

INFORME DE GESTIÓN Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1º SEMESTRE DE 2022





I. INFORME DE GESTIÓN



A

Grupo Cevasa

1. Resumen ejecutivo
2. Resultados 1S 2022
3. Evolución del Negocio
4. Evolución de la cartera inmobiliaria
5. Nuevos negocios

El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 24.510 miles de euros, frente a los 9.971 miles de euros del mismo semestre del año anterior.

Las rentas de alquiler obtenidas en el primer semestre del año 2022 han aumentado un 6,44% respecto a las obtenidas en mismo semestre del año 2021.

El valor de la cartera inmobiliaria en alquiler ha aumentado de un 3,34% respecto a su valor a 31 de diciembre de 2021. La cuenta de resultados recoge +15.992 miles de euros por dicho concepto y en términos brutos, frente a 4.917 miles de euros del mismo semestre del año 2021.

Durante el semestre se han vendido unidades de promociones inmobiliarias por un total de 13.046 miles de euros, que han aportado un beneficio bruto de 4.046 miles de euros a la cuenta de resultados.

La cuenta de resultados del primer semestre del ejercicio recoge un total de 5.714 miles de euros, en concepto de ingresos atípicos relacionados con sentencias firmes en impuestos locales (plusvalía municipal) a recuperar, pagados en pasados ejercicios (principal e intereses devengados).

+6,44%

Aumento de las
rentas por
alquileres

+3.34%

Aumento del
valor de la
cartera en
alquiler





En el primer semestre del año 2022, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 31.880 miles de euros, frente a los 12.315 miles de euros del mismo periodo de 2021 (19.565 miles de euros más), si bien es cierto que la mayor parte del aumento del resultado tiene su origen en resultados no corrientes.

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

A) La variación de resultados corrientes explica cerca de 4.257 miles de euros de aumento de dicho resultado:

- Durante el primer semestre del ejercicio se han escriturado las ventas de la mayor parte de las unidades de promoción inmobiliaria que poseemos a la venta en Sabadell, por un total de 13.046 miles de euros, que han aportado un beneficio bruto de 4.046 miles de euros a la cuenta de resultados. En el primer semestre del ejercicio 2021 no muestra resultados por este concepto.
- Las rentas por alquileres del primer semestre del 2022 han sido un 6,44% mayores que las mismo semestre del año 2021 (+544 miles de euros), como consecuencia de la incorporación de una nueva promoción, del incremento de precios y de un mayor nivel de ocupación.
- Una gran parte del aumento de las rentas por alquiler ha sido absorbido por el aumento de los gastos corrientes de explotación (+338 miles de euros). Estos aumentos se explican, principalmente, por la puesta en marcha de nuevos negocios y nuevas funcionalidades en el Grupo, que también ha necesitado de un aumento de plantilla.

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS (En Euros)	1S/2022	1S/2021	Var. %
1) INGRESOS	23.093	9.506	143%
2) GASTOS	-12.400	-2.500	396%
3) OTROS RESULTADOS	4.436		
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	15.129	7.006	116%
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES	15.997	5.947	169%
6) DIFERENCIAS NEGATIVAS EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS	0	0	
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	31.126	12.953	140%
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.303	6	21617%
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-663	-658	1%
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	126	4	3050%
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	-13	10	-230%
11) PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS DE SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	1		
(12)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	31.880	12.315	159%
(13) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-7.370	-2.343	215%
(14)=(12)+(13) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	24.510	9.971	146%
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	23.636	9.656	145%
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	874	315	177%
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	1,02	0,42	143%

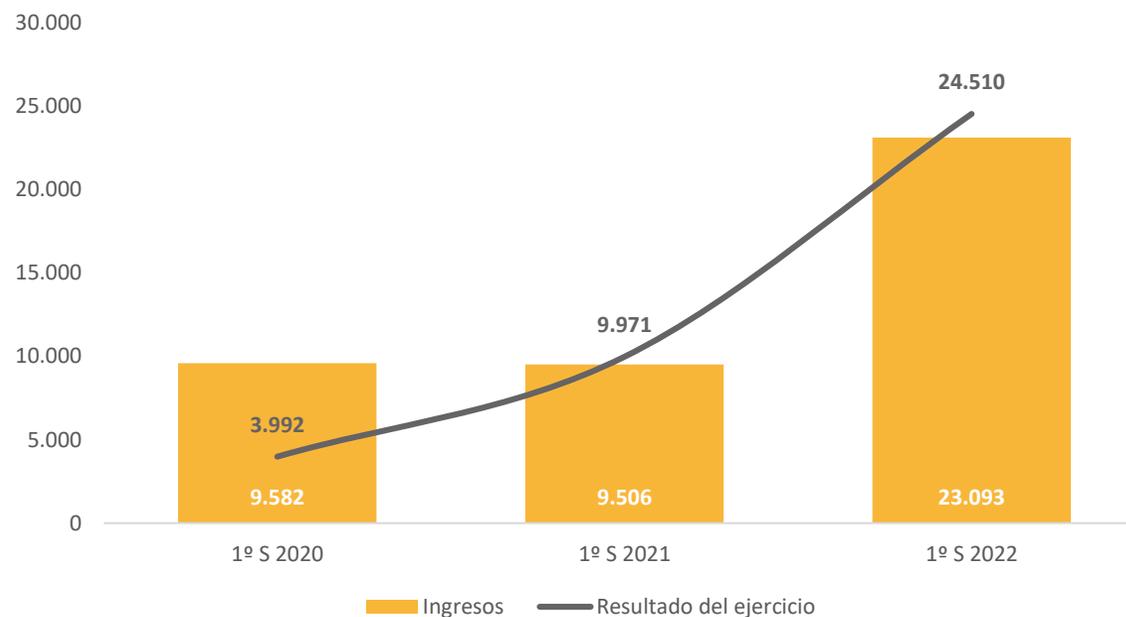


- Con la normalización de la situación postpandémica continúa reduciéndose el saldo de impagados, si bien la recuperación de dotaciones anteriores ha sido menor en el primer semestre del año 2022 que en el semestre comparativo, tras recuperarse la mayoría de los extraordinarios derivados de aquella crisis. Los ingresos por este concepto han sido 105 miles de euros menores en el primer semestre del año respecto al mismo semestre del año anterior.
- El diferencial entre los gastos y otros resultados financieros de tipo ordinario de uno y otro semestre ha sido de +115 miles de euros (-523 miles de euros en el primer semestre de 2022 y -638 miles de euros en el mismo periodo del año anterior).

B) La variación de resultados no corrientes explica cerca de 15.309 miles de euros de aumento:

- La cuenta de resultados del primer semestre incluye 16.045 miles de euros positivos en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados, frente a 4.983 miles de euros del mismo semestre del año 2021 (+11.062 miles de euros).
- Por el contrario, en el primer semestre del año se registró un importe menor de subvenciones en 947,4 miles de euros, debido principalmente a que en el mismo semestre de 2021 se percibieron 960 miles de euros de subvenciones por inversiones pasadas realizadas en ejercicios anteriores, que estaban pendientes de cobro.
- En el primer semestre de este año, el Grupo obtuvo sentencia favorable, en un contencioso por el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IMIVTNU) derivado de la transmisión de un complejo de viviendas en Madrid, realizada en el mes de diciembre de 2014. El Grupo recuperará 4.436 miles de euros de importes previamente satisfechos (más los intereses aplicables, que ascienden a 1.278 miles de euros a 30/06/2022). Ambos importes se incluyen en la cuenta de resultados del primer semestre. El primer semestre de 2021 recoge 514 mil euros de atípicos similares (+5.200 miles de euros).

En lo que al impuesto sobre sociedades se refiere, la reducción del 85% al 40% de la bonificación que hasta el ejercicio 2021 tenían las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, se recoge ya en el primer semestre de este año, con una carga impositiva sobre los resultados del alquiler de viviendas que se ha multiplicado por cuatro. Esta carga adicional sin duda repercutirá en la viabilidad de proyectos de vivienda en alquiler futuros ya que incrementará la ya elevada carga fiscal que recae sobre el alquiler de viviendas.





A) Ingresos

Respecto al negocio de alquiler, en el primer semestre se ha recuperado la normalidad previa a la pandemia del COVID-19, si bien siguen sin recuperarse completamente los ingresos de alquiler de oficinas y locales comerciales. Es en estos segmentos donde la crisis económica esté teniendo sus peores efectos.

Si bien se han recuperado con relativa rapidez las tasas de ocupación y precios en las viviendas, no ha ocurrido lo mismo en las superficies de oficinas y comerciales, especialmente los alejados de las zonas “prime”. No ha ayudado el aumento de los precios de la energía, combustibles y aprovisionamientos, que se ha producido en los últimos meses y especialmente desde que comenzara la guerra en Ucrania.

Con la normalización de la situación postpandémica continúa reduciéndose el saldo de los impagados derivados de la misma y las tasas de morosidad e impago.

En el primer semestre del año 2022, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 8.985 miles de euros, frente a los 8.444 miles de euros del mismo semestre del año anterior, lo que supone un aumento del 6,44%.

El porcentaje medio de aumento de rentas (6,44%) debe relativizarse: es menor que la inflación del periodo julio 2021 a junio 2022 y parte de aquel aumento (2,08%) tiene su explicación en un nuevo edificio en alquiler en Cornellà (Barcelona) y en un ligero incremento de la ocupación.

Si bien en los primeros meses el impacto de la pandemia en los ingresos por alquiler del Grupo fue bajo, la crisis económica posterior ocasionada por la inflación de precios de la energía está teniendo un impacto mayor y dificulta la recuperación de las tasas de ocupación y los precios de alquiler.

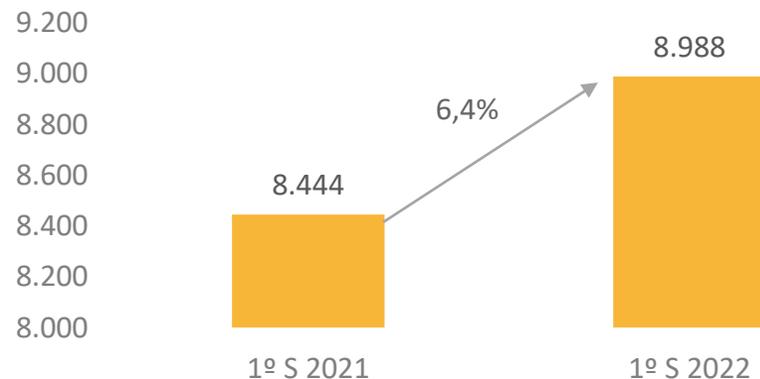
	Rentas de alquiler			
	1S/2022	1S/2021	Diferencia	% variación
RESIDENCIAL	7.460	6.915	546	7,9%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	3.673	3.460	213	6,2%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	748	729	19	2,6%
Viviendas Sta. Coloma	392	375	17	4,6%
Viviendas Igualada	145	135	10	7,3%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	37	35	2	4,7%
Viviendas Vic	213	197	16	8,1%
Viviendas Cornellà	366	185	181	98,0%
Viviendas Ciutat en Barcelona	118	112	7	5,9%
Viviendas SBD Lloguer Social (Sabadell)	1.769	1.687	82	4,9%
COMERCIAL	512	498	14	2,9%
Locales	410	396	14	3,6%
Locales y otros Ciutat	59	62	-2	-3,7%
Locales SBD Lloguer Social (Sabadell)	43	41	2	5,5%
OFICINAS	845	874	-29	-3,3%
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	819	845	-26	-3,1%
Otras oficinas	26	29	-3	-10,2%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	59	41	18	44,7%
PARKINGS COMERCIALES	111	117	-5	-4,7%
TOTALES	8.988	8.444	544	6,4%

Siguen relativamente estancadas las rentas de alquiler de las viviendas de renta libre. Los precios de los nuevos contratos se han visto perjudicados durante un largo periodo por las normativas vigentes en Catalunya. También las actualizaciones de renta de los contratos vigentes se han visto perjudicados por la limitación temporal de actualización de rentas impuesta por las normas estatales.

Aunque los ingresos por alquiler de locales se han recuperado, el total devengado por alquileres de superficies comerciales (512 miles de euros), sigue siendo menor al de primer semestre de 2020 (514 miles de euros), que no acusaba la crisis derivada de la pandemia. Lo mismo ocurre en los alquileres de oficinas, que han descendido un 3,3% y están lejos (un 12%) de la cifra alcanzada en el primer semestre de 2020 (845 miles de euros frente a 934 miles de euros).

Los segmentos comercial y de oficinas continúan muy afectados por la reducción de la actividad económica y las sucesivas crisis. La progresiva recuperación que esperábamos se está demorando más de lo previsto.

Rentas por alquileres



B) Costes

El gasto derivado del mantenimiento y puesta a punto de los edificios ha sido mayor en el primer semestre del año 2022 que el del mismo semestre del año 2021, y se acerca a las cifras habituales de ejercicios previos a la actual crisis, tras recuperarse la habitual rotación en los contratos de vivienda y, en consecuencia, las obras de renovación. También se ha recuperado el ritmo de ejecución de los planes de mantenimiento.

Han aumentado los gastos asociados con la puesta en marcha de los nuevos proyectos e inversiones, especialmente los de personal, con un aumento del 10,85% respecto a los del primer semestre de 2021 (1.858 miles de euros frente a 1.523 miles de euros).

El resto de gastos corrientes asociados a la explotación y gestión del parque inmobiliario se mantienen contenidos y dentro de las ratios habituales

C) Venta de promociones inmobiliarias

Tras la finalización de las obras de la promoción destinada a la venta en Sabadell, a final del año 2021, durante el primer semestre se han entregado la mayor parte de sus viviendas y, al cierre de este informe, se encuentra totalmente vendida. La cuenta de resultados del primer semestre recoge un resultado próximo a los 4 millones de euros correspondiente a dichas ventas.

El Grupo ha comenzado la construcción de una promoción para la venta en L'Hospitalet (Barcelona), de 76 viviendas, cuyo inicio habíamos demorado hasta finalizar el plazo que habíamos fijado de comercialización bajo la fórmula *buit to rent*. El aumento de los costes de construcción y las desfavorables perspectivas económicas nos hacen ser prudentes respecto a la aportación de resultados de esta promoción, inicialmente previstos en algo más de 3,9 millones en el ejercicio 2025.

04 | Evolución de la cartera inmobiliaria



El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2022 es de 534.859 miles de euros (498.179 miles de euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas destinados al alquiler y 36.680 miles de euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 530.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2021. Los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 15.490 miles de euros (14.963 miles a 31/12/2021).

Tras la puntual caída de valor de la cartera en el primer semestre del año 2020, por el empeoramiento entonces de las perspectivas respecto a la ocupación y rentas futuras a consecuencia de la pandemia, los valores han estado aumentando desde entonces de forma moderada durante el año 2021 y en mayor medida en el primer semestre de este año.

El aumento global de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos subsidiados, ha sido de un 0,94% en el semestre. Si excluimos de esa variación el inmueble vendido en este periodo el aumento es del 3,28%, porcentaje que refleja mejor la variación de las plusvalías inmobiliarias.

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:

	(1) Diferencia en valor de tasaciones	(2) Inversiones / desinversiones en 1S 2022	(3)=(1)-(2) Plusvalía real	EN CUENTA DE RESULTADO (PyG)			(5) Variaciones de valor no registradas en PyG
				Variación de valor y aplicación de subvenciones	Amortizacs.	(4) Total en PyG	
Inversiones inmobiliarias	16.034,00	554,12	15.479,88	15.479,88		15.479,88	0,00
Derecho al cobro de subvenciones	527,00		527,00	512,00		512,00	15,00
	16.561,00	554,12	16.006,88	15.991,88		15.991,88	15,00
Concesiones administrativas	-24,00	0,00	-24,00	-3,63	-12,73	-16,36	-7,64
Activos inmov.uso propio	79,00	0,00	79,00		-6,00	-6,00	85,00
Stocks inmobiliarios	-11.473,00	-12.752,89	1.279,89	57,00		57,00	1.222,89
	5.143,00	-12.198,77	17.341,77	16.045,25	-18,73	16.026,52	1.315,25

Por lo tanto, la cuenta de resultados del primer semestre del año 2022 recoge un resultado positivo de 16.026,52 miles de euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios y amortizaciones, frente a un resultado de 4.958,09 miles de euros del primer semestre del ejercicio 2021.

A) Promociones en desarrollo

Durante el primer semestre del año 2022 no se han adquirido nuevos inmuebles y sólo se han realizado pequeñas inversiones en los edificios en alquiler (+ 554 miles de euros). Adicionalmente, se realizaron inversiones en el desarrollo de las promociones para la venta (+265 miles de euros).

B) Habitatge Metropolis Barcelona

Respecto a nuestra participación en la sociedad HABITATGE METROPOLIS BARCELONA, S.A. (HMB), en el que participamos junto con Neinor Homes (a través de la sociedad conjunta NiCrent), el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona, continua a buen ritmo el desarrollo de los diferentes proyectos de la primera fase, que, junto con los que se prevén para los próximos años, completarán la promoción y puesta en explotación de más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana. Se trata de una importante inversión para CEVASA, en el marco de nuestra estrategia de mantener una posición de referencia en el sector de vivienda protegida en alquiler, en alianza con los principales operadores del sector inmobiliario.

Con el esfuerzo de todos los socios, desde el pasado mes de noviembre, en que CEVASA y Neinor se unieron al proyecto y entraron en el capital de HMB, se han constituido los órganos de gobierno y de trabajo, se han desarrollado e implementado todos los sistemas, reglamentos y procesos operativos necesarios para la adecuada gestión de un proyecto de estas dimensiones, y se ha avanzado al ritmo previsto en las nueve primeras promociones.





B

Compañía española de viviendas en alquiler S.A.

1. Evolución del negocio
2. Evolución de la cotización y pago de dividendos
3. Otra información relevante



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

Sólo se trasladan a la matriz del Grupo una pequeña parte de los resultados de sus filiales.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding cabecera del Grupo CEVASA, y sus principales ingresos provienen de los dividendos que sus filiales le trasladan con cargo a sus beneficios y de los servicios recurrentes que ésta presta a las mismas. Su resultado depende especialmente de los primeros y por tanto, de las decisiones sobre reparto de dividendos de las filiales a la matriz.

En general, se aplican criterios de eficiencia financiero-fiscal, y hasta ahora, sólo se vienen trasladando a la matriz, vía dividendos, los resultados 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.

Puesto que la mayor parte de los activos inmobiliarios en alquiler son residenciales y sus resultados no se trasladan a la matriz, el resultado de esta política es que, en ausencia de resultados extraordinarios, la matriz tenga un resultado próximo a cero durante el ejercicio.

El desglose de los ingresos de la matriz CEVASA y su comparación respecto al mismo semestre del año 2021, se presentan en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2022	1º S 2021	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	1.138	453	685	151,4%
Prestación de servicios a filiales	754	686	68	9,9%
Alquiler de edificios	59	41	18	44,7%
Cifra de negocios	1.950	1.179	771	65,4%

El resultado obtenido por la matriz durante el primer semestre del año 2021 ha sido positivo en 686 miles de euros, frente a un resultado positivo de 128 miles de euros del mismo periodo del ejercicio 2021.

A) Evolución de la cotización y adquisición de acciones propias

Durante el primer semestre del año 2022, se negociaron 75.607 acciones en 58 sesiones bursátiles, frente a las 88.074 acciones en 59 sesiones bursátiles del mismo semestre del ejercicio 2021. El precio de cotización de la acción osciló entre un mínimo de 6,50 euros y un máximo de 8 euros, con un cambio medio de 6,9196 euros, que es aproximadamente el 40% del EPRA Net Disposal Value (EPRA NDA).

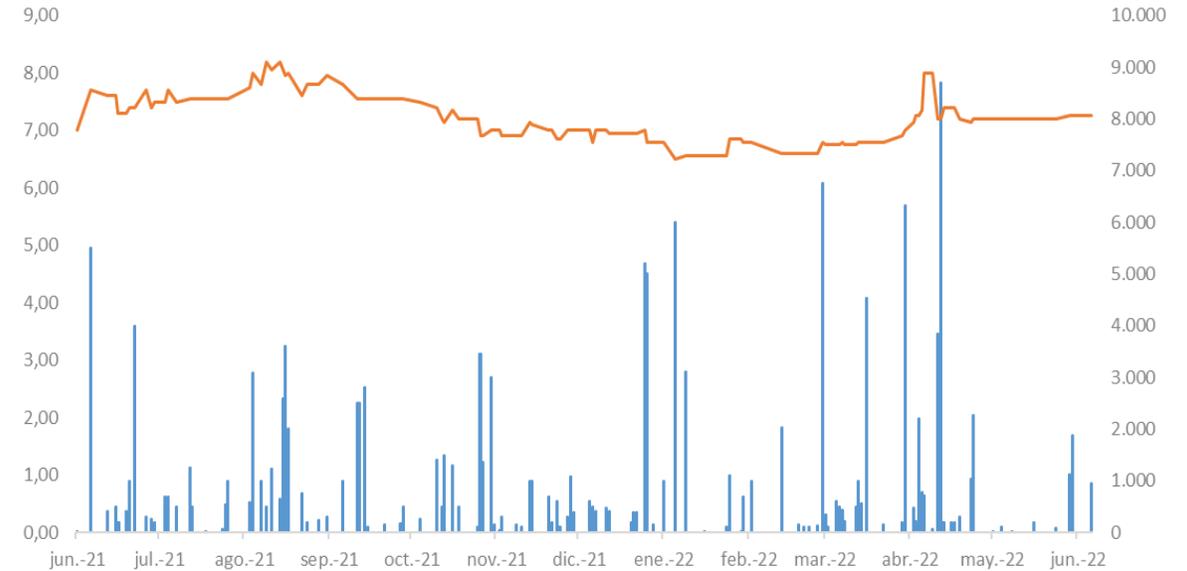
Los precios a los que se negocian las acciones no están evolucionando a la par que el aumento del valor del Grupo CEVASA.

Con el fin de facilitar liquidez al mercado y con base a un contrato de liquidez que tenemos con GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., dicha sociedad realizó 14 operaciones de compra totalizando 1.990 acciones y 23 de venta totalizando 2.640, las primeras a un cambio medio ponderado de 7,03 y las segundas a 7,09 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 99.629 acciones, con un coste total, gastos incluidos, de 713 miles de euros.

B) 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 0,20 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 2 de julio. El dividendo pagado es del mismo importe que el satisfecho en el pasado ejercicio.





Otra información relevante publicada durante el primer semestre del año 2022

Se informa a continuación, de forma resumida, de las informaciones relevantes publicadas desde el inicio del año en curso y publicados 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 13.475 de fecha 04/01/2022

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el cuarto trimestre del año 2021, en el marco del contrato de liquidez firmado con GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A.

2) Hechos relevantes números 15.501 y 15.503 de fecha 07/04/2022

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el primer trimestre del año 2022, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

3) Hechos relevantes números 15.944 y 16.131 de fechas 29/04/2022 y 09/05/2022

La Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas para el 14 de junio de 2022, el orden del día y las propuestas de acuerdos.

4) Hechos relevantes número 16.847 y 16.889 de fechas 16/06/2022 y 17/06/2022

La Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 14/06/2022, entre ellos el pago de un dividendo de 0,20 euros íntegros por acción, en fecha 02/07/2022.

5) Hecho relevante número 17.200 de fecha 05/07/2022

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el segundo trimestre del año 2022, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.



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



II. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL 1º SEMESTRE DEL 2022

A) Normas Internacionales de Información Financiera.

El informe financiero intermedio del grupo Cevasa correspondiente al período de 1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022 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 2022 se han seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo que en los estados financieros del ejercicio 2021.

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 muestran partidas inusuales en el primer semestre de 2022:

- 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 1.278 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 y patrimonio neto. No en los flujos de efectivo, puesto que son importes devengados pendientes de cobro.

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 31 de junio de 2021 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 2021.

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

Ni durante el primer semestre del 2022 ni en el ejercicio 2021 se hicieron emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda o de capital.

Notas explicativas a los estados financieros



G) Información sobre segmentos.

No hay diferencias en la base de segmentación con respecto a los últimos estados financieros anuales cerrados en fecha 31/12/2021.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general a 30.06.2022 y 30.06.2021:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes									
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2022 Y 1S/2021	Cifra en Miles de Euros								
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades		
	1S/2022	1S/2021	1S/2022	1S/2021	1S/2022	1S/2021	1S/2022	1S/2021	
1) INGRESOS	23.093	9.506	10.038	9.489	13.049	11	6	6	
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	8.988	8.444	8.984	8.434	4	10			
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	13.044				13.044				
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	7	6			1		6	6	
1D) Ingresos de otras actividades operativas	0		0		0		0		
1E) Otros ingresos y resultados	1.054	1.056	1.054	1.055		1			
2) GASTOS	-12.400	-2.500	-3.136	-2.694	-9.277	-318	13	512	
2A) Gastos operativos	-2.032	-2.027	-1.926	-1.861	-119	-164	13	-2	
2B) Gastos de personal	-1.858	-1.523	-1.699	-1.402	-159	-121			
2C) Otros gastos	-898	-837	-844	-808	-54	-29			
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.332	1.271	1.332	1.271					
2E) Amortización del inmovilizado material	-11	-12	-10	-11	-1	-1			
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-26	-24	-24	-22	-2	-2			
2G) Impagados	35	140	35	139		1			
2H) Excesos de provisiones		514							514
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-8.942	-2			-8.942	-2			
3) Otros Resultados	4.436		4.436						
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	15.129	7.006	11.338	6.795	3.772	-307	19	518	
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	15.997	5.947	15.997	5.947					
5A) Resultados por enajenaciones y otros de inmovilizado e inv.inmobiliarias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	15.981	4.985	15.981	4.985					
5C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	16	962	16	962					
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	31.126	12.953	27.335	12.742	3.772	-307	19	518	
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.303	6	1.300	5	2	1	1		
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-663	-658	-646	-654	-17	-4			
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	126	4	244				-118	4	
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	-13	10	-11	10	-2				
11) PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	1		1						
(12)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	31.880	12.315	28.223	12.103	3.755	-310	-98	522	
(13) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-7.370	-2.343							
(14)=(12)+(13) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	24.510	9.971							
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	23.636	9.656							
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	874	315							
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	1,02	0.42							

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 2022. Tampoco en el ejercicio 2021. Asimismo no se han realizado combinaciones de negocio.

En el mes de junio de 2021 se constituyó, junto con Neinor Homes, S.A. la sociedad NICRENT Residencial, S.A., con el fin de canalizar a través de la misma las inversiones a realizar en el proyecto "Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB). Al cierre del primer semestre de 2022 CEVASA tiene aportados a dicha sociedad un total de 6.002 miles de euros en concepto de capital y prima de asunción. El porcentaje de participación es del 50%.

Adicionalmente, en el mismo mes de junio de 2021 se acordó la absorción por la matriz de la sociedad del Grupo "CEVASA Hoteles, S.L.U.". La absorción se completó en el ejercicio 2021.

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

Durante el primer semestre de 2022 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 2022 se ha registrado un resultado positivo de 16.027 miles de euros en concepto de variaciones de valor de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo CEVASA, frente a 4.958 miles de euros en el primer semestre de 2021, periodo comparativo.

- **Resultados de venta de promociones inmobiliarias**

Durante el primer semestre del ejercicio se han escriturado las ventas de la mayor parte de las unidades de promoción inmobiliaria que tenemos en Sabadell, por un total de 13.046 miles de euros, que han aportado un beneficio bruto de 4.046 miles de euros a la cuenta de resultados. La cuenta de resultados del primer semestre del ejercicio 2021 no muestra resultados por este concepto.

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

Ninguna sociedad de las que integran el Grupo CEVASA tenía a 30 de junio de 2022 compromisos de compra de inmovilizados o de inversiones inmobiliarias frente a sociedades no integrantes del Grupo CEVASA.

Respecto al proyecto “Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB)” mencionado en el Informe de Gestión de este primer semestre de 2022, 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 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 2022 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 2022 se ofrece información sobre los resultados obtenidos durante el señalado periodo.