



INFORME DE GESTIÓN

1º SEMESTRE DE 2026



1. Evolución y resultado de los negocios

A) GRUPO CEVASA

Resumen ejecutivo

- En el primer semestre de 2026 el Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 15.054 miles de euros, frente a los 10.185 miles de euros del mismo semestre del año anterior.
- El EBITDA ha sido de 8.614 miles de euros, frente a los 9.585 miles del primer semestre del ejercicio 2025. Este indicador no incluye los resultados de variación de valor de la cartera inmobiliaria y tampoco los procedentes de participaciones en sociedades participadas puestas en equivalencia.
- Las rentas obtenidas de los edificios en alquiler durante el primer semestre de 2026 han aumentado un 7,14% respecto a las obtenidas en primer semestre del año 2025.
- Durante el primer semestre de 2026, el aumento de valor de la cartera inmobiliaria con origen distinto a las inversiones/desinversiones realizadas ha sido del 1,96% (0,93% en el mismo semestre de 2025).

Evolución y tendencia seguida por el resultado

En el primer semestre del año 2026, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 19.320 miles de euros, frente a los 12.656 miles de euros del mismo periodo de 2025 (**+6.664** 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 **656** miles de euros menores en el primer semestre de 2026 que en el periodo comparativo:
 - a) Los resultados corrientes derivados principalmente de la gestión del **patrimonio en alquiler**, minorados por los gastos totales de gestión, administración y estructura, han sido mayores en **215** mil 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 7,14%, aportando **821** mil euros más a la cuenta de resultados.
 - ii. Los ingresos por otros servicios y subvenciones han disminuido en **17** mil euros (1.021 mil euros frente a 1.038 mil del primer semestre de 2025).

- iii. El total de impagados ha aumentado en **42** mil euros (121 mil euros frente a 79 mil euros del primer semestre de 2025).
 - iv. Los gastos corrientes de la explotación del patrimonio en alquiler, junto con amortizaciones y todos aquellos estructurales y de administración general, han aumentado en su conjunto en **547** mil euros, respecto a los del primer semestre de 2025.
- b) Las ventas de unidades de **promociones inmobiliarias para la venta**, realizadas en el primer semestre de 2026, han aportado al resultado antes de impuestos 129 mil 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 2025 la aportación al resultado antes de impuestos por venta de promociones fue positiva en cerca de 1 millón de euros. El diferencial de resultados por estos conceptos entre los dos periodos comparados ha sido negativo en **871** 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 -826 mil euros en el primer semestre del 2026, frente a -1.619 mil euros en el mismo semestre de 2025, lo que supone un mayor resultado de **793** mil euros.

Los gastos financieros han disminuido en 332 mil euros, tanto por la disminución del volumen medio de financiación externa, consecuencia de la amortización progresiva de los préstamos, como, especialmente, por una disminución de los tipos de interés de los préstamos a tipo variable, en los que se ha aplicado un tipo de interés medio menor que en el primer semestre de 2025.

Los ingresos financieros han aumentado en 461 mil euros. La explicación no es el aumento de las inversiones financieras del Grupo. Este aumento se debe, en la cifra de 444 mil euros, a registrar como ingreso una compensación financiera acordada en la compra de un solar. La adquisición de este solar se había pactado hace muchos años con base a un precio referenciado a módulos oficiales. Previamente a la formalización de la operación se acordó aplicar intereses a los importes que se habían pagado a cuenta, con el fin de compensar el efecto en el precio ocasionado por el transcurso de los años y del aumento de los módulos oficiales. De haberse acordado inicialmente, estos ingresos financieros se hubieran reconocido a lo largo de los años a medida que se hubieran devengado.

- 3) Respecto al primer semestre del ejercicio 2025, 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 aumentado en **6.770** mil euros. La cuenta de resultados del primer semestre de 2026 incluye 11.474 mil euros positivos por esos conceptos frente a 4.704 mil euros del primer semestre de 2025. Durante el primer semestre de 2026, el aumento de valor de la cartera inmobiliaria con origen distinto a las inversiones/desinversiones realizadas ha sido del 1,96% (0,93% en el mismo semestre de 2025).
- 4) La aportación al resultado antes de impuestos de las sociedades participadas no controladas ha aumentado en **106** mil euros (107 mil en el primer semestre de 2026 frente a 1 mil euros en semestre comparado).

- 5) 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. No se han producido resultados de este tipo en el primer semestre de 2026.

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

En el primer semestre del año 2026, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 12.303 mil euros, frente a los 11.482 mil euros del mismo semestre del año anterior, lo que supone un aumento del 7,14%.

Rentas de alquiler				
	1º S 2026	1º S 2025	Diferencia	% variación
RESIDENCIAL (Viviendas, trasteros y plazas de aparcamiento)	10.068,12	9.316,32	751,80	8,1%
Promoción Meridiano Cero en Barcelona	4.845,57	4.486,33	359,24	8,0%
Promoción La Sagrera en Barcelona	833,15	787,82	45,34	5,8%
Promoción Ciutat en Barcelona	128,59	121,32	7,27	6,0%
Promociones en Barcelona	5.807,31	5.395,47	411,84	7,6%
Promociones en Sta. Coloma (Barcelona)	1.206,37	1.135,04	71,34	6,3%
Promociones en Cornellà (Barcelona)	401,77	388,16	13,61	3,5%
Promociones en Sabadell (Barcelona)	2.202,95	1.980,28	222,67	11,2%
Promoción en Igualada (Barcelona)	143,24	132,83	10,40	7,8%
Promoción en Vic (Barcelona)	258,25	241,94	16,31	6,7%
Promoción en St. Joan de les Abadesses (Girona)	48,22	42,60	5,62	13,2%
COMERCIAL	855,80	809,61	46,20	5,7%
Locales comerciales	686,74	632,68	54,06	8,5%
Superficies comerciales	169,06	176,93	-7,86	-4,4%
OFICINAS	1.115,86	1.126,93	-11,07	-1,0%
Promoción Meridiano Cero en Barcelona	1.099,99	1.040,61	59,39	5,7%
Otras oficinas	15,86	86,32	-70,46	-81,6%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	97,78	94,44	3,34	3,5%
PARKINGS COMERCIALES	165,02	135,03	30,00	22,2%
TOTALES	12.302,59	11.482,32	820,26	7,14%

Los aumentos de las rentas respecto al primer semestre de 2025 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 en base a la inflación acumulada. En general seguimos aplicando precios de alquiler por debajo de los precios máximos legales.

Respecto a los porcentajes de ocupación del segmento residencial, especialmente en cuanto a las viviendas se refiere, se mantienen altos en residencial, especialmente en las viviendas, con una media en el semestre del 99,39% (99,49% en el primer semestre de 2025), mientras que es menor en las plazas de garaje que no pueden comercializarse en pupilaje (90,08% frente a 88,57% del primer semestre de 2025), y en los trasteros (97,54% frente a 95,00% del primer semestre de 2025).

Las rentas de oficinas y locales son más erráticas y dependen mucho más de las tasas de ocupación.

En los edificios de oficinas la ocupación media en el semestre ha sido del 96,11% (95,60% en el primer semestre de 2025). La ocupación media en locales comerciales disponibles ha sido del 86,73% en el

semestre, frente al 83,40% 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.

El importe total de impagados en el primer semestre de 2026 (121 mil euros) ha sido mayor que el del primer semestre de 2025 (79 mil euros). Este importe supone el 0,88% de la facturación total del semestre y es mayor que los porcentajes habituales en nuestra cartera (alrededor del 0,6%). Este aumento se debe a que en el primer trimestre de 2025 no se registraron impagados en una promoción en Santa Coloma (Barcelona) adquirida en el último trimestre de 2024 (solo se registraron a partir del segundo trimestre de 2025 con saldos de más de 6 meses de antigüedad), y también al mayor nivel de impagados de dicho edificio, con una ratio del 4,37%.

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 de los gastos de explotación y de estructura ha aumentado en 533 mil euros o un 12,75% respecto al primer semestre de 2025 (4.713 mil euros en el primer semestre de 2026 frente a 4.180 mil euros en el periodo comparable). Su explicación es la siguiente:

- Los gastos de personal han aumentado en 265 mil euros (+12,98%). Parte de este aumento se explica por el aumento de la plantilla media, paralela al aumento de las actividades y cartera del Grupo y también por aumentos y regularizaciones salariales aplicados a comienzos de año derivados de la aplicación de convenios colectivos con cláusulas de revisión de salarios.
- En general la mayor parte de los gastos de explotación y estructura han aumentado en porcentajes similares a la inflación y por debajo de las rentas. Sin embargo, el monto de los gastos recuperados de los arrendatarios por servicios e impuestos repercutibles ha sido menor en este semestre que en primer semestre de 2025 (1.475 mil euros frente a 1.507 mil euros del periodo comparativo).

Venta de promociones inmobiliarias

Dado que el Grupo no dispone de un stock significativo a la venta, las únicas ventas escrituradas en el primer semestre del año 2026 han sido residuales (un local comercial y tres plazas de aparcamiento, una de ellas en la promoción en L´Hospitalet y dos en Berga). Frente a ello, en el primer semestre de 2025 y de la primera promoción mencionada se escrituraron las ventas de 22 viviendas, 23 plazas de aparcamiento y 4 trasteros.

Durante el primer semestre del año se han seguido formalizando reservas y ventas en contrato privado de la promoción de 24 viviendas que el Grupo tiene en construcción en Montgat (Barcelona), que en la fecha de este informe se encuentra finalizada. Se prevé escriturar las ventas y entregar las viviendas de esta promoción en el cuarto trimestre de este año 2026.

Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2026 es de 628.697 mil euros (596.932 mil euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas destinadas al alquiler y 43.868 mil euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 611.145 mil euros a 31 de diciembre de 2025. Los

derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 12.103 mil euros (12.540 mil euros a 31/12/2025).

Durante el primer semestre de 2026, el aumento del valor global de la cartera inmobiliaria y préstamos subsidiados ha sido del 2,74%. El aumento con origen distinto a las inversiones/desinversiones realizadas ha sido del 1,96% (0,93% en el mismo semestre de 2025). El diferencial se corresponde con las inversiones y desinversiones, que se mencionan en el siguiente apartado de este informe.

La cuenta de resultados recoge un resultado positivo de 11.575 mil euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios y amortizaciones, frente a un resultado también positivo de 4.675 mil euros del primer semestre del ejercicio 2025.

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 1S 2026	(3) Desinversiones 1S 2026	(4)=(1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 30/06/2026	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	15.654,00	3.761,25		11.892,75	11.892,75		0,00	11.892,75	
Derecho al cobro de subvenciones	-437,00			-437,00	-432,00			-432,00	-5,00
	15.217,00	3.761,25		11.455,75	11.460,75	0,00	0,00	11.460,75	-5,00
Concesiones administrativas	-15,00	0,00		-15,00	0,00	-11,42	0,00	-11,42	-3,58
Activos inmob.uso propio	15,00	0,00		15,00	0,00	-2,77		-2,77	15,00
Stocks inmobiliarios	1.898,00	2.047,69	-239,55	89,86	128,87			128,87	-39,01
	17.115,00	5.808,94	-239,55	11.545,61	11.589,62	-14,19	0,00	11.575,43	-32,59

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

Durante el primer semestre del año 2026 se han realizado las siguientes inversiones en activos existentes:

- Un total de 2.199 mil euros en promociones y solares en desarrollo tanto para la venta como para el alquiler, principalmente en la promoción que se está construyendo en Montgat (1.992 mil euros),
- Un total de 1.424 mil euros en los edificios en alquiler, en mejora de instalaciones de edificios en alquiler o con ese destino, adicionales a las obras de mantenimiento y reparación.

Adicionalmente, se han realizado las siguientes inversiones en nuevos activos para la promoción de nuevas viviendas en alquiler:

- El Grupo ha adquirido un solar en Sabadell (Barcelona), por un precio de 1.828 mil euros, de los que se habían pagado a cuenta un total de 701 mil euros. El solar tiene una edificabilidad de 6.300 m2 y sobre él se prevé la promoción de un edificio de 62 viviendas de protección oficial con destino alquiler, un local en PB y 70 plazas de aparcamiento. En la actualidad se está trabajando en el proyecto bajo la modalidad de proyecto y obra.
- Se han adquirido en el semestre dos fincas en Sitges (Barcelona) asumiendo como contraprestación los costes y gastos que se deriven de su desarrollo urbanístico, que se estiman en 200 mil euros. En el ámbito en que se encuentran estas fincas se está desarrollando una

actuación con el fin de promover el desarrollo urbanístico del sector y que las aproximadamente 482 viviendas de protección oficial que se estiman resultantes se destinen al alquiler en derecho de superficie.

Durante el semestre han continuado a buen ritmo los proyectos en curso del Grupo en los que participa con otros socios:

- El edificio de 178 viviendas en alquiler que la sociedad participada Medilitia, S.L. está promoviendo en Esplugues de Llobregat (Barcelona) se encontraba ejecutado al cierre del semestre en un 14,66%, previéndose su finalización en el tercer trimestre de 2027.

CEVASA participa con un 25% del capital en Medilitia, S.L. 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. tiene 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. La inversión realizada hasta la fecha asciende a un total de 12 millones de euros, aportados íntegramente por los socios.

- 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").

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 en alquiler.

Las promociones de la fase I, que totalizan 627 viviendas se encuentran en diferentes fases de construcción, habiendo finalizado la construcción de la primera de las promociones, actualmente ya ocupada por los vecinos y en alquiler. Se estima que en la fecha de cierre de este año 2026 estarán en alquiler un total de tres promociones de la fase I, totalizando 240 viviendas. Las obras del resto de promociones esperamos que concluyan durante el próximo año 2027 y las viviendas entren en explotación en el año 2027 y primer trimestre de 2028.

Respecto a la fase II de dicho proyecto, esperamos iniciar las obras de las diferentes promociones durante el presente año 2026 y 2027.

También se está trabajando en la fase III, con varios proyectos aprobados y en proceso de elaboración de los correspondientes proyectos de arquitectura, con el objetivo de iniciar obras durante el próximo ejercicio 2027. El número de viviendas previsto para esta fase es de 1.550 viviendas.

Actualmente todas las viviendas se están desarrollando en el marco del Plan 50.000 de la Generalitat de Catalunya, lo que permitirá ofrecer las viviendas a los inquilinos a precio inferior al inicialmente previsto. Esta circunstancia también permitirá disponer de una financiación en mejores condiciones de las previstas por mayor importe y a un menor tipo de interés.

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 más viviendas a promover y alquilar.

Durante el semestre también se ha continuado trabajando en los otros proyectos que el Grupo desarrolla en solitario. Los más significativos en curso son los siguientes:

- Promoción en Terrassa (Barcelona) de 85 viviendas VPO. Cuenta con licencia de obras y se está elaborando el proyecto ejecutivo. Tras ello se licitarán las obras.
- Promoción en Sabadell (Barcelona) de 88 viviendas repartidas en tres edificios, inicialmente para la venta. Cuenta con licencia de obras y proyecto ejecutivo. Próximamente se licitarán las obras.
- Edificio de 9 viviendas en rehabilitación en Sant Joan de les Abadesses, Girona. Este edificio se recibirá acabado y en régimen de derecho de superficie.

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 percibe de sus filiales y aquellos otros por los servicios que presta a dichas filiales.

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 2025, se presenta en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2026	1º S 2025	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	2.892,98	2.000,00	892,98	44,6%
Intereses de préstamos a filiales	311,51	382,38	-70,87	-18,5%
Prestación de servicios a filiales	1.092,00	971,98	120,02	12,3%
Alquiler de edificios	97,78	94,44	3,34	3,5%
Cifra de negocios	4.394,27	3.448,81	945,47	27,4%
Otros ingresos	37,31	34,88	2,44	-100,0%
Ingresos accesorios	37,31	34,88	2,44	-100,0%

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 a la disminución en el semestre de los ingresos financieros por préstamos a sus filiales, en 71 mil euros, han disminuido en 99 mil euros los gastos financieros de la Sociedad.

Por otro lado, frente al aumento de 120 mil euros de los ingresos por prestación de servicios a sus filiales han aumentado en 194 mil euros los gastos corrientes de CEVASA, sin considerar amortizaciones ni gastos financieros, que han pasado de 1.635 mil euros del primer semestre de 2025 a 1.828 mil euros (+193 miles de euros). Los aumentos más significativos tienen que ver con gastos relacionados con el mantenimiento de equipos y aplicaciones informáticas y de comunicaciones (+49 mil euros) y otros gastos estructurales como los relacionados con la condición de sociedad cotizada (+25 mil euros) y otros diversos (+33 mil euros).

Con todo, el resultado bruto de CEVASA en el primer semestre de 2026 ha sido de 1.635 mil euros, mayor en 852 mil euros al del primer semestre de 2025 (782 mil euros). El aumento es similar al aumento de los dividendos trasladados desde las filiales (+893 mil euros). El resultado neto ha sido de 1.915 mil euros (1.063 mil euros en el mismo semestre de 2025).

2. Evolución de la cotización y adquisición de acciones propias

Durante el primer semestre del año 2026 se negociaron 54.324 acciones en 58 sesiones bursátiles, frente a las 45.164 acciones en 56 sesiones bursátiles del mismo semestre del ejercicio 2025. El precio de cotización de la acción osciló entre un mínimo de 7,20 euros y un máximo de 11,30 euros, con un cambio medio de 8,7756 euros, frente a los 7,2153 euros del primer semestre de 2025.

Los precios medios negociados de las acciones suponen alrededor del 45% del EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV), o el valor liquidativo por acción de los activos y pasivos el Grupo.

Considerando el escaso free float, la liquidez de las acciones en el mercado se facilita mediante la labor que realiza GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., sociedad que opera con base a un contrato de liquidez. Dicha sociedad realizó en el semestre 30 operaciones de compra totalizando 2.114 acciones y 24 de venta totalizando 2.202. Las primeras a un cambio medio ponderado de 8,66 y las segundas a 8,76 euros por acción.

3. Pago de dividendos

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 17 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 euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio. El importe pagado fue superior al pagado en el ejercicio anterior (0,23 euros brutos por acción).

4. Otra información

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2026 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 38408 de fecha 07/01/2026

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el cuarto trimestre del año 2025, en el marco del contrato de liquidez firmado con GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A.

2) Hecho relevante número 40119 de fecha 07/04/2026

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el primer trimestre del año 2026, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

3) Hecho relevante número 40703 de fecha 07/05/2026

La Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas para el 17 de junio de 2026, el orden del día y las propuestas de acuerdos.

4) Hechos relevantes número 41441 y 41442 de fechas 18/06/2026

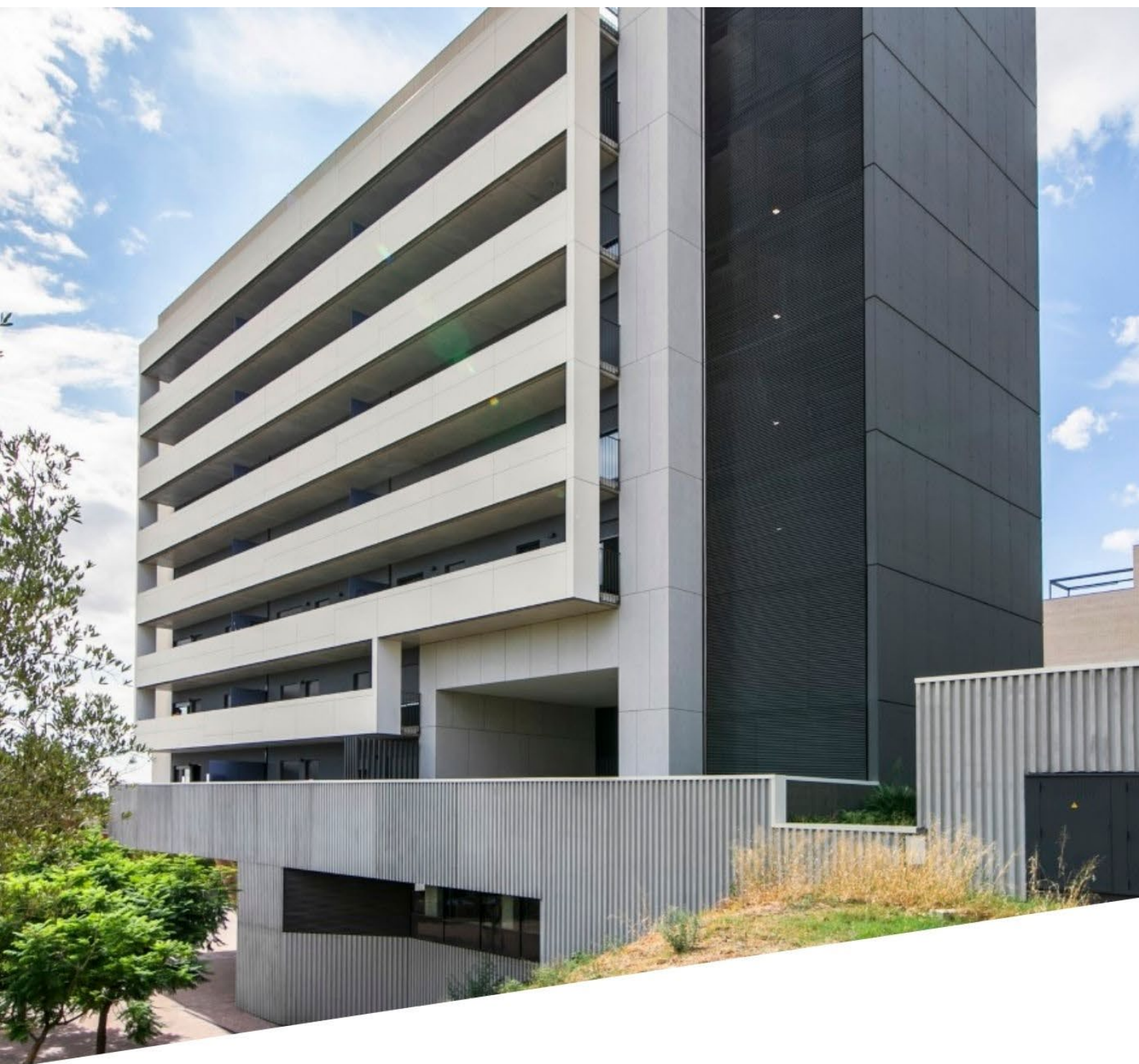
La Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 17/06/2026, entre ellos el pago de un dividendo de 0,25 euros íntegros por acción, en fecha 03/07/2026.

5) Hecho relevante número 41717 de fecha 03/07/2026

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el segundo trimestre del año 2026, 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 2026

A) Normas Internacionales de Información Financiera.

El informe financiero intermedio del grupo CEVASA correspondiente al período de 1 de enero de 2026 a 30 de junio de 2026 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 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de diciembre de 2004 y 2007/14/CE de la Comisión, de 8 de marzo de 2007.
- 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 2026 se han seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo que en los estados financieros del ejercicio 2025.

Las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA se registran a valor razonable en las cuentas consolidadas, por acuerdo del Consejo de Administración y en aplicación de una de las opciones de la NIC 40.

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 2026 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 2026 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 2025.

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

Ni durante el primer semestre del 2026 ni en el ejercicio 2025 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 31/12/2025.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general a 30.06.2026 y 30.06.2025:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes								
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2026 y 1S/2025	Miles de Euros							
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades	
	1S/2026	1S/2025	1S/2026	1S/2025	1S/2026	1S/2025	1S/2026	1S/2025
1) INGRESOS	13.564	19.925	13.313	12.513	251	7.412	0	0
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	12.303	11.482	12.302	11.481	1	1	0	0
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	240	7.404	0	0	240	7.404	0	0
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	13	15	13	15	0	0	0	0
1E) Otros ingresos y resultados	1.008	1.024	998	1.017	10	7	0	0
2) GASTOS	-5.000	-10.704	-4.499	-3.806	-501	-6.898	0	0
2A) Gastos operativos	-2.781	-2.668	-2.634	-2.315	-147	-353	0	0
2B) Gastos de personal	-2.310	-2.044	-2.099	-1.848	-211	-196	0	0
2C) Otros gastos	-995	-1.191	-1.066	-1.033	71	-158	0	0
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.475	1.508	1.475	1.508	0	0	0	0
2E) Amortización del inmovilizado material	-10	-10	-9	-9	-1	-1	0	0
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-45	-31	-45	-30	0	-1	0	0
2G) Impagados	-121	-79	-121	-79	0	0	0	0
2I) Coste de promociones vendidas y deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-213	-6.189	0	0	-213	-6.189	0	0
3) Otros Resultados	1	349	1	11	0	2	0	336
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	8.565	9.570	8.815	8.718	-250	516	0	336
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	11.474	4.704	11.474	4.704	0	0	0	0
5A) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	11.461	4.689	11.461	4.689	0	0	0	0
5 B) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	13	15	13	15	0	0	0	0
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	20.037	14.274	20.289	13.422	-250	516	0	336
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	508	83	490	52	12	13	6	18
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.384	-1.716	-1.343	-1.678	-41	-38	0	0
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	50	14	0	-1	0	0	50	15
11) PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	107	1	107	1	0	0	0	0
(12)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	19.320	12.656	19.543	11.796	-279	491	56	369
(13) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-4.266	-2.471						
(14)=(12)+(13) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	15.054	10.185						
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	14.416	9.692						
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	638	493						
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,62	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.

Respecto a las fechas de cierre del ejercicio 2025 (31/12/2025) y del primer semestre de 2025 (30/06/2025) no se ha modificado el perímetro de consolidación.

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

Durante el primer semestre de 2026 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 2026 se ha registrado un resultado positivo de 11.532 mil euros en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA, frente a 4.687 mil euros en el primer semestre de 2025, periodo comparativo.

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

Tanto en la fecha de cierre del primer semestre de 2026 (30/06/2026) como en la fecha de elaboración de ese informe, el Grupo CEVASA tiene los siguientes compromisos de compra de activos o de financiación:

- 1) 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 previó inicialmente. Dicho capital por aportar se estimó 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.

Inicialmente se previó que un 25% de los suelos de este proyecto se aportarían en propiedad y el 75% derecho de superficie y que la ratio de financiación media de las inversiones a realizar sería del 75%. En el marco del actual Plan 50.000 de la Generalitat de Catalunya se prevé que las ratios futuras de financiación sean superiores a las inicialmente consideradas y que un mayor porcentaje de suelos se aporten en derecho de superficie. De cumplirse este escenario

es posible que el capital a aportar a HMB sea menor que el inicialmente previsto, sin perjuicio del mantenimiento del compromiso de aportar todo aquel que sea necesario.

- 2) 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.
- 3) El pasado 30 de enero de 2026 la sociedad del Grupo CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.A. formalizó un contrato privado de compraventa de la finca nº 4 resultante futura, que de acuerdo con un Proyecto de Reparcelación Voluntaria del Sector PP6 "Riera del Gorg – Polígono II" de Sant Vicenç de Montalt (Barcelona), se adjudicará a la vendedora y tendrá una edificabilidad de 1.794 m² de viviendas de protección oficial. El precio pactado es de 500 mil euros, de los cuales 100 mil se abonaron en la fecha de compraventa. El resto deberá abonarse a medida que se cumplan determinados hitos.
- 4) La sociedad del Grupo, Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A., filial al 100% de SBD Lloguer Social, S.A., tiene el compromiso de adquirir un solar en Sabadell (Barcelona) con una edificabilidad de 10.067,20 m² de viviendas de protección oficial destinadas al alquiler, a un precio igual al 15% del módulo de viviendas de protección oficial de régimen general. Este compromiso se formalizó muchos años atrás, el 25 de octubre de 2006 y hasta la fecha se han abonado a cuenta del precio 1.562 mil euros.

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

Durante el primer semestre del 2026 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 contemplan 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 2026 se ofrece información sobre los resultados obtenidos durante el señalado periodo.