

## DECLARACIÓN INTERMEDIA

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

### COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

#### Avance trimestral de resultados.

Las principales partidas de las Cuentas de Resultados correspondientes a los tres primeros trimestres de los ejercicios 2009 y 2008 se muestran a continuación:

<i>(cifras en miles de €)</i>	<b>De 01.01 a 30.09.2009</b>	<b>De 01.01 a 30.09.2008</b>
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	1.463	2.005
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	3.000	9.130
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	3.453	9.245

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.

En los tres primeros trimestres del año 2009 se trasladaron a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. dividendos de sus filiales por un total de 4.407 miles de euros, frente a 9.246 miles de euros para el mismo período del ejercicio 2008.

### GRUPO CEVASA

#### Avance trimestral de resultados.

Las principales partidas de las Cuentas de Resultados consolidadas correspondientes a los tres primeros trimestres de los ejercicios 2009 y 2008 se muestran a continuación:

<i>(cifras en miles de €)</i>	<b>De 01.01 a 30.09.2009</b>	<b>De 01.01 a 30.09.2008</b>
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	12.028	11.531
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	2.833	-839
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	2.602	184



El importe de la cifra de negocios en los tres primeros trimestres del 2009 del Grupo CEVASA ha aumentado un 4,3% respecto a la del mismo período del 2008. Por líneas de negocio, las variaciones han sido las siguientes:

(cifras en miles de €)	De 01.01 a 30.09.2009	De 01.01 a 30.09.2008	% de variación
- Inmuebles en alquiler	9.851	9.208	7,0%
- Hotel	2.124	2.266	-6,3%
- Servicios de mantenimiento a terceros	14	37	-62,2%
- Servicios de gestión inmobiliaria	39	20	95,0%
- Promoción inmobiliaria	0	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>12.028</b>	<b>11.531</b>	<b>4,3%</b>

Si bien la demanda de viviendas en alquiler va al alza, también es cierto que ha aumentado aún más la oferta disponible, para edificios inicialmente destinados a la venta y ahora en alquiler. Esto, unido a la crisis económica que estamos viviendo, ha ocasionado una caída de los precios de alquiler en los nuevos contratos.

Por lo que se refiere a las oficinas y locales en alquiler, la crisis económica está ocasionando un aumento importante de la desocupación y una caída de las rentas de alquiler.

Tampoco está ayudando al aumento de las rentas de alquiler las bajas tasas de inflación que estamos teniendo, que se toman de base para la actualización anual de las rentas de los contratos en vigor. El hecho de que durante el segundo semestre del año 2009 se incorporaran al parque en alquiler, dos inmuebles nuevos con 115 viviendas, explica el aumento de los ingresos de esta línea de negocios.

A pesar de que se está conteniendo los gastos corrientes, el resultado operativo del grupo ha descendido respecto al mismo período del ejercicio 2008, debido al aumento en cerca de 700 miles de euros en dotaciones por impagados, gran parte de estas dotaciones corresponden a la falta de compromisos de pago de uno de nuestros principales inquilinos.

La crisis generalizada está afectando también al sector turístico, hecho que explica la disminución de los ingresos de la actividad hotelera en un 6,3%.

El resultado financiero positivo de los tres primeros trimestres del 2009 de 0,31 millones de euros, frente a la pérdida cercana a 3,9 millones de euros en el mismo período del ejercicio 2008, explica el aumento en aproximadamente 3,7 millones de euros del beneficio antes de impuestos de los dos períodos comparados.



### **Otra información.**

- **Dividendos pagados a cuenta en el ejercicio 2009:**

El 15 de enero de 2009 se pagó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2008 por un importe global de 1.267.398 euros, que corresponde a un reparto de 1 euro bruto (0,82 euro neto) por acción.

El 6 de julio de 2009 se pagó el dividendo complementario, por un importe global de 3.831.362 euros, equivalente a 3,09 euros brutos (2,53 netos) por acción.

- **Hechos significativos:** Se informa a continuación, de forma resumida, de los hechos significativos comunicados a la CNMV desde el inicio del ejercicio 2009 y hasta el cierre del tercer trimestre.

Los textos completos de estas comunicaciones pueden consultarse en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) o en la de CEVASA ([www.cevasa.com](http://www.cevasa.com)).

### **Hecho Relevante Nº. 28.441 de 31/03/2009**

#### **Valoración Inmobiliaria y NAV a 31.12.2008**

Según la valoración realizada por AMERICAN APPRAISAL, el valor total de los inmuebles de las empresas del grupo CEVASA a 31.12.2008 ascendía a 386,9 millones de euros, lo que supone una disminución del GAV del 7% respecto al valor de cierre del ejercicio 2007.

El desglose por tipos de activos es el siguiente:

<i>(cifras en miles de €)</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>% de variación</b>
- Inmuebles en Inversión Patrimonial	290.478	314.515	-7,64%
- Inmuebles en Negocio Promociones	96.436	101.454	-4,95%
<b>TOTAL:</b>	<b>386.914</b>	<b>415.969</b>	<b>-6,98%</b>

Esta valoración de los activos inmobiliarios permite calcular el Valor Neto de los Activos o Net Asset Value (NAV), que asciende a 31.12.2008 a 374,6 millones de euros (antes de impuestos) y a 322,1 millones de euros (después de impuestos potenciales). Esta valoración se ha hecho en base al principio de empresa en funcionamiento y no contempla las cargas derivadas de un cese en la actividad.

Las plusvalías latentes al cierre del año 2008 imputables a los inmuebles son de 275,9 millones de euros, un 16,7% menores a las del año 2007.

### **Hecho Relevante Nº. 106.362 de 31/03/2009**

**Informe Anual del Gobierno Corporativo:** Disponible en la web de la Sociedad [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com).



#### **Hecho Relevante Nº. 110.681 de 30/06/2009**

Acuerdos de la Junta General de Accionistas celebrada el día 25 de junio de 2009: Los acuerdos se encuentran disponibles en la página web de la Sociedad [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com) y a continuación se ofrece un extracto de los mismos:

- **Pago de dividendo:** Se acordó pagar un dividendo de 4 euros por acción, y habiéndose satisfecho a cuenta del mismo 1 euro por acción, procede el pago de un dividendo complementario, que, considerando lo dispuesto por la Ley sobre los derechos económicos de la autocartera, equivale a 3,08709441 euros, de los que se retendrán 0,55567699 euros a cuenta del IRPF o IS, resultando un líquido por acción de 2,53141742 euros.

Dicho dividendo se pagará a partir del próximo día 6 de julio de 2009.

Se acordó también satisfacer un total de 112.000 euros en concepto de atenciones estatutarias a los miembros del Consejo de Administración.

- **Nombramiento de Auditores:** Se acordó nombrar auditor de cuentas para el ejercicio 2009 a DELOITTE, S.L., que será la entidad en la que recaerá la responsabilidad de llevar a cabo las auditorías de la cuentas individuales y consolidadas de CEVASA.
- **Reducción de capital:** Se acordó reducir el capital social en la cifra de 195.000 euros, mediante amortización de 32.500 acciones que se encontraban en la autocartera de la Sociedad. Tras la mencionada reducción, el nuevo capital social es de 7.453.140 euros.
- **Autorización para adquirir acciones propias:** Se acordó autorizar al Consejo de Administración para que, directamente o a través de sus sociedades filiales, pueda adquirir acciones de la propia Compañía, hasta un 5% del capital social, a unos precios mínimos y máximos, del 85% y el 115% del valor de cotización en la fecha de adquisición. Las modalidades de adquisición podrán ser por título de compraventa o por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso.

El plazo por el que se facultó al Consejo de Administración para adquirir acciones propias tiene una duración de dieciocho meses a partir del día de celebración de la Junta.

- **Tributación consolidada:** Se acordó aplicar para el ejercicio 2010 y siguientes el régimen especial de consolidación fiscal, conjuntamente con las cinco sociedades filiales dominadas en un 100%.

#### **Hecho Relevante Nº. 29.132 de 30/06/2009**

##### Reparto de dividendo:

Tras el acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 25 de junio de 2009 de distribución de los beneficios del ejercicio 2008, debe abonarse un dividendo complementario a los titulares de las acciones en circulación que, considerando lo dispuesto por la Ley sobre los derechos económicos de la autocartera, equivale a 3,08709441 euros, de los que se retendrán 0,55567699 euros a cuenta del IRPF o IS, resultando un líquido por acción de 2,53141742 euros.



El abono a los accionistas se realizará a través de las Entidades adheridas a IBERCLEAR, con base a los certificados de posición que para el ejercicio de este derecho expida ese Servicio y su pago será hecho a partir del próximo día 6 de julio de 2009, mediante transferencia bancaria a favor de las mencionadas entidades, a abonar en las cuentas beneficiarias que éstas informen con carácter previo a la entidad agente de la Sociedad, el Banco Español de Crédito.

#### **Hecho Relevante Nº. 110.784 de 2/07/2009**

##### Anuncio de reducción de capital:

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 165 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se hace público que la Junta General Ordinaria de Accionistas de COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A., celebrada en fecha 25 de junio de 2009 en segunda convocatoria, ha acordado por unanimidad reducir su capital social en la cuantía de CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL EUROS (195.000 euros) para dejarlo fijado en la cifra de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA EUROS (7.453.140 euros).

La reducción de capital se ha realizado, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78 de la ley de Sociedades Anónimas, con la finalidad de reducir autocartera de la Sociedad y se ha instrumentalizado mediante la amortización y anulación de TREINTA Y DOS MIL QUINIENTAS (32.500) acciones, ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, de SEIS EUROS (6 euros) de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Se deja expresa constancia de que se ha constituido una reserva indisponible por importe equivalente al valor nominal de las acciones amortizadas de la cual sólo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción de capital.

Dado que la adquisición de las acciones amortizadas se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición, no existe derecho de oposición de los acreedores de la Sociedad a la reducción efectuada.