

**COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA**

**DOCUMENTOS QUE SE INCLUYEN**

**1º.- INFORME DE GESTIÓN 1º SEMESTRE DE 2020**

**2º.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 1º S DE 2020**

**1º.- INFORME DE GESTIÓN 1º SEMESTRE 2020**

**1) Evolución y resultado de los negocios**

**A) GRUPO CEVASA**

**Resumen ejecutivo**

- Las rentas de alquiler obtenidas en el primer semestre del año 2020 han aumentado un 3,05%, respecto a las obtenidas en mismo semestre del año 2019.
- El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2020 es de 495.851 miles de euros y ha aumentado un 0,31 % respecto a 31 de diciembre de 2019. Sin embargo, puesto que las inversiones realizadas en el semestre han sido superiores a ese aumento de valor, a la cuenta de resultados se ha trasladado una pérdida de 1,6 millones de euros por variaciones de valor.
- En el primer semestre del año 2020, el grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 3.993 miles de euros.
- Excluyendo los resultados por variación de valor de las inversiones inmobiliarias, el resultado antes de impuestos del primer semestre del año 2020 ha sido de 6.179 miles de euros, frente a los 5.485 miles de euros del mismo periodo del año 2019 (+12,65%).
- Como consecuencia de las medidas tomadas para ayudar y reducir el impacto de la Covid-19 entre nuestros clientes más afectados, en el segundo trimestre se aplicaron aplazamientos en el pago de alquileres por un total de 311 miles de euros, un 6,7% de la facturación del trimestre.

**Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado**

Durante el primer semestre del año hemos vivido una en un marco de excepcionalidad ocasionado por la pandemia del COVID-19, que obligó a mantener durante meses un estado de alarma y medidas muy duras para contener la pantemia y que todavía ahora parcialmente se mantienen para evitar nuevos contagios. Todo ello ha afectado muy negativamente a la actividad económica española, con una caída del PIB del 22,1% en términos interanuales. En este contexto, el Grupo CEVASA ha aguantado relativamente bien, manteniendo sus operaciones y su resultado.

Desde el primer momento y aún antes de que el Gobierno central adoptara medidas paliativas para evitar el derrumbe de la actividad y proteger a las familias, 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 en algunos casos muy puntuales.

También se activaron los planes de contingencia que teníamos contemplados para estas circunstancias, permitiendo la continuidad de los negocios y su adecuada gestión.

Con el fin de reducir el riesgo en los diferentes puestos de trabajo de nuestros empleados, se tomaron medidas de tipo organizativo que afectaron a todas las áreas y a cada puesto de trabajo, reduciendo al mínimo imprescindible la presencia del personal en sus puestos habituales de trabajo y priorizando el teletrabajo cuando era posible. También se adoptaron medidas de regulación del flujo de personas en los edificios de nuestra propiedad y de intensificación de las labores de limpieza y desinfección.

Las medidas han ido ajustándose en paralelo a la evolución de la pandemia, aumentando la presencia del personal y realizando previamente test serológicos a todos los empleados.

En cuanto al resultado, en el primer semestre del año 2020, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 4.588 miles de euros, frente a los 16.403 miles de euros del mismo periodo de 2019.

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 el primer semestre del año 2020 de 6.884 miles de euros, frente a los 6.389 miles de euros del mismo periodo del año 2019 (+495 miles de euros o +7,75% de aumento). Como hemos mencionado anteriormente, este aumento se debe principalmente a:
  - El aumento de las rentas por alquiler, que han pasado de 8.268 miles de euros en el primer semestre de 2019 a 8.520 miles de euros en el mismo semestre de 2020 (+252 miles de euros).
  - Una reducción en las obras de mantenimiento corriente, por motivos operativos, que podría compensarse en el próximo semestre (+235 miles de euros).
- 2) 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 primer semestre del ejercicio 2019 (+88 miles de euros).
- 3) Los costes de la financiación externa y resto de componentes del resultado financiero ofrecen un resultado de -691 miles de euros en el primer semestre del año 2020, frente a los -800 miles de euros del mismo semestre del ejercicio anterior (+108 miles de euros).
- 4) 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 1.591 miles de euros en el primer semestre del año, frente a un beneficio bruto de 10.917 miles de euros del primer semestre del año anterior (-12.508 miles de euros).

## **Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos**

En lo que al primer semestre del año se refiere podemos calificar de bajo o menor del esperado el impacto económico de la pandemia en nuestro Grupo, aunque es muy posible que sea mayor en los próximos meses, considerando la profundidad de la crisis originada por la pandemia, con una

recuperación de la actividad mucho más lenta de la inicialmente anunciada. En cualquier caso, no peligran ni la continuidad de los negocios ni el funcionamiento de las empresas del Grupo.

Sin considerar la facturación a la que se aplicaron aplazamientos por el COVID-19, en el primer semestre del año el porcentaje de impagados sobre la facturación emitida y remesada fue del 2,37%, siendo mayor en locales y oficinas y menor en viviendas.

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. 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.

Respecto al futuro es difícil prever que pasará, aunque lo que parece evidente es que más pronto o más tarde el enorme esfuerzo económico que están haciendo las Administraciones Públicas en apoyo de familias y empresas deberá soportarse de manera solidaria por todos los ciudadanos y agentes económicos. No es posible determinar en estos momentos qué consecuencias tendrá esto para el Grupo CEVASA.

En el primer semestre del año 2020, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 8.520 miles de euros, frente a los 8.268 miles de euros del mismo semestre del año anterior, lo que supone un aumento del 3,05%. Aún siendo una cifra muy positiva, ya recoge los efectos de pandemia, si lo comparamos con el aumento de rentas del año 2019 (+6,4%) o el interanual de junio 2019 a junio 2018 (+6,9%).

(en miles de euros)

<b>Rentas de alquiler</b>				
	<b>1º S 2020</b>	<b>1º S 2019</b>	<b>Diferencia</b>	<b>% variación</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>6.894,51</b>	<b>6.615,64</b>	<b>278,87</b>	<b>4,2%</b>
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	3.440,05	3.282,57	157,47	4,8%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	740,62	689,86	50,76	7,4%
Viviendas Sta. Coloma	363,16	361,07	2,09	0,6%
Viviendas Igualada	129,26	122,59	6,67	5,4%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	34,29	32,97	1,33	4,0%
Viviendas Vic	193,68	185,22	8,46	4,6%
Viviendas Cornellà	187,25	186,65	0,60	0,3%
Viviendas nueva promoción Ciutat en Barcelona	122,94	121,77	1,16	1,0%
Viviendas SBD Lloguer Social (Sabadell)	1.683,26	1.632,94	50,32	3,1%
<b>COMERCIAL</b>	<b>514,29</b>	<b>525,67</b>	<b>-11,39</b>	<b>-2,2%</b>
Locales	420,72	429,92	-9,21	-2,1%
Locales y otros nueva promoción Ciutat	56,82	62,07	-5,25	-8,5%
Locales SBD Lloguer Social (Sabadell)	36,75	33,68	3,07	9,1%
<b>OFICINAS</b>	<b>933,51</b>	<b>923,10</b>	<b>10,41</b>	<b>1,1%</b>
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	878,92	895,77	-16,85	-1,9%
Otras oficinas	54,59	27,33	27,26	99,8%
<b>EDIFICIOS INDUSTRIALES</b>	<b>59,90</b>	<b>65,28</b>	<b>-5,38</b>	<b>-8,2%</b>
<b>PARKINGS COMERCIALES</b>	<b>117,60</b>	<b>138,22</b>	<b>-20,61</b>	<b>-14,9%</b>
<b>TOTALES</b>	<b>8.519,81</b>	<b>8.267,91</b>	<b>251,90</b>	<b>3,05%</b>

Como se aprecia en el cuadro anterior, respecto a las viviendas, la tendencia alcista de las rentas de mercado explica los mayores aumentos que se producen en edificios donde es mayor el peso de las

viviendas libres. Respecto a las viviendas de protección oficial o con mayor peso de este tipo de viviendas, los aumentos siguen siendo más moderados, aunque superiores al IPC, por rotación de contratos y por estrecharse el gap que existe entre los precios máximos legales y los que veníamos aplicando. A pesar de estos incrementos, seguimos manteniéndonos por debajo de los precios máximos legales en prácticamente todas nuestras promociones de protección oficial.

Es en las rentas de locales y oficinas donde se ha producido el mayor impacto de la pandemia COVID-19, con reducción en sus rentas, en comparación con aumentos anteriores. Aunque en estos segmentos no esperábamos aumentos significativos, puesto que ya habíamos conseguido altos niveles de ocupación, gracias a las importantes inversiones que se hicieron en los últimos años en modernización de estos espacios, nuestras previsiones pre-COVID eran de un aumento de rentas mayor del que se ha producido.

Es significativo el descenso en los ingresos del único parking que el Grupo explota en rotación. El confinamiento y el teletrabajo son la causa principal.

Aunque la pandemia del COVID-19 no haya perjudicado excesivamente los ingresos del semestre, sus efectos pueden verse más claramente en el saldo de deudores, que ha aumentado significativamente en cerca de 470 mil euros desde comienzos de año, especialmente durante el segundo trimestre del año, principalmente por la aplicación de políticas de ayuda a los arrendatarios, con aplazamientos en el cobro de los recibos a los que más lo necesitaban. También, aunque en menor medida, por impagados. Puesto que estos aplazamientos se recuperarán, en general, fraccionando su cobro, cómodamente para los arrendatarios, a lo largo de los próximos dos años, al cierre del periodo la cuenta de resultados no recoge ninguna dotación adicional por insolvencias, que comenzarían a dotarse de no materializarse los cobros previstos.

### **Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes**

Todos los gastos corrientes se mantienen contenidos; prueba de ello es que los principales gastos de explotación (gastos de personal u otros operativos de los negocios corrientes) han alcanzado en el primer semestre del año 2020 la cifra de 2.666 miles de euros, frente a los 2.902 miles de euros del mismo semestre del año anterior, si bien es cierto que gran parte de esta disminución en el gasto corriente se debe a la ejecución de un menor volumen de obras de mantenimiento ordinario de los inmuebles (642 mil euros en el primer semestre de 2020, frente a los 877 miles de euros en el mismo semestre de 2019).

### **Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios**

En general y según informan las compañías tasadoras, el valor de las carteras inmobiliarias ha caído en el semestre 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.

La cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA ha sido valorada a 30 de junio de 2020 en 495.851 miles de euros (494.316 miles de euros a 31/12/2019), mientras que los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 17.092 miles de euros (18.023 miles a 31/12/2019). El aumento conjunto de valor de estos activos respecto a la valoración a 31 de diciembre de 2019 es de 604 miles de euros, lo que representa un incremento de valor del 0,12% respecto al valor a aquella fecha. Sin embargo, puesto que las inversiones realizadas en el semestre han sido superiores a ese aumento de valor, a la cuenta de resultados se ha trasladado una pérdida de 1,6 millones de euros por variaciones de las plusvalías inmobiliarias.

En el siguiente cuadro se muestra como se ha trasladado aquella variación de valor a las cuentas consolidadas del Grupo CEVASA:

(en miles de euros)

	(1) DIFERENCIA DE VALOR EN TASACIONES	(2) Inversiones en 1º S 2020	(3)=(1)-(2) Variaciones de valor con origen distinto a inversiones (plusvalías real)	EN CUENTAS DE RESULTADOS DE VARIACIÓN VALOR Y APLICACIONES SUBVENCIONES	EN CUENTAS DE RESULTADOS POR AMORTIZACIONES	(4) Variaciones de valor en PyG 1S 2020	(5) Variaciones de valor no registradas en PyG
Inversiones inmobiliarias	624,75	1.296,52	-671,77	-671,77		-671,77	0,00
Derecho al cobro de subvenciones	-931,00		-931,00	-919,00		-919,00	-12,00
	-306,25	1.296,52	-1.602,77	-1.590,77	0,00	<b>-1.590,77</b>	-12,00
Concesiones administrativas	-8,00	0,00	-8,00	5,03	-13,03	-8,00	0,00
Activos inmob.uso propio	70,00	0,00	70,00		-6,02	-6,02	76,02
Stocks inmobiliarios	848,00	994,85	-146,85	-16,00		-16,00	-130,85
	<b>603,75</b>	<b>2.291,37</b>	<b>-1.687,62</b>	<b>-1.601,74</b>	<b>-19,05</b>	<b>-1.620,79</b>	<b>-66,83</b>

Por lo tanto, la cuenta de resultados del primer semestre del año 2020 recoge un resultado negativo de 1.620,79 miles de euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios y amortizaciones, frente a un resultado positivo de 10.785,62 miles de euros del primer semestre del ejercicio 2019.

### Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 no se han adquirido nuevos inmuebles, aunque se han realizado inversiones en los edificios en alquiler (144 miles de euros), en edificios en construcción para ser destinados al alquiler (1.153 miles de euros) y en promociones en curso para la venta (995 miles de euros).

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

### Comentario general sobre los resultados obtenidos en las cuentas individuales y la evolución de los negocios

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.

El desglose de los ingresos de la matriz CEVASA y su comparación respecto al mismo semestre del año 2019, se presentan en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2020	1º S 2019	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	307,04	137,66	169,38	123,0%
Prestación de servicios a filiales	723,65	713,62	10,03	1,4%
Alquiler de edificios	59,90	65,28	-5,38	-8,2%
<b>Cifra de negocios</b>	<b>1.090,59</b>	<b>916,56</b>	<b>174,03</b>	<b>19,0%</b>

El resultado antes de impuestos obtenido por la matriz durante el primer semestre del año 2020 ha sido negativo en 144 miles de euros, menor que el resultado positivo de 353 miles de euros del mismo periodo del ejercicio 2019.

## **2. Evolución de la cotización y adquisición de acciones propias**

Durante el primer semestre del año 2020, se negociaron 58.327 acciones en 51 sesiones bursátiles, y el precio de cotización de la acción osciló entre un mínimo de 6,45 euros y un máximo de 9,15 euros, con un volumen de negociación superior al mismo semestre del año 2019 y un cambio medio de 7,2686 euros, que es menor que el 50% del EPRA NNNAV.



Con el fin de facilitar liquidez al mercado y con base a un contrato de liquidez que tenemos con GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., dicha sociedad realizó 7 operaciones de compra y 6 de venta, las primeras a un cambio medio de 7,17 y las segundas a 7,88 euros por acción.

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, en el momento de la elaboración de este informe, CEVASA tiene en autocartera un total de 100.059 acciones, con un coste total, gastos incluidos, de 715,8 miles de euros.

## **3. Pago de dividendos**

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 8 de julio acordó el pago de un dividendo a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes de la autocartera, de un total por acción de 0,20 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 22 de julio. El dividendo pagado es del mismo importe que satisfecho en el pasado ejercicio.

## **4. Otra información**

### A) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 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.

## **5. Hechos posteriores**



Tras la fecha de cierre del primer semestre del ejercicio y hasta la fecha de redacción de este informe, no se han producido hechos ni acontecimientos significativos con incidencia en el Grupo CEVASA y en sus resultados.



## **2º.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL PRIMER SEMESTRE DEL 2020**

**Nota:** Toda la documentación contenida en estos documentos está en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

### **A) Normas Internacionales de Información Financiera.**

El informe financiero intermedio del grupo Cevasa correspondiente al período de 1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020 cumple con los preceptos de las siguientes disposiciones:

- Particularmente con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34), relativa a la elaboración de Información Financiera Intermedia, que forma parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- En general, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002 y en los diversos Reglamentos (CE) de la Comisión relativos a esta materia.
- Con las Directivas 2004/109/CE y 2007/14/CE.
- Con el RD 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre las emisiones cuyos valores estén admitidos a cotización en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.
- Con la circular de la CNMV 3/2018, de 28 de junio.

### **B) Resumen de las políticas contables significativas e información complementaria a la información previamente publicada.**

En la elaboración de los estados intermedios correspondientes al primer semestre de 2020 se han seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo que en los estados financieros del ejercicio 2019.

Las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA se registran a valor razonable en las cuentas consolidadas, por acuerdo del Consejo de Administración.

Los efectos de los cambios de valor razonable de las inversiones inmobiliarias (y en sus pasivos financieros asociados), del inmovilizado inmaterial y material y de las existencias inmobiliarias, se registran en fechas 30 de junio y 31 de diciembre, una vez se dispone de las tasaciones externas que se realizan semestralmente.

Entre esas fechas no se realizan ajustes de valor, salvo que se evidencien variaciones significativas, en cuyo caso se registrarían excepcionalmente y mientras no se disponga de tasaciones externas, con base a estimaciones internas del valor razonable.

### **C) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo intermedio.**

El grupo no tiene actividades y negocios con carácter estacional.

### **D) Partidas inusuales de activo, pasivo, patrimonio neto, ganancia o flujos de efectivo.**

Ni durante el primer semestre del 2020 ni en el periodo comparativo ha habido partidas inusuales que hayan supuesto cambios significativos en las partidas del balance de situación, pérdidas y ganancias, patrimonio neto y flujos de efectivo.

**E) Cambios en las estimaciones contables y errores.**

No se han producido cambios en las estimaciones que hayan provocado un efecto significativo en el activo, pasivo, patrimonio neto, ganancias o flujos de efectivo en el período intermedio analizado.

No se han corregido errores de ejercicios anteriores.

Respecto al valor de la cartera inmobiliaria, la tasación externa a 30 de junio de 2020 la ha realizado Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (Savills Aguirre Newman), aplicando los estándares de valoración RICS, que es la misma firma que la realizó a 30 de junio y 31 de diciembre de 2019.

**F) Emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.**

Ni durante el primer semestre del 2020 ni en el ejercicio 2019 se hicieron emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.

**G) Información sobre segmentos.**

No hay diferencias en la base de segmentación con respecto a los últimos estados financieros anuales cerrados en fecha 31/12/2019.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general a 30.06.2020 y 30.06.2019:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes								
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS EJERCICIOS 1S/2020 y 1S/2019	Miles de Euros							
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades	
	1S/2020	1S/2019	1S/2020	1S/2019	1S/2020	1S/2019	1S/2020	1S/2019
<b>1) INGRESOS</b>	<b>9.582</b>	<b>9.323</b>	<b>9.571</b>	<b>9.313</b>	<b>11</b>	<b>10</b>		
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias	8.520	8.268	8.509	8.258	10	10		
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	7		7		1			
1E) Otros ingresos y resultados	1.055	1.065	1.055	1.065				
<b>2) GASTOS</b>	<b>-2.722</b>	<b>-3.057</b>	<b>-2.492</b>	<b>-2.751</b>	<b>-230</b>	<b>-306</b>		
2A) Gastos operativos	-1.542	-1.797	-1.468	-1.730	-74	-67		
2B) Gastos de personal	-1.445	-1.514	-1.329	-1.408	-116	-106		
2C) Otros gastos	-886	-873	-862	-845	-23	-28		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.280	1.291	1.280	1.291				
2E) Amortización del inmovilizado material	-11	-10	-10	-10	-1			
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-20	-22	-19	-21	-1	-1		
2G) Impagados	-83	-29	-83	-29				
2H) Excesos de provisiones								
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-16	-104			-16	-104		
Otros Resultados	9	19	9	19				
<b>(3)=(1)+(2) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes</b>	<b>6.868</b>	<b>6.285</b>	<b>7.089</b>	<b>6.581</b>	<b>-219</b>	<b>-296</b>		
<b>4) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS</b>	<b>-1.589</b>	<b>10.917</b>	<b>-1.589</b>	<b>12.611</b>		<b>-1.694</b>		
4A) Resultados por ventas de inmovilizado e inv.inmobiliarias								
4B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	-1.586	10.942	-1.586	12.636		-1.694		
4C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados	-3	-24	-3	-24				
<b>(5)=(3)+(4) Resultado total no financiero de las operaciones</b>	<b>5.279</b>	<b>17.202</b>	<b>5.500</b>	<b>19.194</b>	<b>-219</b>	<b>-1.990</b>		
6) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	9	9	6	6	3	3		
7) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-703	-834	-702	-834	-1			
8) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-9	12					-9	12
9) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	12	13	12	13				
<b>(10)=(5)+(6)+(7)+(8)+(9) Ganancia o pérdida bruta del periodo</b>	<b>4.588</b>	<b>16.403</b>	<b>4.816</b>	<b>18.378</b>	<b>-217</b>	<b>-1.987</b>	<b>-10</b>	<b>12</b>
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-596	-3.333						
<b>(12)=(10)+(11) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.993</b>	<b>13.069</b>						
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	3.756	12.691						
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	236	378						
<b>BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)</b>	<b>0,16</b>	<b>0,56</b>						

**H) Hechos significativos posteriores al cierre del periodo intermedio que no han sido reflejados en los mismos.**

No se han producido.

**I) Cambios en la composición del grupo.**

No se han producido cambios en la composición del grupo CEVASA durante el primer semestre de 2020. Tampoco en el ejercicio 2019. Asimismo no se han realizado combinaciones de negocio, adquisiciones o pérdida de dependientes e inversiones a largo plazo, reestructuraciones y operaciones interrumpidas.

**J) Cambios en los pasivos y activos contingentes desde el último balance anual.**

Durante el primer semestre de 2020 no ha habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al ejercicio anterior.

**K) Otras notas explicativas, atendiendo al principio de importancia relativa.**

- *Resultados por variaciones del valor de los activos inmobiliarios.*

En el primer semestre del ejercicio 2020 se ha registrado un resultado negativo de 1.591 miles de euros en concepto de variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA, registradas a valor razonable (+10.916 miles de euros en el primer semestre de 2019, periodo comparativo).

Adicionalmente a lo anterior y en lo que se refiere a existencias inmobiliarias, inmovilizado material e inmaterial y pasivos asociados, durante el primer semestre del ejercicio 2020 se ha registrado un resultado negativo de 16 miles de euros (104 miles de euros negativos en el periodo comparativo).

- *Inversiones inmobiliarias, en edificios en alquiler o con ese destino o en promoción inmobiliaria y de suelo.*

En el primer semestre del 2020 no se han adquirido nuevos inmuebles.

Respecto a las promociones inmobiliarias que el Grupo tiene en marcha, en el primer semestre del año ha continuado la construcción de la promoción de viviendas en Cornellà destinada a alquiler, donde se han realizado inversiones por 1.153 miles de euros. También ha continuado la construcción de la promoción para la venta en la localidad de Sabadell (555 miles de euros invertidos en el semestre) y se ha continuado con el desarrollo de la promoción para la venta en la localidad de Hospitalet de Llobregat (440 miles de euros invertidos en el semestre).

- *Compromisos de compra de elementos de inmovilizado o de inversiones inmobiliarias.*

No existían a 30 de junio de 2020 ni existen en el momento de redactar estas notas.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante el primer semestre del 2020 no ha habido pagos significativos derivados de litigios.



De los litigios en curso se tienen realizadas las dotaciones correspondientes atendiendo a las circunstancias de cada caso.

- *Otras informaciones sobre partidas y variaciones más significativas.*

Además de las informaciones que se contempla en las notas anteriores desglosando y explicando las variaciones durante el periodo de algunas partidas significativas de los estados financieros consolidados, en el informe de gestión integral del primer semestre del 2020 se ofrece información sobre los resultados obtenidos durante el señalado periodo.