

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

Avance trimestral de resultados.

Las principales partidas de las cuentas de resultados consolidadas correspondientes a los nueve primeros meses de los ejercicios 2016 y 2015 se muestran a continuación:

	De 01.01 a 30.09.2016	De 01.01 a 30.09.2015	Diferencia	% de variación
CIFRA DE NEGOCIOS	10.177	12.233	-2.056	-16,8%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	13.943	4.249	9.694	228,1%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	11.547	3.541	8.006	226,1%

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

	De 01.01 a 30.09.2016	De 01.01 a 30.09.2015	Diferencia	% de variación
- Inmuebles en alquiler	10.082	9.738	344	3,5%
- Hotel	-6	2.495	-2.501	-100,2%
- Servicios de gestión inmobiliaria	101		101	100,0%
TOTAL	10.177	12.233	-2.056	-16,8%

En los primeros nueve meses del año 2016, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 13.943 miles de euros, frente a los 4.249 miles de euros del mismo periodo de 2015.



El aumento del resultado antes de impuestos es el resultado de:

- 1) A comienzos de este año se vendió el hotel que el grupo tenía en la localidad de Torrevieja (Alicante), por un total de 11.300 miles de euros. Esta operación ocasionó un resultado positivo antes de impuestos de 9.175 miles de euros. Adicionalmente se han producido otros costes asociados a la operativa del hotel durante los primeros días del año y al cese en las operaciones, con lo que la aportación del hotel al resultado antes de impuestos del periodo ha sido de 9.021 miles de euros. Frente a este resultado, en el mismo periodo del año 2015 el hotel había aportado 634 mil euros al resultado antes de impuestos (+8.387 miles de euros).
- 2) Aunque durante el periodo la variación total del valor de la cartera inmobiliaria ha sido positiva, aumentando el valor del grupo y de la acción, el grupo valora sus inmuebles por el método de coste y no por su valor razonable, y, por aplicación de la normativa contable, sólo se han trasladado a la cuenta de resultados las variaciones de valor de algunos activos, que han disminuido su valor respecto al que tenían a 31/12/2015, ocasionando unas pérdidas contables de 84 miles de euros en el periodo, frente a un beneficio de 284 miles de euros en el mismo periodo del anterior (-368 miles de euros).
- 3) La suma de intereses de financiación y otros resultados financieros ha sido de -1.394 miles de euros, frente a los -2.225 miles de euros del mismo periodo del año anterior (+831 miles de euros). La explicación de esta mejora en los resultados financieros se encuentra en el menor saldo medio de financiación externa, en la disminución de los tipos de interés y en un mejor resultado relativo de la cartera de renta variable.
- 4) Respecto a las del mismo periodo del año anterior, las amortizaciones registradas son menores en 274 miles de euros.
- 5) Tras finalizar algunos contenciosos con sentencias favorables, se han obtenido devoluciones de impuestos satisfechos en pasados ejercicios, por un total de 254 mil euros.
- 6) Mejora de los resultados corrientes del periodo (+316 miles de euros), de los cuales 310 mil euros son consecuencia de un aumento de las rentas por alquiler de los edificios, especialmente del segmento residencial.

Respecto a las inversiones realizadas, durante los nueve primeros meses del año han alcanzado un total de 3.800 miles de euros. Las principales inversiones realizadas en inmuebles para alquiler han sido la compra de la primera planta de un edificio en Barcelona destinado a oficinas, por un total de 1.293 miles de euros y un pago a cuenta del precio, por 518 miles de euros, de un edificio de 37 viviendas en Cornellà (Barcelona), que se tiene previsto formalizar antes de final de año y que supondrá una inversión total de algo más de 9 millones de euros. También se han invertido 919 miles de euros en compra de nuevos suelos y en el desarrollo de los que tenemos en cartera. Adicionalmente se han invertido 1.070 mil euros en mejoras de los edificios en explotación en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona.



COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Avance trimestral de resultados.

Las principales partidas de las cuentas de resultados correspondientes a los nueve primeros meses de los ejercicios 2016 y 2015 se muestran a continuación:

	De 01.01 a 30.09.2016	De 01.01 a 30.09.2015	Diferencia	% de variación
CIFRA DE NEGOCIOS	2.124	18.942	-16.818	-88,8%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	335	17.441	-17.106	-98,1%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	193	17.417	-17.224	-98,9%

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding 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 que provienen de servicios mantienen una cierta estabilidad, por ser estables tanto los servicios que se prestan como los precios que a ellos se aplican, en función de criterios de mercado. Por el contrario, los ingresos provenientes de dividendos varían en función de la oportunidad del pago de estos dividendos y del traslado de liquidez desde las filiales a la matriz.

Si bien los ingresos por servicios a sus filiales se han mantenido en cifras muy similares a las de mismo periodo del ejercicio 2015, ha variado significativamente el importe de dividendos percibidos de las mismas.

En los nueve primeros meses del años 2016, en concepto de dividendos, se ha trasladado a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., desde sus filiales, un total de 875 miles de euros, frente a los 17.639 miles de euros del mismo periodo del año 2015. En el ejercicio 2015, la filial CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.A., abonó a CEVASA un elevado dividendo con origen en los resultados del ejercicio anterior (2014), cuyo origen estuvo en la materialización de un beneficio contable en la venta de una de sus promociones en alquiler. Por el contrario, en los nueve primeros meses del año 2016 no se han trasladado a CEVASA dividendos con origen en resultados de sus filiales procedentes de la venta de inmuebles.

Los gastos corrientes de la matriz, de los primeros nueve meses del año, que no incluyen amortizaciones, provisiones ni gastos financieros, totalizaron 1.529 miles de euros, frente a los 1.442 miles de euros del mismo periodo del año 2015. Este aumento de los gastos corrientes ha sido casi compensado por una disminución de los gastos financieros y otros resultados.



Otra información.

A) HECHOS RELEVANTES PUBLICADOS DURANTE LOS NUEVE PRIMEROS MESES 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 "Zona Corporativa".

1) Hecho relevante número 236836 de fecha 31/03/2016

Valoración inmobiliaria y NNNAV a 31.12.2015:

Según la valoración realizada por AMERICAN APPRAISAL, el valor total de los inmuebles de las empresas del grupo CEVASA a 31.12.2015 ascendía a 369,08 millones de euros, lo que supone un aumento del GAV del 3,66% respecto al valor cierre del ejercicio 2014.

El desglose por tipos de activos es el siguiente:

<i>(cifras en miles de euros)</i>	2015	2014	% de variación
- Inmuebles en Inversión Patrimonial	341.531	329.862	3,54%
- Inmuebles en Negocio Promociones	27.544	26.197	5,14%
TOTAL:	369.075	356.059	3,66%

Esta valoración de los activos inmobiliarios permite calcular el Valor Neto de los Activos (concepto asumido en el informe al indicador EPRA NNNAV o "triple net" "NAV"), a 31.12.2015, dicho valor ascendía a 262,22 millones de euros después de impuestos (252,77 millones a 31.12.2014).

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 2015 imputable a los inmuebles eran de 216,04 millones de euros, un 6% mayores a las del año 2014.

El NNNAV por acción al cierre del año 2015 era de 11,32 euros lo que supone un aumento del 3,81% respecto al valor del cierre del ejercicio 2014.



2) Hechos relevantes números 236837 y 236838 de fecha 31/03/2016

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 “Zona Corporativa”.

3) Hechos relevante número 237982, 238483 y 240068, de fechas 28/04/2016, 11/05/2016 y 23/06/2016.

En el primero de ellos se anunciaba que el Consejo de Administración había acordado convocar Junta General ordinaria de accionistas para los días 22 o 23 de junio de 2016, en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

En el segundo se acompañaba el anuncio de convocatoria y la propuesta de acuerdos a someter a la citada Junta general.

En el tercero se comunicaban los datos relevantes de la Junta general celebrada el 23 de junio de 2016, quórum, acuerdos adoptados y resultado de las votaciones.

Disponibles en la web de la Sociedad www.cevasa.com, apartado “Zona Corporativa”.

4) Hecho relevante número 240067 de fecha 23/06/2016

La Sociedad comunicó el dividendo acordado por la Junta general, pagadero el 4 de julio. El dividendo acordado es de 0,13 euros íntegros por acción, sometido a la retención fiscal correspondiente.

5) Hecho relevante número 240499 de fecha 04/07/2016

La Sociedad comunicó los cambios acontecidos en la composición del Comité de Auditoría.