

## COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA

### DOCUMENTOS QUE SE INCLUYEN

1º.- INFORME DE GESTIÓN 1º SEMESTRE DE 2021

2º.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL 1º SEMESTRE DE 2021

### 1º.- INFORME DE GESTIÓN 1º SEMESTRE 2021

## 1) Evolución y resultado de los negocios

### A) GRUPO CEVASA

#### Resumen ejecutivo

- En el primer semestre del año 2021, el grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 9.971 miles de euros, frente a los 3.992 miles de euros del mismo semestre del año anterior.
- Las rentas de alquiler obtenidas en el primer semestre del año 2021 han disminuido 0,89%, respecto a las obtenidas en mismo semestre del año 2020, a consecuencia de una menor ocupación en el parque de oficinas y locales comerciales.
- El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2021 es de 514.817 miles de euros y ha aumentado un 2,67 % respecto a 31 de diciembre de 2020 (+13.375 miles de euros). De esta variación de valor, la cuenta de resultados recoge solo un aumento de valor de 4.917 miles de euros, considerando las inversiones realizadas en el periodo y otras variaciones de valor que no se trasladan a la misma.

#### Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado

Durante el primer semestre se ha mantenido el marco de excepcionalidad. Lentamente va recuperándose la normalidad pero queda todavía recorrido hasta estabilizar la situación y recuperar todo el impacto generado por la pandemia del COVID-19.

Por lo que respecta al sector inmobiliario, tras la paralización inicial de las transacciones y un estancamiento en los precios, se está observando un aumento de las compraventas de viviendas, especialmente en la obra nueva, con un paralelo aumento de los precios a nivel nacional.

En el segmento del alquiler la crisis económica ha tenido peores efectos. Desde el primer momento debieron aplicarse medidas paliativas para evitar el derrumbe de la actividad y proteger a las empresas y las familias, ayudando a los arrendatarios a los que la situación afectaba especialmente, con

aplazamientos en las rentas de alquiler y condonaciones y descuentos en casos puntuales. Además, se ha producido una caída de las tasas de ocupación y de las rentas de mercado, tanto en los edificios comerciales y de oficinas como en las viviendas.

Aunque sin ser inmune a la crisis y a la situación sanitaria generada por la Covid19, el Grupo CEVASA anticipó medidas de prevención para el conjunto de sus empleados y que se siguen manteniendo en gran medida que han permitido mantener operativos todos sus servicios especialmente la gestión de la relación con sus inquilinos, reduciendo el impacto social y económico en la medida de lo posible, como muestran las dotaciones y resultados del pasado ejercicio 2020.

En cuanto al primer semestre del año 2021, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 12.315 miles de euros, frente a los 4.588 miles de euros del mismo periodo de 2020, si bien es cierto que el 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:

- 1) Respecto al mismo periodo del año anterior, las rentas por alquileres del primer semestre del año 2021 han disminuido en 76 miles de euros o un 0,89%.
- 2) La disminución en las rentas por alquiler se ha visto compensada en la cuenta de resultados por el cobro de recibos que al cierre del ejercicio 2020 consideramos de dudoso cobro y sobre los que realizamos dotaciones extraordinarias por insolvencias, que parcialmente hemos debido anular en el primer semestre. Por ello, la cuenta de resultados muestra un resultado positivo por insolvencias de 141 miles de euros frente a uno negativo de 83 miles de euros del mismo semestre el año 2020.
- 3) Los gastos operativos del primer semestre del año han sido mayores a los del mismo periodo del año anterior en 525 miles de euros (3.336 miles de euros frente a 2.809 miles de euros). Destacan el aumento de los gastos de personal (+78 mil euros) y de servicios de profesionales externos (+273 mil euros). Una parte de este aumento de gastos tiene su justificación en la inflación de precios de estos costes y otra más relevante en los nuevos proyectos que está acometiendo el grupo.

Con la paulatina recuperación de la actividad también han aumentado las actuaciones de mantenimiento en los edificios, que se había reducido considerablemente en el segundo trimestre del año anterior a causa de las medidas adoptadas para evitar contagios. Esto explica el aumento en 151 miles de euros en este tipo de gastos. Recordemos que este tipo de gastos se redujo en 235 miles de euros en el primer semestre del 2020 respecto al mismo periodo del año 2019.

- 4) Los gastos financieros derivados de la financiación externa de promociones en alquiler han disminuido en 45 miles de euros, como consecuencia de un menor volumen de financiación media.
- 5) Adicionalmente a las variaciones anteriores, la diferencia entre el resultado antes de impuestos del primer semestre del año 2021, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, se debe principalmente al registro en la cuenta de resultados de partidas excepcionales:
  - a. En primer lugar, el traslado a la misma de un exceso de provisiones fiscales, por un total de 514 mil euros.
  - b. En segundo lugar y por un total de 960 mil euros por subvenciones percibidas en el periodo, relacionadas con inversiones realizadas en viviendas en ejercicios anteriores.
- 6) Finalmente, por variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados, valorados con el criterio de valor razonable, en el primer semestre del año se ha registrado un

beneficio bruto de 4.917 miles de euros, frente a una pérdida de 1.591 miles de euros en el primer semestre del año anterior (+ 6.508 miles de euros).

## Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos

En el primer semestre del año 2021, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 8.444 miles de euros, frente a los 8.520 miles de euros del mismo semestre del año anterior, lo que supone una disminución del 0,89%.

(en miles de euros)

	<b>Rentas de alquiler</b>			
	1º S 2021	1º S 2020	Diferencia	% variación
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>6.914,57</b>	<b>6.894,51</b>	<b>20,06</b>	<b>0,3%</b>
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	3.459,55	3.440,05	19,50	0,6%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	729,09	740,62	-11,53	-1,6%
Viviendas Sta. Coloma	374,57	363,16	11,41	3,1%
Viviendas Igualada	134,87	129,26	5,61	4,3%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	35,36	34,29	1,07	3,1%
Viviendas Vic	197,17	193,68	3,49	1,8%
Viviendas Cornellà	184,90	187,25	-2,35	-1,3%
Viviendas Ciutat en Barcelona	111,77	122,94	-11,17	-9,1%
Viviendas SBD Lloguer Social (Sabadell)	1.687,28	1.683,26	4,02	0,2%
<b>COMERCIAL</b>	<b>498,23</b>	<b>514,29</b>	<b>-16,06</b>	<b>-3,1%</b>
Locales	395,52	420,72	-25,19	-6,0%
Locales y otros Ciutat	61,70	56,82	4,88	8,6%
Locales SBD Lloguer Social (Sabadell)	41,00	36,75	4,26	11,6%
<b>OFICINAS</b>	<b>873,87</b>	<b>933,51</b>	<b>-59,64</b>	<b>-6,4%</b>
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	844,91	878,92	-34,01	-3,9%
Otras oficinas	28,96	54,59	-25,63	-46,9%
<b>EDIFICIOS INDUSTRIALES</b>	<b>40,56</b>	<b>59,90</b>	<b>-19,34</b>	<b>-32,3%</b>
<b>PARKINGS COMERCIALES</b>	<b>116,98</b>	<b>117,60</b>	<b>-0,62</b>	<b>-0,5%</b>
<b>TOTALES</b>	<b>8.444,22</b>	<b>8.519,81</b>	<b>-75,59</b>	<b>-0,89%</b>

Si bien en los primeros meses desde su aparición fue bajo el impacto de la pandemia en los ingresos por alquiler del Grupo, tal y como preveíamos, a medida que se ha extendido en el tiempo está teniendo un impacto mayor, debido a la lenta recuperación de la actividad. Sin embargo, sigue representando un impacto moderado. Así, si en el primer semestre del año 2020 se observaba un aumento interanual de las rentas de más del 3% (+252 miles de euros), las rentas del segundo semestre ya fueron menores que las del mismo semestre de 2019 en 41 mil euros. También han sido menores en 76 mil euros las de este primer semestre del año respecto al primer semestre de 2020.

Se observa un estancamiento en las rentas de alquiler de las viviendas de renta libre, donde los nuevos contratos se formalizan a precios iguales y en algunos casos inferiores a los contratos que sustituyen, en parte debido a las normativas vigentes en Catalunya. Por lo que se refiere a las rentas de locales comerciales, tras su caída en el segundo semestre del pasado año, todavía no se han recuperado los niveles previos a la crisis, y tras un máximo del primer semestre de 2019 (526 miles de euros), los ingresos se han visto reducidos en los semestres siguientes (en miles de euros 512, 514, 492 y 498 en el primer semestre de 2021). Algo parecido ha ocurrido en el alquiler de oficinas, en los que tras el

máximo del segundo semestre de 2019 (957 mil euros), los ingresos se han visto reducidos en los semestres siguientes (en miles de euros 934, 885 y 874 en el primer semestre de 2021). Los segmentos comercial y de oficinas están siendo los más afectados por la reducción de la actividad económica, como era previsible y esperamos también una recuperación progresiva en próximos periodos.

La disminución de los ingresos por rentas de alquiler se ha visto compensada por la reducción del saldo de deudores. Aunque el porcentaje de impagados sobre la facturación continua en niveles más altos que antes de la pandemia, progresivamente van haciéndose efectivos los aplazamientos de rentas pactados durante la pandemia, en su mayoría considerados de dudoso cobro al cierre del ejercicio 2020. Conjuntamente, durante el semestre el saldo de deudores se ha visto reducido en 147 mil euros. Por ello, en términos netos, las dotaciones por insolvencias se han reducido en 141 mil euros, con un efecto positivo en la cuenta de resultados.

### **Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes**

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

El gasto derivado del mantenimiento y puesta a punto de los edificios ha sido mayor en el primer semestre del año 2021 que el del mismo semestre del año 2020, aunque todavía es menor que las cifras más habituales de ejercicios anteriores previos a la actual crisis. Recordemos que en el segundo y posteriores trimestres del pasado ejercicio, las medidas adoptadas de ayudas a las familias y para evitar contagios produjeron una casi nula rotación de los contratos de vivienda, una disminución de las obras de renovación de las mismas y una ralentización de la ejecución de los planes de mantenimiento.

Han aumentado los gastos asociados con la puesta en marcha de los nuevos proyectos e inversiones que se mencionan más adelante.

### **Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios**

La caída de valor de nuestra cartera inmobiliaria, que se produjo en el primer semestre del año anterior por el empeoramiento entonces de las perspectivas respecto a la ocupación y rentas futuras a consecuencia de la pandemia, se recuperó completamente en el segundo semestre. Los valores han continuado aumentando en el primer semestre de este año 2021, aunque de un modo muy moderado.

La cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA ha sido valorada a 30 de junio de 2021 en 514.817 miles de euros (501.442 miles de euros a 31/12/2020), mientras que los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 16.184 miles de euros (17.214 miles a 31/12/2020). El aumento conjunto de valor de estos activos respecto a la valoración a 31 de diciembre de 2020 es de 12.345 miles de euros, lo que representa un incremento de valor del 2,38% respecto al valor en aquella fecha. Sin embargo, parte de ese aumento de valor se explica por las inversiones realizadas en el semestre o por variaciones de valor de existencias. En la cuenta de resultados se ha registrado un beneficio bruto de 4.983 miles de euros por variaciones de las plusvalías inmobiliarias.

En el siguiente cuadro se muestra como se ha trasladado aquella variación de valor a las cuentas consolidadas del Grupo CEVASA:

(en miles de euros)

	(1) DIFERENCIA DE VALOR EN TASACIONES	(2) Inversiones y desinversiones en 1 S 2021	(3)=(1)-(2) Variaciones de valor con origen distinto a inversiones (plusvalías real)	EN CUENTAS DE RESULTADOS VARIACIÓN VALOR Y APLICACIONES SUBVENCIONES	EN CUENTAS DE RESULTADOS POR AMORTIZACIONES	EN CUENTAS DE RESULTADOS POR VARIACIÓN IMVT	(4) Variaciones de valor en PyG 1S2021	(5) Variaciones de valor no registradas en PyG
Inversiones inmobiliarias	6.786,00	852,44	5.933,56	5.933,56		0,00	5.933,56	0,00
Derecho al cobro de subvenciones	-1.030,00		-1.030,00	-1.017,00			-1.017,00	-13,00
	<b>5.756,00</b>	<b>852,44</b>	<b>4.903,56</b>	<b>4.916,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.916,56</b>	<b>-13,00</b>
Concesiones administrativas	55,00	0,00	55,00	67,99	-12,99	0,00	55,00	0,00
Activos inmov.uso propio	31,00	0,00	31,00		-11,66		-11,66	42,66
Stocks inmobiliarios	6.503,00	4.045,48	2.457,52	-1,81			-1,81	2.459,33
	<b>6.589,00</b>	<b>4.045,48</b>	<b>2.543,52</b>	<b>66,19</b>	<b>-24,65</b>	<b>0,00</b>	<b>41,54</b>	<b>2.501,98</b>
<b>Totales</b>	<b>12.345,00</b>	<b>4.897,92</b>	<b>7.447,08</b>	<b>4.982,74</b>	<b>-24,65</b>	<b>0,00</b>	<b>4.958,09</b>	<b>2.488,98</b>

Por lo tanto, la cuenta de resultados del primer semestre del año 2021 recoge un resultado positivo de 4.958,09 miles de euros por variaciones de valor de los activos inmobiliarios y amortizaciones, frente a un resultado negativo de 1.620,79 miles de euros del primer semestre del ejercicio 2020.

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

A lo largo del primer semestre del año, el Grupo ha continuado ejecutando las dos promociones que tenía en curso, una destinada a alquiler en Cornellà y otra destinada a la venta en Sabadell. Durante ese periodo, en estas promociones se han realizado inversiones por 713 miles de euros y 3.847 miles de euros, respectivamente. Respecto a la promoción destinada a alquiler en Cornellà, se trata de una promoción de viviendas de protección oficial cuyas obras finalizaron el pasado mes de abril. El alta de los suministros y los trámites legales y administrativos que permiten su ocupación y alquiler, a la fecha de este informe todavía no se han completado, aunque ya se han firmado contratos de alquiler a la espera de su ocupación una vez completados todos los trámites legales y administrativos.

Respecto a la promoción destinada a la venta en Sabadell, se continua con su comercialización, habiéndose vendido en la actualidad más del 90% de la promoción. Se prevé finalizar la obra al término en el tercer trimestre de este año y la entrega de las viviendas durante el primer trimestre de 2022.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 no se han adquirido nuevos inmuebles. Se han realizado pequeñas inversiones en los edificios en alquiler (+ 140 miles de euros).

### Participación en el operador metropolitano “HABITATGE METROPOLIS BARCELONA, S.A.”

CEVASA, junto con Neinor Homes, formando la candidatura CEVASA-NEINOR, han resultado los adjudicatarios del concurso para la selección del socio privado del proyecto “Habitatge Metròpolis Barcelona” (HMB), impulsado por el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona, al que habían presentado oferta. HMB, de capital mixto (50% público-50% privado), promoverá y pondrá en explotación más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en los próximos 6 años en Barcelona y municipios de su área metropolitana.

Con el fin de participar conjuntamente en HMB, Neinor Homes y CEVASA han creado una sociedad (NiCrent Residencial, S.L.). Se planea inicialmente como una sociedad tenedora de las participaciones en HMB y prestadora de los servicios de gestión de los negocios de aquella sociedad y de soporte administrativo y financiero. Para la prestación de estos servicios se apoyará en Neinor y CEVASA, a las que subcontratará dichos servicios. Sus resultados provendrán de dividendos de HMB y del diferencial entre lo facturado a HMB y el coste de las subcontrataciones, que esperamos sea positivo.

El proyecto HMB es una inversión estratégica a largo plazo, en el que CEVASA deberá invertir cerca de 30 millones de euros a lo largo de los próximos 4 años. No se espera que tenga una incidencia

significativa en la cuenta de resultados de CEVASA en el corto plazo en tanto no se hayan construido y puesto en explotación las viviendas a promover y alquilar.

La inversión en HMB, en cualquier caso, es un paso muy importante en una de las líneas estratégicas en la que creemos debemos avanzar en el futuro: incrementar el parque de viviendas gestionado y mantener una posición de referencia en el sector de vivienda protegida en alquiler, incrementando el parque propio y potenciando alianzas estratégicas a largo plazo. Seguimos manteniendo una posición de liderazgo en eficiencia en lo que respecta a gestión integral de vivienda en alquiler.

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

### Comentario general sobre los resultados obtenidos en las cuentas individuales y la evolución de los negocios

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 actualmente, se trasladan 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. Por ello, los resultados de la matriz no muestran el resultado de su Grupo de empresas y estos últimos deben analizarse con base en los estados financieros consolidados que hemos comentado anteriormente.

El desglose de los ingresos de la matriz CEVASA y su comparación respecto al mismo semestre del año 2020, se presentan en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2021	1º S 2020	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	452,62	307,04	145,58	47,4%
Prestación de servicios a filiales	685,93	723,65	-37,72	-5,2%
Alquiler de edificios	40,56	59,90	-19,34	-32,3%
<b>Cifra de negocios</b>	<b>1.179,11</b>	<b>1.090,59</b>	<b>88,52</b>	<b>8,1%</b>

El resultado obtenido por la matriz durante el primer semestre del año 2020 ha sido positivo en 128 miles de euros, frente a un resultado negativo de 26 miles de euros del mismo periodo del ejercicio 2020.

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

Durante el primer semestre del año 2021, se negociaron 88.074 acciones en 59 sesiones bursátiles, frente a las 58.327 acciones en 51 sesiones bursátiles del mismo semestre del ejercicio 2020. El precio de cotización de la acción osciló entre un mínimo de 6,80 euros y un máximo de 7,70 euros, y un cambio medio de 7,0922 euros, que es menor que el 50% del EPRA Net Disposal Value (EPRA NDA).



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 18 operaciones de compra totalizando 1.214 acciones y 15 de venta totalizando 1.722, las primeras a un cambio medio de 6,998 y las segundas a 7,382 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 99.814 acciones, con un coste total, gastos incluidos, de 713, miles de euros.

## **3. Pago de dividendos**

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 16 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 satisfecho en el pasado ejercicio.

## **4. Otra información**

### A) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2021

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 6.469 de fecha 04/01/2021**

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el cuarto trimestre del año 2020, en el marco del contrato de liquidez firmado con GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A.

**2) Hecho relevante números 8.845 de fecha 08/04/2021**

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el primer trimestre del año 2021, en el marco del contrato de liquidez que se menciona anteriormente.

**3) Hechos relevantes números 9.063 y 9.269 de fechas 30/04/2021 y 12/05/2021**

La Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas para el 16 de junio de 2021, el orden del día y las propuestas de acuerdos.

**4) Hechos relevantes número 10.062 y 10.063 de fechas 18/07/2021**

La Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 16/06/2021, entre ellos el pago de un dividendo de 0,20 euros íntegros por acción, en fecha 02/07/2021.

**5) Hecho relevante número 10.327 de fecha 30/06/2021**

La Sociedad informó del acuerdo de la Junta General de 16/06/2021, de modificación del artículo 29 de los Estatutos Sociales, así como de los consejeros que componen las cuatro Comisiones del Consejo de Administración.

**6) Hecho relevante número 10.450 de fecha 05/07/2021**

La Sociedad informó de las operaciones de autocartera realizadas en el segundo trimestre del año 2021, 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.



## **2º.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL PRIMER SEMESTRE DEL 2021**

**Nota:** Toda la documentación contenida en estos documentos está en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

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

El informe financiero intermedio del grupo Cevasa correspondiente al período de 1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021 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 2021 se han seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo que en los estados financieros del ejercicio 2020.

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.**

Ni durante el primer semestre del 2021 ni en el periodo comparativo ha habido partidas inusuales que hayan supuesto cambios significativos en las partidas del balance de situación, pérdidas y ganancias, patrimonio neto y flujos de efectivo.

**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 2020.

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

Ni durante el primer semestre del 2021 ni en el ejercicio 2020 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 31/12/2020.

Con el fin de cumplir con la NIC 34, se presenta el estado de resultados segmentado y cuadro con estado de resultados general a 30.06.2021 y 30.06.2020:

**Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes**

ESTADOS O CUENTA DE RESULTADOS 1S/2021 y 1S/2020	Euros							
	TOTAL GENERAL		Patrimonio en alquiler		Promociones y proyectos inmobiliarios		Inversiones financieras, operaciones corporativas y otras actividades	
	1S/2021	1S/2020	1S/2021	1S/2020	1S/2021	1S/2020	1S/2021	1S/2020
<b>1) INGRESOS</b>	<b>9.506</b>	<b>9.582</b>	<b>9.489</b>	<b>9.572</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	
1A) Ingresos de inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas	8.444	8.520	8.434	8.509	10	10		
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	6	8		7		1	6	
1E) Otros ingresos y resultados	1.056	1.055	1.055	1.055	1			
<b>2) GASTOS</b>	<b>-2.500</b>	<b>-2.722</b>	<b>-2.694</b>	<b>-2.492</b>	<b>-318</b>	<b>-231</b>	<b>512</b>	
2A) Gastos operativos	-2.027	-1.542	-1.861	-1.468	-164	-74	-2	
2B) Gastos de personal	-1.523	-1.445	-1.402	-1.329	-121	-116		
2C) Otros gastos	-837	-886	-808	-862	-29	-23		
2D) Ingresos por recuperación de gastos	1.271	1.280	1.271	1.280	0			
2E) Amortización del inmovilizado material	-12	-11	-11	-10	-1	-1		
2F) Amortización del inmovilizado intangible	-24	-20	-22	-19	-2	-1		
2G) Impagados	140	-83	139	-83	1			
2H) Excesos de provisiones	514						514	
2I) Deterioros de valor de existencias inmobiliarias	-2	-16			-2	-16		
<b>3) Otros Resultados</b>		<b>9</b>		<b>9</b>				
<b>(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones y negocios corrientes</b>	<b>7.006</b>	<b>6.868</b>	<b>6.795</b>	<b>7.089</b>	<b>-307</b>	<b>-219</b>	<b>518</b>	
<b>5) RDO.VENTAS INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS</b>	<b>5.947</b>	<b>-1.589</b>	<b>5.947</b>	<b>-1.589</b>				
5B) Deterioro o recuperaciones de deterioro del valor de inver. Inmob., acabadas o en construcción	4.985	-1.586	4.985	-1.586				
5C) Partidas de ingresos diferidos aplicados a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	962	-3	962	-3				
<b>(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones</b>	<b>12.953</b>	<b>5.279</b>	<b>12.742</b>	<b>5.500</b>	<b>-307</b>	<b>-219</b>	<b>518</b>	
<b>7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>		
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-658	-703	-654	-702	-4	-1		
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	4	-9					4	-9
10) RESULTADOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A L/P	10	12	10	12				
<b>(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio</b>	<b>12.315</b>	<b>4.588</b>	<b>12.103</b>	<b>4.816</b>	<b>-310</b>	<b>-216</b>	<b>522</b>	<b>-9</b>
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-2.343	-596						
<b>(13)=(11)+(12) RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>9.971</b>	<b>3.992</b>						
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	9.656	3.756						
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	315	236						
<b>BENEFICIO BÁSICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En Euros)</b>	<b>0,42</b>	<b>0,16</b>						

**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 en la composición del grupo CEVASA durante el primer semestre de 2021. Tampoco en el ejercicio 2020. Asimismo no se han realizado combinaciones de negocio.

En el mes de junio se constituyó, junto con Neinor Homes, S.A. y con un capital iijicial de 3 mil euros, 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), que se menciona más adelante. CEVASA tiene una participación del 50%.

Adicionalmente, en el mismo mes de junio se acordó la absorción por la matriz de la sociedad del Grupo "CEVASA Hoteles, S.L.U.", especializada en la inversión hotelera, actividad que en la actualidad el Grupo no realiza ni se contempla a futuro en el Plan Estratégico. En la fecha de elaboración de este informe todavía no se han completado todos los trámites legales.

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

Durante el primer semestre de 2021 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 2021 se ha registrado un resultado positivo de 4.983 miles de euros en concepto de variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias del grupo CEVASA, registradas a valor razonable (1.591 miles de euros negativos en el primer semestre de 2020, periodo comparativo).

Adicionalmente a lo anterior y en lo que se refiere a existencias inmobiliarias, inmovilizado material e inmaterial y pasivos asociados, durante el primer semestre del ejercicio 2021 se ha registrado un resultado negativo de 2 miles de euros (16 miles de euros negativos en el periodo comparativo).

- *Inversiones inmobiliarias, en edificios en alquiler o con ese destino o en promoción inmobiliaria y de suelo.*

En el primer semestre del 2021 no se han adquirido nuevos inmuebles.

Respecto a las promociones inmobiliarias que el Grupo tiene en marcha, en el primer semestre del año ha continuado la construcción de la promoción de viviendas en Cornellà destinada a alquiler. La total inversión realizada durante el semestre asciende a 713 miles de euros. Esta promoción se encuentra actualmente terminada y solo pendiente de trámites administrativos para su entrega a los inquilinos. También ha continuado la construcción de la promoción para la venta en la localidad de Sabadell (3.847 miles de euros invertidos en el semestre).

Respecto a la tercer de las promociones en desarrollo, para la venta en la localidad de Hospitalet de Llobregat (187 miles de euros invertidos en el semestre), transcurrido el plazo por el que la teníamos en comercialización a una sola mano (build to rent), sin haber recibido ofertas plenamente satisfactorias e iniciaremos su comercialización minorista.

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

Ninguna sociedad de las que integran el Grupo CEVASA tenía a 30 de junio de 2021 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 2021, CEVASA, junto con Neinor Homes, como adjudicatarias del concurso público que allí se menciona, 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, el pasado mes de julio la sociedad constituida al efecto para participar en ese proyecto (NiCRent Residencial,S.L.), depositó en HMB 3,1 millones de euros.

- *Pagos derivados de litigios.*

Durante el primer semestre del 2021 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 2021 se ofrece información sobre los resultados obtenidos durante el señalado periodo.