



DECLARACIÓN INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2020

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

GRUPO CEVASA

El pasado 1 de abril, CEVASA hizo público su Informe Financiero Anual del ejercicio 2019, en el que informó que habíamos activado los planes de contingencia que teníamos contemplados ante circunstancias como la actual con el COVID-19, lo que nos ha permitido y nos permite la continuidad de la actividad y de los negocios del Grupo. También pusimos en marcha medidas en favor de nuestros clientes, ofreciendo desde el primer momento facilidades para pagar los alquileres a todos aquellos que la crisis pudiera afectar en mayor medida, especialmente con moratorias en el pago de los alquileres.

Es arriesgado pronosticar en qué medida la pandemia del Coronavirus y sus efectos económicos impactarán en los resultados y liquidez del Grupo, puesto que ello va a depender del éxito de las medidas que las autoridades han puesto en marcha y de otras que se verán obligadas a poner más adelante. En cualquier caso, y aún en el peor de los escenarios, no es cuestionable la continuidad de los negocios ni un deterioro financiero significativo del Grupo CEVASA.

Respecto a impagos e incumplimientos de las obligaciones contractuales por parte de los arrendatarios, no se han producido ni se están produciendo, si bien es cierto que hasta la fecha de redactar este informe, y por los servicios correspondientes al mes de abril se han aplicado moratorias a un 6,45% de nuestro parque en alquiler (6,11% al parque residencial y 8,08% al parque de locales y oficinas). Dependerá de las medidas que se adopten y de la velocidad de la esperada normalidad, el que esos porcentajes aumenten o disminuyan en los próximos meses.

Avance trimestral de resultados

Las principales partidas de la cuenta de resultado consolidada correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2020, comparadas con las del trimestre anterior, son las siguientes:

RESULTADOS DEL GRUPO CEVASA (en miles de euros)				
	1º TRIM.2020	1º TRIM. 2019	Diferencia	% variación
1) INGRESOS	4.834	4.663	171	3,7%
Rentas de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	4.306	4.135	171	4,1%
Otros ingresos y resultados	528	528	0	0,0%
2) GASTOS	-1.459	-1.403	-56	4,0%
Gastos operativos	-905	-914	9	-1,0%
Gastos de personal	-745	-693	-52	7,4%
Otros gastos	-436	-425	-11	2,6%
Ingresos por recuperación de gastos	664	661	3	0,5%
Depreciación inmovilizado material	-5	-11	6	-50,7%
Depreciación del inmovilizado intangible	-10	-9	-1	8,4%
Impagados	-23	-12	-11	91,5%
3) OTROS RESULTADOS	6	14	-8	100,0%
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	3.381	3.274	107	3,3%
5) RDO. BAJAS DE INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	-120	-38	-82	216,6%
Por bajas y variaciones de valor de inmuebles y pasivos asociados	-19	-38	19	-50,9%
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	3.261	3.236	25	0,8%
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	4	5	-1	-16,1%
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-352	-425	73	-17,2%
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-26	7	-33	-474,3%
(10)=(6)+(7)+(8)+(9) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	2.887	2.823	64	2,3%
(11) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-433	-328	-105	32,1%
(12)=(10)+(11) Resultado Neto del Ejercicio	2.454	2.495	-41	-1,7%
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	2.306	2.394	-88	-3,7%
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	148	101	47	46,2%

Las explicaciones de las principales diferencias entre cifras de uno y otro periodo, son las siguientes:

- 1) Respecto al mismo periodo del año anterior, las rentas por alquileres del primer trimestre del año 2020 han aumentado en 171 miles de euros o un 4,1%, siendo del 4,9% en el parque residencial, del 1,9% en locales comerciales, y del 0,4% en las oficinas.
- 2) Los gastos del primer trimestre del 2020 han sido mayores a los del mismo trimestre del año anterior en 56 miles de euros o un 4%, aunque se ha de mencionar que los gastos del primer trimestre de 2019 habían sido muy bajos por razones puntuales y un 11,9% menores que los del mismo trimestre del año 2018.
- 3) Los gastos financieros derivados de la financiación externa de promociones en alquiler han disminuido en 73 miles de euros, como consecuencia de un menor volumen de financiación media y también por la disminución de los tipos de interés de algunos préstamos.

Respecto a las inversiones realizadas durante el primer trimestre del año, no se han realizado en compras de nuevos activos pero sí se han invertido 1.151 miles de euros en las promociones que tenemos en curso. En renovación del parque en alquiler se han invertido 11 mil euros

El Grupo tiene dos promociones con obra en curso, una para alquiler en Cornellà y otra para la venta en Sabadell. En cuanto a continuidad de las obras, las medidas adoptadas por el Gobierno supusieron una parada de las mismas durante unos días, sin que ello haya afectado

significativamente a los plazos previstos de construcción. Si embargo, la situación de confinamiento ha hecho casi imposibles las acciones comerciales que teníamos previsto iniciar en la promoción destinada para la venta. Especialmente en esta promoción esperamos que se dilaten las ventas y hasta es muy posible que se produzca un cierto descenso en los precios de venta. En cualquier caso, no prevemos que todo ello tenga efectos significativos en las perspectivas y situación financiera del Grupo.

Adicionalmente y en tanto no se levanta el estado de alarma, hemos retrasado la contratación de las obras en la promoción de l'Hospitalet que el Grupo tenía previsto iniciar en breve, para la que ya disponía de licencia de obras.

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

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 la actualidad se tiene como política repartir a la matriz exclusivamente los resultados de sus filiales que no proceden de alquileres de viviendas y anejos, aunque estos supongan la mayor parte del parque inmobiliario en alquiler.

La suma de la facturación de servicios a sus filiales y de los dividendos con origen no residencial compensan los gastos estructurales de la matriz, ofreciendo anualmente y salvo ejercicios puntuales, un resultado positivo pero próximo a cero. Como consecuencia de ello, el resultado del Grupo CEVASA y el aumento de sus reservas contables queda en sus filiales y no en la matriz.

Avance trimestral de resultados

Las principales partidas de la cuenta de resultados de la matriz del grupo, correspondiente al primer trimestre del ejercicio 2020, comparadas con las del trimestre anterior, son las siguientes:

<i>(miles de euros)</i>	1º T. 2020	1º T. 2019	Diferencia
CIFRA DE NEGOCIOS	392	529	-136
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-289	-25	-264
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-217	16	-233

En el primer trimestre del 2020 los ingresos por servicios a sus filiales han ascendido a 360 mil euros, frente a 358 mil euros en el mismo trimestre de 2019. En cambio, en el primer trimestre del ejercicio la matriz no percibió dividendos de sus filiales, frente a 138 miles de euros percibidos en el primer trimestre de 2019.

Otra información

A) INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA DESDE EL INICIO 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, distintos de la publicación de información financiera intermedia y anual y de gobierno corporativo y de retribuciones del Consejo.

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

1) Hechos relevante números 285598 y 1327 de fechas 03/01/2020 y 01/04/2020.

Contratos de liquidez y contrapartida:

En estas comunicaciones se informó de las operaciones realizadas con acciones de la Sociedad durante el cuarto trimestre del año 2019 y el primero del año 2020.