

DECLARACIÓN INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL TERCER TRIMESTRE DEL 2019

(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 primeros nueve meses de los ejercicios 2019 y 2018 se muestran a continuación:

RESULTADOS DEL GRUPO CEVASA (en miles de euros)				
	E-SEP 2019	E-SEP 2018	Diferencia	% variación
1) INGRESOS	14.201	13.680	521	3,8%
Rentas de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	12.461	11.667	794	6,8%
Otros ingresos y resultados	1.740	2.013	-273	-13,6%
2) GASTOS	-4.437	-4.895	458	-9,4%
Gastos operativos	-2.520	-2.533	13	-0,5%
Gastos de personal	-2.279	-2.348	69	-2,9%
Otros gastos	-1.291	-1.420	129	-9,1%
Ingresos por recuperación de gastos	1.891	1.921	-30	-1,6%
Depreciación inmovilizado material	-16	-15	-1	6,7%
Depreciación del inmovilizado intangible	-33	-33	0	0,0%
Impagados	-83	-102	19	-18,6%
Deterioro de valor de existencias	-107	-366	259	-70,8%
3) OTROS RESULTADOS	19		19	100,0%
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	9.783	8.785	998	11,4%
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	10.693	34.875	-24.182	-69,3%
Resultado por ventas de Inmovilizado e inv.inmobiliarias		-34	34	-100,0%
Por variaciones de valor de inmuebles y pasivos asociados	10.716	34.984	-24.268	-69,4%
Ingresos diferidos aplicados a la PyG (o reversión de aplicaciones anteriores)	-23	-75	52	-69,3%
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	20.476	43.660	-23.184	-53,1%
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	14	27	-13	-48,1%
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.251	-1.122	-129	11,5%
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	18	2	16	800,0%
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	13	13	0	0,0%
(11)=(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	19.269	42.579	-23.310	-54,7%
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-3.803	-9.162	5.359	-58,5%
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio	15.467	33.418	-17.951	-53,7%
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	14.927	31.816	-16.889	-53,1%
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	540	1.602	-1.062	-66,3%

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 de los nueve primeros meses del año 2019 se han incrementado un 6,8%, gracias a una mayor ocupación de las superficies con usos comerciales y de oficinas, y también a un aumento de los precios aplicados a las nuevas contrataciones. Como en el ejercicio 2018, la mejora en el alquiler de estas superficies es consecuencia de las importantes inversiones de renovación y reforma que se han venido haciendo en los últimos años. El aumento de las rentas del segmento de viviendas ha sido mucho más moderado.
- 2) Aunque los gastos de los nueve primeros meses del año 2019 han sido menores a los del mismo periodo del año anterior en 458 miles de euros (-9,4%), de hecho los gastos corrientes se han mantenido en niveles del año anterior y ello porque: 150 miles de euros de la diferencia total entre trimestres se explica por cancelaciones de provisiones fiscales que se tenían dotadas y por devoluciones de impuestos pagados en otros ejercicios y también porque: 259 miles de euros se explican por menores deterioros en la valoración de existencias inmobiliarias.

Respecto a la variación de los gastos corrientes, los menores gastos de mantenimiento por reducción del número de obras de renovación de superficies en alquiler ha compensado el pequeño aumento de otros gastos.

- 3) Durante los nueve primeros meses del año 2019 los gastos financieros derivados de la financiación externa de la promoción o adquisición de inmuebles en alquiler han sido mayores en 129 mil euros a los del mismo periodo del ejercicio anterior, como consecuencia del aumento del coste de la financiación, derivado de swaps contratados.

Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias:

Durante los primeros nueve meses del año 2019, se han registrado 10.716 miles de euros en concepto de variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias, frente a un mayor aumento en el mismo periodo del año 2018 (34.984 miles de euros).

Inversiones:

En los nueve primeros meses del año 2019 no se han realizado inversiones en compras de nuevos activos. Respecto a las realizadas en renovación del parque en alquiler, éstas han sido de 638 miles de euros, frente a los 2.628 miles de euros del mismo periodo del año anterior, en el que se estaban llevando a cabo importantes obras de renovación de los locales comerciales del complejo inmobiliario Meridiano Cero. Respecto a inversiones en desarrollo de proyectos inmobiliarios para venta o alquiler, se ha invertido durante los primeros nueve meses del año 905 miles de euros, frente a 201 miles de euros del mismo periodo del año anterior.



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 2019 y 2018, se muestran a continuación:

<i>(miles de euros)</i>	E-SEP. 2019	E-SEP. 2018	Diferencia	% de variación
CIFRA DE NEGOCIOS	1.803	2.750	-947	-34,4%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	223	884	-661	-74,8%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-142	1.076	-1.218	-113,2%

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.

Los ingresos por servicios a sus filiales se han mantenido en cifras muy similares a las del mismo periodo del ejercicio 2018. En cambio, ha variado significativamente el importe de dividendos percibidos de las mismas.

Durante los nueve primeros meses del año 2019 se ha trasladado a Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. desde sus filiales, un total de 138 miles de euros en concepto de dividendos, frente a los 1.645 miles de euros del mismo periodo del año 2018.

Aunque la plusvalía latente que se evidenció en la tasación global de la cartera inmobiliaria del grupo CEVASA a 31 de diciembre del ejercicio 2018 fue considerable, por aplicación de la normativa contable española sólo se registraron ciertos deterioros de valor de algunos activos adquiridos en los últimos años y no los aumentos de valor de otros activos. Esto ocasionó pérdidas contables en filiales en el año 2018, que año tras año distribuían su resultado positivo a la matriz vía dividendos, lo que no ha podido hacerse en el ejercicio 2019.

Adicionalmente al registro del gasto por impuesto corriente, dentro de este ejercicio 2019. CEVASA ha registrado extraordinariamente un total de 845 miles de euros en concepto de gasto por impuesto diferido derivado de operaciones intragrupo. La contrapartida de este mayor gasto está en un menor gasto de algunas de sus filiales. Este gasto extraordinario es la razón de la pérdida neta en la matriz.

Otra información

A) HECHOS RELEVANTES PUBLICADOS 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 relevantes números 273530, 276771 y 276902 de fechas 04/01/2019, 04/04/2019, y 08/04/2019, respectivamente.**

Contratos de liquidez y contrapartida:

En estas comunicaciones se informó de las operaciones realizadas con acciones de la Sociedad, desde la firma del contrato de liquidez y en los trimestres cuarto del 2018 y primero del 2019.

- 2) Hechos relevantes números 277066 y 277721 de fechas 17/04/2019 y 03/05/2019.**

Negociación, admisiones, modificación y exclusiones:

En estas comunicaciones se informó, en la primera de ellas, del acuerdo del Consejo de Administración de solicitar la negociación de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), modalidad "fixing", y dejar de negociarse en los "corros electrónicos" de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, y en la segunda comunicación de los acuerdos favorables de la CNMV y la Sociedad de Bolsas. La fecha de inicio de la negociación de las acciones de CEVASA en el SIBE es el 6 de mayo de 2019.

- 3) Hechos relevantes números 277716 y 277918 de fechas 03/05/2019 y 08/05/2019.**

Convocatoria y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas para el 19 o 20 de junio de 2019, en primera o segunda convocatoria, respectivamente, así como las propuestas de acuerdos.

- 4) Hecho relevantes nº. 279398 y 279399 de fecha 21/06/2019.**

Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales e Información sobre dividendos

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 19 de junio de 2019, entre ellos el pago de un dividendo de 0,20 euros íntegros por acción, en fecha 3 de julio de 2019.



5) Hechos relevantes nº. 279875 y nº. 282255 de fechas 04/07/2019 y 03/10/2019.

Contratos de liquidez y contrapartida

Se informa en estos hechos relevantes del detalle de operaciones realizadas por GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., por cuenta de la Sociedad y en el marco del contrato de liquidez que se tiene firmado con dicho intermediario financiero.

6) Hecho relevante nº. 280505 de fecha 24/07/2019.

Composición de otros órganos de gestión y control

Se comunica el acuerdo del Consejo de Administración de modificar la composición del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad.