

DECLARACIÓN INTERMEDIA

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

GRUPO CEVASA

Cambios de políticas contables y comparación de la información

En aplicación del acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad matriz, desde el uno de enero y ya para el ejercicio 2017, el grupo CEVASA aplica, en sus cuentas consolidadas elaboradas con criterios NIIF,s y en lo que se refiere a la valoración de sus inversiones inmobiliarias, el criterio de valor razonable, alternativo al criterio de coste que ha venido aplicando hasta el ejercicio 2016.

La NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores” permite cambios en las políticas contables cuando tengan como resultado que los estados financieros proporcionen información más fiable y relevante, respecto a la situación financiera de la entidad, su rendimiento y sus flujos de efectivo.

El Consejo de Administración entiende que en la aplicación del criterio de valor razonable, permitido por la NIC 40, los estados contables del grupo proporcionarán información más ajustada a la realidad económica y de valor del grupo, ofreciendo mejor visibilidad del grupo CEVASA y de sus potenciales y riesgos.

Este nuevo criterio, respecto al anterior, supone:

- El reflejo del valor razonable a 01/01/2017, realizando apuntes iniciales que se han llevado a reservas (plusvalía neta de impuestos) y a pasivos por impuestos diferidos (carga fiscal sobre la plusvalía).
- A partir del 01/01/2017, los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se reconocen en el estado de resultados y forman parte del resultado del ejercicio. Por el contrario, no se practican amortizaciones de las inversiones inmobiliarias. Esta pérdida de valor por uso y paso del tiempo y otras minusvalías o plusvalías ya se encuentran implícitas en los cambios de valor.

La aplicación de la nueva política en fecha uno de enero de este ejercicio 2017 ha supuesto realizar ajustes en los siguientes epígrafes del balance consolidado de apertura del ejercicio 2017:



AJUSTES EN BALANCE DE APERTURA DEL EJERCICIO 2017				
ACTIVO A 01/01/2017				
<i>(miles de euros)</i>	01/01/2017	Ajustes a valor razonable	Reclasificaciones	01/01/2017
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	169.940	196.073		366.013
AII. Propiedades, planta y equipo	164.578	196.073		360.651
2. <i>Inversiones inmobiliarias</i>	154.818	196.073		350.891
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler	148.149	195.731		343.880
Solares	52.771			52.771
Construcciones	128.463	195.731	-33.085	291.109
Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias	-29.063		29.063	
Deterioros de valor	-4.022		4.022	
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock	6.669	342		7.010
Solares	6.148	342		6.490
Obras en curso	520			520
TOTAL ACTIVO	214.932	196.073		411.005

PASIVO A 01/01/2017				
<i>(miles de euros)</i>	01/01/2017	Ajustes a valor razonable	Reclasificaciones	01/01/2017
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)	122.224	152.749		274.973
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	117.287	152.749		270.036
AV. Ajustes por valoración de inversiones inmobiliarias		152.749		152.749
1. Ajustes por valoración de inversiones inmobiliarias		152.749		152.749
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	4.937	1.074		6.011
C) INGRESOS DIFERIDOS	12.446	-12.446		
C1. Subvenciones de capital	3.219	-3.219		
C2. Subvenciones por préstamos subsidiados	9.227	-9.227		
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)	80.261	54.698		134.959
DII. Impuestos diferidos	240	54.698		54.937
TOTAL PASIVO	214.932	196.073		411.005

Con el fin de hacer comparables las cifras que se ofrecen en esta declaración intermedia, en los cuadros se han ajustado las cifras de resultados que se ofrecen en este informe del primer trimestre del año 2016, excluyendo de las mismas la amortización de las inversiones inmobiliarias, incorporando como resultado las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y de sus pasivos asociados.



Avance trimestral de resultados

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

	(1)	(a)	(b)	(2) = (a) + (b)	(3) = (1) - (2)	(3)/(2)
(miles de euros)	De 01.01 a 31.03.2017 (criterio valor razonable)	De 01.01 a 31.03.2016 (cifras publicadas criterio valor de coste)	Ajuste realizados	De 01.01 a 31.03.2016 (cifras ajustadas al criterio de valor razonable)	Diferencia	% de variación
CIFRA DE NEGOCIOS	3.487	3.343		3.343	144	4,3%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.485	10.681	-113	10.568	-9.083	-85,9%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.222	8.223	-113	8.110	-6.888	-84,9%

El desglose de la variación de la cifra de negocios es el siguiente:

(miles de euros)	De 01.01 a 31.03.2017	De 01.01 a 31.03.2016	Diferencia	% de variación
- Inmuebles en alquiler	3.487	3.340	147	4,4%
- Hotel		3	-3	-100,0%
TOTAL	3.487	3.343	144	4,3%

En el primer trimestre del ejercicio 2016 se vendió el hotel que el Grupo tenía en la localidad de Torrevieja (Alicante), por un total de 11.300 miles de euros. Como consecuencia de ello, se registró en la cuenta de resultados un beneficio contable de 9.265 miles de euros.

Excluyendo el beneficio anterior, el resultado antes de impuestos de las actividades corrientes, del primer trimestre del año 2016, con el nuevo criterio de valoración, fue de 1.303 miles de euros. En el primer trimestre de este ejercicio 2017, dicho resultado fue de 1.485 miles de euros (+182 miles de euros). Esta variación del resultado tiene el siguiente desglose:

- Durante el primer trimestre del año 2017 se ha registrado un resultado positivo de 72 miles de euros, en concepto de variaciones de valor de la cartera de renta variable del grupo, frente a una pérdida de 150 miles de euros en el primer trimestre de 2016 (+222 miles de euros).
- Los gastos financieros por intereses de préstamos, del primer trimestre del año 2017 (382 miles de euros) han sido menores en 124 miles de euros respecto a los mismos gastos del mismo trimestre del año anterior (506 miles de euros).
- La cartera de inmuebles en alquiler no ha sufrido variación respecto a la existente en el primer trimestre del 2016, salvo un nuevo edificio que ha comenzado a alquilarse a finales de marzo de este año; sin embargo, las rentas por alquileres han aumentado en 147 miles de euros (+ 4,4%).



- Durante el primer trimestre del año 2017 se han realizado obras de renovación de superficies interiores, destinadas a oficinas y viviendas, cuyo coste se ha considerado, en principio como gasto, a la espera de la finalización de las mismas y del resultado de una estimación que permita calificar algunas de ellas como inversión (alrededor de -250 miles de euros).

Respecto a las inversiones, en el primer trimestre del año se han registrado un total de 9.691 miles de euros, de los que alrededor de 9.000 miles de euros (adicionales a los 500 miles de euros contabilizados al cierre del ejercicio 2016 a cuenta del precio) se corresponden con la compraventa de un edificio de 37 viviendas en la localidad de Cornellà de Llobregat (Barcelona), destinado a alquiler.

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 31.03.2017	De 01.01 a 31.03.2016	Diferencia	% de variación
CIFRA DE NEGOCIOS	5.220	1.357	3.863	284,7%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.555	295	4.260	1444,1%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	4.713	438	4.275	976,0%

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.

Los ingresos por servicios a sus filiales se han mantenido en cifras muy similares a las del primer trimestre del ejercicio 2016. En cambio, ha variado significativamente el importe de dividendos percibidos de las mismas.

En el primer trimestre del año 2017 se ha trasladado a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. desde sus filiales, un total de 4.801 miles de euros en concepto de dividendos, frente a los 875 miles de euros del primer trimestre del año 2016.

La mayor parte de los dividendos percibidos por CEVASA de sus filiales, en el primer trimestre de este año, tiene su origen en el resultado extraordinario obtenido en el pasado ejercicio por su filial CEVASA Hoteles, S.L.U., en la venta del único hotel propiedad del grupo en la localidad de Torreveja (Alicante). Mediante el dividendo, parte de la liquidez obtenida en aquella venta se ha trasladado a la matriz, para su aplicación en otros negocios.



Otra información

A) HECHOS RELEVANTES PUBLICADOS DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE 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**

Informe anual de gobierno corporativo e Informe anual de remuneraciones de los consejeros:

Disponibles ambos en la web de la Sociedad www.cevasa.com, apartado "Accionistas e Inversores".

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.