

DECLARACIÓN INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL TERCER TRIMESTRE DEL 2020

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

GRUPO CEVASA

Evolución de los negocios y avance trimestral de resultados

Durante el año estamos viviendo en un marco de excepcionalidad ocasionado por la pandemia del COVID-19, con medidas excepcionales que para contener la pandemia perjudican muy negativamente la actividad económica. En este contexto, el Grupo CEVASA está siendo sensible a estas circunstancias y aplicando diferentes medidas para facilitar el pago del alquiler a familias en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis generada por la covid-19, sin que por ello exista riesgo de discontinuidad en los negocios y en su gestión.

Desde el primer momento el Grupo CEVASA adoptó medidas para ayudar a los arrendatarios de nuestros edificios a los que la situación afectaba especialmente, con aplazamientos en las rentas de alquiler y condonaciones y descuentos, que, conforme se alarga la situación se hacen más extensivas.

Si bien podemos calificar como menor del esperado el impacto económico de la pandemia en nuestro Grupo, conforme pasan los meses va aumentando. Buena prueba de ello es que el saldo de deudores haya aumentado 850 mil euros durante los nueve primeros meses del año, entre aplazamientos pactados por el COVID-19 e impagados.

En los nueve primeros meses del año, el porcentaje de impagados, sobre la facturación emitida y remesada, fue del 3,49%, excluyendo los aplazamientos pactados, porcentaje que es más del doble del habitual. Durante ese periodo, los saldos totales que hemos calificado como “dudosos” suman 187 mil euros, con dotación del 100% de ese saldo contra la cuenta de resultados. Con toda probabilidad, conforme vayan pasando los meses esas dotaciones irán creciendo.

El crecimiento del número de contagios y la reciente declaración del estado de alarma y las medidas que lo acompañan, hacen prever un deterioro adicional a la situación registrada hasta el momento, por lo que las cifras del ejercicio se verán afectadas en mayor medida de lo que han sido hasta la fecha, tanto por la materialización del deterioro hasta el 30 de setiembre como por un empeoramiento de la situación hasta final del ejercicio.

Las principales partidas de las cuentas de resultados consolidadas correspondientes a los primeros nueve meses de los ejercicios 2020 y 2019 se muestran a continuación:



RESULTADOS DEL GRUPO CEVASA (en miles de euros)				
	E-SEP 2020	E-SEP 2019	Diferencia	% variación
1) INGRESOS	14.314	14.201	113	0,8%
Rentas de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	12.722	12.461	261	2,1%
Otros ingresos y resultados	1.592	1.740	-148	-8,5%
2) GASTOS	-4.123	-4.437	314	-7,1%
Gastos operativos	-2.214	-2.520	306	-12,1%
Gastos de personal	-2.235	-2.279	44	-1,9%
Otros gastos	-1.315	-1.291	-24	1,9%
Ingresos por recuperación de gastos	1.885	1.891	-6	-0,3%
Depreciación inmovilizado material	-17	-16	-1	6,3%
Depreciación del inmovilizado intangible	-31	-33	2	-6,1%
Impagados	-181	-83	-98	118,1%
Deterioro de valor de existencias	-16	-107	91	-85,0%
3) OTROS RESULTADOS	7	19	-12	100,0%
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	10.198	9.783	415	4,2%
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	-1.645	10.693	-12.338	-115,4%
Por variaciones de valor de inmuebles y pasivos asociados	-1.643	10.716	-12.359	-115,3%
Ingresos diferidos aplicados a la PyG (o reversión de aplicaciones anteriores)	-2	-23	21	-91,3%
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	8.553	20.476	-11.923	-58,2%
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	16	14	2	14,3%
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.087	-1.251	164	-13,1%
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-4	18	-22	-122,2%
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	120	13	107	823,1%
(11)=(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	7.597	19.269	-11.672	-60,6%
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-1.058	-3.803	2.745	-72,2%
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio	6.540	15.467	-8.927	-57,7%
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	6.132	14.927	-8.795	-58,9%
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	407	540	-133	-24,6%

En cuanto al resultado, en los nueve primeros meses de este año 2020, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 7.597 miles de euros, frente a los 19.269 miles de euros del mismo periodo de 2020.

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 nueve primeros meses del 2020 de 10.198 miles de euros, frente a los 9.783 miles de euros del mismo periodo del año 2019 (+415 miles de euros o +4,24% de aumento). Esta variación se explica principalmente por:
 - o El aumento de las rentas por alquiler, que han pasado de 12.461 miles de euros en los nueve primeros meses de 2019 a 12.722 miles de euros en el mismo periodo de 2020 (+261 miles de euros).
 - o Los ingresos por otros servicios han disminuido en 141 miles de euros.
 - o La reducción en las obras de mantenimiento corriente consecuencia de determinadas medidas tomadas en el contexto actual (COVID-19), han hecho que el gasto en mantenimiento corriente



- en los nueve primeros meses del año 2020 sea menor que el del mismo periodo del año anterior (+306 miles de euros).
- o Las dotaciones por morosidad e insolvencias han pasado de 83 miles de euros en los nueve primeros meses de 2019 a 181 miles de euros en el mismo periodo de 2020 (efecto de -98 miles de euros en el resultado de explotación).
 - o Las variaciones de valor de existencias inmobiliarias y similares han ocasionado un resultado negativo en 16 miles de euros, frente a -104 miles de euros en el los nueve primeros meses de 2019 (+88 miles de euros).
- 2) Los costes de la financiación externa y resto de componentes del resultado financiero ofrecen un resultado de --955 miles de euros en los nueve primeros meses del año 2020, frente a los -1.206 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior (+251 miles de euros).
- 3) Por variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados, valorados con el criterio de valor razonable, se ha registrado una pérdida bruta de 1.645 miles de euros en los nueve primeros meses del año, frente a un beneficio bruto de 10.693 miles de euros en el mismo periodo del año anterior (-12.338 miles de euros).

En general, el valor de las carteras inmobiliarias ha caído a lo largo de este año 2020, como consecuencia de la pandemia y por aplicación de lo que se aprecia pueden ser mayores exigencias de rentabilidad por parte de los inversores. También por peores perspectivas respecto a la ocupación y rentas futuras de los edificios.

Inversiones:

En los nueve primeros meses del año 2020 no se han adquirido nuevos inmuebles, aunque se han realizado inversiones en edificios en construcción para ser destinados al alquiler (2.104 miles de euros) y en promociones en curso para la venta (1.885 miles de euros).

De las dos promociones que tenemos con obra en curso, una para alquiler en Cornellà y otra para la venta en Sabadell, las obras sólo se detuvieron durante el tiempo al que obligó la autoridad gubernativa, volviéndose a reemprender después, sin que ello haya afectado significativamente a los plazos previstos de finalización. Sin embargo, la situación de confinamiento general fuera de las jornadas laborales impidió iniciar acciones comerciales en la promoción para la venta y hacer preventas.

Adicionalmente, el Grupo retrasó la contratación de las obras de la promoción que tenía previsto iniciar en L'Hospitalet.

COMPañÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding cabecera del grupo CEVASA, y sus principales ingresos provienen de los dividendos que sus filiales le trasladan con cargo a sus beneficios y de los servicios recurrentes que ésta presta a las mismas. Su resultado depende especialmente de los primeros y por tanto, de las decisiones sobre reparto de dividendos de las filiales a la matriz.

En general, se aplican criterios de eficiencia financiero-fiscal, y actualmente, se trasladan a la matriz, vía dividendos, los resultados generados en actividades distintas del alquiler de viviendas (alquiler de locales y oficinas y, eventualmente, de venta de promociones inmobiliarias), en tanto que los resultados de alquiler de viviendas pasan a integrarse en las reservas de las sociedades en las que se han generado.

Puesto que la mayor parte de los activos inmobiliarios en alquiler son residenciales y sus resultados no se trasladan a la matriz, el resultado de esta política es que, en ausencia de resultados extraordinarios, la matriz



tenga un resultado negativo próximo a cero durante el ejercicio y ligeramente positivo al cierre del mismo. Por ello, los resultados de la matriz no muestran el resultado de su Grupo de empresas y estos últimos deben analizarse con base en los estados financieros consolidados que hemos comentado anteriormente.

Avance trimestral de resultados

Las principales partidas de las cuentas de resultados, correspondientes a los nueve primeros meses de los ejercicios 2020 y 2019, se muestran a continuación:

<i>(miles de euros)</i>	E-SEP. 2020	E-SEP. 2019	Diferencia	% de variación
CIFRA DE NEGOCIOS	1.496	1.803	-307	-17,0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-379	223	-602	-270,0%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-172	-142	-30	20,8%

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.

Durante los primeros nueve meses del año 2020, los ingresos por servicios a sus filiales se han mantenido en cifras muy similares a las del mismo periodo del ejercicio 2019, y se ha trasladado a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A., desde sus filiales, un total de 307 miles de euros en concepto de dividendos, cifra mayor que los 138 miles de euros del mismo periodo del año 2019.

La diferencia en el resultado antes de impuestos se explica porque en los nueve primeros meses del ejercicio 2019 se registró una reversión de deterioro de valor de un edificio industrial en alquiler propiedad de la matriz, por 567 miles de euros y en el mismo periodo de este ejercicio 2020, aunque también se han registrado ese tipo de reversiones, sólo han alcanzado la cifra de 171 miles de euros.

OTRAS INFORMACIONES

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA DESDE EL INICIO DEL EJERCICIO 2020

Se informa a continuación, de forma resumida, de las informaciones relevantes publicadas desde el inicio del año en curso y publicados de acuerdo con la normativa vigente y adicionales a los informes financieros e informes oficiales como los informes anuales de gobierno corporativo o de retribuciones de los consejeros.

El contenido íntegro de dichas informaciones puede consultarse en nuestra web, apartado “Accionistas e Inversores”.

1) Hecho relevante número 285.598 de fecha 03/01/2020

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el cuarto trimestre del año 2019, en el marco del contrato de liquidez firmado con GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A.



2) Hecho relevante números 1.327 de fecha 04/04/2020

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el primer trimestre del año 2020, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

3) Hechos relevantes números 1.965, 1.987 y 2.154 de fechas 04/05/2020, 05/05/2020 y 11/05/2020

La Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas para el 8 de julio de 2020, el orden del día y las propuestas de acuerdos.

4) Hecho relevante número 3.133 de fecha 02/07/2020

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el segundo trimestre del año 2020, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

5) Hechos relevantes número 3.340 y 3.362 de fechas 10/07/2020 y 13/07/2020

La Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 08/07/2020, entre ellos el pago de un dividendo de 0,20 euros íntegros por acción, en fecha 22/07/2020.

6) Hecho relevante número 3.341 de fecha 10/07/2020

La Sociedad informó del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 08/07/2020, de nombramiento de consejero delegado en favor de D. Donato Muñoz Montes.

7) Hecho relevante número 4.869 de fecha 06/10/2020

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el tercer trimestre del año 2020, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.