



# INFORME DE GESTIÓN

1º SEMESTRE DE 2024



## 1. Evolución y resultado de los negocios

### A) GRUPO CEVASA

#### Resumen ejecutivo

---

- El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 12.216 miles de euros, frente a los 5.398 miles de euros del mismo semestre del año anterior.
- El EBITDA ha sido de 7.685 miles de euros, frente a los 7.184 miles del primer semestre del ejercicio 2023 (+6,93%).
- Las rentas de alquiler obtenidas en el primer semestre del año 2024 han aumentado un 6,67% respecto a las obtenidas en mismo semestre del año 2023.
- Durante el primer semestre de 2024, el aumento de valor de la cartera inmobiliaria con origen distinto a nuevas inversiones ha sido del 2,44% (0,27% en el mismo semestre de 2023).

#### Evolución y tendencia seguida por el resultado

---

En el primer semestre del año 2024, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 15.705 miles de euros, frente a los 6.740 miles de euros del mismo periodo de 2023 (+8.965 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 **707** miles de euros mayores en el primer semestre de 2024 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 **593** miles de euros (+8,36%). Las principales variaciones han sido las siguientes:
    - i. Respecto a las del primer semestre del año anterior, las rentas por alquiler de los edificios han sido mayores en un 6,67%, aportando 633 miles de euros más a la cuenta de resultados.
    - ii. El resultado por impagados del periodo y recuperación de los de periodos anteriores ha sido negativo en el primer semestre de 2024 en 80 miles de euros (0,68% de la facturación sin IVA), frente a 28 miles de euros en el primer semestre de 2023, cifra poco comparable que incluye las últimas recuperaciones de saldos y dotaciones anteriores de tipo extraordinario derivadas de la pasada pandemia.

- iii. Los gastos corrientes de la explotación del patrimonio en alquiler, junto con todos aquellos estructurales y de administración general, han disminuido en su conjunto en 42 miles de euros, respecto a los del primer semestre de 2023.
  - b) El resultado del negocio de promoción inmobiliaria del primer semestre de 2024 ha sido mayor al del primer semestre de 2023 en **114** miles de 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 -1.211 miles de euros en el primer semestre del 2024, frente a -778 miles de euros en el mismo semestre de 2023, lo que supone un menor resultado de **433** mil euros. Los gastos financieros han aumentado, en parte debido a tipos de interés más altos aplicados a los préstamos que financian los activos en alquiler y en parte a un mayor volumen de financiación media, consecuencia de nuevas inversiones realizadas en el ejercicio, que han sido financiadas externamente.
- 3) La variación de resultados no corrientes explica **8.684** miles de euros de aumento en el resultado antes de impuestos. Estos resultados son los derivados de las variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados. La cuenta de resultados del primer semestre incluye 9.250 miles de euros positivos por esos conceptos frente a 566 miles de euros del primer semestre de 2023, semestre en el que se produjo un estancamiento en el valor de mercado de los edificios en alquiler.

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

---

En el primer semestre del año 2024, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 10.130 miles de euros, frente a los 9.497 miles de euros del mismo semestre del año anterior, lo que supone un aumento del 6,67%.

(en miles de euros)

	<b>Rentas de alquiler</b>			
	<b>1º S 2024</b>	<b>1º S 2023</b>	<b>Diferencia</b>	<b>% variación</b>
<b>RESIDENCIAL (Viviendas, trasteros y plazas de aparcamiento)</b>	<b>8.156,21</b>	<b>7.775,48</b>	<b>695,95</b>	<b>8,95%</b>
Promoción Meridiano Cero en Barcelona	4.183,90	3.857,61	326,28	8,46%
Promoción La Sagrera en Barcelona	752,20	759,92	-7,73	-1,02%
Promoción Ciutat en Barcelona	119,77	123,10	-3,33	-2,71%
Promociones en Barcelona	5.055,86	4.740,64	315,22	6,65%
Promoción en Sta. Coloma (Barcelona)	417,57	404,92	12,65	3,12%
Promociones en Cornellà (Barcelona)	380,65	370,90	9,75	2,63%
Promociones en Sabadell /Barcelona)	1.908,07	1.854,74	53,32	2,88%
Promoción en Igualada (Barcelona) (*)	124,33	146,72	-22,39	-15,26%
Promoción en Vic (Barcelona)	228,74	218,69	10,05	4,59%
Promoción en St. Joan Abadesses (Girona)	40988,16	38869,23	2118,93	5,45%
<b>COMERCIAL</b>	<b>712,50</b>	<b>558,15</b>	<b>154,35</b>	<b>27,65%</b>
Locales comerciales	625,91	558,15	67,76	12,14%
Superficies comerciales	86,59	0,00	86,59	100,00%
<b>OFICINAS</b>	<b>1.052,14</b>	<b>955,64</b>	<b>96,50</b>	<b>10,10%</b>
Promoción Meridiano Cero en Barcelona	968,90	877,52	91,38	10,41%
Otras oficinas	83,24	78,12	5,12	6,56%
<b>EDIFICIOS INDUSTRIALES</b>	<b>91,60</b>	<b>92,73</b>	<b>-1,13</b>	<b>-1,22%</b>
<b>PARKINGS COMERCIALES</b>	<b>117,29</b>	<b>114,69</b>	<b>2,60</b>	<b>2,26%</b>
<b>TOTALES</b>	<b>10.129,74</b>	<b>9.496,69</b>	<b>633,05</b>	<b>6,67%</b>

Respecto a los porcentajes de ocupación, se mantienen altos en residencial, especialmente en las viviendas, con una media en el semestre del 99,27%, mientras que es menor en las plazas de garaje que no pueden comercializarse en pupilaje (88,72%), y en los trasteros (89,88%). Sin embargo, estas dos últimas ratios han mejorado respecto al primer semestre de 2023.

Los aumentos de las rentas respecto al primer semestre de 2023 se deben, en lo que a las viviendas se refiere, a actualizaciones por variación de los índices de referencia y a rentas más altas en los nuevos contratos.

En los edificios de oficinas la ocupación media en el semestre ha sido del 96,92%, cifra alta si la comparamos con la del primer semestre de los dos años anteriores (92,80% en 2023 y 88,72% en 2022), lo que confirma la completa recuperación de este segmento, que había sufrido mucho en los últimos años. También ha subido la ocupación media en locales comerciales, con un 82,9% en el semestre, frente al 80,38% del periodo comparable, excluyendo en este cálculo la superficie comercial adquirida y que todavía no se haya ocupada en su totalidad por estar en proceso de adecuación.

El aumento de las rentas de oficinas y locales se explica tanto por el aumento de las tasas de ocupación como por el aumento de las rentas medias.

## **Evolución y tendencia seguida por los costes**

Excluyendo amortizaciones, el importe total a que han ascendido los gastos de explotación ha disminuido un 2,73% respecto al primer semestre de 2023 (3.334 miles de euros en el primer semestre de 2024 frente a 3.428 miles de euros en el periodo comparable). El aumento de algunos gastos, como los de servicios profesionales o de personal, se ha visto compensado por disminuciones en otros gastos, como los de

mantenimiento o los de suministros. En general, los gastos que han subido en el primer semestre del año 2024, respecto al periodo comparable, son los mismos que bajaron en el periodo comparable, y a la inversa. En términos bianuales se observa una contención general de los gastos, con aumentos similares al IPC.

## **Venta de promociones inmobiliarias**

---

Como ocurrió en el primer semestre de 2023, con una sola excepción, en el primer semestre de 2024 no se han escriturado ventas de promociones inmobiliarias y la cuenta de resultados casi no recoge resultados por este concepto. Ello no quiere decir que no se hayan formalizado ventas en contrato privado.

El Grupo tiene a la venta dos promociones inmobiliarias. Ha finalizado la construcción de la primera en el municipio de L' Hospitalet (Barcelona), de 76 viviendas y, tras el alta y legalización de sus instalaciones, se prevé entregar en breve. Hasta el 30/06, el porcentaje de ventas formalizadas en contrato privado es del 64%. Con el edificio completamente acabado esperamos completar las ventas.

En el mes de agosto se inició la construcción de una promoción en Montgat (Barcelona), de 24 viviendas. Esta promoción estaba en fase de pre-comercialización a la espera del resultado de la licitación de las obras. En breve se iniciará su comercialización definitiva.

Respecto a la promoción de viviendas protegidas en Terrassa (Barcelona), en la que se estaba trabajando, se ha aplazado su construcción y venta por haber priorizado otras inversiones, a la espera de la evolución de los marcos normativos y de financiación de este tipo de viviendas.

## **Evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios**

---

El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2024 es de 575.778 miles de euros (519.994 miles de euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas destinados al alquiler y 55.784 miles de euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 545.321 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (+5,59%). Los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 13.560 miles de euros (13.922 miles de euros a 31/12/2023).

El aumento global de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos subsidiados ha sido de un 5,38%. Si excluimos las inversiones realizadas el aumento es del 2,44%, frente a un 0,27% en el primer semestre de 2023.

La cuenta de resultados recoge un resultado positivo de 9.216 miles de euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios y amortizaciones, frente a un resultado de 284 miles de euros del primer semestre del ejercicio 2023.

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) Diferencias de valor según tasaciones	(2) Inversiones 2024	(3) Desinversiones 2024	(4)=(1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 30/06/2024	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	18.740,00	9.147,04		9.592,96	9.592,96		0,00	9.592,96	
Derecho al cobro de subvenciones	-362,00			-362,00	-358,00			-358,00	-4,00
	18.378,00	9.147,04		9.230,96	9.234,96	0,00	0,00	<b>9.234,96</b>	-4,00
Concesiones administrativas	-2,00	0,00		-2,00	0,00	-12,77	0,00	-12,77	10,77
Activos inmov.uso propio	20,00	0,00		20,00	0,00	-2,78		-2,78	20,00
Stocks inmobiliarios	11.699,00	6.174,98	-2,43	5.526,45	-3,31			-3,31	5.529,76
	<b>30.095,00</b>	<b>15.322,01</b>	<b>-2,43</b>	<b>14.775,41</b>	<b>9.231,65</b>	<b>-15,54</b>	<b>0,00</b>	<b>9.216,11</b>	<b>5.556,53</b>

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

Durante el primer semestre del año 2024 se han realizado las siguientes inversiones en activos nuevos:

- Se ha adquirido una superficie comercial de 5.500 m<sup>2</sup> en PB, con planta cubierta destinada a aparcamiento, situada dentro del complejo Meridiano-Cero en Barcelona y que ya había pertenecido al Grupo. El importe total de la inversión en el edificio ha sido de 8.719 miles de euros, incluyendo precio y costes indirectos de la transacción. Una pequeña parte de este edificio se encuentra alquilada como gimnasio. En la actualidad se están haciendo determinadas inversiones en el edificio con el fin de mejorar y adaptar sus instalaciones al destino de esta por un operador especializado.
- Con el fin de reponer la reserva de suelo del Grupo se han adquirido dos solares residenciales en Montcada i Reixach (Barcelona), con una edificabilidad total de 11.040 m<sup>2</sup>. El importe total de la inversión en estos solares ha sido de 1.835 miles de euros, incluyendo precio y costes indirectos de la transacción.

Adicionalmente se han realizado las siguientes inversiones en activos existentes:

- Un total de 6.175 miles de euros en las dos promociones en curso, en L´ Hospitalet y Montgat,
- Un total de 428 miles de euros en los edificios en alquiler, en mejora de instalaciones existentes, adicionales a las obras de mantenimiento y reparación. La mayor parte de esa cifra se ha destinado a completar la remodelación de un local sótano de 1.000 m<sup>2</sup> situado en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, cambiando su uso e incorporando en el mismo trastero destinados exclusivamente a los arrendatarios del complejo.

Sigue avanzando el principal proyecto en el que participa el Grupo, la sociedad HABITATGE METROPOLIS BARCELONA, S.A. (HMB) que culminará con la promoción y puesta en explotación de aproximadamente 4.500 viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana. Algunas de las promociones previstas para la primera fase se han demorado respecto a los plazos previstos debido a plazos de concesión de licencias superiores a lo esperado.

Adicionalmente, en el mes de junio el Grupo formalizó un compromiso de compra de la sociedad propietaria de un edificio de 150 viviendas en alquiler en Santa Coloma de Gramenet (Barcelona). Este edificio se encuentra frente al que actualmente es propiedad del Grupo con 100 viviendas, tiene el mismo diseño y está construido con los mismos materiales. La compra efectiva había quedado aplazada hasta que la Generalitat de Catalunya se pronuncie sobre el ejercicio o no de su derecho de adquisición

preferente sobre el edificio. Recientemente ha desistido de su derecho y la operación se formalizará durante el próximo mes de septiembre, en los términos económicos acordados.

## 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 2023, se presentan en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2024	1º S 2023	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	1.845,29	1.565,38	279,91	17,88%
Intereses de préstamos a filiales	411,09	154,21	256,88	166,58%
Prestación de servicios a filiales	969,62	869,78	99,84	11,48%
Alquiler de edificios	91,60	92,73	-1,13	-1,22%
<b>Cifra de negocios</b>	<b>3.317,60</b>	<b>2.682,09</b>	<b>635,50</b>	<b>23,69%</b>

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 1.397 miles de euros del primer semestre de 2023 a 1.489 miles de euros (+92 miles de euros).

Una parte significativa del aumento de la cifra de negocios de CEVASA se debe a los ingresos por intereses de préstamos a algunas de sus filiales, entre otras razones por un mayor volumen de financiación a las mismas. También, de forma paralela a la mayor financiación a algunas de sus filiales, CEVASA ha debido financiarse en mayor medida, tanto externamente como de otras filiales, aumentando sus gastos financieros. Por todo ello, a pesar del aumento de la cifra de negocios, el resultado antes de impuestos del primer semestre del año 2024 apenas ha variado respecto al del semestre comparable (833 miles de euros frente a 680 miles de euros). Todas las financiaciones intragrupo se realizan a tipos de interés de mercado por aplicación de la política de precios de transferencia.

## 2. Evolución de la cotización y adquisición de acciones propias

Durante el primer semestre del año 2024 se negociaron 72.678 acciones en 45 sesiones bursátiles, frente a las 57.800 acciones en 45 sesiones bursátiles del mismo semestre del ejercicio 2023. El precio de cotización de la acción osciló entre un mínimo de 5.75 euros y un máximo de 6.70 euros, con un cambio medio de 6,0212 euros, frente a los 6,876 euros del primer semestre de 2023.

Los precios a los que se negocian las acciones suponen alrededor de la tercera parte del que resultaría del valor por acción de sus activos y pasivos (EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) y el precio de la acción sigue sin evolucionar a la par que el aumento del valor del Grupo CEVASA.

Considerando el escaso free float, la liquidez de las acciones en el mercado se facilita por la labor que realiza GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., sociedad que opera con base a un contrato de liquidez. Dicha sociedad realizó en el semestre 22 operaciones de compra totalizando 3.348 acciones y 24 de venta totalizando 2.859, las primeras a un cambio medio ponderado de 6,02 y las segundas a 6,09 euros por acción.

## 3. Pago de dividendos

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 12 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 0,22 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio. El importe pagado fue superior al que se venía abonando en los pasados ejercicios (0,20 céntimos por acción) pero menor que el pagado en el ejercicio anterior (0,25 céntimos por acción).

## 4. Otra información

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2024 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 26043 y 26046 de fecha 04/01/2024**

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el cuarto trimestre del año 2023, en el marco del contrato de liquidez firmado con GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A.

#### **2) Hecho relevante número 27838 de fecha 04/04/2024**

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el primer trimestre del año 2024, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.



**3) Hecho relevante número 28503 de fecha 08/05/2024**

La Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas para el 12 de junio de 2024, el orden del día y las propuestas de acuerdos.

**4) Hechos relevantes número 29119 y 29120 de fechas 13/06/2024**

La Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 12/06/2024, entre ellos el pago de un dividendo de 0,22 euros íntegros por acción, en fecha 03/07/2024.

**5) Hecho relevante número 29523 de fecha 04/07/2024**

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el segundo trimestre del año 2024, 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 2024



## **A) Normas Internacionales de Información Financiera.**

---

El informe financiero intermedio del grupo CEVASA correspondiente al período de 1 de enero de 2024 a 30 de junio de 2024 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 2024 se han seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo que en los estados financieros del ejercicio 2023.

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 2024 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 31 de junio de 2024 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 2023.

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

---

Ni durante el primer semestre del 2024 ni en el ejercicio 2023 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 31/12/2023.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general a 30.06.2024 y 30.06.2023:

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes								
ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2024 y 1S/2023	Miles de Euros							
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades	
	1S/2024	1S/2023	1S/2024	1S/2023	1S/2024	1S/2023	1S/2024	1S/2023
1) INGRESOS	11.142	10.524	11.127	10.501	7	9	8	14
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	10.130	9.497	10.129	9.494	1	3		
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	2	6			2	6		
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	21	14	13				8	14
1D) Otros ingresos y resultados	989	1.007	985	1.007	4			
2) GASTOS	-3.462	-3.621	-3.052	-3.207	-408	-409	-2	-5
2A) Gastos operativos	-2.091	-2.094	-1.886	-2.008	-203	-84	-2	-2
2B) Gastos de personal	-1.908	-1.835	-1.738	-1.675	-170	-160		
2C) Otros gastos	-915	-948	-893	-921	-22	-24		-3
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.579	1.450	1.579	1.450				
2E) Amortización del inmovilizado material	-9	-9	-8	-8	-1	-1		
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-27	-27	-26	-26	-1	-1		
2G) Impagados	-80	-29	-80	-25			-4	
2H) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-11	-129		6	-11	-135		
3) OTROS RESULTADOS		70		70				
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes	7.680	6.973	8.075	7.364	-401	-400	6	9
5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	9.250	566	9.250	566				
5A) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	9.235	450	9.235	450				
5 B) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	15	116	15	116				
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	16.930	7.539	17.325	7.930	-401	-400	6	9
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	168	70	94	56	19	13	55	1
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-1.426	-931	-1.386	-908	-40	-23		
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	47	83		37			47	46
10) PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	-14	-21	-14					-21
(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	15.705	6.740	16.033	7.115	-422	-410	94	35
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-3.489	-1.342						
(13)=(11)+(12) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	12.216	5.398						
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	11.526	5.138						
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	690	260						
BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)	0,50	0,22						

## **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 2024. Tampoco en el ejercicio 2023. Asimismo no se han realizado combinaciones de negocio

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

---

Durante el primer semestre de 2024 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 2024 se ha registrado un resultado positivo de 9.234 miles de euros en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA, frente a 429 miles de euros en el primer semestre de 2023, 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 3 de junio de 2024 un compromiso de compra por el 100% de las participaciones de la sociedad propietaria de un edificio de 150 viviendas en alquiler en Santa Coloma de Gramenet (Barcelona). La materialización de ese compromiso se aplazó hasta que la Generalitat de Catalunya se pronunciase sobre el ejercicio o no del derecho de adquisición preferente que tiene sobre dicho edificio, incluso en el caso de transmisión de participaciones sociales, en función de la vigente normativa. Recientemente ha desistido de su derecho y la operación se formalizará durante el próximo mes de septiembre. Se tienen acordadas las bases de valoración de la sociedad a adquirir. La inversión final. Incluyendo precio y el coste de otros compromisos, será del orden de los 26,5 millones de euros.

Respecto al proyecto "Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB)", CEVASA, junto con Neinor Homes, como adjudicatarias del concurso público en el que su oferta resultó ganadora, se han comprometido a aportar el capital necesario para promover y poner en alquiler 4.500 viviendas VPO en Barcelona y su área metropolitana, a desarrollar sobre solares a aportar por el Ayuntamiento de Barcelona y el Área Metropolitana de Barcelona, siempre que los suelos estén disponibles y los proyectos a desarrollar sean viables económicamente, como se prevé inicialmente. Dicho capital se estima en un mínimo de 57,9 millones de euros. Como garantía de tal compromiso, la sociedad constituida al efecto para participar en ese proyecto (NiCRent Residencial,S.L.), tiene depositados en HMB 3,1 millones de euros.



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

Durante el primer semestre del 2024 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 2024 se ofrece información sobre los resultados obtenidos durante el señalado periodo.