



INFORME DE GESTIÓN

1º SEMESTRE DE 2023



1. Evolución y resultado de los negocios

A) GRUPO CEVASA

Resumen ejecutivo

- El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 5.398 miles de euros, frente a los 24.510 miles de euros del mismo semestre del año anterior. El menor resultado se debe a la práctica inexistencia de resultados extraordinarios, de los procedentes de venta de promociones y a las reducidas plusvalías inmobiliarias, respecto al primer semestre de 2022.
- El EBITDA ha sido de 7.184 miles de euros, frente a los 15.225 miles del primer semestre del ejercicio 2022. Corregido excluyendo resultados excepcionales y de venta de promociones es de 7.111 miles de euros, frente a 6.742 miles de euros del primer semestre de 2022 lo que representa un incremento del 5,47%
- Las rentas de alquiler obtenidas en el primer semestre del año 2023 han aumentado un 5,66% respecto a las obtenidas en mismo semestre del año 2022.
- Durante el primer semestre de 2023, el aumento de valor de la cartera inmobiliaria con origen distinto a nuevas inversiones ha sido del 0,27% (3,17% en el mismo semestre de 2022).

Evolución y tendencia seguida por el resultado

En el primer semestre del año 2023, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 6.740 miles de euros, frente a los 31.880 miles de euros del mismo periodo de 2022 (-25.140 miles de euros). Esta disminución se explica por los resultados no corrientes que se obtuvieron en el primer semestre de 2022.

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 21.248 miles de euros de la reducción del resultado antes de impuestos:
 - a) La cuenta de resultados del primer semestre incluye 448 miles de euros positivos en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados, frente a 16.052 miles de euros del mismo semestre del año 2022 (-15.604 miles de euros).
 - b) En el primer semestre del año 2022, el Grupo CEVASA obtuvo, por un total de 5.714 miles de euros, unos resultados extraordinarios derivados de un contencioso por el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IMIVTNU), de los que 4.436 miles de euros correspondieron a una devolución de impuestos previamente satisfechos y 1.278 miles a intereses. En el primer semestre de 2023 los resultados extraordinarios por recuperación de impuestos pasados han sido de 70 mil euros (-5.644 miles de euros).

- 2) La variación de resultados corrientes explica los 3.892 miles de euros restantes en los que ha disminuido el resultado del primer semestre del año 2023 respecto al mismo semestre de 2022:
- a) Durante el primer semestre prácticamente no se han escriturado ventas de unidades de promociones inmobiliarias. En el primer semestre de 2022 se escrituraron las ventas de la mayor parte de las unidades de promoción inmobiliaria que teníamos a la venta en Sabadell, que aportaron un beneficio bruto de 4.046 miles de euros a la cuenta de resultados de aquel semestre. La cuenta de resultados del primer semestre del 2023 muestra una pérdida de 5 mil euros por este concepto (-4.051 miles de euros).
 - 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 413 mil euros. Las principales variaciones han sido las siguientes:
 - i. Respecto a las del primer semestre del año anterior, las rentas de alquiler del pasado semestre han sido mayores en un 5,66%, aportando 509 mil euros más a la cuenta de resultados.
 - ii. Los resultados por impagados del periodo y recuperación de los de periodos pasados ha sido en el primer semestre de -28 mil euros, frente a un ingreso de 36 mil en el primer semestre de 2022, en el que se recuperaron saldos anteriores con origen en dotaciones extraordinarias por la COVID-19 (-64 mil euros)
 - iii. Los gastos corrientes de explotación, que incluyen los imputables al negocio de alquiler como los de estructura y administración general, han disminuido en su conjunto en 28 mil euros, respecto a los del primer semestre de 2022.
 - c) El diferencial entre los gastos y otros resultados financieros de tipo ordinario de uno y otro semestre ha sido de -254 miles de euros (-778 miles de euros en el primer semestre de 2023 y -523 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.

En resumen, podemos afirmar que el aumento del resultado del negocio principal del Grupo (el alquiler), ha permitido absorber el importante aumento de los gastos financieros.

Evolución y tendencia seguida por los ingresos procedentes del negocio de alquiler

En el primer semestre del año 2023, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 9.497 miles de euros, frente a los 8.988 miles de euros del mismo semestre del año anterior, lo que supone un aumento del 5,66%.

(en miles de euros)

	Rentas de alquiler			
	1º S 2023	1º S 2022	Diferencia	% variación
RESIDENCIAL	7.775,48	7.460,40	315,09	4,22%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	3.857,61	3.672,52	185,09	5,04%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	759,92	747,69	12,24	1,64%
Viviendas Sta. Coloma	404,92	391,63	13,28	3,39%
Viviendas Igualada	146,72	144,71	2,01	1,39%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	38,87	37,01	1,86	5,01%
Viviendas Vic	218,69	213,16	5,54	2,60%
Viviendas Comellà	370,90	366,15	4,75	1,30%
Viviendas Ciutat en Barcelona	123,10	118,33	4,77	4,03%
Viviendas SBD Lloguer Social (Sabadell)	1.854,74	1.769,18	85,56	4,84%
COMERCIAL	558,15	512,48	45,67	8,91%
Locales	447,33	409,81	37,52	9,16%
Locales y otros Ciutat	59,95	59,40	0,55	0,92%
Locales SBD Lloguer Social (Sabadell)	50,88	43,28	7,60	17,56%
OFICINAS	955,64	844,78	110,86	13,12%
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	877,52	818,78	58,73	7,17%
Otras oficinas	78,12	26,00	52,12	200,46%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	92,73	58,70	34,03	57,98%
PARKINGS COMERCIALES	114,69	111,50	3,19	2,86%
TOTALES	9.496,69	8.987,85	508,84	5,66%

Respecto a los porcentajes de ocupación, se mantienen en máximos en residencial (viviendas y trasteros en alquiler), con una media en el semestre del 99,55%. El diferencial hasta el 100% se debe a las desocupaciones por rotación. El porcentaje de ocupación es menor en plazas de garaje en edificios residenciales que no pueden comercializarse en pupilaje (75,20%).

Los aumentos de las rentas respecto al primer semestre de 2022 se deben, en lo que a las viviendas se refiere, a actualizaciones por variación del índice de referencia y a rentas más altas en los nuevos contratos. No obstante, el aumento se ha visto limitado por las nuevas normativas vigentes y en los dos últimos años ha sido menor que el aumento acumulado del IPC sin considerar las rentas aportadas por nuevos edificios en alquiler.

La ocupación media en el semestre de los edificios de oficinas ha sido del 92,80%, que es 4 puntos mayor que en el primer semestre de 2022. También ha subido la ocupación media en locales comerciales, del 80,38% en el semestre, frente al 79,58% del periodo comparable.

El aumento de las rentas de oficinas y locales se explica tanto por el aumento de las tasas de ocupación como por el aumento de las rentas medias. Los dos datos reflejan la recuperación de estos dos segmentos de nuestro parque inmobiliario, muy castigados en los últimos años tras el deterioro de la situación económica que ha venido acompañando a la Covid-19 y a la guerra en Ucrania. Con estos aumentos, estos dos segmentos rompen la línea de estancamiento que los ha venido caracterizando en los últimos años.

Evolución y tendencia seguida por los costes

Con el mismo parque en alquiler que en el primer semestre del año 2022, en general los gastos de explotación se han mantenido muy contenidos, con aumentos por debajo de la inflación del periodo, y algunos otros han disminuido, como los derivados de servicios externos y gastos de personal, considerando que en aquel semestre eran más altos de lo habitual a causa de nuevos proyectos en curso. Sin embargo, el gasto en algunos otros conceptos ha subido muy por encima de la inflación, como el gasto en suministros (principalmente electricidad), aportaciones a la Seguridad Social y tributos.

Respecto al primer semestre del año 2022, en el semestre de que se informa, el gasto derivado del mantenimiento y puesta a punto de los edificios ha sido mayor en un 2,68%, que se explica solo por la inflación de precios, puesto que las actuaciones se han estabilizado en la cifra prevista y que resulta de nuestros planes de mantenimiento y renovación de los edificios que integran la cartera en alquiler.

Venta de promociones inmobiliarias

Puesto que, con una sola excepción, en el primer semestre de 2023 no se han escriturado ventas de promociones inmobiliarias, la cuenta de resultados del primer semestre casi no recoge resultados por este concepto.

El Grupo tiene a la venta una promoción inmobiliaria que está construyendo en el municipio de L´Hospitalet (Barcelona), de 76 viviendas. Hasta el 30/06, y con un porcentaje del 21,54% de obra acabada, el porcentaje de ventas formalizadas en contrato privado es del 35%. Los altos costes de construcción y el estancamiento en los precios de venta nos hacen ser prudentes respecto a la aportación de resultados de esta promoción.

Adicionalmente, en el primer semestre del año se ha solicitado la licencia de obras de una nueva promoción del Grupo para la venta en Montgat (Barcelona) y se está trabajando en el proyecto de otra nueva promoción en Terrassa (Barcelona).

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2023 es de 540.129 miles de euros (499.161 miles de euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas destinados al alquiler y 36.407 miles de euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 536.207 miles de euros a 31 de diciembre de 2022. Los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 14.269 miles de euros (14.630 miles a 31/12/2022).

El valor de la cartera ha aumentado de manera muy moderada en el primer semestre de este año, El aumento global de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos subsidiados ha sido de un 0,65%. Si excluimos las inversiones realizadas el aumento es del 0,27%, frente a un 3,17% en el primer semestre de 2022. El aumento, menor al de la inflación, se explica por las altas rentabilidades que a estos activos exigen los inversores, a consecuencia de los altos tipos de interés y de aumentar las rentabilidades de inversiones alternativas.

La cuenta de resultados del primer semestre del año 2023 recoge un resultado positivo de 284,17 miles de euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios y amortizaciones, frente a un resultado de 16.026,52 miles de euros del primer semestre del ejercicio 2022.

En el siguiente cuadro se muestra qué conceptos se han trasladado a la cuenta de resultados del Grupo CEVASA, relativos a variaciones de valor de los activos inmobiliarios, y qué otros no se recogen, en aplicación de la normativa contable:

(en miles de euros)

	(1) Diferencias de valor según tasaciones	(2) Inversiones 2023	(3) Desinversiones 2023	(4)=(1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 30/06/2023	Variaciones de valor en estado de PyG			(9)=(4)-(5) Variaciones de valor según tasaciones no registradas en PyG	
					(5) Resultados por ventas y variaciones del valor razonable de activos, distintos de amortizaciones	(6) Amortizaciones	(7) Variación del importe devengado por IMIVTNU		(8)=(5)+(6)+(7) TOTALES
Inversiones inmobiliarias	1.365,00	577,88		787,12	787,12		0,00	787,12	
Derecho al cobro de subvenciones	-361,00			-361,00	-358,00			-358,00	-3,00
	1.004,00	577,88		426,12	429,12	0,00	0,00	429,12	-3,00
Concesiones administrativas	8,00	0,00		8,00	0,04	-12,99	0,00	-12,95	20,95
Activos inmov.uso propio	-33,00	0,00		-33,00	0,00	-2,77		-2,77	-33,00
Stocks inmobiliarios	2.582,00	1.915,22	-6,47	673,25	-129,23			-129,23	802,48
	3.561,00	2.493,10	-6,47	1.074,37	299,93	-15,76	0,00	284,17	787,43

Comentario general sobre las inversiones realizadas y el desarrollo de nuevos negocios

Durante el primer semestre del año 2023 no se han adquirido nuevos inmuebles y sólo se han realizado inversiones en los edificios en alquiler (578 miles de euros). Asimismo se realizaron inversiones (1.915 miles de euros) en el desarrollo de las promociones para la venta que tenemos en l´Hospitalet y en Montgat, los dos municipios en la provincia de Barcelona.

Adicionalmente a las dos promociones para la venta que se mencionan en el párrafo anterior, la primera de ellas en construcción y en venta y la segunda a la espera de licencia, se está trabajando en el proyecto de una nueva promoción en Terrassa (Barcelona), calificada con protección oficial, que podría destinarse al alquiler o a la venta.

Avanza al ritmo previsto el principal proyecto en el que participa el Grupo, la sociedad HABITATGE METROPOLIS BARCELONA, S.A. (HMB). Están avanzando las diferentes promociones previstas para la primera fase, que en conjunto a las otras fases culminarán con la promoción y puesta en explotación alrededor de 4.500 viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana.

Con el fin de acometer las promociones de la segunda fase, se prevé que en el segundo semestre de este año se haga efectivo del desembolso del segundo aumento de capital acordado en HMB, en el que CEVASA deberá aportar cerca de 5,3 millones de euros.

B) COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Resultados obtenidos por la sociedad matriz del Grupo y evolución de sus negocios

Como sociedad holding cabecera del Grupo CEVASA, sus principales ingresos son los dividendos que sus filiales le trasladan con cargo a sus beneficios y aquellos otros por los servicios que les presta. Su resultado depende especialmente de los primeros, y por tanto, de las decisiones sobre reparto de dividendos de las filiales a la matriz.

Como en los pasados ejercicios y en aplicación de nuestra política, a la matriz del Grupo sólo se traslada, mediante dividendos, una parte de los resultados de sus filiales y son aquellos generados en actividades distintas del alquiler de viviendas (alquiler de locales y oficinas y, eventualmente, de venta de promociones inmobiliarias), en tanto que los resultados de alquiler de viviendas pasan a integrarse en las reservas de las sociedades en las que se han generado.

El desglose de la cifra de negocios de la matriz CEVASA y su comparación respecto al mismo semestre del año 2022, se presentan en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2023	1º S 2022	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	1.565,38	1.137,67	427,70	37,59%
Intereses de préstamos a filiales	154,21	89,96	64,25	71,42%
Prestación de servicios a filiales	869,78	753,77	116,01	15,39%
Alquiler de edificios	92,73	58,70	34,03	57,98%
Cifra de negocios	2.682,09	2.040,10	642,00	31,47%

Aunque, respecto al primer semestre del año anterior, han aumentado significativamente los ingresos de CEVASA, su resultado ha sido muy similar al del periodo comparable (680 miles de euros frente a 686 miles de euros del periodo anterior) y ello porque, en términos netos, CEVASA recibe más financiación de sus filiales de la que presta a las mismas y el aumento de los gastos financieros por este concepto ha sido mayor en más de 600 miles de euros, puesto que todas estas financiaciones internas se realizan a tipos de interés de mercado por aplicación de nuestra política de precios de transferencia.

2. Evolución de la cotización y adquisición de acciones propias

Durante el primer semestre del año 2023, se negociaron 57.800 acciones en 45 sesiones bursátiles, frente a las 75.607 acciones en 58 sesiones bursátiles del mismo semestre del ejercicio 2022. El precio de cotización de la acción osciló entre un mínimo de 6 euros y un máximo de 7,45 euros, con un cambio medio de 6,876 euros, frente a los 6,9196 euros del primer semestre de 2022.

Los precios a los que se negocian las acciones están muy lejos del valor de sus activos y no están evolucionando a la par que el aumento del valor del Grupo CEVASA. Muestra de ello es que es un 60% menor que el EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción.

Considerando el escaso free float, la liquidez de las acciones en el mercado se facilita por la labor que realiza GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., sociedad que opera con base a un contrato de liquidez. dicha sociedad realizó en el semestre 26 operaciones de compra totalizando 3.058 acciones y 15 de venta

totalizando 2.401, las primeras a un cambio medio ponderado de 6,76 y las segundas a 6,86 euros por acción.

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, en el momento de la elaboración de este informe, CEVASA tiene en autocartera un total de 98.167 acciones, con un coste total, gastos incluidos, de 700,6 miles de euros.

3. Pago de dividendos

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 14 de junio acordó el pago de un dividendo a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes de la autocartera, de un total por acción de 0,25 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio. El importe pagado fue superior al que se venía abonando en los pasados ejercicios (0,20 céntimos por acción).

4. Otra información

A) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE DEL AÑO 2023

Se informa a continuación, de forma resumida, de las otras informaciones relevantes publicadas desde el inicio del año en curso de acuerdo con la normativa vigente y adicionales a los informes financieros e informes oficiales como los informes anuales de gobierno corporativo o de retribuciones de los consejeros.

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

1) Hecho relevante número 19.857 de fecha 03/01/2023

La Sociedad informó de cambios en la composición de las Comisiones de Sostenibilidad y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

2) Hecho relevante número 19.866 de fecha 04/01/2023

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el cuarto trimestre del año 2022, en el marco del contrato de liquidez firmado con GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A.

3) Hechos relevantes número 21.508 y 21.509 de fecha 23/03/2023

La Sociedad comunicó el Reglamento de la Junta general y su inscripción en el Registro Mercantil. También comunicó el Reglamento del Consejo de Administración.

4) Hecho relevante número 21.731 de fecha 01/04/2023

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el primer trimestre del año 2023, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

5) Hecho relevante número 22.432 de fecha 09/05/2023

La Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas para el 14 de junio de 2023, el orden del día y las propuestas de acuerdos.

6) Hechos relevantes número 23.096 y 23.180 de fechas 16/06/2023 y 21/06/2023

La Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 14/06/2023, entre ellos el pago de un dividendo de 0,25 euros íntegros por acción, en fecha 03/07/2023.

7) Hecho relevante número 23.167 de fecha 20/06/2023

La Sociedad informó de cambios en las presidencias en la Comisión de Auditoría y en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

8) Hecho relevante número 23.439 de fecha 05/07/2023

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el segundo trimestre del año 2023, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

5. Hechos posteriores

Tras la fecha de cierre del primer semestre del ejercicio y hasta la fecha de redacción de este informe, no se han producido hechos ni acontecimientos significativos con incidencia en el Grupo CEVASA y en sus resultados.



NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1º SEMESTRE DE 2023



A) Normas Internacionales de Información Financiera.

El informe financiero intermedio del grupo Cevasa correspondiente al período de 1 de enero de 2023 a 30 de junio de 2023 cumple con los preceptos de las siguientes disposiciones:

- Particularmente con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34), relativa a la elaboración de Información Financiera Intermedia, que forma parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- En general, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº.1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002 y en los diversos Reglamentos (CE) de la Comisión relativos a esta materia.
- Con las Directivas 2004/109/CE y 2007/14/CE.
- Con el RD 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre las emisiones cuyos valores estén admitidos a cotización en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.
- Con la circular de la CNMV 3/2018, de 28 de junio.

B) Resumen de las políticas contables significativas e información complementaria a la información previamente publicada.

En la elaboración de los estados intermedios correspondientes al primer semestre de 2023 se han seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo que en los estados financieros del ejercicio 2022.

Las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA se registran a valor razonable en las cuentas consolidadas, por acuerdo del Consejo de Administración.

Los efectos de los cambios de valor razonable de las inversiones inmobiliarias (y en sus pasivos financieros asociados), del inmovilizado inmaterial y material y de las existencias inmobiliarias, se registran en fechas 30 de junio y 31 de diciembre, una vez se dispone de las tasaciones externas que se realizan semestralmente.

Entre esas fechas no se realizan ajustes de valor, salvo que se evidencien variaciones significativas, en cuyo caso se registrarían excepcionalmente y mientras no se disponga de tasaciones externas, con base a estimaciones internas del valor razonable.

C) Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo intermedio.

El grupo no tiene actividades y negocios con carácter estacional.

D) Partidas inusuales de activo, pasivo, patrimonio neto, ganancia o flujos de efectivo.

Los siguientes epígrafes del estado de resultados consolidado no muestran partidas inusuales en el primer semestre del 2023, aunque sí en el mismo semestre de 2022. Estas últimas son las siguientes:

- Otros resultados de explotación: junto con otras partidas, se incluyen aquí 4.436,7 miles de euros en concepto de resultados por devolución de impuestos de otros ejercicios, que se explican en el informe de gestión del semestre.
- Ingresos financieros: junto con otras partidas, se incluyen aquí 1.372 miles de euros devengados en concepto de intereses de demora, relacionados con la partida anterior.

Estas partidas suponen cambios significativos en las partidas del balance de situación, pérdidas y ganancias, patrimonio neto y flujos de efectivo.

E) Cambios en las estimaciones contables y errores.

No se han producido cambios en las estimaciones que hayan provocado un efecto significativo en el activo, pasivo, patrimonio neto, ganancias o flujos de efectivo en el período intermedio analizado.

No se han corregido errores de ejercicios anteriores.

Respecto al valor de la cartera inmobiliaria, la tasación externa a 30 de junio de 2023 la ha realizado Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (Savills Aguirre Newman), aplicando los estándares de valoración RICS, que es la misma firma que la realizó a 30 de junio y 31 de diciembre de 2022.

F) Emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.

Ni durante el primer semestre del 2023 ni en el ejercicio 2022 se hicieron emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.

G) Información sobre segmentos.

No hay diferencias en la base de segmentación con respecto a los últimos estados financieros anuales cerrados en fecha 31/12/2022.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general a 30/06/2023 y 30/06/2022:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes								
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2023 y 1S/2022	Miles de Euros							
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades	
	1S/2023	1S/2022	1S/2023	1S/2022	1S/2023	1S/2022	1S/2023	1S/2022
1) INGRESOS	10.524	23.093	10.501	10.038	9	13.049	14	6
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	9.497	8.988	9.494	8.984	3	4		
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	6	13.044			6	13.044		
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	14	7				1	14	6
1D) Otros ingresos y resultados	1.007	1.054	1.007	1.054				
2) GASTOS	-3.621	-12.400	-3.207	-3.136	-409	-9.277	-5	13
2A) Gastos operativos	-2.094	-2.032	-2.008	-1.926	-84	-119	-2	13
2B) Gastos de personal	-1.835	-1.858	-1.675	-1.699	-160	-159		
2C) Otros gastos	-948	-998	-921	-844	-24	-54	-3	
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.450	1.332	1.450	1.332	0	0		
2E) Amortización del inmovilizado material	-9	-11	-8	-10	-1	-1		
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-27	-26	-26	-24	-1	-2		
2G) Impagados	-29	35	-25	35	-4			
2H) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-129	-8.942	6		-135	-8.942		
3) Otros Resultados	70	4.436	70	4.436				
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	6.973	15.129	7.364	11.338	-400	3.772	9	19
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	566	15.997	566	15.997				
5A) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	450	15.981	450	15.981				
5B) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	116	16	116	16				
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	7.539	31.126	7.930	27.335	-400	3.772	9	19
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	70	1.303	56	1.300	13	2	1	1
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-931	-663	-908	-646	-23	-17		
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	83	126	37	244			46	-118
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P		-13		-11		-2		
11) PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	-21	1		1			-21	
(12)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	6.740	31.880	7.115	28.223	-410	3.755	35	-98
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-1.342	-7.370						
(13)=(11)+(12) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	5.398	24.510						
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	5.138	23.636						
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	260	874						
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,22	1,02						

H) Hechos significativos posteriores al cierre del periodo intermedio que no han sido reflejados en los mismos.

No se han producido.

I) Cambios en la composición del grupo.

No se han producido cambios relevantes en la composición del grupo CEVASA durante el primer semestre de 2023. Tampoco en el ejercicio 2022. Asimismo, no se han realizado combinaciones de negocio

J) Cambios en los pasivos y activos contingentes desde el último balance anual.

Durante el primer semestre de 2023 no ha habido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes, respecto al ejercicio anterior.

K) Otras notas explicativas, atendiendo al principio de importancia relativa.

- *Resultados por variaciones del valor de los activos inmobiliarios.*

En el primer semestre del ejercicio 2023 se ha registrado un resultado positivo de 300 miles de euros en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA, frente a 16.045 miles de euros en el primer semestre de 2022, periodo comparativo.

- *Resultados de venta de promociones inmobiliarias.*

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se escrituraron las ventas de la mayor parte de las unidades de la promoción inmobiliaria que teníamos en Sabadell, por un total de 13.046 miles de euros, que aportaron un beneficio bruto de 4.046 miles de euros a la cuenta de resultados. La cuenta de resultados del primer semestre del ejercicio 2023 no muestra resultados destacables por este concepto.

- *Compromisos de compra de elementos de inmovilizado o de inversiones inmobiliarias.*

Ninguna sociedad de las que integran el Grupo CEVASA tenía a 30 de junio de 2023 compromisos de compra de inmovilizados o de inversiones inmobiliarias frente a sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

Respecto al proyecto "Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB)", CEVASA, junto con Neinor Homes, como adjudicatarias del concurso público en el que su oferta resultó ganadora, se han comprometido a aportar el capital necesario para promover y poner en alquiler 4.500 viviendas VPO en Barcelona y su área metropolitana, a desarrollar sobre solares a aportar por el Ayuntamiento de Barcelona y el Área Metropolitana de Barcelona, siempre que los suelos estén disponibles y los proyectos a desarrollar sean viables económicamente, como se prevé

inicialmente. Dicho capital se estima en un mínimo de 57,9 millones de euros. Como garantía de tal compromiso, la sociedad constituida al efecto para participar en ese proyecto (NiCRent Residencial,S.L.), tiene depositados en HMB 3,1 millones de euros.

- ***Pagos derivados de litigios.***

Durante el primer semestre del 2023 no ha habido pagos significativos derivados de litigios.

De los litigios en curso se tienen realizadas las dotaciones correspondientes atendiendo a las circunstancias de cada caso.

- ***Otras informaciones sobre partidas y variaciones más significativas.***

Además de las informaciones que se contempla en las notas anteriores desglosando y explicando las variaciones durante el periodo de algunas partidas significativas de los estados financieros consolidados, en el informe de gestión integral del primer semestre del 2023 se ofrece información sobre los resultados obtenidos durante el señalado periodo.