles de euros, con el siguiente detalle:

(cifras en miles de €)

	Importe a 30/06/2013
Deudas a corto plazo de préstamos bancarios	1.531
Importe dispuesto de líneas de crédito	5.511
Préstamos de empresas filiales	1.534
TOTAL:	8.576

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

A continuación se desglosan, a 30.06.2013, las inversiones financieras del grupo disponibles para la venta:

(cifras en miles de €)

	Importe a 30/06/2013
Acciones	1.032
Depósitos bancarios	2.002
TOTAL:	3.034

d) *Pasivos financieros a largo plazo.*

Respecto a las deudas a largo plazo, los principales pasivos financieros a largo plazo se corresponden con préstamos hipotecarios y con deudas derivadas de instrumentos de cobertura, y son los siguientes:

(cifras en miles de €)

Entidades financieras	Valor nominal de la deuda a l/p.	Ajuste a valor razonable +/-	TOTAL
Banc Sabadell Atlántico	27.667		27.667
Banco Santander	13.185	-2.053	11.132
BBVA	9.204	-2.342	6.862
Pasivos derivados de intr.cobertura	546		546
	50.602	-4.395	46.207

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 31.12.2012.

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

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 1S 2013 Y 1S 2012	Miles de Euros											
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Hoteles		Servicios de gestión inmobiliaria		Patrimonio financiero	
	1S 2013	1S 2012	1S 2013	1S 2012	1S 2013	1S 2012	1S 2013	1S 2012	1S 2013	1S 2012	1S 2013	1S 2012
1) INGRESOS	6.994	7.114	5.939	6.013	197	365	808	701	51	35		
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	5.621	5.842	5.621	5.842								
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	190	265			190	265						
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	39	136	2	2	1	100			36	35		
1D) Ingresos de otras actividades operativas	804	701					804	701				
1E) Otros ingresos y resultados	340	170	316	170	6		3		14			
2) GASTOS	-6.344	-5.848	-4.472	-3.745	-495	-855	-1.204	-1.194	-5	-9	-168	-45
2A) Gastos operativos	-2.361	-2.071	-1.799	-1.604	-140	-104	-415	-355	-3	-3	-3	-4
2B) Gastos de personal	-2.328	-1.975	-1.505	-1.297	-112	-102	-546	-533	-1	-2	-165	-41
2C) Otros gastos	-992	-895	-918	-812	-20	-27	-54	-54	-2	-3		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	844	871	844	871								
2E) Depreciación inmovilizado material	-1.100	-1.051	-907	-795	-5	-5	-187	-250				
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	-20	-20	-17	-18	-1	-2	-1	-1				
2G) Impagados	-144	-91	-144	-91								
2H) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	-243	-616	-26		-217	-616						
(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	650	1.267	1.467	2.268	-299	-490	-396	-493	46	26	-168	-45
4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	1.470	1.060	1.466	1.049			4	11				
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	1.030	1.351	1.030	1.351								
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	458	-1.081	458	-1.081								
4C) Partidas del Patrimonio Neto aplicadas a la cuenta de resultados	-18	790	-22	779			4	11				
(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones	2.120	2.327	2.933	3.318	-299	-490	-392	-482	46	26	-168	-45
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	66	301	37	129				1			29	170
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.186	-1.272	-1.122	-1.192	-32	-52	-16	-26	-17			-3
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-321	-155	-321	-155								
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	-86	179	-86	179								
(10)=(5)+(6)+(7)+(8)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo	593	1.380	1.441	2.280	-330	-541	-408	-507	29	26	-140	123
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	43	-27										
(12)=(10)+(11) Resultado Neto del Ejercicio	635	1.353										
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	635	1.353										
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios												

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 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: 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 las Sociedades promotoras del grupo 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 realizadas entre las mismas sociedades del grupo, a excepción de las retribuciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración. Durante el semestre se ha satisfecho 146 miles de euros en concepto de Atenciones Estatutarias y 47 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.

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

No se han producido hechos significativos posteriores al 30.06.2013.

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 2013, determinadas existencias inmobiliarias disminuyeron de valor en 30 miles de euros respecto a los valores previamente registrados. Comparativamente, en el primer semestre del 2012 se registró un deterioro por esos mismos conceptos, por 272 miles de euros.

- *Reconocimiento de pérdidas y recuperación 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, se registraron 1.081 miles de euros en concepto de disminución de valor de determinados activos de las inversiones inmobiliarias, que fueron parcialmente compensados en la cuenta de resultados por la imputación en la misma de 780 miles de euros en concepto de traslado de subvenciones devengadas, previamente registradas en Patrimonio Neto.

En el primer semestre del 2013, determinadas inversiones inmobiliarias recuperaron parte de su anterior deterioro, y por ello se han registrado en la cuenta de resultados 458 miles de euros como ingreso, parcialmente compensados por un cargo de 321 miles de euros, de retrocesión a Patrimonio Neto de subvenciones que en años anteriores se habían trasladado a la cuenta de resultados.

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

Durante el primer semestre de 2013, los instrumentos financieros del grupo a medio y largo plazo aumentaron de valor en 50 miles de euros respecto a sus valores previamente contabilizados.

Adicionalmente, la valoración de los swaps de cobertura de flujos de efectivo, aumentaron de valor en 281 mil euros.

- *Reversión de provisiones por costos de reestructuración.*

No existían provisiones por reestructuración dotadas a 31.12.2012 ni se ha dotado provisión alguna en el primer semestre del año 2013.

- *Adquisiciones y disposiciones de inversiones inmobiliarias..*

Durante el primer semestre del 2013 se han realizado inversiones en inmuebles acabados integrantes de las inversiones inmobiliarias por un total de 920 miles de euros, frente a unas inversiones de 3.277 miles de euros en el primer semestre del 2012. Por el contrario, se han realizado ventas de activos integrantes de estas inversiones, que se encontraban contabilizadas por un importe íntegro de 295 miles de euros, frente a 210 miles de euros en el primer semestre de 2012.

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

A 30/06/2013 no existen compromisos de compra de inmovilizados o de inversiones inmobiliarias. Tampoco existían compromisos de venta.

- *Pagos derivados de litigios.*

No han habido pagos significativos derivados de litigios durante el primer semestre del ejercicio 2013. Tampoco los hubo en el primer semestre de 2012. 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.