

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS



3º TRIMESTRE 2021



 **Cevasa**





GRUPO CEVASA

Los importes de las principales partidas de la cuenta de resultados consolidada correspondientes a los nueve primeros meses del ejercicio 2021, comparadas con las del mismo periodo del año anterior, son las siguientes:

RESULTADOS DEL GRUPO CEVASA (en miles de euros)	E-S 2021	E-S 2020	Diferencia	% variación
1) INGRESOS	14.485	14.314	171	1,2%
<i>Rentas de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas</i>	12.743	12.722	21	0,2%
<i>Otros ingresos y resultados</i>	1.743	1.592	151	9,5%
2) GASTOS	-4.201	-4.123	-78	1,9%
<i>Gastos operativos</i>	-2.946	-2.214	-732	33,1%
<i>Gastos de personal</i>	-2.401	-2.235	-166	7,4%
<i>Otros gastos</i>	-1.285	-1.315	30	-2,3%
<i>Ingresos por recuperación de gastos</i>	1.851	1.885	-34	-1,8%
<i>Depreciación inmovilizado material</i>	-18	-17	-1	3,1%
<i>Depreciación del inmovilizado intangible</i>	-36	-31	-5	15,7%
<i>Impagados</i>	119	-181	300	-165,7%
<i>Exceso de provisiones</i>	514	-16	530	100,0%
3) OTROS RESULTADOS	-2	7	-9	-100,0%
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	10.283	10.198	85	0,8%
5) RDO. BAJAS Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y SUBVENCIONES TRASLADADAS A PyG	6.149	-1.645	7.794	-473,8%
<i>Por bajas y variaciones de valor de inmuebles y subvenciones trasladadas al resultado</i>	6.149	-1.645	7.794	-473,8%
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	16.431	8.553	7.878	92,1%
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	39	16	23	142,1%
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.001	-1.087	86	-7,9%
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	1	-4	5	-123,6%
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	10	120	-110	-91,7%
(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	15.480	7.597	7.883	103,8%
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-2.816	-1.058	-1.758	166,1%
(13)=(11)+(12) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	12.664	6.540	6.124	93,6%
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	12.183	6.132	6.051	98,7%
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	481	407	74	1,2%

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

- Las rentas por alquileres de los nueve primeros meses del año 2021 han aumentado un 0,2%.
- El estancamiento en las rentas de alquiler consecuencia de la pandemia se ha visto compensada en la cuenta de resultados por ingresos procedentes de la prestación de otros servicios (+151 miles de euros) y por el cobro de recibos que al cierre del ejercicio 2020 consideramos de dudoso cobro y sobre los que realizamos dotaciones extraordinarias por insolvencias, que parcialmente hemos debido anular en este ejercicio. Respecto a esto último, la cuenta de resultados muestra un resultado positivo por insolvencias de 119 miles de euros frente a uno negativo de 181 miles de euros del mismo periodo del año 2020 (+300 miles de euros).



- Los gastos corrientes de los nueve primeros meses del año han sido mayores a los del mismo periodo del año anterior en 901 miles de euros (4.780 miles de euros frente a 3.879 miles de euros). Destacan el aumento de los gastos de personal (+166 miles euros) y de servicios de profesionales externos (+383 miles euros). Una parte de este aumento de gastos tiene su justificación en la inflación de precios de estos costes y otra más relevante en los nuevos proyectos que está acometiendo el grupo.

Con la paulatina recuperación de la actividad también han aumentado las actuaciones de mantenimiento en los edificios, que se habían reducido considerablemente en el año anterior a causa de las medidas adoptadas para evitar contagios. Esto explica el aumento en 347 miles de euros en este tipo de gastos. Recordemos que este tipo de gastos se redujo en 306 miles de euros en los nueve primeros meses del del 2020 respecto al mismo periodo del año 2019.

- Los gastos financieros derivados de la financiación externa de promociones en alquiler han disminuido en 86 miles de euros, como consecuencia de un menor volumen de financiación media.
- Adicionalmente a las variaciones anteriores, la diferencia entre el resultado antes de impuestos de los nueve primeros meses del año 2021, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, se debe principalmente al registro en la cuenta de resultados de partidas excepcionales:
 - a. En primer lugar, el traslado a la misma de un exceso de provisiones fiscales, por un total de 514 miles de euros.
 - b. En segundo lugar y por un total de 1.240 miles de euros por subvenciones percibidas en el periodo, relacionadas con inversiones realizadas en viviendas en ejercicios anteriores.
- Finalmente, por variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados, valorados con el criterio de valor razonable, en el primer semestre del año se ha registrado un beneficio bruto de 4.837 miles de euros, frente a una pérdida de 1.648 miles de euros en el mismo periodo del año anterior (+ 6.485 miles de euros).

Nuevas inversiones

A lo largo de los nueve primeros meses del año, el Grupo ha continuado ejecutando las dos promociones que tenía en curso, una destinada a alquiler en Cornellà y otra destinada a la venta en Sabadell. Durante ese periodo, en estas promociones se han realizado inversiones por 735 miles de euros y 5.021 miles de euros, respectivamente. Respecto a la promoción destinada a alquiler en Cornellà, se trata de una promoción de viviendas de protección oficial cuyas obras finalizaron el pasado mes de abril . Tras el alta de suministros y completar los trámites legales, se firmaron los contratos de alquiler y se completó su ocupación a comienzos del mes de septiembre.

Respecto a la promoción destinada a la venta en Sabadell, se continua con su comercialización, habiéndose vendido en la actualidad la mayor parte de las fincas de la promoción. La obra ha finalizado en la primera semana del pasado mes de octubre Se prevé la entrega de las viviendas durante el primer trimestre de 2022.

Adicionalmente, se han invertido 200 miles de euros en otras promociones en curso y 130 miles de euros en edificios en alquiler.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 no se han adquirido nuevos inmuebles.



Participación en el operador metropolitano "HABITATGE METROPOLIS BARCELONA, S.A."

CEVASA, junto con Neinor Homes, formando la candidatura CEVASA-NEINOR, resultaron los adjudicatarios del concurso para la selección del socio privado del proyecto "Habitatge Metròpolis Barcelona" (HMB), impulsado por el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona, al que habían presentado oferta. HMB, de capital mixto (50% público-50% privado), promoverá y pondrá en explotación más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en los próximos 6 años en Barcelona y municipios de su área metropolitana.

Con el fin de participar conjuntamente en HMB y prestar servicios a la misma, Neinor Homes y CEVASA han creado una sociedad (NiCrent Residencial, S.L.). Para la prestación de dichos servicios, la nueva sociedad se apoyará en Neinor y CEVASA, a las que subcontratará los mismos. Sus resultados provendrán de dividendos de HMB y del diferencial entre lo facturado a HMB y el coste de las subcontrataciones, que esperamos sea positivo.

El proyecto HMB es una inversión estratégica a largo plazo, en el que CEVASA deberá invertir cerca de 30 millones de euros a lo largo de los próximos 4 años. No se espera que tenga una incidencia significativa en la cuenta de resultados de CEVASA en el corto plazo en tanto no se hayan construido y puesto en explotación las viviendas a promover y alquilar. En la fecha de elaboración de este informe CEVASA ya ha desembolsado los primeros 6 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 su cifra de negocios proviene principalmente de los servicios que ésta presta a sus filiales, de los ingresos que percibe por préstamos a las mismas para financiar sus actividades y de los dividendos que de ellas recibe.

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 las filiales, de los ingresos por su financiación y de los dividendos con origen no residencial compensan los gastos de financiación de la propia CEVASA y sus gastos estructurales, 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.

Las principales partidas de la cuenta de resultados de la matriz del grupo, correspondiente a los nueve primeros meses del ejercicio 2021, comparadas con las del trimestre anterior, son las siguientes:



**RESULTADO DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE
VIVIENDAS EN ALQUILER S.A. (en miles de euros)**

	E-S 2021	E-S 2020	Diferencia	% variación
CIFRA DE NEGOCIOS	1.709	1.613	96	5,9%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-256	-379	123	32,4%
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-198	-172	-26	-15,0%

En los primeros nueve meses del 2021 los ingresos por servicios a las filiales han ascendido a 1.033 miles de euros (1.083 miles de euros en el mismo periodo de 2020). Los ingresos por alquileres fueron de 66 miles de euros (93 miles de euros del periodo comparativo).

Durante los primeros nueve meses del 2021 CEVASA percibió de sus filiales dividendos por un total de 453 miles de euros (307 miles de euros del periodo comparativo) y 157 miles de euros de intereses de financiación (130 miles de euros del periodo comparativo).

OTRA INFORMACIÓN

Puede consultarse la información publicada por la Sociedad, desde el comienzo del ejercicio 2021 y con el carácter de Otra Información Relevante, en la web www.cevasa.com, apartado Accionistas e Inversores- Información general de la Sociedad.