



INFORME DE GESTIÓN

1º SEMESTRE DE 2025

1. Evolución y resultado de los negocios

A) GRUPO CEVASA

Resumen ejecutivo

- El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de **10.185 miles de euros**, frente a los **12.216 miles de euros** del mismo semestre del año anterior.
- El EBITDA ha sido de **9.585 miles de euros**, frente a los **7.685 miles** del primer semestre del ejercicio 2024.
- La incorporación de nuevos activos en alquiler ha permitido aumentar las rentas de alquiler un **13,35%** respecto a las obtenidas en primer semestre del año 2024.
- Durante el primer semestre de 2025, el aumento de valor de la cartera inmobiliaria con origen distinto a las inversiones/desinversiones realizadas ha sido del **0,93%** (**2,44%** en el mismo semestre de 2024).

Evolución y tendencia seguida por el resultado

En el primer semestre del año 2025, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de **12.656 miles de euros**, frente a los **15.705 miles de euros** del mismo periodo de 2024 (**-3.049 miles de euros**).

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

- 1) Los resultados corrientes de **explotación** han sido **1.556 miles de euros** superiores en el primer semestre de 2025 que en el periodo comparativo:
 - a) Los resultados corrientes derivados de la gestión del **patrimonio en alquiler**, minorados por los gastos totales de gestión, administración y estructura, han aumentado **547 miles de euros**. Las principales variaciones han sido las siguientes:
 - i. Respecto a las del primer semestre del año anterior, las rentas por alquiler de los edificios se han incrementado en un **13,35%**, aportando **1.352 miles de euros** más a la cuenta de resultados. Parte de ese aumento (**716 mil euros**) se explica por las rentas generadas por un nuevo edificio residencial, adquirido en el segundo semestre de 2024. Sin la aportación de rentas de este nuevo edificio, el incremento hubiera sido del **6,28%**.
 - ii. Los gastos corrientes de la explotación del patrimonio en alquiler, junto con todos aquellos estructurales y de administración general, han aumentado en su conjunto en **850 miles de euros**, respecto a los del primer semestre de 2024. Una parte del de este aumento de los gastos (unos **400 mil euros**) está relacionado con

el aumento de la cartera inmobiliaria en alquiler. Otra parte del mismo (unos 150 mil euros) se explica por el aumento del número de actuaciones de renovación de viviendas, respecto a las realizadas en el primer semestre de 2024.

- b) Las ventas de unidades de **promociones inmobiliarias para la venta**, realizadas en el primer semestre de 2025, han aportado al resultado antes de impuestos cerca de 1 millón de euros (1.000 miles de euros), considerando dentro del mismo, además de los ingresos y costes de promoción, los costes comerciales e impuestos, pero sin considerar gastos internos y estructurales que imputamos al negocio de promociones. En el primer semestre de 2024, prácticamente no se realizaron ventas y la aportación al resultado antes de impuestos fue negativa en 9 mil euros. El diferencial de resultados por estos conceptos entre los dos periodos comparados ha sido positivo en **1.009** mil euros. Aquí se incluye tanto el resultado de las ventas como el derivado de variaciones de valor de las existencias inmobiliarias.
- 2) El diferencial entre los ingresos y gastos **financieros** ha sido de -1.619 miles de euros en el primer semestre del 2025, frente a -1.211 miles de euros en el mismo semestre de 2024, lo que supone un menor resultado de **408** mil euros. Los gastos financieros han aumentado, especialmente por un mayor volumen medio de financiación externa, consecuencia de nuevas inversiones realizadas el pasado ejercicio, que se financiaron externamente.
- 3) Respecto al primer semestre del ejercicio 2024, el resultado antes de impuestos procedente de **variaciones del valor** razonable de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados e imputaciones de subvenciones de capital a la cuenta de resultados ha disminuido en **4.546** mil euros. La cuenta de resultados del primer semestre de 2025 incluye 4.704 mil euros positivos por esos conceptos frente a 9.250 mil euros del primer semestre de 2024. Las valoraciones de la cartera son muy sensibles a las variaciones en las tasas de descuento y otras variables utilizadas por los tasadores, cambiantes en función de las circunstancias de mercado y el apetito inversor en carteras inmobiliarias a largo plazo de las características de la del Grupo CEVASA. En cualquier caso, como hemos visto en el pasado, a largo plazo, el valor de la cartera generalmente aumenta por encima de la inflación.
- 4) Adicionalmente, en el primer semestre de 2025, el Grupo obtuvo unos resultados **extraordinarios** positivos por **349** mil euros, provenientes principalmente de regularizaciones de saldos acreedores prescritos legalmente.

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

En el primer semestre del año 2025, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 11.482 miles de euros, frente a los 10.130 miles de euros del mismo semestre del año anterior, lo que supone un aumento del 13,35%. Como ya se ha mencionado, parte de ese aumento se explica por las rentas generadas por un nuevo edificio residencial en Santa Coloma de Gramenet (provincia de Barcelona), adquirido en el segundo semestre de 2024. Sin la aportación de rentas de este nuevo edificio, el aumento hubiera sido del 6,28%, similar al 6,67% del primer semestre de 2024.

(en miles de euros)

Rentas de alquiler				
	1º S 2025	1º S 2024	Diferencia	% variación
RESIDENCIAL (Viviendas, trasteros y plazas de aparcamiento)	9.316,32	8.156,21	1.499,72	18,4%
<i>Promoción Meridiano Cero en Barcelona</i>	4.486,33	4.183,90	302,43	7,2%
<i>Promoción La Sagrera en Barcelona</i>	787,82	752,20	35,62	4,7%
<i>Promoción Ciutat en Barcelona</i>	121,32	119,77	1,55	1,3%
Promociones en Barcelona	5.395,47	5.055,86	339,61	6,7%
Promociones en Sta. Coloma (Barcelona)	1.135,04	417,57	717,47	171,8%
Promociones en Cornellà (Barcelona)	388,16	380,65	7,51	2,0%
Promociones en Sabadell /Barcelona)	1.980,28	1.908,07	72,21	3,8%
Promoción en Igualada (Barcelona)	132,83	124,33	8,50	6,8%
Promoción en Vic (Barcelona)	241,94	228,74	13,20	5,8%
Promoción en St. Joan Abadesses (Girona)	42,60	40,99	1,62	3,9%
COMERCIAL	809,61	712,50	97,10	13,6%
Locales comerciales	632,68	597,05	35,63	6,0%
Superficies comerciales	176,93	115,45	61,47	53,2%
OFICINAS	1.126,93	1.052,14	74,79	7,1%
Promoción Meridiano Cero en Barcelona	1.040,61	968,90	71,71	7,4%
Otras oficinas	86,32	83,24	3,08	3,7%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	94,44	91,60	2,84	3,1%
PARKINGS COMERCIALES	135,03	117,29	17,74	15,1%
TOTALES	11.482,32	10.129,74	1.352,58	13,35%

Respecto a los porcentajes de ocupación, se mantienen altos en residencial, especialmente en las viviendas, con una media en el semestre del 99,49%, mientras que es menor en las plazas de garaje que no pueden comercializarse en pupilaje (88,57%), y en los trasteros (95,00%). Se trata de porcentajes muy similares a los del primer semestre de 2024.

En los edificios de oficinas la ocupación media en el semestre ha sido del 95,60%, cifra alta si la comparamos con la del primer semestre de los años anteriores (91,92 %, 92,18% y 88,72% en 2024, 2023 y 2022 respectivamente).

También ha subido la ocupación media en locales comerciales disponibles, con un 88,07% en el semestre, frente al 82,90% del periodo comparable. Se excluyen de esta ratio las superficies comerciales en las que se están haciendo inversiones con el fin de adecuarlas a su uso previsible.

Los aumentos de las rentas respecto al primer semestre de 2024 se deben, en lo que a las viviendas se refiere, a actualizaciones por variación de los índices de referencia y a la actualización de rentas en los nuevos contratos.

El aumento de las rentas de oficinas y locales se explica especialmente por el aumento de las tasas de ocupación.

El importe total de impagados en el primer semestre de 2025 (79 mil euros) ha sido similar al del primer semestre de 2024 (80 mil euros). Este importe supone el 0,69% de la facturación total del semestre.

Evolución y tendencia seguida por los costes

Al margen de los costes directamente asociados con las promociones inmobiliarias vendidas, y excluyendo las amortizaciones, el importe total a que han ascendido los gastos de explotación ha aumentado en 846 mil euros o un 25,37% respecto al primer semestre de 2024 (4.180 miles de euros en el primer semestre de 2025 frente a 3.334 miles de euros en el periodo comparable). Su explicación es la siguiente:

- Parte de ese aumento, unos 400 mil euros, son gastos de explotación de nuevos edificios adquiridos.
- Otra parte del mismo, unos 150 mil euros, responden al aumento del número de actuaciones de renovación de viviendas, respecto a las realizadas en el primer semestre de 2024.
- Los gastos de personal han aumentado en 136 mil euros (+7,11%), Parte de este aumento se explica por el aumento de la plantilla media, paralela al aumento de las actividades y cartera del Grupo.
- Adicionalmente, los gastos repercutidos a los inquilinos por servicios e impuestos han descendido en 72 mil euros respecto al primer semestre de 2024.
- El resto de gastos se han mantenido estables o incluso algunos de ellos han descendido.

Venta de promociones inmobiliarias

Frente al primer semestre de 2024, en el que prácticamente no se escrituraron ventas de promociones inmobiliarias y la cuenta de resultados casi no recogía resultados por este concepto, en el mismo semestre de 2025 el Grupo ha continuado con la escrituración de la promoción acabada en L´Hospitalet (Barcelona), de 76 viviendas. Durante el semestre se han escriturado ventas de 22 viviendas, 23 plazas de parking y 4 trasteros. Al cierre del semestre sólo quedaba una vivienda por vender y 7 plazas de aparcamiento, además de tres locales comerciales.

Adicionalmente, de una promoción en construcción de 24 viviendas en Montgat (Barcelona), durante el primer semestre de 2025 se formalizaron algunas ventas y reservas en contratos privados.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

Durante el primer semestre de 2025, el aumento de valor de la cartera inmobiliaria con origen distinto a las inversiones/desinversiones realizadas ha sido del 0,93% (2,44% en el mismo semestre de 2024).

El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2025 es de 593.754 mil euros (557.886 mil euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas destinados al alquiler y 35.868 miles de euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 593.850 mil euros a 31 de diciembre de 2024. Los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 12.956 mil euros (13.357 mil euros a 31/12/2024).

La disminución global de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos subsidiados se explica por la venta de stocks inmobiliarios para la venta, que ha sido mayor que el aumento de valor del resto de la cartera.

La cuenta de resultados recoge un resultado positivo de 4.675 mil euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios y amortizaciones, frente a un resultado también positivo de 9.216 mil euros del primer semestre del ejercicio 2024.

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 2025	(3) Desinversiones 2025	(4)=(1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 30/06/2025	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	5.777,00	536,94		5.240,06	5.240,06		0,00	5.240,06	
Derecho al cobro de subvenciones	-401,00			-401,00	-397,00			-397,00	-4,00
	5.376,00	536,94		4.839,06	4.843,06	0,00	0,00	4.843,06	-4,00
Concesiones administrativas	-13,00	0,00		-13,00	0,00	-169,26	0,00	-169,26	156,26
Activos inmov.uso propio	-23,00	0,00		-23,00	0,00	-2,77		-2,77	-23,00
Stocks inmobiliarios	-5.837,00	1.248,00	-7.403,82	318,82	3,66			3,66	315,15
	-497,00	1.784,94	-7.403,82	5.121,88	4.846,73	-172,03	0,00	4.674,69	444,42

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

Durante el primer semestre del año 2025 se han realizado las siguientes inversiones en activos existentes:

- Un total de 1.248 mil euros en promociones y solares en desarrollo, principalmente en la promoción que se está construyendo en Montgat,
- Un total de 537 mil euros en los edificios en alquiler, en mejora de instalaciones existentes, adicionales a las obras de mantenimiento y reparación.

Durante el mismo periodo no se han realizado inversiones en activos nuevos aunque si nuevas operaciones:

Una de las sociedades del Grupo fue adjudicataria de un concurso para la adquisición y explotación en alquiler de un edificio de 9 viviendas en la población de Sant Joan de les Abadesses (Girona), que se recibirá acabado y en régimen de derecho de superficie. Del precio total de 790 mil euros se han pagado en el semestre 200 mil euros a cuenta del mismo.

A mediados del mes de junio, CEVASA adquirió el 25% del capital de la sociedad Medilitia, S.L. CEVASA participa en esta sociedad junto con GRUP MED CORPORATIU (participado al 100% por el Col.legi de Metges de Barcelona) y MUTUAL MEDICA.

Medilitia, S.L. es una sociedad que tiene por objeto la compra y promoción de viviendas de protección oficial para su explotación en régimen de alquiler y destinadas preferentemente al colectivo médico de Barcelona. Medilitia, S.L. ha suscrito un contrato de compraventa de un edificio futuro en Esplugues de Llobregat (Barcelona), de 178 viviendas de protección oficial de régimen general, 301 plazas de aparcamiento (212 de automóviles y 89 de motocicletas), 178 trasteros y 3 locales comerciales. Se prevé que la construcción del edificio finalice a final del año 2027. La inversión realizada hasta la fecha asciende a un total de 12 millones de euros, aportados íntegramente por los socios.

CEVASA participa en este proyecto como inversor y también como gestor integral de la actividad y de aquella sociedad.

Continúa avanzando el proyecto "Habitatge Metròpolis Barcelona" ("HMB"), en el que CEVASA participa indirectamente en un 25% a través de la sociedad NiCrent Residencial, S.L. ("NiCrent"). La inversión realizada hasta la fecha por CEVASA en este proyecto es de 6 millones de euros, aunque sus compromisos

de inversión adicionales alcanzan la cifra de 28,8 millones de euros a lo largo de los próximos años a medida que HMB acuerde aumentos de capital y requiera aportaciones de sus accionistas.

HMB tiene como objetivo construir y poner en alquiler un total aproximado de 4.500 viviendas de protección oficial en Barcelona y su área metropolitana, siendo responsabilidad de CEVASA la gestión societaria y de los edificios para su explotación en alquiler. Se espera que cuatro promociones de la primera fase finalicen y entren en explotación a lo largo del año 2026 y las cuatro restantes en el año 2027. También están en proyecto siete promociones de la segunda fase, que se espera finalizar y alquilar a lo largo del año 2028. No se espera que en el corto plazo este proyecto tenga una incidencia significativa en la cuenta de resultados de CEVASA, en tanto no se hayan construido y puesto en explotación las viviendas a promover y alquilar.

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, que son consecuencia 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 2024, se presentan en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2025	1º S 2024	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	2.000,00	1.845,29	154,71	8,4%
Intereses de préstamos a filiales	382,38	411,09	-28,70	-7,0%
Prestación de servicios a filiales	971,98	969,62	2,36	0,2%
Alquiler de edificios	94,44	91,60	2,84	3,1%
Cifra de negocios	3.448,81	3.317,60	131,21	4,0%

Por su carácter de sociedad *holding*, dentro de la cifra de negocios de CEVASA se incluyen tanto ingresos por prestación de servicios como dividendos e intereses percibidos de sus filiales y derivados de financiación a las mismas. De forma paralela a la financiación de sus filiales, CEVASA debe financiarse, tanto externamente como de otras filiales. Todas las financiaciones intragrupo se realizan a tipos de interés de mercado por aplicación de la política de precios de transferencia.

Paralelamente al aumento de los ingresos por prestación de servicios a sus filiales han aumentado los gastos corrientes de CEVASA, sin considerar amortizaciones ni gastos financieros, que han pasado de 1.489 mil euros del primer semestre de 2024 a 1.643 mil euros (+154 miles de euros).

El resultado bruto de CEVASA en el primer semestre de 2025 ha sido de 782 mil euros (525 mil en el primer semestre de 2024), mientras que el resultado neto ha sido de 1.063 mil euros (832 mil euros en el mismo semestre de 2024).

2. Evolución de la cotización y adquisición de acciones propias

Durante el primer semestre del año 2025 se negociaron 45.164 acciones en 56 sesiones bursátiles, frente a las 72.678 acciones en 60 sesiones bursátiles del mismo semestre del ejercicio 2024. El precio de cotización de la acción osciló entre un mínimo de 6,80 euros y un máximo de 7,80 euros, con un cambio medio de 7,2153 euros, frente a los 6,0212 euros del primer semestre de 2024.

Los precios medios negociados de las acciones suponen al alrededor del 39% del EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV), o el valor liquidativo por acción de los activos y pasivos el Grupo. No obstante, los precios medios negociados en el primer semestre de 2025 han subido respecto al mismo semestre del año anterior.

Considerando el escaso free float, la liquidez de las acciones en el mercado se facilita mediante la labor que realiza GVC GAESCO, S.V., S.A., sociedad que opera con base a un contrato de liquidez. Dicha sociedad realizó en el semestre 21 operaciones de compra totalizando 1.538 acciones y 26 de venta totalizando 954, las primeras a un cambio medio ponderado de 7,01 y las segundas a 7,34 euros por acción.

3. Pago de dividendos

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 18 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 0,23 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio. El importe pagado fue superior al pagado en el ejercicio anterior (0,22 céntimos por acción).

4. Otra información

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2025 y HASTA LA FECHA DE ESTE INFORME

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) Hechos relevantes número 32019 de fecha 07/01/2025

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el cuarto trimestre del año 2024, en el marco del contrato de liquidez firmado con GVC GAESCO, S.V., S.A.

2) Hecho relevante número 33920 de fecha 04/04/2025

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el primer trimestre del año 2025, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

3) Hecho relevante número 34613 de fecha 08/05/2025

La Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas para el 18 de junio de 2025, el orden del día y las propuestas de acuerdos.

4) Hechos relevantes número 35358 y 35360 de fechas 19/06/2025

La Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 18/06/2025, entre ellos el pago de un dividendo de 0,23 euros íntegros por acción, en fecha 03/07/2025.

5) Hecho relevante número 35678 de fecha 04/07/2025

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el segundo trimestre del año 2025, 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 2025

A) Normas Internacionales de Información Financiera.

El informe financiero intermedio del grupo CEVASA correspondiente al período de 1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025 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 la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y Servicios de Inversión, 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 2025 se han seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo que en los estados financieros del ejercicio 2024.

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 estados financieros del primer semestre de 2025 no muestran partidas inusuales. Tampoco los del periodo comparable.

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 2025 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 2024.

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

Ni durante el primer semestre del 2025 ni en el ejercicio 2024 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 31/12/2024.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general a 30.06.2025 y 30.06.2024:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes								
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2025 y 1S/2024	Miles de Euros							
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades	
	1S/2025	1S/2024	1S/2025	1S/2024	1S/2025	1S/2024	1S/2025	1S/2024
1) INGRESOS	19.925	11.142	12.513	11.127	7.412	7	0	8
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	11.482	10.130	11.481	10.129	1	1		
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	7.404	2	0	0	7.404	2		
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	15	21	15	13	0		0	8
1D) Otros ingresos y resultados	1.024	989	1.017	985	7	4		
2) GASTOS	-10.704	-3.462	-3.806	-3.052	-6.898	-408	0	-2
2A) Gastos operativos	-2.668	-2.091	-2.315	-1.886	-353	-203	0	-2
2B) Gastos de personal	-2.044	-1.908	-1.848	-1.738	-196	-170		
2C) Otros gastos	-1.191	-915	-1.033	-893	-158	-22		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.508	1.579	1.508	1.579				
2E) Amortización del inmovilizado material	-10	-9	-9	-8	-1	-1		
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-31	-27	-30	-26	-1	-1		
2G) Impagados	-79	-80	-79	-80				
2H) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-6.189	-11			-6.189	-11		
3) OTROS RESULTADOS	349	0	11		2		336	0
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	9.570	7.680	8.718	8.075	516	-401	336	6
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	4.704	9.250	4.704	9.250				
5A) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	4.689	9.235	4.689	9.235				
5 B) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	15	15	15	15				
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	14.274	16.930	13.422	17.325	516	-401	336	6
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	83	168	52	94	13	19	18	55
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.716	-1.426	-1.678	-1.386	-38	-40		
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	14	47	-1				15	47
10) PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	1	-14	1	-14				
(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	12.656	15.705	11.796	16.033	491	-422	369	108
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-2.471	-3.489						
(13)=(11)+(12) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	10.185	12.216						
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	9.692	11.526						
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	493	690						
BENEFICIO BÁSICO POR ACCIÓN ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,42	0,50						

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.

Respecto al primer semestre de 2024 se ha modificado el perímetro de consolidación:

- El 13 de septiembre de 2024 una de las filiales de CEVASA, la sociedad CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. adquirió el 100% de la sociedad Willowbay, S.L.U., Esta sociedad cambió su denominación social por CEVASA Pallaresa, S.L.U. y su actividad antes del cierre del ejercicio 2024, de promoción inmobiliaria para la venta a alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. El valor de la transacción fue por un importe total de 23.550 mil euros.

Aquella adquisición, calificada en su día como combinación de negocios, no tuvo impacto significativo en la cuenta de resultados del Grupo del ejercicio 2024, y en caso de haberse producido dicha transacción a efectos 1 de enero, el impacto no hubiera sido significativo.

Puesto que la nueva sociedad se integra en las cuentas consolidadas mediante el método de integración global, los estados financieros del primer semestre de 2025 incluyen los activos y pasivos de aquella sociedad y el resultado de sus operaciones, adicionalmente a los del resto de sociedades que integran el Grupo CEVASA.

-El 12 de junio de 2025 CEVASA adquirió el 25% del capital de la sociedad Medilitia, S.L., que se menciona en el Informe de Gestión de este primer semestre de 2025 y que tiene el carácter de sociedad asociada. Cevasa ha nombrado dos de los cinco miembros de su Consejo de Administración. Esta sociedad se integra mediante el método de integración de la participación.

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

Durante el primer semestre de 2025 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 2025 se ha registrado un resultado positivo de 4.687 mil euros en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA, frente a 9.234 mil euros en el primer semestre de 2024, periodo comparativo.

- **Compromisos de compra de elementos de inmovilizado, de inversiones inmobiliarias y otros activos no corrientes.**

La sociedad del Grupo CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU formalizó el 22 de abril de 2025 un contrato de compraventa futura de un derecho de superficie de un edificio ubicado en Sant Joan de les Abadesses (Girona) con la entrega de este completamente rehabilitado y listo para su ocupación, en régimen de derecho de superficie. El edificio podrá destinarse a alquiler a lo largo del periodo de concesión (75 años). Al cierre del primer semestre del año, se han anticipado 200 mil euros de un total de 790 mil euros del precio de la adquisición. El diferencial se satisfará a medida que avance la construcción del edificio.

Respecto al proyecto "Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB)" que se menciona en el informe de gestión del semestre, CEVASA, junto con Neinor Homes, S.A., como adjudicatarias del concurso público en el que su oferta resultó ganadora, se comprometieron 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 2025 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 del primer semestre del 2025 se ofrece información sobre los resultados obtenidos durante el señalado periodo.