

PRESENTACIÓN TRIMESTRAL DE RESULTADOS



3º TRIMESTRE 2024

 **Cevasa**[®]



AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2024

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

GRUPO CEVASA

Las principales partidas de la cuenta de resultado consolidada correspondientes a los nueve primeros meses del ejercicio 2023, comparadas con las del mismo periodo del año anterior, son las siguientes:

	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	Diferencia	% variación
1) INGRESOS	16.941	15.983	958	6,0%
Rentas de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	15.300	14.345	955	6,7%
Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	15	6	9	138,5%
Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	151	139	12	8,6%
Otros ingresos y resultados	1.474	1.487	-13	-0,9%
2) GASTOS	-5.072	-5.005	-67	1,3%
Gastos operativos	-2.981	-2.879	-103	3,6%
Gastos de personal	-2.846	-2.756	-90	3,3%
Otros gastos	-1.373	-1.353	-20	1,5%
Ingresos por recuperación de gastos	2.317	2.118	199	9,4%
Depreciación inmovilizado material	-14	-14	0	1,8%
Depreciación del inmovilizado intangible	-41	-40	-1	3,4%
Impagados	-109	-103	-6	5,7%
Exceso de provisiones	0	156	-156	-100,0%
Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	-21	-135	114	-84,6%
3) OTROS RESULTADOS	0	70	-70	-100,0%
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	11.846	11.048	798	7,2%
5) RDO. BAJAS Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y SUBVENCIONES TRASLADADAS A PyG	9.102	445	8.657	1946,6%
Resultados por ventas y bajas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	-28	0	-28	-28145,5%
Por bajas y variaciones de valor de inmuebles y subvenciones trasladadas al resultado	9.130	445	8.685	1953,4%
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	20.948	11.493	9.455	82,3%
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	213	161	53	32,9%
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-2.354	-1.424	-930	65,3%
9) RESULTADOS Y VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	63	83	-20	-23,6%
10) PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	-5	-18	13	100,0%
(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	18.865	10.294	8.571	83,3%
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-4.124	-2.062	-2.062	100,0%
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio	14.741	8.232	6.509	79,1%
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	13.872	7.776	6.096	78,4%
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	869	456	413	90,7%



Respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, las principales variaciones en los componentes del resultado han sido las siguientes:

- El resultado de explotación ha aumentado en 798 miles de euros (+7,2%):
 - Las rentas por alquileres han aumentado en 955 miles de euros o un 6,7% respecto al periodo comparable, correspondiendo un 4,72% a la cartera residencial, un 19,74% a la comercial y un 7,21% a la de oficinas. El mayor aumento de las rentas procedentes de la cartera comercial se debe a los procedentes de nuevas superficies comerciales adquiridas durante el ejercicio.
 - Los gastos de explotación, excluyendo el coste de las ventas de existencias, han sido 181 miles de euros mayores respecto al mismo periodo del año anterior (+3,72%).
- La variación de resultados no corrientes explica 8.657 miles de euros de aumento en el resultado antes de impuestos. Estos resultados son los derivados de las variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados. La cuenta de resultados incluye 9.130 miles de euros positivos por esos conceptos frente a 445 miles de euros de los nueve primeros meses de 2023, periodo en el que se produjo un estancamiento en el valor de mercado de los edificios en alquiler.
- Los gastos financieros netos del Grupo han sido mayores en 878 miles de euros respecto a los del mismo periodo del año anterior (+69,46%), en parte debido a tipos de interés más altos aplicados a los préstamos que financian los activos en alquiler y especialmente por un mayor volumen de financiación media, consecuencia de nuevas inversiones realizadas en el ejercicio, que han sido en gran parte financiadas externamente.

Durante los nueve primeros meses del año, el Grupo ha continuado, en línea con sus previsiones, sus promociones en curso para la venta, una de 24 viviendas en Montgat (Barcelona) y otra, ya finalizada con 76 viviendas, en L'Hospitalet (Barcelona). Las ventas de la segunda comenzarán a escriturarse en el cuarto trimestre de este año.

De manera adicional, en el mismo periodo se han adquirido los siguientes activos:

- Dos solares en Montcada i Reixach (Barcelona), con una edificabilidad de 11.040 m². El importe total de la inversión en estos solares ha sido de 1.835 miles de euros, incluyendo precio y costes indirectos de la transacción.
- Una superficie comercial de 5.500 m² en planta baja cubierta, con aparcamiento en la planta primera descubierta, que se destinará al arrendamiento. Esta superficie se encuentra en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, propiedad del Grupo y ya había sido propiedad de este. El importe total de la inversión en el edificio ha sido de 8.719 miles de euros, incluyendo precio y costes indirectos de la transacción. Una pequeña parte de este edificio se encuentra alquilada y la superficie actualmente desocupada se alquilará a un operador especializado en material de bricolaje, decoración y jardín. Se están haciendo determinadas inversiones en el edificio con el fin de mejorar y adaptar sus instalaciones a su destino previsto.
- En el mes de septiembre, la sociedad del Grupo CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU adquirió el 100% de las participaciones de una sociedad propietaria de un edificio de 150 viviendas en alquiler en Santa Coloma de Gramenet (Barcelona) que se destinará al arrendamiento. La inversión inicial ha sido de 23.550 miles de euros, a la que se añadirán otros costes indirectos asociados. La inversión final será del orden de los 26,2 millones de euros.



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.

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 del Grupo. Estos resultados se destinan a aumentar las reservas contables de las filiales y no se trasladan a la matriz.

La suma de la facturación de servicios a las 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.

Las principales partidas de la cuenta de resultados de la matriz del grupo, correspondiente a los nueve primeros meses del año 2024, comparadas con las del mismo periodo del año anterior, son las siguientes:

<i>(miles de euros)</i>	Ene-Sep 2024	Ene-Sep 2023	Diferencia	% de variación
CIFRA DE NEGOCIOS	4.100	3.252	848	26,1%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-67	-187	120	-64,2%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	388	231	157	67,7%

La cifra de negocios ha tenido las siguientes variaciones:

- Como sociedad matriz del Grupo, dentro de la cifra de negocios se incluyen los dividendos percibidos de las sociedades filiales y también los ingresos derivados de financiar a las mismas. En los nueve primeros meses del año, la suma de esos dos conceptos ascendió a 2.512 miles de euros, frente a 1.814 miles en el mismo periodo del ejercicio anterior.
- En los nueve primeros meses del año 2024 los ingresos por servicios a las filiales han ascendido a 1.451 miles de euros, frente a 1.299 miles de euros en el mismo periodo de 2023.
- Los ingresos por el alquiler del único edificio en alquiler de la sociedad fueron de 137,4 miles de euros frente a los 137,5 miles de euros del periodo comparativo.

La financiación de las nuevas inversiones realizadas por las sociedades del Grupo se ha realizado, en gran parte, mediante préstamos de CEVASA a las filiales inversoras, con fondos provenientes de financiación de la matriz por otras filiales y de financiación corporativa externa. El aumento de los gastos financieros derivado de estas nuevas financiaciones ha compensado el aumento de los ingresos de la matriz.



OTRA INFORMACIÓN

Puede consultarse la información publicada por la Sociedad, desde el comienzo del ejercicio 2024 y con el carácter de Otra Información Relevante, en la web www.cevasa.com, apartado Accionistas e Inversores- Información general de la Sociedad.