

DECLARACIÓN INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL TERCER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2017

(Nota: mientras no se informe de lo contrario todas las cifras contenidas en la declaración intermedia aparecen en miles de euros).

GRUPO CEVASA

Avance trimestral de resultados

Las principales partidas de las cuentas de resultados consolidadas correspondientes a los nueve primeros meses de los ejercicios 2017 y 2016 se muestran a continuación:

	(1)	(a)	(b)	(2) = (a) + (b)	(3) = (1) - (2)	(3)/(2)
	De 01.01 a 30.09.2017 (criterio valor razonable)	De 01.01 a 30.09.2016 (cifras publicadas criterio valor de coste)	Ajustes realizados	De 01.01 a 30.09.2016 (cifras ajustadas al criterio de valor razonable)	Diferencia	% de variación
<i>(miles de euros)</i>						
CIFRA DE NEGOCIOS	10.871	10.177		10.177	694	6,8%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	11.178	13.943	6.611	20.554	-9.376	-45,6%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	10.461	11.547	5.119	16.666	-6.205	-37,2%

En los nueve primeros meses del año 2017, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 11.178 miles de euros, frente a los 20.554 miles de euros del mismo periodo de 2016, aplicando el criterio de valoración de sus inversiones inmobiliarias a valor razonable.

A comienzos del año 2016 se vendió el hotel que el Grupo tenía en la localidad de Torrevieja (Alicante) que estaba incluido dentro del inmovilizado y no en las inversiones inmobiliarias. Esta operación ocasionó un resultado contable antes de impuestos de 9.265 miles de euros. Excluyendo el beneficio anterior, el resultado comparativo antes de impuestos de los primeros nueve meses del año 2016 sería de 11.289 miles de euros, que es una cifra muy similar a la de los nueve primeros meses de este año 2017 (11.178 miles de euros).

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 los primeros nueve meses del año 2017 de 8.532 miles de euros, frente a los 7.625 miles de euros del mismo periodo del año 2016 (+907 miles de euros). La mejora de este resultado se explica principalmente por el aumento de las rentas de alquiler (+686 miles de euros), por mejora de las rentas de mercado, por un mayor parque de viviendas de alquiler y también como consecuencia de las inversiones de mejora y actualización que se vienen realizando en la cartera de inmuebles.



- 2) La disminución de los tipos de interés y el menor saldo medio de financiación externa explican una mejora del resultado en 252 miles de euros.
- 3) Durante los nueve primeros meses del año ha sido prácticamente nula la aportación al resultado antes de impuestos de la cartera de inversiones financieras del Grupo (+13 miles de euros). Frente a este resultado, en el mismo periodo del año 2016 se obtuvo una pérdida de 49 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 4.006 miles de euros, frente a los 5.158 miles de euros del mismo periodo del año anterior (-1.431 miles de euros).

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 se han realizado inversiones en inmuebles por un total de 11.938 miles de euros. Las inversiones más relevantes han sido las siguientes:

- 9.175 miles de euros, adicionales a los 520 miles de ejercicio 2016, en la compra de un edificio de 37 viviendas en la localidad de Cornellà de Llobregat (Barcelona), destinado a alquiler.
- 2.738 miles de euros en los edificios de viviendas y oficinas del complejo inmobiliario “Meridiano-Cero” en Barcelona, donde a lo largo del año pasado y de este 2017, se vienen realizando obras de mejora en las fachadas y cerramientos de los edificios, además de obras de reacondicionamiento del interior de los espacios alquilables.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Avance trimestral de resultados

Las principales partidas de las cuentas de resultados, correspondientes al primer trimestre de los ejercicios 2017 y 2016, se muestran a continuación:

<i>(miles de euros)</i>	De 01.01 a 30.09.2017	De 01.01 a 30.09.2016	Diferencia	% de variación
CIFRA DE NEGOCIOS	7.519	2.124	5.395	254,0%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.462	335	5.127	1530,4%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	5.623	193	5.430	2813,5%

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es la Sociedad holding y cabecera del Grupo CEVASA y sus principales ingresos provienen de los dividendos de sus filiales y de los servicios que ésta presta a las mismas.

Si bien los ingresos que provienen de prestación de servicios mantienen una cierta estabilidad son más variables los ingresos provenientes de dividendos de las filiales, que se distribuyen en función de las necesidades de traslado de liquidez desde las filiales a la matriz.



El resultado obtenido durante los nueve primeros meses del año 2017 ha sido positivo en 5.623 miles de euros, frente a 193 miles de euros del mismo periodo del ejercicio 2016.

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante el periodo ha sido de 5.462 miles de euros, frente a un resultado en el mismo periodo del año anterior de 335 miles de euros.

El desglose de los ingresos de CEVASA y su comparación respecto al mismo periodo del año 2016 se presentan en el siguiente cuadro:

(miles de euros)	De 01.01 a 30.09.2017	De 01.01 a 30.09.2016	Diferencia	% de variación
- Dividendos de filiales	6.097	875	5.222	596,8%
- Prestación de servicios a filiales	1.356	1.182	174	14,7%
- Alquiler de edificios	66	67	-1	-1,5%
Cifra de negocios	7.519	2.124	5.396	254,0%

La venta a comienzos del año 2016 del único hotel que tenía el Grupo, por la sociedad CEVASA Hoteles, S.L.U. dejó a esta filial sin actividad y la liquidez obtenida se trasladó a la matriz vía dividendos, contra el resultado positivo del ejercicio 2016. Del total de dividendos percibidos de sus filiales durante los primeros nueve meses del año, 4.734 miles de euros provienen de aquella sociedad. En el ejercicio 2016 los dividendos trasladados a CEVASA tuvieron como origen sus resultados corrientes. Esto explica la disminución de los ingresos y del resultado contable de la matriz.

Los gastos corrientes de la matriz del Grupo se mantienen estables. Durante los nueve primeros meses del año, estos gastos corrientes, excluyendo amortizaciones, provisiones y gastos financieros, totalizaron 1.613 miles de euros, frente a los 1.547 miles de euros del mismo periodo del año 2016.

El resultado financiero obtenido durante el periodo informado ha sido negativo en 304 miles de euros, frente a -76 miles de euros de los nueve primeros meses del año 2016. La causa principal del empeoramiento de este resultado se debe a la cartera de renta variable.



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) Hechos relevantes números de registro 250174 y 250175 de fecha 31/03/2017

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad hizo públicos el Informe anual de gobierno corporativo del ejercicio 2016 y el Informe anual de remuneraciones de los consejeros del mismo ejercicio.

2) Hecho relevante nº. 250176 de fecha 31/03/2017

Valoración inmobiliaria y NNNAV a 31.12.2016:

Según la valoración realizada por American Appraisal España, S.A. (Duff&Phelps), el valor total de los inmuebles de las empresas del grupo CEVASA a 31.12.2016 ascendía a 385.490 miles de euros, lo que supone un aumento del GAV del 4,45% respecto al valor de cierre del ejercicio 2015.

El desglose por tipos de activos es el siguiente:

<i>(cifras en miles de euros)</i>	2016	2015	% de variación
- Inmuebles en Inversión Patrimonial	351.371	341.531	2,88%
- Inmuebles en Negocio Promociones	34.119	27.544	23,87%
TOTAL:	385.490	369.075	4,45%

Esta valoración de los activos inmobiliarios permite calcular el Valor Neto de los Activos (concepto asociado al indicador EPRA NNNAV o "triple net NAV"). A 31.12.2016, dicho valor ascendía a 279.533 miles de euros después de impuestos (262.223 miles de euros a 31.12.2015).

El indicador EPRA NNNAV recoge, además del valor razonable o de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (Gross Asset Value), el valor del resto de activos y pasivos que integran el patrimonio, así como los impuestos potenciales que se devengarían en caso de venta de los elementos que lo componen.

La tasación se hizo en base al principio de empresa en funcionamiento y no contempla las cargas derivadas de un cese en la actividad.

Las plusvalías brutas latentes al cierre del año 2016 imputable a los inmuebles eran de 226.397 miles de euros, un 4,8% mayores a las del año 2015.

El NNNAV por acción al cierre del año 2016 era de 12,07 euros lo que supone un aumento del 6,63% respecto al valor del cierre del ejercicio 2015.



3) Hechos relevantes nº. 251.491 y 251.804 de fechas 03/05/2017 y 09/05/2017

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas y las propuestas de acuerdos.

4) Hechos relevantes nº. 253.762 y 253.805 de fechas 22/06/2017 y 23/06/2017, respectivamente.

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 21/06/2017, entre ellos el pago de un dividendo de 0,15 euros íntegros por acción, en fecha 03/07/2017.

5) Hechos relevantes nº. 254.093 de fecha 30/06/2017.

Mediante dicho hecho relevante, la Sociedad comunicó la modificación en la composición del Comité de Auditoría, modificación necesaria tras los cambios de consejeros producidos en la Junta General.