

# INFORMACIÓN TRIMESTRAL DE RESULTADOS



3º TRIMESTRE 2023



 **Cevasa**<sup>®</sup>





## RESULTADOS DE LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 2023

(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 resultados consolidada correspondiente a los nueve primeros meses del ejercicio 2023, comparada con la del mismo periodo de 2022, son las siguientes:

RESULTADOS DEL GRUPO CEVASA (en miles de euros)	3º TRIM.2023	3º TRIM.2022	Diferencia	% variación
<b>1) INGRESOS</b>	<b>15.983</b>	<b>29.208</b>	<b>-13.225</b>	<b>-45,3%</b>
Rentas de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	14.345	13.546	799	5,9%
Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	6	13.996	-13.990	-100,0%
Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	139	79	60	76,1%
Otros ingresos y resultados	1.487	1.578	-90	-5,7%
<b>2) GASTOS Y COSTES</b>	<b>-5.005</b>	<b>-15.072</b>	<b>10.067</b>	<b>-66,8%</b>
Gastos operativos	-2.879	-3.202	323	-10,1%
Gastos de personal	-2.756	-2.715	-40	1,5%
Otros gastos	-1.353	-1.358	4	-0,3%
Ingresos por recuperación de gastos	2.118	1.950	167	8,6%
Depreciación inmovilizado material	-14	-18	4	-23,3%
Depreciación del inmovilizado intangible	-40	-38	-1	3,5%
Impagados	-103	48	-150	-315,8%
Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	-135	-9.739	9.604	-98,6%
<b>3) OTROS RESULTADOS</b>	<b>70</b>	<b>4.561</b>	<b>-4.491</b>	<b>98,5%</b>
<b>(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones</b>	<b>11.048</b>	<b>18.697</b>	<b>-7.649</b>	<b>-40,9%</b>
<b>5) RDO. BAJAS Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y SUBVENCIONES TRASLADADAS A PyG</b>	<b>445</b>	<b>15.887</b>	<b>-15.442</b>	<b>-97,2%</b>
Por bajas y variaciones de valor de inmuebles y subvenciones trasladadas al resultado	445	15.887	-15.442	-97,2%
<b>(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones</b>	<b>11.493</b>	<b>34.584</b>	<b>-23.091</b>	<b>-66,8%</b>
<b>7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>161</b>	<b>1.397</b>	<b>-1.236</b>	<b>-88,5%</b>
<b>8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-1.424</b>	<b>-1.004</b>	<b>-420</b>	<b>41,8%</b>
<b>9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>10) PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA</b>	<b>-18</b>	<b>-17</b>	<b>-1</b>	<b>7,7%</b>
<b>(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio</b>	<b>10.294</b>	<b>35.042</b>	<b>-24.748</b>	<b>-70,6%</b>
<b>(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS</b>	<b>-2.062</b>	<b>-8.083</b>	<b>6.021</b>	<b>-74,5%</b>
<b>(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio</b>	<b>8.232</b>	<b>26.959</b>	<b>-18.727</b>	<b>-69,5%</b>
<b>a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante</b>	<b>7.776</b>	<b>25.944</b>	<b>-18.168</b>	<b>-70,0%</b>
<b>b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios</b>	<b>456</b>	<b>1.015</b>	<b>-559</b>	<b>-55,1%</b>

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



- 1) La variación de resultados no corrientes explica cerca de 20.930 miles de euros de la reducción del resultado antes de impuestos:
  - a. La cuenta de resultados de los nueve primeros meses de 2023 incluye 445 miles de euros positivos en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados, frente a 15.887 mil euros del mismo periodo del año 2022 (-15.442 mil euros).
  - b. En los nueve primeros meses del año 2022, el Grupo CEVASA obtuvo, por un total de 5.714 mil euros, unos resultados extraordinarios derivados de contenciosos tributarios, de los que 4.436 mil euros de euros correspondieron a una devolución de impuestos previamente satisfechos y 1.278 mil a intereses. En los nueve primeros meses de 2023 los resultados extraordinarios por recuperación de impuestos pasados y excesos de provisiones han sido de 226 mil euros (-5.488 mil euros de diferencial).
  
- 2) La variación de resultados corrientes explica los 3.818 mil de euros restantes en los que ha disminuido el resultado de los nueve primeros meses del año 2023 respecto al periodo comparable de 2022:
  - a. En los primeros tres trimestres del año prácticamente no se han escriturado ventas de unidades de promociones inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior se escrituraron las ventas de la mayor parte de las unidades de una promoción inmobiliaria que teníamos a la venta en Sabadell, que aportaron un beneficio bruto de 4.257 mil euros a la cuenta de resultados de aquel semestre. La cuenta de resultados de los primeros nueve meses del 2023 muestra una pérdida de 129 mil euros por este concepto (-4.386 mil euros de diferencial).
  - b. Respecto a los resultados corrientes del resto de actividades del Grupo, que incluyen los derivados de su patrimonio en alquiler y los gastos totales de gestión, administración y estructura, éstos han aumentado en 568 mil euros. Las principales variaciones han sido las siguientes:
    - i. Las rentas de alquiler del pasado semestre han sido mayores en un 5,90%, aportando 799 mil euros más a la cuenta de resultados.
    - ii. El resultado derivado de impagados del periodo y recuperación de los de periodos pasados ha sido de -103 mil euros, frente a un ingreso de 48 mil en mismo periodo de 2022, en el que se recuperaron saldos anteriores con origen en dotaciones extraordinarias por la COVID-19 (-151 mil euros).
    - iii. Los gastos corrientes de explotación, que incluyen los imputables al negocio de alquiler como los de estructura y administración general, y resto de resultados de explotación, han disminuido en su conjunto en 299 mil euros, respecto a los del periodo comparable de 2022.
  - c. El diferencial entre los gastos y otros resultados financieros de tipo ordinario de uno y otro periodo semestre ha sido de -379 miles de euros (-1.199 miles de euros en los nueve primeros meses de 2023 y -820 miles de euros en el mismo periodo del año anterior). Este aumento de los gastos financieros tiene su origen en el aumento de los tipos de interés.



## 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 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 en alquiler.

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. Como consecuencia de ello, el resultado del Grupo CEVASA y el aumento de sus reservas 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 2023, comparadas con las del trimestre anterior, son las siguientes:

<i>(miles de euros)</i>	3º T. 2023	3º T. 2022	Diferencia	% de variación
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>3.003</b>	<b>2.368</b>	<b>635</b>	<b>26,8%</b>
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-187</b>	<b>164</b>	<b>-351</b>	<b>213,9%</b>
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>231</b>	<b>123</b>	<b>108</b>	<b>-87,9%</b>

En los nueve primeros meses del año 2023 los ingresos por dividendos de las filiales han sido de 1.565 miles de euros (1.138 miles de euros en el mismo periodo de 2022), los procedentes de servicios a las filiales han ascendido a 1.301 miles de euros (1.129 miles en mismo periodo de 2022) y los ingresos por alquileres fueron de 138 miles de euros (101 miles en el mismo periodo de 2022).

### **OTRA INFORMACIÓN**

Puede consultarse la información publicada por la Sociedad, desde el comienzo del ejercicio 2023 y con el carácter de Otra Información Relevante, en la web [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com), apartado Accionistas e Inversores- Información general de la Sociedad.