

# PRESENTACIÓN TRIMESTRAL DE RESULTADOS



3º TRIMESTRE 2025





## **AVANCE TRIMESTRAL DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES DEL EJERCICIO 2025**

(Nota: mientras no se informe de lo contrario todas las cifras contenidas en la declaración intermedia aparecen en miles de euros).

### **GRUPO CEVASA**

El resultado antes de impuestos del Grupo CEVASA obtenido durante los tres primeros trimestres del año ha sido de 16.281 mil euros, frente a los 18.865 mil euros del mismo periodo comparable del año 2024 (-2.584 mil euros). Respecto al resultado neto del periodo, alcanzó la cifra de 13.026 mil euros frente a 14.741 mil euros del periodo comparable (-1.715 mil euros).

Las principales partidas de la cuenta de resultado consolidada son las siguientes:



	3° TRIM.2025	3° TRIM.2024	Diferencia	% variación
<b>1) INGRESOS</b>	<b>26.812</b>	<b>16.941</b>	<b>9.871</b>	<b>58,3%</b>
Rentas de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	17.375	15.300	2.075	13,6%
Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	7.782	15	7.766	50348,8%
Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	148	151	-3	-2,3%
Otros ingresos y resultados	1.508	1.474	34	2,3%
<b>2) GASTOS</b>	<b>-12.860</b>	<b>-5.072</b>	<b>-7.789</b>	<b>153,6%</b>
Gastos operativos	-3.549	-2.981	-568	19,0%
Gastos de personal	-3.124	-2.846	-278	9,8%
Otros gastos	-1.613	-1.373	-239	17,4%
Ingresos por recuperación de gastos	2.197	2.317	-120	-5,2%
Depreciación inmovilizado material	-16	-14	-2	10,6%
Depreciación del inmovilizado intangible	-46	-41	-5	13,3%
Impagados	-204	-109	-96	88,0%
Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	-6.505	-24	-6.481	26953,9%
<b>3) OTROS RESULTADOS</b>	<b>347</b>	<b>-24</b>	<b>371</b>	<b>100,0%</b>
<b>(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes</b>	<b>14.299</b>	<b>11.846</b>	<b>2.453</b>	<b>20,7%</b>
<b>5) RDO. BAJAS Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y SUBVENCIONES TRASLADADAS A PyG</b>	<b>4.322</b>	<b>9.102</b>	<b>-4.780</b>	<b>-52,5%</b>
Resultados por ventas y bajas de inmovilizado e inv.inmobiliarias	-132	-28	-104	372,4%
Por bajas y variaciones de valor de inmuebles y subvenciones trasladadas al resultado	4.455	9.130	-4.675	-51,2%
<b>(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones</b>	<b>18.621</b>	<b>20.948</b>	<b>-2.327</b>	<b>-11,1%</b>
<b>7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>116</b>	<b>213</b>	<b>-97</b>	<b>-45,6%</b>
<b>8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-2.522</b>	<b>-2.354</b>	<b>-168</b>	<b>7,1%</b>
<b>9) RESULTADOS Y VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>42</b>	<b>63</b>	<b>-21</b>	<b>-33,8%</b>
<b>10) PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA</b>	<b>24</b>	<b>-5</b>	<b>29</b>	<b>100,0%</b>
<b>(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio</b>	<b>16.281</b>	<b>18.865</b>	<b>-2.584</b>	<b>-13,7%</b>
<b>(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS</b>	<b>-3.255</b>	<b>-4.124</b>	<b>868</b>	<b>-21,1%</b>
<b>(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio</b>	<b>13.026</b>	<b>14.741</b>	<b>-1.715</b>	<b>-11,6%</b>
<b>a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante</b>	<b>12.416</b>	<b>13.872</b>	<b>-1.457</b>	<b>-10,5%</b>
<b>b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios</b>	<b>610</b>	<b>869</b>	<b>-259</b>	<b>-29,8%</b>



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

- 1) El resultado de **explotación** ha sido **2.453 mil de euros superior** en los nueve primeros meses de 2025 que en el periodo comparativo:
  - a) Los resultados corrientes derivados de la gestión del **patrimonio en alquiler y servicios inmobiliarios**, minorados por los gastos totales de gestión, administración y estructura, han **aumentado 1.132 mil de euros**. Las principales variaciones han sido las siguientes:
    - i. Respecto a las de los nueve primeros meses del año anterior, las rentas por alquiler de los edificios se han incrementado en un 13,6%, aportando 2.075 mil de euros más a la cuenta de resultados. Parte de ese aumento (1.084 mil euros) se explica por las rentas generadas por un nuevo edificio residencial, que comenzó a generar rentas de alquiler en el mes de octubre de 2024.
    - 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 943 mil euros (+19,2%), respecto a los de los nueve primeros meses de 2024. La mayor parte de este aumento de los gastos (unos 427 mil euros) está relacionado con el aumento de la cartera inmobiliaria en alquiler, otra parte por el aumento puntual de las actuaciones de mantenimiento en el resto de los edificios y otra menos relevante está relacionada con el aumento de nuestros equipos para hacer frente a una mayor actividad.
  - b) Las ventas de unidades de **promociones inmobiliarias para la venta**, realizadas en los nueve primeros meses de 2025, han aportado al resultado antes de impuestos 941 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 los primeros nueve meses 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 **950 mil euros**. Aquí se incluye tanto el resultado de las ventas como el derivado de variaciones de valor de las existencias inmobiliarias.
  - c) Adicionalmente, en los nueve primeros meses de 2025, el Grupo obtuvo unos **resultados extraordinarios** positivos por 347 mil euros, provenientes principalmente de regularizaciones de saldos acreedores prescritos legalmente, frente a unos resultados extraordinarios negativos de 24 mil euros en el mismo periodo de 2024 (**+371 mil euros**).
- 2) El diferencial entre los ingresos y gastos **financieros** ha sido de -2.364 mil euros en los nueve primeros meses de 2025, frente a -2.078 mil euros en el mismo semestre de 2024, lo que supone **un menor resultado de 286 mil euros**. Los gastos financieros han aumentado, especialmente por un mayor volumen medio de financiación externa, consecuencia de nuevas inversiones realizadas el pasado ejercicio en inversiones inmobiliarias, que se financiaron externamente.
- 3) Respecto a los nueve primeros meses 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 4.675 mil euros**. La cuenta de resultados de los nueve primeros meses de 2025 incluye 4.455 mil euros positivos por esos conceptos



frente a 9.130 mil euros del periodo comparable 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 los nueve primeros meses del año 2025 hemos adquirido un solar en Sabadell para la promoción de 88 viviendas, destinadas a la venta y también hemos resultado adjudicatarios de una licitación promovida por el Ajuntament de Sant Joan de Les Abadesses para la compra en derecho de superficie de un edificio de 9 viviendas destinadas a alquiler. El Grupo ha continuado con la construcción de una promoción en Montgat (Barcelona), de 24 viviendas, que se está comercializando sobre plano.

Respecto a la promoción acabada y en venta de 76 viviendas en l'Hospitalet (Barcelona), al cierre del mes de septiembre se habían vendido todas las viviendas de la promoción, quedando pendientes de venta solo unos pocos trasteros y plazas de aparcamiento.

## COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es la Sociedad holding y cabecera del Grupo CEVASA y sus principales ingresos provienen de los dividendos de sus filiales y de los servicios que ésta presta a las mismas.

Se tiene como política repartir a la matriz exclusivamente los resultados de sus filiales que no proceden de alquileres de viviendas y anejos, aunque estos supongan la mayor parte del parque inmobiliario del Grupo. Estos resultados se destinan a aumentar las reservas contables de las filiales y no se trasladan a la matriz.

Las principales partidas de la cuenta de resultados de la matriz del grupo, correspondiente a los tres primeros trimestres del ejercicio 2025, comparadas con las del mismo periodo del año anterior, son las siguientes:

<i>(miles de euros)</i>	E-S 2025	E-S 2024	Diferencia	% de variación
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>4.136</b>	<b>4.100</b>	<b>36</b>	<b>0,9%</b>
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>214</b>	<b>-67</b>	<b>280</b>	<b>-419,1%</b>
<b>BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>635</b>	<b>388</b>	<b>247</b>	<b>63,7%</b>

La variación de la cifra de negocios tiene la siguiente explicación:

1) En los nueve primeros meses del año 2025 los ingresos por servicios a las filiales han ascendido a 1.598 mil euros, frente a 1.588 mil euros del mismo periodo de 2024. Los ingresos por alquileres fueron de 142 mil euros frente a los 137 mil del periodo comparativo.

2) Los intereses percibidos de préstamos a empresas del Grupo, por 538 mil euros, frente a los 666 mil euros del mismo periodo del año anterior.



3) Los dividendos percibidos de sus filiales ascendieron a 2.000 mil euros frente a 1.845 mil euros del mismo periodo del año anterior.

Sin haber variado significativamente la cifra de negocios, el resultado antes de impuestos ha aumentado en 280 mil euros. Este aumento se explica principalmente por el diferencial entre:

- La disminución en 486 mil euros de los gastos financieros de la financiación intragrupo, por la disminución de los tipos de interés aplicables a esta financiación.
- El aumento del gasto por intereses de financiación externa (+88 mil euros).
- El aumento de los gastos de personal (+190 mil euros).
- El aumento de los gastos por servicios exteriores (+51 mil euros).
- La mayor aportación al resultado de sociedades participadas integradas por puesta en equivalencia (+139 mil euros).

La suma de la facturación de servicios a las filiales y de los dividendos con origen no residencial compensan los gastos estructurales de la matriz, ofreciendo anualmente y salvo ejercicios puntuales, un resultado positivo pero próximo a cero.

## **OTRA INFORMACIÓN**

---

Puede consultarse la información publicada por la Sociedad, desde el comienzo del ejercicio 2025 y con el carácter de Otra Información Relevante, en la web [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com), apartado Accionistas e Inversores-Información general de la Sociedad.