



INFORME ANUAL RESUMIDO

Cevasa[®]



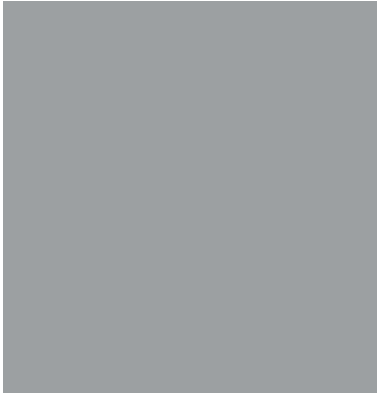
NOTA:

Toda la información contenida en el presente informe está en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.
Tota la informació continguda en el present informe està en milers d'euros, llevat que s'indiqui el contrari.

INFORME ANUAL RESUMIDO



Cevasa®



INFORME ANUAL RESUMIDO

2023



ÍNDICE

INDEX

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Y EQUIPO DIRECTIVO
CONSELL D'ADMINISTRACIÓ
I EQUIP DIRECTIU **07**

INFORME DE GESTIÓN
INFORME DE GESTIÓ **09**

BALANCES DE SITUACIÓN
BALANÇOS DE SITUACIÓ **111**

CUENTA DE RESULTADOS
COMPTE DE RESULTATS **114**

INFORME ANUAL RESUMIDO





CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN CONSELL D'ADMINISTRACIÓ I ALTA DIRECCIÓ

PRESIDENTA HONORÍFICA / PRESIDENTA HONORÍFICA

María Boix Gacia

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN / CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

Presidente / President

Jaume Dedeu Bargalló

Consejero Delegado / Conseller Delegat

Donato Muñoz Montes

Vocales - Consejeros / Vocals - Consellers

María Vaqué Boix

Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.

Manuel Valiente Margelí

Ángel Segarra Ferré

Montserrat Guillén Estany

Carlos Manzano Cuesta

Letrados asesores no consejeros / Lletrats assessors no consellers

Secretario / Secretari

Francisco Pérez-Crespo

Vicesecretaria / Sotssecretària

Nuria Segura Rodríguez

ALTA DIRECCIÓN / ALTA DIRECCIÓ

Director General / Director General

Donato Muñoz Montes

Subdirector General y Director Financiero / Subdirector General i Director Financer

Agustín Berbel Morón

Director de Patrimonio / Director de Patrimoni

Arnau Grabulosa Areny



INFORME ANUAL RESUMIDO



2023



INFORME
DE GESTIÓN

INFORME
DE GESTIÓ



1 Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2023

Magnituds principals i aspectes a destacar de l'exercici 2023

Son los siguientes:

El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA (GAV) al cierre del ejercicio es de 546.321 miles de euros. Excluyendo las inversiones y desinversiones realizadas, el valor aumentó un 0,25% en el ejercicio 2023.

- Las rentas de alquiler del año 2023 han sido superiores a las del año 2022 en un 5,82%

- El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 11.641 miles de euros, frente a los 29.768 miles de euros del año anterior. El menor resultado se debe a la práctica inexistencia de resultados extraordinarios, de los procedentes de venta de promociones y a las reducidas plusvalías inmobiliarias obtenidas en el ejercicio 2023, respecto al anterior 2022.

- El EBITDA ha sido de 14.867 miles de euros, frente a los 22.083 miles del ejercicio 2022, lo que representa una disminución del 32,7%. Excluyendo los resultados atípicos y los procedentes de ventas de promociones inmobiliarias, el EBITDA así corregido es de 14.872 miles de euros en el ejercicio 2023 frente a 13.502 miles de euros en el 2022 (+10,1%).

- El EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción, ha aumentado un 1,39 % alcanzando los 17,56 euros al cierre del año 2023 (17,32 euros a 31 de diciembre del 2022).

- El dividendo abonado a los accionistas en el ejercicio 2023 fue de 0,25 € por acción (0,20 € en el 2022).

Són els següents:

- El valor de la cartera immobiliària del Grup CEVASA (GAV) al tancament de l'exercici és de 546.321 milers d'euros. Excloent-ne les inversions i desinversions realitzades, el valor ha augmentat un 0,25 % en l'exercici 2023.

- Les rendes de lloguer de l'any 2023 han estat un 5,82 % superiors a les de l'any 2022.

- El Grup CEVASA ha obtingut un resultat després d'impostos d'11.641 milers d'euros, enfront dels 29.768 milers d'euros de l'exercici anterior. Aquest descens en el resultat és degut a la pràctica inexistència de resultats extraordinaris, dels procedents de venda de promocions i a les reduïdes plusvàlues immobiliàries obtingudes l'exercici 2023, respecte a l'anterior 2022.

- L'EBITDA ha estat de 14.867 milers d'euros, davant dels 22.083 milers de l'exercici 2022, cosa que representa una disminució del 32,7 %. Excloent-ne els resultats atípics i els procedents de vendes de promocions immobiliàries, l'EBITDA corregit és de 14.872 milers d'euros a l'exercici 2023 i de 13.502 milers d'euros al 2022 (+10,1 %).

- L'EPRA net disposal value (EPRA NDV) per acció ha augmentat un 1,39 % i ha assolit els 17,56 euros al tancament de l'any 2023 (17,32 euros el 31 de desembre de 2022).

- El dividend abonat als accionistes en l'exercici 2023 va ser de 0,25 euros per acció (0,20 euros en el 2022)

2) Sociedades que integran el Grupo Cevasa y actividades desarrolladas

Societats que integren el Grup Cevasa i activitats dutes a terme

El Grupo CEVASA (o el Grupo) está formado por Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA o la Sociedad), que es la cabecera y holding del Grupo y las siguientes cinco sociedades filiales:

El Grup CEVASA (o «el Grup») està format per la Compañía Española de Viviendas en Alquiler, SA («CEVASA» o «la Societat»), la societat matriu del holding, i les cinc societats filials següents:



Projectes i Construcció Social a Sabadell S.L.U.

Todas aquellas sociedades están participadas directamente por CEVASA en un 100 %, salvo SBD Lloguer Social, S.A., que lo está en un 80 %. Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A. (en adelante PROCOSOSA) está participada en un 100% por SBD.

Totes aquestes societats estan participades directament per CEVASA en un 100 %, tret de SBD Lloguer Social, SA, que ho està en un 80 %. Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A. (en endavant «PROCOSOSA») està participada en un 100 % por SBD.



Las principales actividades del Grupo se realizan a través de las siguientes sociedades:

- Alquiler de viviendas:

CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A. (en adelante SBD).

- Alquiler de oficinas:

CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.

- Promoción inmobiliaria y de suelo:

CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.L.U. (en adelante PROCOSOSA).

Adicionalmente, aunque no forma parte del Grupo CEVASA según definición del artículo 42 del Código de Comercio, CEVASA participa en un 50% en la sociedad NiCrent Residencial, S.L., que es titular de un 50% del capital de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.

Les principals activitats del Grup es realitzen a través de les societats següents:

- Lloguer d'habitatges:

CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU i SBD Lloguer Social, SA (en endavant «SBD»).

- Lloguer d'oficines:

CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, SLU.

- Promoció immobiliària i de sòl:

CEVASA Proyectos Inmobiliarios, SLU i Projectes i Construcció Social a Sabadell, SLU (en endavant «PROCOSOSA»)

Adicionalment, tot i que no forma part del Grup CEVASA segons la definició de l'article 42 del Codi de comerç, CEVASA participa en un 50% en la societat NiCrent Residencial, SL, que és titular d'un 50% del capital d'Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.

3 Resultados

Resultats

3.1 CEVASA individual: Resultados

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, y por tanto, 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

Puesto que la mayor parte de los activos inmobiliarios en alquiler son residenciales y sus resultados no se trasladan a la matriz, sólo una pequeña parte de los resultados de su grupo empresarial se trasladan a la matriz, lo que debe tenerse en cuenta al analizar sus resultados.

El resultado obtenido por la matriz el año 2023 ha sido positivo en 1.749 miles de euros, frente a un resultado también positivo de 1.440 miles de euros en el ejercicio 2022.

CEVASA individual: Resultats

Com a societat holding matriu del Grup CEVASA, els principals ingressos són els dividendes que les filials li traslladen com a beneficis i els ingressos pels serveis prestats. El resultat depèn especialment dels primers i, per tant, de les decisions sobre el repartiment de dividendes de les filials a la societat matriu.

Com en exercicis passats i aplicant la nostra política, a la matriu del Grup només es trasllada, a través de dividendes, una part dels resultats de les filials i són els generats en activitats que no siguin el lloguer d'habitatges (lloguer de locals i oficines, i eventualment venda de promocions immobiliàries), mentre que els ingressos provinents del lloguer d'habitatges s'integren en les reserves de les societats en les quals s'han generat.

Atès que la major part dels actius immobiliaris de lloguer són residencials i els seus resultats no s'abonen a la societat matriu, només una petita part dels resultats del Grup empresarial s'abonen a la matriu, cosa que cal tenir en compte a l'hora d'analitzar-ne els resultats.

El resultat obtingut per la societat matriu l'any 2023 ha estat positiu, de 1.749 milers d'euros, enfront d'un resultat també positiu de 1.440 milers d'euros en l'exercici 2022.

El desglose de los ingresos de la matriz CEVASA en al año 2023 y su comparación respecto al año anterior se muestran en el siguiente cuadro:

El desglossament dels ingressos de la societat matriu, CEVASA, l'any 2023 i la comparació amb els de l'any anterior es mostra en la taula següent:

Miles de euros				
	2023	2022	Variación	% Variación
Prestación de servicios a filiales	2.579	1.727	852	49,3%
Alquiler de edificios	183	143	39	27,5%
Dividendos de filiales	3.165	2.538	628	24,7%
Intereses financiación a filiales	347	139	208	149,7%
Cifra de negocios	6.274	4.547	1.727	37,98%

Aunque, respecto al año 2022, han aumentado significativamente los ingresos de CEVASA, su resultado ha sido muy similar al de dicho ejercicio y ello porque, en términos netos, CEVASA recibe más financiación de sus filiales de la que presta a las mismas y el aumento de los gastos financieros por este concepto ha sido mayor en más de 1.477 miles de euros, puesto que todas estas financiaciones internas se realizan a tipos de interés de mercado por aplicación de nuestra política de precios de transferencia.

Tot i que, respecte a l'any 2022, els ingressos de CEVASA han augmentat significativament, el resultat ha estat molt similar al d'aquell exercici, perquè, en termes nets, CEVASA rep més finançament de les filials que no pas en presta, i l'augment de les despeses financeres per aquest concepte ha estat més gran en més de 1.477 milers d'euros, atès que tots aquests finançaments interns es realitzen a tipus d'interès de mercat per aplicació de la nostra política de preus de transferència.

3.2 Grupo CEVASA: Resultados consolidados

En el año 2023, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 13.700 miles de euros, frente a los 37.665 miles de euros del año 2022 (-23.965 miles de euros). Esta disminución se explica por los resultados no corrientes que se obtuvieron en el ejercicio 2022.

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

- 1) La variación de resultados no corrientes explica cerca de 20.438 miles de euros de la reducción del resultado antes de impuestos:
 - a) La cuenta de resultados del ejercicio 2023 incluye 745 miles de euros positivos en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados, frente a 15.539 miles de euros del año 2022 (-14.794 miles de euros).
 - b) En el año 2022, el Grupo CEVASA obtuvo, por un total de 5.714 miles de euros, unos resultados extraordinarios derivados de un contencioso por el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), de los que 4.436 miles de euros de euros correspondieron a una devolución de

Grup CEVASA: Resultats consolidats

El Grup CEVASA ha obtingut un resultat positiu abans d'impostos de 13.700 milers d'euros, enfront dels 37.665 milers d'euros de l'any 2022 (-23.965 milers d'euros). Aquesta disminució s'explica per els resultats no corrents que es van obtenir l'any 2022.

Respecte a l'exercici anterior, les principals variacions en els components del resultat abans d'impostos han estat les següents:

- 1) La variació de resultats corrents explica prop de 20.438 milers d'euros de l'augment del resultat abans d'impostos:
 - a) El compte de resultats de l'any 2023 inclou 745 milers d'euros positius en concepte de variacions de valor de la cartera immobiliària i préstecs associats, enfront de 15.539 milers de l'any 2022 (-14.794 milers d'euros).
 - b) L'any 2022, el Grup CEVASA va obtenir, per un total de 5.714 milers d'euros, uns resultats extraordinaris derivats d'un contenciós per l'Impost Municipal sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU), dels quals 4.436 milers d'euros corresponien a una devolució d'impostos prèviament

impuestos previamente satisfechos y 1.278 miles a intereses. En el año 2023 los resultados extraordinarios por recuperación de impuestos pasados han sido de 70 mil euros (-5.644 miles de euros).

2) La variación de resultados corrientes explica los 3.527 miles de euros restantes en los que ha disminuido el resultado del año 2023 respecto al del año 2022:

a) Durante el año 2023 prácticamente no se han escriturado ventas de unidades de promociones inmobiliarias. En el año 2022 se escrituraron las ventas de la mayor parte de las unidades de la promoción inmobiliaria que teníamos a la venta en Sabadell, que aportaron un beneficio bruto de 4.006 miles de euros a la cuenta de resultados de aquel año. La cuenta de resultados del año 2023 muestra una pérdida de 5 mil euros por este concepto (-4.011 miles de euros).

b) Respecto a los resultados corrientes del resto de actividades del Grupo, que incluyen los derivados de su patrimonio en alquiler y los gastos totales de gestión, administración y estructura, éstos han aumentado en 484 mil euros. Las principales variaciones han sido las siguientes:

i. Las rentas por alquileres del año 2023 han sido un 5,82% mayores que las del año 2022 (+1.059 miles de euros).

ii. Los resultados por impagados del periodo y recuperación de los de periodos pasados ha sido en el año 2023 de -118 mil euros, frente a un ingreso de 102 mil en el año 2022, en el que se recuperaron saldos anteriores con origen en dotaciones extraordinarias por la COVID-19 (-220 mil euros).

iii. Los gastos corrientes a cargo del Grupo, que incluyen los imputables al negocio de alquiler como los de estructura y administración general, han disminuido en su conjunto en 618 mil euros, respecto a los del año 2022. No obstante, aunque han disminuido efectivamente algunos gastos operativos como los de mantenimiento, suministros y determinados servicios de profesionales externos, la principal explicación de esta disminución, por 400 mil euros, responde al reajuste de gastos del ejercicio anterior a cargo de los arrendatarios de los edificios, como consecuencia de liquidaciones en las que se han facturado diferencias respecto a lo facturado a cuenta.

pagats i 1.278 milers a interessos. L'any 2023 els resultats extraordinaris per recuperació d'impostos passats ha estat de 70 milers d'euros (-5.644 milers d'euros).

2) La variació de resultats corrents explica els 3.527 milers d'euros restants en els que ha disminuït el resultat de l'any 2023 respecte al 2022:

a) Durant l'any 2023 pràcticament no s'han escriturat vendes d'unitats de promocions immobiliàries. L'any 2022 es van escriturar les vendes de la majoria de les unitats de la promoció immobiliària que teníem a la venda a Sabadell, les quals van aportar un benefici brut de 4.006 milers d'euros al compte de resultats. El compte de resultats de 2023 mostra unes pèrdues de 5 milers d'euros per aquest concepte (-4.011 milers d'euros).

b) Respecte dels resultats corrents de la resta d'activitats del Grup, que inclouen els derivats del patrimoni en lloguer i les despeses totals de gestió, administració i estructura, han augmentat en 484 milers d'euros. Les principals variacions són les següents:

i. Les rendes de lloguer de l'any 2023 han estat un 5,82 % superiors a les de l'any 2022 (+1.059 milers d'euros).

ii. Els resultats per impagats del període i la recuperació dels períodes passats ha estat de -118 milers d'euros l'any 2023, enfront d'un ingrés de 102 milers d'euros l'any 2022, quan es van recuperar saldos anteriors amb origen en dotacions extraordinàries per la Covid-19 (-220 milers d'euros).

iii. Les despeses corrents del Grup, que inclouen les imputables al negoci de lloguer i a l'estructura i administració en general, han disminuït en conjunt en 618 milers d'euros respecte als de l'any 2022. No obstant això, tot i que han disminuït efectivament algunes despeses operatives com les de manteniment, subministraments i determinats serveis de professionals externs, la principal explicació d'aquesta disminució, per 400 milers d'euros, respon al reajustament de les despeses de l'exercici anterior a càrrec dels arrendataris dels edificis, com a conseqüència de liquidacions en les quals s'han facturat diferències respecte del que es va facturar a compte.

iv. El diferencial entre los gastos y otros resultados financieros de uno y otro año ha sido de -267 miles de euros (-1.617 miles de euros en el año 2023 y -1.350 miles de euros en el año anterior). Este aumento de los gastos financieros tiene su origen en el aumento de los tipos de interés, a pesar de la disminución del volumen medio de financiación externa respecto al año anterior.

En resumen, podemos afirmar que el aumento del resultado del negocio principal del Grupo (el alquiler), ha permitido absorber el importante aumento de los gastos financieros.

iv. El diferencial entre les despeses i altres resultats financers d'un i d'altre any ha estat de -267 milers d'euros (-1.617 milers d'euros l'any 2023 i -1.350 milers d'euros l'any anterior). Aquest augment de les despeses financeres s'origina en l'augment dels tipus d'interès, tot i la disminució del volum mitjà de finançament extern respecte a l'any anterior.

En resum, podem afirmar que l'augment del resultat del negoci principal del Grup (el lloguer) ha permès absorbir l'important augment de les despeses financeres.

4 Evolución de los negocios

Evolució dels negocis

4.1 Patrimonio inmobiliario en alquiler

Patrimoni immobiliari de lloguer

4.1.a) Información sobre el patrimonio inmobiliario en alquiler

Informació sobre el patrimoni immobiliari de lloguer

La actividad principal del Grupo CEVASA es la promoción de viviendas para su explotación en alquiler a muy largo plazo, especialmente viviendas con algún régimen de protección pública.

L'activitat principal del Grup CEVASA és la promoció d'habitatges de lloguer a molt llarg termini, especialment habitatges amb algun règim de protecció pública.

Durante el año 2023 no varió el patrimonio inmobiliario en alquiler del Grupo CEVASA, que suma 328.554 m² construidos, con un total de 5.605 espacios alquilables, de los que 2.228 corresponden a viviendas y el resto a otras tipologías (oficinas, locales, plazas de garaje, etc.).

Durant l'any 2023 el patrimoni immobiliari de lloguer del Grup CEVASA no va variar, i va arribar als 328.554 m² construïts, amb un total de 5.605 espais de lloguer dels quals 2.228 corresponen a habitatges, mentre que la resta correspon a altres tipologies (oficines, locals, places de garatge, etc.).

M² construidos incluidos zonas comunes en oferta a 31/12/2023

	Viviendas/Locales/ Oficinas/Edificios industriales		Aparcamientos		Trasteros		Total	
	Nº unidades	M ²	Nº unidades	M ²	Nº unidades	M ²	Nº unidades	M ²
Residencial	2.228	212.806	2.484	61.786	526	4.108	5.238	278.700
Retail	103	13.365					103	13.365
Oficinas	44	18.367					44	18.367
Naves industriales	1	10.943					1	10.943
Plazas de garaje en rotación			219	7.179			219	7.179
Totales	2.376	255.481	2.703	68.965	526	4.108	5.605	328.554

La casi totalidad del patrimonio inmobiliario del Grupo se sitúa en la ciudad de Barcelona, su área metropolitana o municipios cercanos a la misma.

El patrimoni immobiliari del Grup es troba gairebé totalment a la ciutat de Barcelona, la seva àrea metropolitana o municipis situats en la seva proximitat.

Las viviendas en alquiler del Grupo se distribuyen entre viviendas de renta libre o con protección oficial pero de precio de venta y renta libres (36,4%), viviendas de protección oficial con precios limitados administrativamente (38,5%) y viviendas de protección oficial de renta antigua (25,1%).

Els habitatges de lloguer del Grup es distribueixen entre immobles de renda lliure o de protecció oficial però de preu de venda i renda lliures (36,4%), habitatges de protecció oficial amb preus limitats administrativament (38,5%) i habitatges de protecció oficial de renda antiga (25,1%).

4.1.b) Evolución y tendencia de los márgenes corrientes de los edificios en alquiler

a) Ingresos por rentas de alquiler y morosidad

En el año 2023, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 19.252 miles de euros, frente a los 18.193 miles de euros del año anterior, lo que supone un aumento del 6,82% (vs. 6,10% del año anterior).

Evolució i tendència dels marges corrents dels edificis de lloguer

a) Ingressos per rendes de lloguer i morositat

L'any 2023 les rendes de lloguer han assolit la xifra de 19.252 milers d'euros, enfront dels 18.193 milers d'euros de l'any anterior, la qual cosa suposa un augment del 6,82% (vs. 6,10% de l'any anterior).

Rentas de alquiler (sin repercusión de gastos)	2023	2022	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	15.701	15.090	611	4,1%
Viviendas	15.701	15.090	611	4,1%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	11.969	11.501	468	4,1%
Meridiano Cero en Barcelona	7.865	7.439	426	5,7%
La Sagrera en Barcelona	1.496	1.499	-3	-0,2%
VPO Sta. Coloma (Barcelona)	791	775	16	2,1%
Igualada (Barcelona)	298	314	-16	-4,9%
VPO St. Joan Abadesses (Girona)	78	73	5	6,8%
VPO Vic (Barcelona)	444	429	16	3,7%
Cornellà (Barcelona)	398	383	16	4,1%
VPO Cornellà 2 (Barcelona)	350	353	-3	-0,8%
Can Gambús 3 (Sabadell)	3	0	3	100%
Ciutat (Barcelona)	246	238	8	3,3%
De SBD Lloguer Social, SA	3.732	3.589	143	4%
VPO La Falla	557	552	5	0,9%
VPO La Serra 2	506	484	22	4,5%
VPO Espronceda	258	244	13	5,4%
VPO Can Llong 5	1.548	1.488	60	4,0%
VPO Can Llong 6	434	419	15	3,6%
VPO La Serra 4	430	402	28	7,1%
COMERCIAL	1.140	1.048	92	8,8%
Locales y parkings comerciales	1.140	1.048	92	8,8%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	1.037	959	79	8,2%
Meridiano Cero en Barcelona	794	735	60	8,1%
La Sagrera en Barcelona	50	47	3	5,7%
Sta.Coloma	26	27	-1	-4,3%
Cornellà (Barcelona)	15	14	1	8,4%
Cornellà (Barcelona)	28	0	28	100,0%
Ciutat (Barcelona)	126	137	-11	-8,2%
De SBD Lloguer Social, SA	103	90	13	14,9%
OFICINAS	1.995	1.697	298	17,6%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	183	143	39	27,5%
PARKINGS COMERCIALES	232	215	18	8,4%
TOTALES	19.252	18.193	1.059	5,82%

Los aumentos han sido positivos en todos los segmentos:

- Las rentas del residencial han subido un 4,1%, que puede compararse con el 5,3% del año anterior, corregido por el efecto de variaciones en el número de viviendas en alquiler del parque.
- Las rentas de los locales han subido un 8,8% frente a un descenso del 6,2% en el año 2022.
- Las rentas de las oficinas han aumentado un 17,6% frente a descensos en los dos años anteriores, y las rentas anuales del año 2023 se situaron en el valor máximo de los últimos cinco años.

Respecto a los porcentajes de ocupación, se mantienen en máximos en residencial (viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros en alquiler), con una media en el año 2023 del 97,60%, ponderada en función de los m² alquilados de cada tipología y considerando también desocupación el período en que las unidades se encuentran en rotación de contratos.

Els augments han estat positius en tots els segments:

- Les rendes del residencial han pujat un 4,1%, que pot comparar-se amb el 5,3% de l'any anterior, corregit per l'efecte de variacions en el nombre d'habitatges en lloguer del parc.
- Les rendes dels locals han pujat un 8,8%, enfront del descens del 6,2% de l'any 2022.
- Les rendes de les oficines han augmentat un 17,6% front a descensos en els dos anys anteriors, i les rendes anuals de 2023 es van situar en el valor màxim dels últims cinc anys.

Respecte dels percentatges d'ocupació, es mantenen en màxims en residencial (habitatges, places d'aparcament i trasters en lloguer), amb una mitjana el 2023 del 97,60 % ponderada en funció dels m² llogats de cada tipologia i tenint en compte també la desocupació en el període en que les unitats es troben en rotació de contractes.

% ocupación s/m² útiles		
	2023	2022
Viviendas	99,46%	99,34%
Plazas de parking	88,56%	88,53%
Trasteros	98,22%	97,75%
Total residencial	97,60%	97,55%
Locales	78,71%	76,23%
Oficinas	92,18%	89,53%
Edificio Industrial	100,00%	100,00%
Total patrimonio *	96,43%	96,09%

* No incluye plazas de garage en rotación

Las rotaciones de contratos en el año 2023 han sido similares a las del año 2022:

Les rotacions de contractes l'any 2023 han estat similars a les de l'any 2022.

		Nº fincas alquiladas en nuevos contratos en 2023		Nº fincas alquiladas en contratos renovados en 2023		Total fincas alquiladas contrantos nuevos y renovados en 2023	
	Nº fincas a 31/12/2023	Número	% s/total fincas	Número	% s/total fincas	Número	% s/total fincas
Residencial	5.238	384	7,33%	674	12,87%	1.058	20,20%
Retail	103	8	7,77%	16	15,53%	24	23,30%
Oficinas	44	7	15,91%	25	56,82%	32	72,73%
Naves Industriales	1	1	100,00%			1	100,00%
TOTALES	5.386	400	7,43%	715	13,28%	1.115	20,70%

		Nº fincas alquiladas en nuevos contratos en 2022		Nº fincas alquiladas en contratos renovados en 2022		Total fincas alquiladas contrantos nuevos y renovados en 2022	
	Nº fincas a 31/12/2022	Número	% s/total fincas	Número	% s/total fincas	Número	% s/total fincas
Residencial	5.238	341	6,51%	959	18,31%	1.300	24,82%
Retail	103	7	6,80%	3	2,91%	10	9,71%
Oficinas	44	10	22,73%	6	13,64%	16	36,36%
Naves Industriales	1	0,2	21,30%			0,2	21,30%
TOTALES	5.386	358,2	6,65%	968	17,97%	1.326,2	24,62%

En cuanto al aumento de las rentas de las viviendas en el año 2023, habiéndose mantenido la ocupación en un porcentaje similar al del año anterior, se debe tanto a actualizaciones por variación del índice de referencia como a rentas más altas en los nuevos contratos. No obstante, el aumento se ha visto limitado por las nuevas normativas vigentes y en los dos últimos años ha sido menor que el aumento acumulado del IPC sin considerar las rentas aportadas por nuevos edificios en alquiler.

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. Los dos datos reflejan la recuperación de estos dos segmentos de nuestro parque inmobiliario, que habían estado muy castigados en los últimos años tras el deterioro de la situación económica que ha venido acompañando a la Covid-19 y a la guerra en Ucrania. Con estos aumentos, estos dos segmentos rompen la línea de estancamiento que los ha venido caracterizando en los últimos años.

Quant a l'augment de les rendes per habitatges l'any 2023, tot i que l'ocupació es va mantenir en un percentatge similar al de l'any anterior, s'ha produït per les actualitzacions per variació de l'índex de referència com a rendes més altes en els contractes nous. No obstant això, l'augment s'ha vist limitat per les noves normatives vigents i en els dos últims anys ha estat menor que l'augment acumulat de l'IPC sense tenir en compte les rendes aportades per nous edificis en lloguer.

L'augment de les rendes d'oficines i locals s'explica per l'augment de les taxes d'ocupació i per l'augment de les rendes mitjanes. Les dues dades reflecteixen la recuperació d'aquests dos segments del nostre parc immobiliari, que havien estat molt castigats els últims anys després del deteriorament de la situació econòmica que ha acompanyat la Covid-19 i la guerra d'Ucraïna. Amb aquests augments, aquests dos segments trenquen la línia d'estancament que els ha vingut caracteritzant aquests últims anys.

Alquiler residencial

En España, en el año 2023 el aumento del precio del alquiler, según el portal Idealista, ha sido del 10% y el precio del m² se sitúa en una media de 12€/m². Las capitales que lideran el aumento de rentas son Segovia con un 24,6%, Valencia 21% y Palma con un 20,2%. En Madrid y Barcelona fue del 12%.

Todos los distritos de Madrid se encuentran en máximos históricos situándose la media por m² en 17,9€ en el año 2023. Por encima se encuentra el Barrio de Salamanca 22,5€, Centro 22,14€ y Chamberí 21€. El resto han experimentado aumentos entorno al 15%. En Barcelona, la media por m² del alquiler en el año 2023 fue de 15,94€/m², frente a los 12,6€/m² del año 2022, según informe de la Cambra de la Propietat de Barcelona, alcanzando en diciembre Madrid y Barcelona máximos históricos de 20 y 18€/m² respectivamente, según el portal Idealista. En la ciudad de Barcelona, el 65% de los barrios han experimentado un aumento del precio superior al 10% y la media de las rentas se sitúa en los 1.100€/mes. En términos monetarios es el máximo alcanzado, si bien, en términos reales, en el año 2007 y antes de la crisis, los precios medios estaban más o menos en el mismo nivel.

El aumento de los tipos de interés y las condiciones aplicados a los préstamos hipotecarios incrementaron la demanda en el mercado del alquiler, y, ante la escasa oferta, favoreció el aumento de los precios.

Respecto a Catalunya, el precio medio de alquiler subió un 9,3% en el año 2023. En el conjunto de Barcelona las rentas medias subieron un 12%. En el barrio de Sant Andreu en concreto, en el cual se encuentra el distrito de la Sagrera donde están nuestras promociones más grandes, el aumento ha sido del 17%.

En la provincia de Barcelona las rentas más elevadas se sitúan en el ámbito metropolitano con alquileres medios por encima de los 800 €: 1.039 € en el Barcelonés, 898 € en el Garraf 898€, 866 € en el Baix Llobregat 866€ y 819,3 € en el Maresme. Por capitales de provincia, Barcelona lidera lógicamente la posición, seguida de Girona (698€/mes), Tarragona (602€/mes) y Lleida (505,7€/mes). Es significativa la diferencia entre Barcelona y el resto del territorio donde

Lloguer residencial

A Espanya, l'any 2023 l'augment del preu del lloguer, segons el portal Idealista, ha estat del 10 % i el preu del m² se situa en una mitjana de 12 €/m². Les capitals que lideren l'augment de les rendes són Segòvia, amb un 24,6 %, València, amb un 21 %, i Palma de Mallorca, amb un 20,2 %. A Madrid i Barcelona va ser del 12 %.

Tots els districtes de Madrid es troben en màxims històrics i la mitjana se situa en 17,9 € l'any 2023. Per sobre de la mitjana se situen els districtes de Salamanca, amb 22,5 €, Centro, amb 22,14 €, i Chamberí, amb 21 €. La resta han experimentat augments al voltant del 15 %. A Barcelona, la mitjana per m² del lloguer l'any 2023 va ser de 15,94 €/m², enfront dels 12,6 €/m² del 2022, segons l'informe de la Cambra de la Propietat de Barcelona. Al desembre, Madrid i Barcelona van arribar a màxims històrics de 20 i 18 €/m² respectivament, segons el portal Idealista. A la ciutat de Barcelona, el 65 % dels barris han experimentat un augment del preu superior al 10 % i la mitjana de les rendes se situa en els 1.100 €/mes. En termes monetaris, és el màxim assolit; tot i que, en termes reals, l'any 2007 abans de la crisi, els preus mitjans estaven més o menys al mateix nivell.

L'augment dels tipus d'interès i les condicions aplicats als préstecs hipotecaris van incrementar la demanda del mercat de lloguer i l'escassa oferta va afavorir l'augment dels preus.

Pel que fa a Catalunya, el preu mitjà del lloguer va pujar un 9,3 % l'any 2023. En el conjunt de Barcelona, les rendes van pujar un 12 % de mitjana. Al districte de Sant Andreu concretament, on es troba el barri de la Sagrera on estan les nostres promocions més grans, l'augment ha estat del 17 %.

En la província de Barcelona, les rendes més elevades se situen en l'àmbit metropolità amb lloguers mitjans per sobre dels 800 €: 1.039 € en el Barcelonès, 898 € en el Garraf, 866 € en el Baix Llobregat i 819,3 € en el Maresme. Per capitals de província, Barcelona lidera lògicament la posició, seguida de Girona (698 €/mes), Tarragona (602 €/mes) i Lleida (505,7 €/mes). És significativa la diferència entre Barcelona i la resta del territori, on els lloguers

los alquileres son más asequibles y esto explica el éxodo que se está produciendo de muchas parejas jóvenes a otras localizaciones. En general la rotación ha descendido y se firman menos contratos desde el año 2021. La provincia de Barcelona acapara la mayoría de los contratos firmados, con un 76% del total, siendo el 66% en su área metropolitana.

En el complejo Meridiano-Cero el alquiler más caro ha sido de 1.350€ al mes por una vivienda de 78,9 m² útiles. En términos monetarios hemos alcanzado máximos históricos si bien en términos reales los precios están al nivel que alcanzaron en el 2007. Esta espiral alcista continuará en el 2024 mientras no haya más oferta en alquiler en Barcelona, si bien la declaración de Barcelona como Área tensionada de precios frenará seguramente esta escalada y veremos cómo afecta a los precios en general y a la rotación de activos, a medio y a largo plazo.

Respecto al Grupo CEVASA, el aumento de las rentas del parque residencial en el año 2023 fue del 4,1%, por encima del aumento del IPC, pero que hubiera sido mayor de no haberse limitado por Ley la actualización de las rentas de los contratos vigentes hasta el 2%. Para el 2024 las rentas solo podrán aumentarse hasta un 3% y para finales de año el Gobierno a través del INE publicará un índice de referencia para los alquileres, que en principio estará por debajo del IPC. Este nuevo índice afectará a todos los contratos que se rigen por la LAU, y por ello afectará tanto a las rentas libres como a la calificadas con protección oficial.

En cuanto a las promociones de viviendas de protección oficial, se actualizan las rentas en cumplimiento de lo que establece el Decreto 17/2019 de la Generalitat de Catalunya tomando como base los precios que figuran en las calificaciones definitivas y la variación entre los valores de los índices en la fecha del contrato y el índice inicial. Con base a estas informaciones los precios aplicados a los nuevos contratos firmados en 2023 fueron mayor en un 8,56% al de los firmados en el año 2022.

Los precios de mercado para las viviendas libres han experimentado en nuestro caso un aumento del 20% en el complejo de Meridiano Cero y un 15% en la promoción de la Sagrera.

són més assequibles i això explica l'èxode que s'està produint de moltes parelles joves a altres llocs. En general, la rotació ha baixat i se signen menys contractes des de l'any 2021. La província de Barcelona acapara la majoria dels contractes signats, amb un 76 % del total, dels quals el 66 % són a l'àrea metropolitana.

En el complex Meridiano-Cero, el lloguer més car ha estat de 1.350 € per un habitatge de 78,9 m² útils. En termes monetaris, hem assolit màxims històrics, tot i que en termes reals els preus estan al nivell assolit el 2007. Aquesta espiral alcista continuarà el 2024 mentre no hi hagi més oferta de lloguer a Barcelona, tot i que la declaració de Barcelona com a àrea tensionada de preus frenarà segurament aquesta escalada i veurem com afecta als preus en general i a la rotació d'actius a mitjà i llarg termini.

Pel que fa al Grup CEVASA, l'augment de les rendes del parc residencial l'any 2023 va ser del 4,1 % per sobre de l'augment de l'IPC, però que hagués estat més gran si no s'hagués limitat per llei l'actualització de les rendes dels contractes vigents fins el 2 %. Per al 2024, les rendes només podran augmentar-se fins a un 3 % i, per a finals d'any, el Govern publicarà a través de l'INE un índex de referència per als lloguers, que en principi estarà per sota de l'IPC. Aquest nou índex afectarà tots els contractes que estan regits per la LAU i, per tant, afectarà tant a les rendes lliures com a les qualificades amb protecció oficial.

Pel que fa a les promocions d'habitatges de protecció oficial, s'actualitzen les rendes en compliment d'allò que estableix el Decret 17/2019 de la Generalitat de Catalunya prenent com a base els preus que figuren en les qualificacions definitives i la variació entre els valors dels índex en la data del contracte i l'índex inicial. D'acord amb aquestes informacions, els preus aplicats als contractes nous signats el 2023 van ser un 8,56 % majors que els dels signats l'any 2022.

Els preus de mercat per als habitatges lliures han experimentat, en el nostre cas, un augment del 20 % en el complex Meridiano-Cero i un 15 % en la promoció de la Sagrera.

Respecto a las viviendas bajo contratos de renta antigua (559 de un total de 1.180 del complejo Meridiano-Cero al cierre del año 2023), este año se han resuelto 20 contratos, lo que supone un aumento del 12% respecto al año anterior, en parte gracias a aplicar nuestra política de perseguir el fraude.

Las limitaciones de la renta en los nuevos contratos que se aplicarán en las áreas tensionadas, con precios de referencia, obligan a pactar separadamente lo que es renta de alquiler de las repercusiones legales de gastos a cargo del arrendatario, cuando anteriormente en algunas promociones se pactaban alquileres que incluían los dos conceptos. Todo ello teniendo en consideración las previsiones de la Ley, que establece que no se podrá añadir a la renta los gastos si en el anterior contrato no estaban separados de la renta. Por ello, en las promociones La Sagrera e Igualada, contrariamente a los ejercicios anteriores, los gastos se han facturado a los inquilinos separadamente de la renta. Como consecuencia de ello, parte de los ingresos que figuraban en años anteriores, en el año 2023 se hayan transformado en menor gasto. Sin este desglose el aumento de rentas real en estas dos promociones hubiera sido del 6% y del 2,65% respectivamente, y no los porcentajes negativos que muestra el cuadro de este punto 4.1.b). También el aumento de CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU hubiera sido del 5%, en vez del 4,1%.

La rotación ha disminuido significativamente en el año 2023, un 37,33% con respecto a 2022. Esto, sumado al límite de aumento en las rentas, ha perjudicado el aumento total de las rentas. Sin embargo, la menor rotación de activos y la limitación en la actualización anual de las rentas de los contratos en vigor se ha visto compensada en parte por un mayor incremento en los precios del alquiler de los nuevos contratos, alcanzando un aumento este año con respecto al 2022, neto de gastos, del 3,90% en CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U., y del 3,85%, en nuestra filial de Sabadell.

Una de las principales explicaciones de la disminución de gastos en el año 2023, por 400 mil euros, responde al reajuste de gastos del ejercicio anterior a cargo de los arrendatarios de los edificios, como consecuencia de liquidaciones en las que se han facturado

Pel que fa als habitatges amb contractes de renda antiga (559 d'un total de 1.180 al complex Meridiano-Cero al tancament de l'any 2023), aquest any s'han resolt 20 contractes, cosa que suposa un augment del 12 % respecte a l'any anterior, en part gràcies a l'aplicació de la nostra política de persecució del frau.

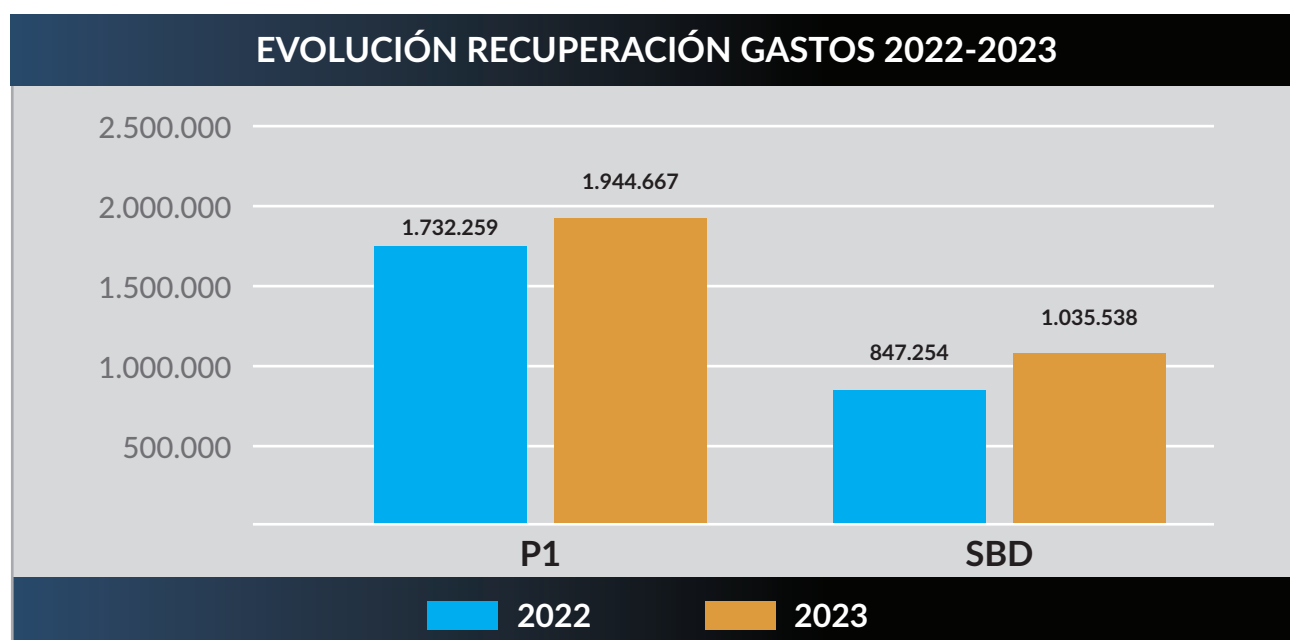
Les limitacions de la renda en els contractes nous que s'aplicaran en les àrees tensionades, amb preus de referència, obliguen a pactar separadament el que és renda de lloguer de les repercussions legals de despeses a càrrec de l'arrendatari, quan anteriorment en algunes promocions es pactaven lloguers que portaven inclosos els dos conceptes. Tot això tenint en compte les provisions de la Llei, que estableix que no es podran afegir a la renda si en el contracte anterior no estaven separades de la renda. Per això, en les promocions de Sagrera i Igualada, contràriament als exercicis anteriors, les despeses s'han facturat als inquilins separadament a la renda. Com a conseqüència, part dels ingressos que figuraven els anys anteriors, l'any 2023 s'han transformat en despeses menors. Sense aquest desglossament, l'augment real de rendes en aquestes dues promocions hauria estat del 6 % i el 2,65 % respectivament, i no els percentatges negatius que figuren al quadre d'aquest apartat 4.1.b). Així mateix, l'augment de CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU hauria estat del 5 %, en comptes del 4,1 %.

La rotació ha disminuït significativament l'any 2023, un 37,33 % respecte del 2022. Això, sumat al límit d'augment de les rendes, ha perjudicat l'augment total de les rendes. No obstant això, la rotació menor d'actius i la limitació en l'actualització anual de les rendes dels contractes en vigor s'ha vist compensada en part per un increment més gran dels preus de lloguer dels contractes nous. Aquest any s'ha assolit un augment net de despeses respecte del 2022 del 3,90 % a CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU i del 3,85 %, a la filial de Sabadell.

Una de les principals explicacions de la disminució de despeses l'any 2023, per 400 milers d'euros, respon al reajustament de les despeses de l'exercici anterior a càrrec dels arrendataris dels edificis, com a conseqüència de liquidacions en les quals s'han facturat diferències respecte del

diferencias respecto a lo facturado a cuenta. El aumento de los gastos refacturados responde en su mayoría a conceptos como suministros eléctricos y de gas, en aquellas promociones en las cuales disponemos de sistemas centralizados de calefacción y agua caliente, que repercutimos a los inquilinos. El aumento medio en las promociones de CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU ha sido del 12,26% que equivale a 212 miles de euros, mientras que en nuestra filial de Sabadell este aumento ha sido superior alcanzando el 22,22% que representa recuperar de los inquilinos 188 mil euros más respecto al año anterior. En algunas promociones este aumento ha superado el 100%. No es fácil la repercusión de estos aumentos ante la situación actual de las familias que ven que todo se encarece y que el sueldo en años no ha aumentado en la misma proporción.

que es va facturar a compte. L'augment de les despeses refacturades respon principalment a conceptes com subministraments elèctrics i de gas en aquelles promocions on disposem de sistemes centralitzats de calefacció i aigua calenta, que repercutim als inquilins. L'augment mitjà en les promocions de CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU ha estat del 12,26 %, que equival a 212 milers d'euros, mentre que en la filial de Sabadell aquest augment ha estat superior, assolint el 22,22 %, que representa recuperar dels inquilins 188 milers d'euros més respecte de l'any anterior. En algunes promocions aquest augment ha superat el 100 %. No és fàcil la repercussió d'aquests augments davant la situació actual de les famílies, que veuen que tot és més car i que el sou no ha augmentat durant anys en la mateixa proporció.

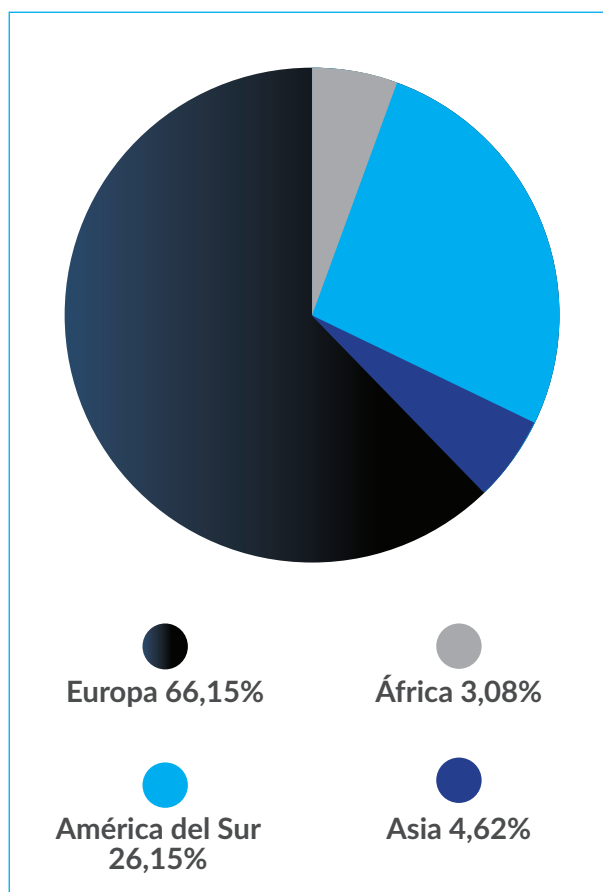


En el año 2023 hemos disminuido el número de días que transcurren entre la fecha en que nos entregan las llaves de la vivienda tras finalización del contrato y la que comenzamos a cobrar la renta del nuevo contrato (de una media de 34 días en 2022 a 32 días en 2023). Hemos mejorado aún más la coordinación entre los departamentos de mantenimiento y el comercial.

L'any 2023 hem disminuït el nombre de dies que transcorren entre la data que ens lliuren les claus de l'habitatge per la finalització del contracte i la que comencem a cobrar la renda del nou contracte (d'una mitjana de 34 dies el 2022 a 32 dies el 2023). Hem millorat encara més la coordinació entre els departaments de manteniment i el comercial.

La gestión del parque de viviendas en alquiler exige cada día mayores capacidades, especialmente respecto a la gestión de la relación y de la diversidad. La mayor de nuestras promociones, el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, es una buena prueba de la diversidad que existe actualmente en Catalunya, sobre todo en Barcelona y su área metropolitana.

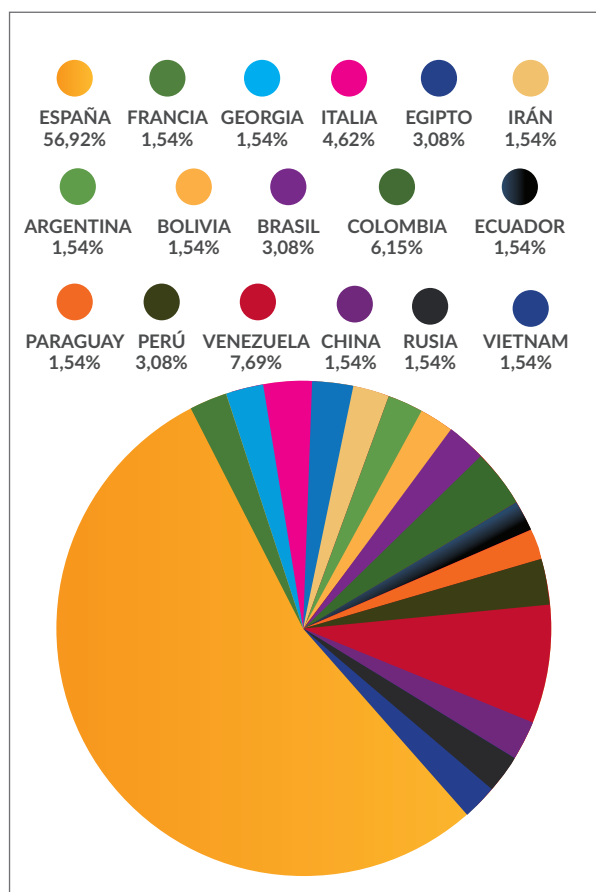
La gestió del parc d'habitatges de lloguer exigeix cada dia majors capacitats, especialment respecte de la gestió de la relació i la diversitat. La promoció més gran que tenim, el complex Meridiano-Cero a Barcelona, és una bona prova de la diversitat que existeix actualment a Catalunya, sobretot a Barcelona i la seva àrea metropolitana.



La nueva Ley de la Vivienda (Ley 12/2023 de 24 de Mayo por el Derecho a la Vivienda) y perspectivas para el año 2024

En el mes de mayo se publicó la nueva Ley de la Vivienda, que limita la actualización anual de las rentas, una prórroga extraordinaria de uno o tres años, según sea el propietario persona física o gran tenedor y se alargan todavía más los procesos de desahucio, por situaciones de vulnerabilidad de los arrendatarios. A todo ello se suma el control futuro de los precios del alquiler en las áreas declaradas de tensión de precios. El alquiler de larga duración pasa a ser un sector intervenido y regulado en toda su extensión, con muy poco margen a la negociación.

La Ley de Vivienda discrimina a los grandes tenedores respecto a los pequeños. Salvo por motivos ideológicos y viejos prejuicios no tiene ninguna explicación objetiva. La práctica habitual y la realidad es que el gran tenedor aplica unos precios inferiores a los que aplican los particulares, simplemente por el hecho que oferta un mayor volumen. Según la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona esta diferencia sería del orden del 5%. Además, el servicio que presta un gran tenedor acostumbra a ser más completo y profesional y, por tanto, es un agente más del sector que cubre una pequeña



La nova Llei de l'Habitatge (Llei 12/2023 de 24 de maig pel dret a l'habitatge) i perspectives per a l'any 2024

El mes de maig es va publicar la nova Llei de l'Habitatge, que limita l'actualització anual de les rendes, contempla una pròrroga extraordinària d'un o tres anys, segons si el propietari és persona física o gran tenidor, i allarga encara més els processos de desnonament per situació de vulnerabilitat dels arrendataris. A tot això se suma el control futur dels preus de lloguer en les àrees declarades de tensió de preus. El lloguer de llarga duració passa a ser un sector intervingut i regulat durant tota la seva extensió, amb molt poc marge per a la negociació.

La llei de l'habitatge discrimina els grans tenidors respecte dels petits. Tret de motius ideològics o antics prejudicis, no en té cap explicació objectiva. La pràctica habitual i la realitat és que el gran tenidor aplica uns preus inferiors als que apliquen els particulars, simplement pel fet que oferta un volum més gran. Segons la Cambra de Propietat Urbana de Barcelona, aquesta diferència seria de l'ordre del 5%. A més, el servei que presta un gran tenidor acostuma a ser més complet i professional i, per tant, és un agent més del sector que cobreix una petita part de l'oferta. No se l'hauria de discriminar d'aquesta

parte de la oferta. No se le debería discriminar de esta forma, sino todo lo contrario ya que son las empresas las que pueden impulsar, junto con la Administración, desarrollos importantes en alquiler.

Nos preocupa también de la nueva ley su repercusión en el estado de conservación de los inmuebles en el futuro porque sólo permite aumentar un 10% el precio del alquiler de referencia, si el propietario realiza una importante inversión destinada a su mejora. Es razonable pensar que muchos propietarios no van a realizar una mejora sustancial por un aumento tan poco significativo si ello no se traduce en una mayor rentabilidad. En los últimos años el producto en alquiler había mejorado mucho con respecto a épocas anteriores porque el gasto en mejoras y reformas permitía un aumento del precio como consecuencia de las mejoras realizadas. Si esto no es posible, los propietarios no invertirán en sus viviendas y algunas empresas se replantearán la política de gasto, si éste no repercute en un aumento del precio. Recordemos que, gracias a la LAU, a partir del año 1994 se frenó el proceso de deterioro del parque. La nueva Ley supone volver a prácticas regulatorias contrarias a la mejora del parque en alquiler.

Hubiera sido deseable que la Ley de la Vivienda hubiera tenido más consenso fruto de la participación de todos los agentes del sector, con el fin de solucionar entre todos los problemas de fondo. Que la política social en materia de vivienda suponga cargar sobre los propietarios la mayor parte de sus costes no contribuirá a crear más parque de alquiler estable sino todo lo contrario y conseguirá al final que el sector del alquiler residencial se convierta en una alternativa poco atractiva como instrumento de ahorro e inversión. Por el contrario, creemos que debe consolidarse un parque en alquiler mucho mayor que el actual, estable y dinámico a la vez, especialmente en las grandes ciudades. Para ello es necesario estimular a los propietarios con medidas fiscales, entre otras, que realmente se perciban como un beneficio y no como una carga frente a otras posibilidades de inversión, en principio, más ventajosas y con menor riesgo.

Los efectos de la nueva ley en el mercado del alquiler ya se están notando, y por el momento, no van en la línea de fomentar y asegurar un mercado de alquiler sólido, estable y de calidad.

manera, sino todo el contrario, ya que las empresas son las que pueden impulsar, juntamente con l'Administració, desenvolupaments importants en el lloguer.

Ens preocupa també de la nova llei la repercussió que en pugui tenir en l'estat de conservació dels immobles en un futur, perquè només permet augmentar un 10 % el preu del lloguer de referència si el propietari realitza una fort inversió destinada a la millora. És raonable pensar que molts propietaris no realitzaran una millora substancial per un augment tan poc significatiu si no es tradueix en una major rendibilitat. Els últims anys el producte de lloguer havia millorat molt respecte d'èpoques anteriors perquè la despesa en millores i reformes permetia un augment del preu com a conseqüència d'aquestes millores realitzades. Si això no és possible, els propietaris no invertiran en els habitatges i algunes empreses es replantejaran la política de despeses si aquestes no repercuteixen en l'augment del preu. Recordem que, gràcies a la LAU, a partir de 1994 es va frenar el procés de deteriorament del parc. La nova llei suposa tornar a pràctiques regulatòries contràries a la millora del parc de lloguer.

Millor hauria estat si la Llei de l'Habitatge hagués tingut més consens fruit de la participació de tots els agents del sector, amb el propòsit de solucionar entre tots els problemes de fons. Si la política social en matèria d'habitatge suposa carregar als propietaris la major part de les despeses, no contribuirà a crear més parc de lloguer estable, sinó tot el contrari, i al final el sector del lloguer residencial es convertirà en una alternativa poc atractiva com a instrument d'estalvi i inversió. Al contrari, creiem que ha de consolidar-se un parc de lloguer molt més gran que l'actual, estable i dinàmic alhora, especialment a les grans ciutats. Per aconseguir-ho, cal estimular els propietaris amb mesures fiscals, entre d'altres, que realment es percebin com a benefici i no com a una càrrega enfront d'altres possibilitats d'inversió, en principi, més avantatjoses i amb menor risc.

Els efectes de la nova llei en el mercat del lloguer ja s'estan notant i, per el moment, no van en la línia de fomentar i assegurar un mercat de lloguer sòlid, estable i de qualitat. S'ha produït

Se ha producido una disminución significativa de la oferta del alquiler residencial de larga duración y, consecuentemente, un aumento de los precios del alquiler.

La ley ha sido impugnada por varios partidos políticos por distintas razones y veremos en adelante su recorrido. De momento, se está aplicando parcialmente, sobre todo en la vía judicial con un cierto desconcierto por parte de todos los actores que intervienen en el sector, incluida la propia Administración de Justicia.

Desde CEVASA vemos con recelo esta situación y con preocupación la implantación de las áreas tensionadas de precio en Catalunya y la consecuente intervención en los precios del alquiler mediante la aplicación de los índices de referencia, esta vez, según la fórmula de cálculo establecida por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para todo el territorio español, cuya fórmula de cálculo parece que está basada en la información obtenida de la declaración del Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Según un estudio de la Cambra de Comerç de Catalunya, en esta comunidad, el esfuerzo de las familias para pagar el alquiler se situó en el 22% de su renta en el año 2023.

Si tomamos como ejemplo nuestro complejo Meridiano-Cero en Barcelona, por ser el más representativo, vemos que el 84,61% de los nuevos arrendatarios tienen unos ingresos superiores a los 3.000€ netos al mes. (familias y unidades de convivencia). Si tenemos en cuenta que el alquiler medio de los contratos firmados en el año 2023 es de 1.107,70€ al mes vemos que el esfuerzo para pagar el alquiler que realizan la gran mayoría de esas familias y unidades de convivencia estaría por debajo del 35% y en un 66% de ellas se situaría entre el 20 y el 32%.

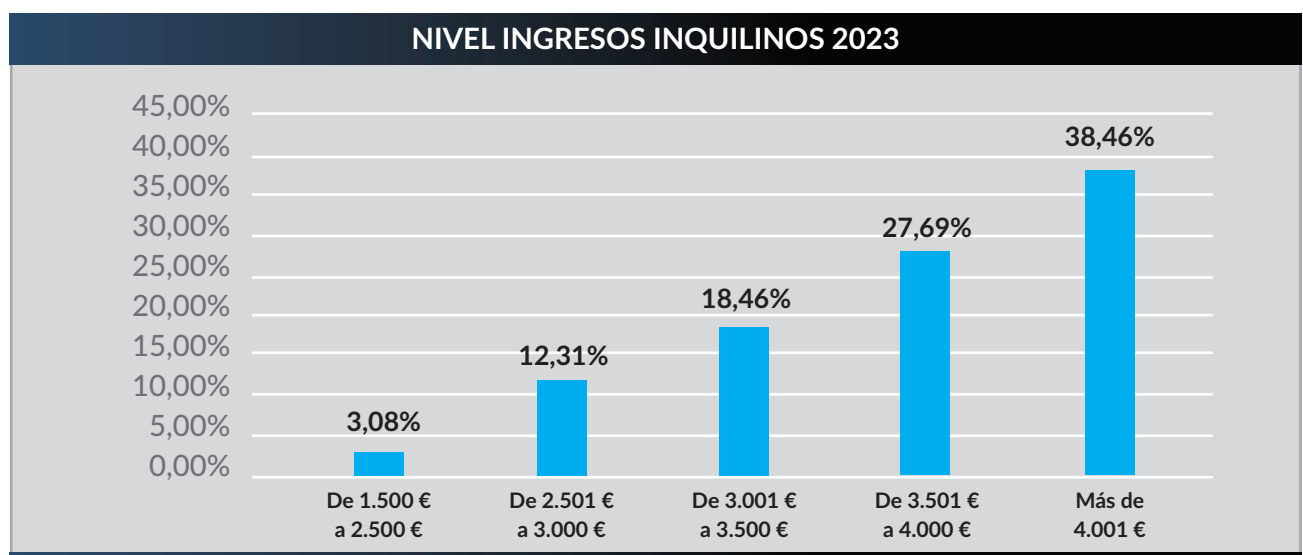
una disminució significativa de l'oferta del lloguer residencial de llarga duració i, en conseqüència, un augment dels preus de lloguer.

La llei ha estat impugnada per diversos partits polítics per diferents raons i veurem quin n'és el recorregut. De moment, s'està aplicant parcialment, sobretot a la via judicial amb una certa perplexitat per part de tots els actors que intervenen en el sector, inclosa la pròpia Administració de Justícia.

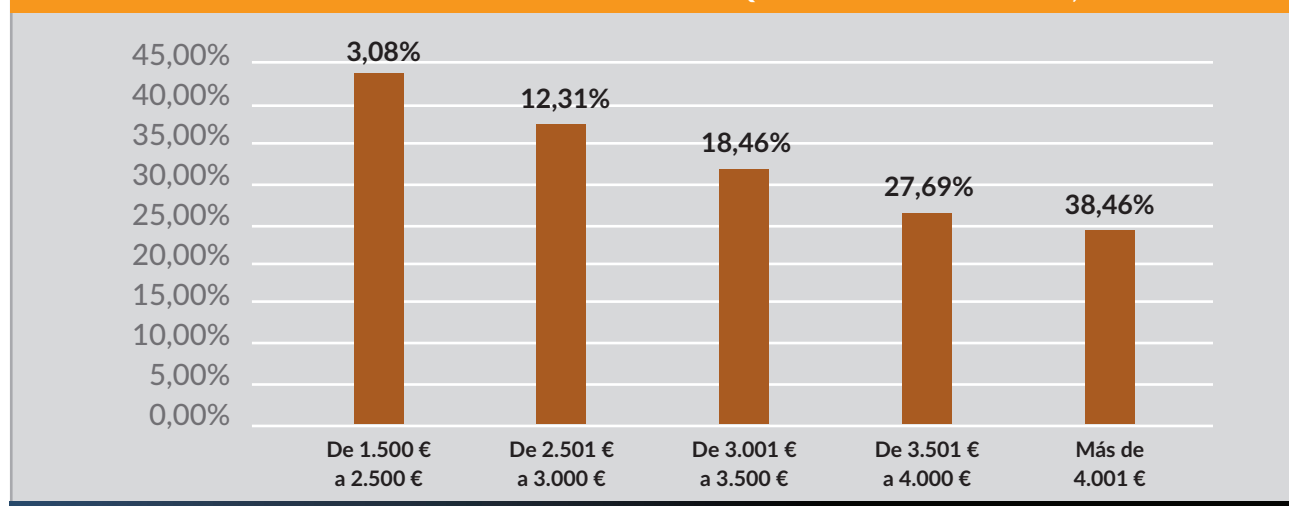
Des de CEVASA veiem amb recel aquesta situació i amb preocupació la implantació de les àrees tensionades de preu a Catalunya, amb la conseqüent intervenció en els preus de lloguer mitjançant l'aplicació dels índex de referència segons una fórmula de càlcul establerta pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana per a tot el territori espanyol que sembla estar basada en la informació obtinguda de la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Segons un estudi de la Cambra de Comerç de Catalunya, l'esforç de les famílies d'aquesta comunitat per pagar el lloguer va ser del 22 % de la seva renda l'any 2023.

Si prenem com a exemple el nostre complex Meridiano-Cero a Barcelona, que és el més representatiu, veiem que el 84,61 % dels nous arrendataris tenen uns ingressos superiors als 3.000 euros nets al mes (famílies i unitats de convivència). Si tenim en compte que el lloguer mitjà dels contractes signats el 2023 és de 1.107,70 €/mes, l'esforç per pagar el lloguer que realitzen la gran majoria d'aquestes famílies i unitats de convivència està per sota del 35 %, i en un 66 % dels casos se situaria entre el 20 % i el 32 %.



ESFUERZO DE LAS FAMILIAS PARA PAGAR EL ALQUILER MEDIO DE 1.107,70€ AL MES



Todo esto muestra que el problema de los precios se limita a aquellas familias con bajos ingresos y, para una mayoría, no es necesaria una actuación tan drástica y general como plantea la nueva Ley, sino que hubiera sido más adecuado centrarse en ayudas específicas a los colectivos más vulnerables.

Continúan proliferando los contratos de temporada. Es un auténtico boom y su oferta se ha disparado en detrimento de los alquileres de larga duración, que han descendido en prácticamente todas las capitales de provincia. Son en la actualidad la vía de escape de muchos propietarios para evitar los efectos de la nueva ley, ya que esta modalidad de contrato les permite fijar libremente la renta, actualizarla según la evolución del IPC y no establecer prorrogas más allá del periodo inicial pactado. Sin embargo, muchos de estos contratos se realizan en fraude de ley porque sus usuarios no son estudiantes, desplazados temporales, etc.

Otra modalidad que sigue aumentando es el de los pisos compartidos, el llamado alquiler por habitaciones. En Barcelona, este tipo de alquiler se ha incrementado un 63% y la media del alquiler está en 380€/mes. Compartir piso es bastante más asequible que alquilar un estudio y una alternativa ante la falta de oferta. Esta modalidad es más laboriosa desde el punto de vista de la gestión, pero conlleva menos riesgos al poder someter su regulación al Código Civil. La oferta va en aumento, no sólo desde propietarios particulares, sino también desde otros tenedores, como las empresas, utilizando fórmulas como el Coliving, los apartamentos flexibles, el Cohousing, las "Branded Residences", etc. Crece de forma progresiva el parque dedicado a estas fórmulas

Això demostra que el problema dels preus es limita a aquelles famílies amb baixos ingressos i, per a una majoria, no cal una actuació tan dràstica i general com planteja la nova llei, sinó que hagués estat més adequat centrar-se en ajudes específiques als col·lectius més vulnerables.

Continuen proliferant els contractes de temporada. És un autèntic boom i l'oferta se n'ha disparat en detriment dels lloguers de llarga durada, que han baixat pràcticament en totes les capitals de província. Són en l'actualitat la via d'escapament de molts propietaris per evitar els efectes de la nova llei, ja que aquesta modalitat de contracte els permet fixar lliurement la renda, actualitzar-la segons l'evolució de l'IPC i no establir pròrroques més enllà del període inicial pactat. No obstant això, molts d'aquests contractes es realitzen fraudulentament perquè els usuaris no són estudiants, desplaçats temporals, etc.

Una altra modalitat que segueix en augment és la dels pisos compartits, l'anomenat lloguer d'habitacions. A Barcelona aquest tipus de lloguer s'ha incrementat un 63 % i la mitjana del lloguer està en 380 euros/mes. Compartir pis és bastant més assequible que llogar un estudi, i una alternativa davant la manca d'oferta. Aquesta modalitat és més laboriosa des del punt de vista de la gestió, però té menys riscos perquè es pot regular pel Codi Civil. L'oferta va en augment, no només des de propietaris particulars, sinó també des d'altres tenidors com les empreses, que utilitzen formes com el coliving, els apartaments flexibles, el cohousing, les branded residences, etc. Creix de manera progressiva el parc dedicat a aquestes fórmules i els projectes d'allotjaments amb dotacions d'espais comuns com

y los proyectos de alojamientos con dotación de espacios comunes, como alternativa al alquiler tradicional. Como resultado de todo ello, la oferta de pisos en alquiler sometido a la LAU en Barcelona ha descendido aproximadamente un 20%. Muchos de ellos se han convertido en alquileres temporales o sus propietarios han preferido desinvertir para colocar su dinero en otro tipo de productos ya sean inmobiliarios o de otro tipo sin tanta regulación y con mayor margen de maniobra.

Entramos en un periodo en el que el propietario tendrá menos flexibilidad y autonomía en la determinación del precio del alquiler y por tanto su margen de maniobra será menor ante circunstancias personalísimas de sus arrendatarios, si ello le puede perjudicar. Esto tampoco lo ha tenido en cuenta el legislador en el momento de confeccionar la nueva Ley de la Vivienda y creemos que va en detrimento de los arrendatarios.

La escasez de oferta continuará en el 2024 y por tanto la dinámica será muy parecida a la de 2023. Seguirán subiendo las rentas, pero de forma más moderada que en el 2023. Ajustar los precios a los vigentes de mercado en las renovaciones de contrato es complicado pues los incrementos son significativos y en ocasiones es obligado negociar y fraccionar el aumento.

Por último, reclamar la necesidad de incrementar el volumen de producción de vivienda asequible que, desde nuestro punto de vista, es el auténtico problema de vivienda. En Catalunya se deberían de estar entregando, de acuerdo con el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge y con las estimaciones del INE respecto al promedio de creación neta de hogares en los próximos 15 años, un total de aproximadamente 35.000 viviendas cada año, de las cuales al menos el 40% deberían ser asequibles, es decir en torno a 21.000 viviendas libres y 14.000 viviendas asequibles. Si bien el número de viviendas libres efectivamente construidas se aproxima a las cifras estimadas, no ocurre lo mismo con las viviendas asequibles, cuya producción real no alcanza ni siquiera el 10% de las que se estiman como necesarias.

También respecto al precio, si bien la compra venta de viviendas libres, o incluso protegidas, limita el acceso a quienes pueden pagar una

a alternativa al lloguer tradicional. Com a resultat, l'oferta de pisos de lloguer sotmès a la LAU a Barcelona ha baixat un 20 % aproximadament. Molts s'han convertit en lloguers temporals o els propietaris han preferit desinvertir per col·locar-hi els diners en altre tipus de productes, ja siguin immobiliaris o d'altre tipus sense tanta regulació i amb més marge de maniobra.

Entrem en un període en el qual el propietari tindrà menys flexibilitat i autonomia per determinar el preu del lloguer i, per tant, el marge de maniobra davant circumstàncies personals dels arrendataris serà menor si els pot perjudicar. Això tampoc no ho ha tingut en compte el legislador a l'hora de confeccionar la nova Llei de l'Habitatge i creiem que va en detriment dels arrendadors.

La poca oferta continuarà el 2024 i, per tant, la dinàmica serà molt semblant a la de 2023. Les rendes continuaran pujant, però de forma més moderada que el 2023. Ajustar els preus als preus vigents de mercat en les renovacions de contracte és complicat, atès que els increments són significatius i, de vegades, cal negociar i fraccionar-ne l'augment.

Per últim, cal reclamar la necessitat d'incrementar el volum de construcció d'habitatges asequibles que, des del nostre punt de vista, és l'autèntic problema de l'habitatge. A Catalunya s'haurien d'estar lliurant, d'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i amb les estimacions de l'INE respecte del promig de creació neta de llars en els propers 15 anys, un total d'aproximadament 35.000 habitatges cada any, dels quals al menys el 40 % haurien de ser asequibles, és a dir, uns 21.000 habitatges lliures i 14.000 habitatges asequibles. El nombre d'habitatges lliures construïts s'aproxima efectivament a les xifres estimades, però no passa el mateix amb els habitatges asequibles, dels quals la construcció no arriba ni a un 10 % dels necessaris.

També respecte al preu, tot i que la compravenda d'habitatges lliures, o fins i tot protegits, limita l'accés als qui poden pagar una entrada i acreditar

entrada y acreditar un puesto de trabajo estable y con ingresos suficientes para pagar la hipoteca, las familias que pueden acceder a la compra en pocos años dispondrán de una cuota hipotecaria de menor importe que el precio de alquiler en tanto que las familias más desfavorecidas deberán mantener el pago del alquiler de manera indefinida con independencia de la evolución de sus ingresos. Actualmente el alquiler es la forma de acceso a la vivienda con mayor carga fiscal, especialmente el alquiler sobre suelo público cedido en derecho de superficie, donde la carga total puede superar el 45% del precio del alquiler.

Desde CEVASA siempre hemos defendido las políticas de vivienda basadas en el alquiler, en especial las políticas públicas en materia de vivienda asequible, pero lamentablemente estas políticas no pueden desarrollarse imponiendo unas cargas tan gravosas y que acaban repercutiendo en el inquilino. Consideramos que el ciudadano, especialmente los más vulnerables, deben de estar en el centro de las políticas públicas de vivienda y que éstas se deben desarrollar buscando la fórmula menos gravosa y más estable para los ciudadanos. Es necesario desarrollar políticas de vivienda definiendo claramente objetivos y asignando las partidas presupuestarias necesarias para alcanzarlos.

Alquiler de oficinas

En términos de inversión los tipos de los bonos soberanos a 10 años han subido a niveles entorno al 4,5% y por tanto, la rentabilidad exigida (yield) a las oficinas es superior a la de años anteriores, lo que ha incidido en una caída de los precios de estos activos. Entre las compras más significativas en el mercado de Barcelona están los 13.088m² del edificio de Siemens de la c/ Luis Muntadas, 5 a Europi Property Group-Kefren Capital y Familia Arié a 15€/m², los 5.174m² de la c/ Milanesat, 21-27 comprado por Meridia Capital a 19€/m² y edificios significativos entregados este año está el de Alaba 111, antiguo telefónica, comprado por Blackstone y el edificio Landmark de 20.338m² de los Inmuebles, todos ellos en las nuevas áreas de negocio.

En general la demanda de oficinas se ha estabilizado y tras la fase de adaptación tras

un lloc de treball estable i amb ingressos suficients per pagar la hipoteca, les famílies que poden accedir a la compra en pocs anys disposaran d'una quota hipotecària de menor import que el preu de lloguer, ja que les famílies més desfavorides hauran de mantenir el pagament del lloguer de manera indefinida amb independència de l'evolució dels seus ingressos. Actualment el lloguer és la forma d'accés a l'habitatge amb més càrrega fiscal, especialment el lloguer sobre sòl públic cedit en dret de superfície, on la càrrega fiscal pot superar el 45 % del preu del lloguer.

Des de CEVASA sempre hem defensat les polítiques d'habitatges basades en el lloguer, en especial de les polítiques públiques en matèria d'habitatge assequible, però malauradament aquestes polítiques no poden desenvolupar-se imposant unes càrregues tan gravoses i que acaben repercutint en l'inquilí. Considerem que els ciutadans, especialment els més vulnerables, han d'estar en el centre de les polítiques públiques d'habitatges i que aquestes s'han de desenvolupar buscant la fórmula menys gravosa i més estable per als ciutadans. Cal desenvolupar polítiques d'habitatge definint clarament objectius i assignant les partides pressupostàries necessàries per assolir-los.

Lloguer d'oficines

En termes d'inversió, els tipus de bons sobirans a 10 anys han pujat a nivells entorn el 4,5 % i, per tant, la rendibilitat exigida a les oficines és superior a la dels anys anteriors, cosa que ha incidit en una caiguda dels preus d'aquests actius. Entre les compres més significatives del mercat de Barcelona estan els 13.088 m² de l'edifici de Siemens del c/ Lluís Muntadas, 5 a Europi Property Group-Kefren Capital i Família Arié a 15 €/m², els 5.174 m² del c/ Milanesat, 21-27, comprat per Meridia Capital a 19 €/m², i edificis significatius lliurats aquest any com el del c/ Àlaba, 111, antic edifici de Telefónica, comprat per Blackstone, i l'edifici Landmark de 20.338 m² d'IOSA Inmuebles, tots a les noves àrees de negoci.

En general, la demanda d'oficines s'ha estabilitzat i després de la fase d'adaptació després de

el Covid-19 parece ser que la forma híbrida presencial/teletrabajo es la que se ha impuesto en la mayor parte de las empresas aunque también se está viendo una vuelta a la forma presencial de trabajar. Algunas empresas han reducido espacios por el teletrabajo y otras han ido a espacios flexibles, sobretodo, filiales de empresas extranjeras. En ambos casos su repercusión no ha sido traumática, como algunos auguraban.

La contratación en Barcelona ha sido menor (238.000m²) en el año 2023 que en el año 2022, con un descenso del 39%. Los precios aumentan en las zonas prime por ser las más demandadas al tener edificios “top” y no porque la economía crezca de forma vigorosa y haya un aumento significativo de la demanda. Los activos mejor posicionados han mantenido ocupaciones altas del 95% y la contratación ha sido menor en el resto. La tasa de disponibilidad en Barcelona se sitúa en el 10,21%, llegando hasta el 20% en el 22@.

la Covid-19 sembla ser que la forma híbrida presencial/teletreball és la que s’ha imposat a la majoria de les empreses, tot i que també s’està observant un retorn a la presencialitat. Algunes empreses han reduït espais pel teletreball i d’altres han marxat a espais flexibles, sobretot les filials d’empreses estrangeres. En tots dos casos, la repercussió no n’ha estat traumàtica, com alguns auguraven.

La contractació a Barcelona ha estat menor (238.000 m²) l’any 2023 que no pas el 2022, amb un descens del 39 %. Els preus augmenten a les zones prime en ser les més demandades per tenir edificis top i no pas perquè l’economia creixi de manera vigorosa i n’hi hagi un augment significatiu de la demanda. Els actius millor posicionats han mantingut ocupacions altes del 95 % i la contractació ha estat menor a la resta. La taxa de disponibilitat a Barcelona se situa en el 10,21 %, i arriba al 20 % al 22@.

TASA OCUPACIÓN OFICINAS BARCELONA 2023						
ZONAS	CBD	Centro	Descentralizadas	22@	Periferia	TOTAL
Parque de Oficinas (m²)	897.542	2.491.314	526.644	1.302.476	1.093.902	6.311.878
Superficie disponible (m²)	30.468	166.817	77.063	267.356	250.195	791.899
Tasas de disponibilidad	3,4%	6,7%	14,6%	20,5%	22,9%	12,5%

Ante un relativo exceso de oferta, los incentivos para el arrendatario en términos de descuentos son del orden del 15-25% contribuyendo a una cierta disminución en las rentas unitarias contratadas. No obstante, en general las rentas se mantienen estables con tendencia a la baja en las zonas alejadas del centro.

En la ciudad de Barcelona la media de renta en el distrito de negocios es de 24,5€/m², en el 22@ de 18,30€/m², en el Centro 19,23€/m² y en las zonas descentralizadas se sitúa entre los 10 y los 20€/m² en función del estado de los edificios. En nuestro caso nos hemos mantenido en los 13€-14€/m². Para el 2024 prevemos que la situación se mantendrá en estos niveles sin grandes cambios.

Los ingresos por rentas de nuestras oficinas en alquiler han aumentado un 17,6% en el año 2023, como resultado del aumento de la ocupación, que ya anunciábamos en el informe

Davant un relatiu excés d’oferta, els incentius per a l’arrendatari en termes de descomptes són de l’ordre del 15 %-25 %, contribuint a una certa disminució en les rendes unitàries contractades. No obstant això, en general les rendes es mantenen estables amb tendència a la baixa en les zones allunyades del centre.

A la ciutat de Barcelona, la renda mitjana al districte de negocis és de 24,5 €/m², al 22@ és de 18,30 €/m², al centre, de 19,23 €/m² i a les zones descentralitzades se situa entre els 10 i els 20 €/m², en funció de l’estat dels edificis. En el nostre cas, ens hem mantingut en els 13-14 €/m². Per al 2024, preveiem que la situació es mantindrà en aquests nivells sense grans canvis.

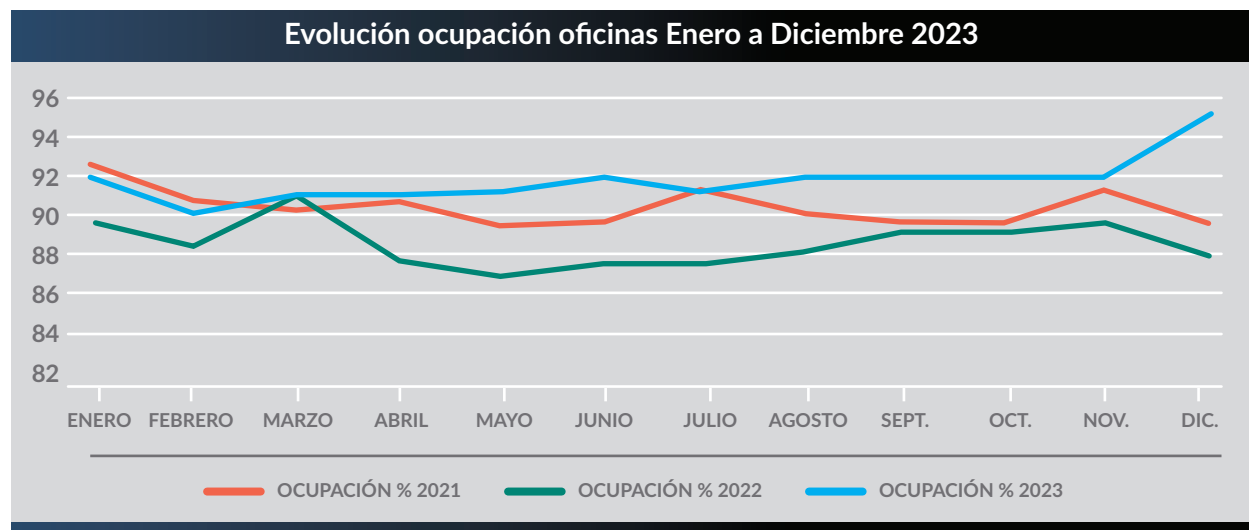
Els ingressos per rendes de les nostres oficines de lloguer han augmentat un 17,6 % l’any 2023 com a resultat de l’augment de l’ocupació, que ja vam anunciar en l’informe de l’any anterior. Així,

del año anterior. Así, al cierre del año 2023 se situaba en un 95,34%, en las oficinas del complejo Meridiano-Cero y en un 95,61% en el parque total.

El elevado aumento de los ingresos se debe en parte a la ocupación plena de la oficina ubicada en la c/ Buenos Aires en Barcelona, de 640m², alquilada en el mes de marzo de 2022 al Grupo Quirón. Sin tener en cuenta este factor el crecimiento total hubiera sido del 11,38%, que tiene su origen en el aumento de la ocupación y no en el de las rentas unitarias contratadas.

al tancament de l'any 2023, se situava en un 95,34 % en les oficines del complex Meridiano-Cero i en un 95,61 % en el parc total.

L'elevat augment dels ingressos és degut en part a l'ocupació plena de l'oficina del c/. Buenos Aires de Barcelona, de 640 m², llogada al març de 2022 al Grup Quirón. Sense tenir en compte aquest factor, el creixement total hauria estat de l'11,38 %, a causa de l'augment en l'ocupació i no en el de les rendes unitàries contractades.



Las altas tasas de ocupación de los edificios de oficinas del complejo Meridiano-Cero responden a la singular situación de los edificios y también a la inversión y transformación realizada hace 8 años. Esto nos ha permitido tener un producto atractivo para los que no necesitan estar en el centro de Barcelona.

En nuestro afán de seguir manteniendo en la medida de lo posible la competitividad de nuestros edificios respecto a edificios modernos, prevemos actualizarlos con servicios adicionales, como son la instalación de un gimnasio y zona "lunch" en cada edificio.

Una actuación realizada en 2023 que merece mencionarse es la instalación en el parking de las oficinas de 10 puntos de carga para vehículos eléctricos. De momento la demanda es muy baja y no absorbe el número de plazas destinadas a ello.

En el año 2024 será complicado mantener una tasa de ocupación tan alta debido a algunas

Les altes taxes d'ocupació dels edificis d'oficines del complex Meridiana-Cero responen a la singular situació dels edificis i també a la inversió i transformació realitzada fa 8 anys. Això ens ha permès tenir un producte atractiu per als qui no necessiten estar al centre de Barcelona.

En el nostre afany de continuar mantenint en la mesura que sigui possible la competitivitat dels nostres edificis respecte a edificis moderns, preveiem actualitzar-los amb serveis addicionals, com són la instal·lació d'un gimnàs i una zona lunch a cada edifici.

Una actuació realitzada al 2023 que cal esmentar és la instal·lació al pàrquing de les oficines de 10 punts de recàrrega per a vehicles elèctrics. De moment la demanda és molt baixa i no absorbeix el nombre de places que s'hi destinen.

L'any 2024 serà complicat mantenir una taxa d'ocupació tan elevada a causa d'algunes baixes

bajas ya anunciadas, aunque intentaremos mantenernos como siempre en una tasa de disponibilidad inferior al 10%.

Alquiler de locales y edificios industriales

En el año 2023 el mercado del retail en Barcelona se mantuvo estable, dentro de un contexto inflacionista y con unos precios de los suministros básicos por las nubes. El turismo continuó siendo el catalizador de la actividad comercial de la ciudad. El e-commerce sigue al alza y el comercio de barrio se está adaptando a esta nueva realidad con la aparición de las "super illes". El Paseo de Gracia ha desbancado al Portal de l'Àngel en cuanto a precio por m², situándose en una horquilla de 245 a 345€/m²/mes. La primera y segunda líneas comerciales de la ciudad se sitúan en l'Eixample con 55€/m²/mes de media la primera y 16,4€/m²/mes la segunda. El resto se sitúan por debajo y el precio depende del tránsito de la calle y del estado del local.

En el total de locales del Grupo la ocupación a finales de año era del 88,30%, siendo la de los del complejo Meridiano-Cero del 84,28% (de un total de 9.453,03 m²) y del 96,38% en los locales en Sabadell (de un total de 1.595m²).

Por lo que se refiere a las rentas de locales comerciales, en el año 2023 las rentas aumentaron un 8,8%, frente al 6,2% del año anterior.

La ocupación de los locales del Grupo CEVASA ha aumentado ligeramente, con incrementos de renta moderados. El único hecho a destacar es la contratación del local ubicado en la planta baja del edificio de viviendas que se encuentra en la c/ Bonavista, 84 de Cornellà (Barcelona). Se trata de un local de 720 m² que se alquiló en el tercer trimestre del año a una fundación de reconocido prestigio en Catalunya denominada "El Llindar". Se encarga de darle una segunda oportunidad a muchos jóvenes facilitándoles formación en diversas materias. En este caso la actividad que se desarrolla en el local es de impresión en 3D y diseño gráfico.

En el año 2023 hemos comenzado la remodelación de un local sótano de 1.000 m² situado en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, construyendo en el mismo 150

ja anunciades, tot i que intentarem mantenir-nos com sempre en una taxa de disponibilitat inferior al 10 %.

Lloguer de locals i edificis industrials

L'any 2023 el mercat retail a Barcelona es va mantenir estable dintre d'un context inflacionista i amb uns preus molt elevats dels subministraments bàsics. El turisme va continuar sent el catalitzador de l'activitat comercial de la ciutat. L'e-commerce segueix a l'alça i el comerç de barri s'està adaptant a aquesta nova realitat amb l'aparició de les superilles. El Passeig de Gràcia ha desbancat el Portal de l'Àngel en quant a preu per m² i s'ha situat en una forquilla de 245 a 345 €/m²/mes. La primera i la segona línies comercials de la ciutat se situen a l'Eixample amb 55 €/m²/mes de mitjana la primera i 16,4 €/m²/mes la segona. La resta se situen per sota i el preu depèn del trànsit del carrer i de l'estat del local.

Del total de locals del Grup, l'ocupació a finals d'any era del 88,30 %. La dels locals del complex Meridiano-Cero era del 84,28 % (d'un total de 9.453,03 m²) i del 96,38 % dels locals de Sabadell (1.595 m²).

Pel que fa a les rendes dels locals comercials, el 2023 les rendes van augmentar un 8,8 % enfront d'un 6,2 % de l'any anterior.

L'ocupació dels locals del Grup CEVASA ha augmentat lleugerament, amb increments de renda moderats. L'únic fet a destacar és la contractació del local ubicat a la planta baixa de l'edifici d'habitatges que es troba al c/. Bonavista, 84 a Cornellà de Llobregat (Barcelona). Es tracta d'un local de 720 m² llogat en el tercer trimestre de l'any a una fundació de reconegut prestigi a Catalunya denominada El Llindar. S'encarrega de donar una segona oportunitat a molts joves facilitant formació en diverses matèries. En aquest cas, l'activitat que es desenvolupa en el local és impressió 3D i disseny gràfic.

L'any 2023 hem començat la remodelació d'un local soterrani de 1.000 m² situat en el complex Meridiano-Cero a Barcelona on tenim previst construir 150 trasters. A data de redacció

trasteros. En la fecha de redacción de este informe ha finalizado la construcción de los primeros 90 y se destinan exclusivamente a los arrendatarios del complejo. Están tendiendo una buena acogida.

Respecto al edificio industrial que tenemos en el barrio de Bon Pastor de Barcelona, en el año 2023 sus rentas aumentaron un 27,5% respecto a las del ejercicio anterior, en el que se alquiló parte de la superficie que se encontraba desocupada.

Por lo que se refiere al parking público ubicado en el cuarto sótano de los edificios de oficinas del complejo Meridiano-Cero en Barcelona, los ingresos del año 2023 fueron superiores a los del año 2022 en un 8,4% respectivamente.

b) Costes directos de la actividad de alquiler

Con el mismo parque en alquiler que en el año 2022, en general los gastos de explotación se han mantenido muy contenidos en el ejercicio 2023, y, a excepción de los gastos de personal, que han subido un 3%, la mayoría de los gastos operativos han disminuido. La explicación se encuentra en que, en el año 2022 algunos de ellos aumentaron excepcionalmente, bien por razones de mercado (como los de suministros) y otros a causa de proyectos en curso (como los de servicios externos). La vuelta a situaciones más normales es la razón de su disminución.

El gasto derivado del mantenimiento y puesta a punto de los edificios ha disminuido en el año 2023 un 2,7% (1.797 miles de euros en 2023 frente a 1.846 miles de euros en 2022), suponiendo el 9,33% de las rentas por alquiler (10,14% en el año 2022). Del total, el mantenimiento correctivo supone el 36,35% del gasto (59,13% en 2022), el preventivo, el 31,03% (23,53% en 2022) y las actualizaciones por rotación, el 32,62% (17,35% en 2022). A estas últimas hay que añadir los importes que se activan como mayor valor de los edificios, por mejora y actualización de los mismos, que en el año 2023 alcanzaron la cifra de 995 miles de euros (701 miles de euros en 2022). La suma de estas inversiones y aquellos gastos, por un total de 2.792 miles de euros supone un 14,5% del total de rentas por alquiler (14% en 2022), lo que muestra el esfuerzo que se realiza en mantener al día los edificios.

d'aquest informe, ha finalitzat la construcció dels primers 90 trasters i es destinaran exclusivament als arrendataris del complex. Estan tenint una bona acollida.

Respecte a l'edifici industrial que tenim al barri del Bon Pastor, l'any 2023 les rendes van augmentar un 27,5 % respecte a les de l'exercici anterior, quan es va llogar part de la superfície que es trobava desocupada.

Pel que fa al pàrquing públic ubicat al quart soterrani dels edificis d'oficines del complex Meridiano-Cero a Barcelona, els ingressos del 2023 van ser superiors als de l'any 2022 en un 8,4 %.

b) Costos directes de l'activitat de lloguer

Amb el mateix parc de lloguer que el 2022, en general les despeses d'explotació s'han mantingut molt contingudes durant l'exercici 2023 i, a excepció de les despeses de personal, que han pujat un 3 %, la majoria de despeses operatives ha disminuït. L'explicació cal trobar-la en el fet que a l'any 2022 algunes van augmentar de manera excepcional, bé per raons de mercat (com els subministraments), bé per causa de projectes en curs (com els serveis externs). La causa de la reducció cal trobar-la a la tornada a situacions més normals.

Les despeses derivades del manteniment i la posada a punt dels edificis han disminuït un 2,7 % (1.797 milers d'euros al 2023 enfront de 1.846 milers d'euros al 2022), que suposa el 9,33 % de les rendes per lloguer (10,14 % al 2022). Del total, el manteniment correctiu suposa el 36,35 % de la despesa (59,13 % el 2022), el preventiu el 31,03 % (23,53 % el 2022) i les actualitzacions per rotació el 32,62 % (17,35 % el 2022). A aquestes últimes s'han d'afegir els imports que s'activen com a major valor dels edificis, per millorar-los i actualitzar-los, que el 2023 han assolit la xifra de 995 milers d'euros (701 milers d'euros el 2022). La suma d'aquestes inversions i les despeses esmentades, per un total de 2.792 milers d'euros, representa un 14,5 % del total de rendes de lloguer (14 % en 2022), cosa que mostra l'esforç que es fa per mantenir els edificis al dia.

El gasto en mantenimiento preventivo ascendió en el año 2023 al 2,71% de las rentas por alquiler, mientras que el gasto en mantenimiento correctivo (ordinario más planes plurianuales) y en renovaciones ha supuesto un 6,02% de las rentas, disminuyendo respecto al ejercicio anterior (7,31%).

4.2 Venta de promociones inmobiliarias

Puesto que, con una sola excepción, en el año 2023 no se han escriturado ventas de promociones inmobiliarias, la cuenta de resultados del año casi no recoge resultados por este concepto.

El Grupo tiene a la venta una promoción inmobiliaria de 76 viviendas que está construyendo en el municipio de L'Hospitalet (Barcelona). Hasta el 31/12 el porcentaje de ventas formalizadas en contrato privado es del 39,7%. Los altos costes de construcción y el estancamiento en los precios de venta nos hacen ser prudentes respecto a la aportación de resultados de esta promoción, que previsiblemente se producirá, parcialmente, en este ejercicio 2024.

Adicionalmente, en el primer semestre del año 2023 se solicitó la licencia de obras de una nueva promoción del Grupo para la venta en Montgat (Barcelona) y se está trabajando en el proyecto de otra nueva promoción en Terrassa (Barcelona).

El 2023 la despesa en manteniment preventiu va arribar al 2,71 % de les rendes de lloguer, mentre que la despesa per manteniment correctiu (ordinari més plans plurianuals) i renovacions ha representat un 6,02 % de les rendes, menys que en l'exercici anterior (7,31 %).

Venda de promocions immobiliàries

Atès que, amb una única excepció, l'any 2023 no s'han escriturat vendes de promocions immobiliàries, el compte de resultats de l'any gairebé no recull resultats per aquest concepte.

El Grup té a la venda una promoció immobiliària de 76 habitatges que està construint al municipi de l'Hospitalet de Llobregat (Barcelona). Fins al 31/12, el percentatge de vendes formalitzades en contracte privat és del 39,7 %. Els elevats costos de construcció i l'estancament dels preus de venda ens fan ser prudents respecte a l'aportació de resultats d'aquesta promoció, que previsiblement es produirà, parcialment, l'exercici 2024.

Addicionalment, el primer semestre de l'any 2023 es va sol·licitar la llicència d'obres d'una nova promoció del Grup per a la venda a Montgat (Barcelona) i s'està treballant en el projecte d'una altra nova promoció a Terrassa (Barcelona).

4.3 Evolución y tendencia seguida por el valor de la cartera inmobiliaria

El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 31 de diciembre de 2023 es de 545.321 miles de euros (501.236 miles de euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas en alquiler o destinadas al alquiler y 44.085 miles de euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 536.207 miles de euros a 31 de diciembre de 2022. Los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 13.922 miles de euros a 31/12/2023 (14.630 miles a 31/12/2022).

Si excluimos las inversiones realizadas a lo largo del ejercicio, el valor razonable de la cartera inmobiliaria prácticamente no ha variado en el año 2023, con un aumento de tan solo el +0,25% (+0,12% si incluimos en la ecuación el valor de los préstamos subsidiados vinculados a algunas inversiones inmobiliarias). Debido al aumento de las yields de descuento, la mayoría de nuestros activos han visto disminuido su valor, si bien en porcentajes muy pequeños y testimoniales. Sólo el aumento de valor de nuestra cartera de viviendas de renta antigua ha compensado lo anterior. Recordemos que estas viviendas aumentan de valor, por encima de la media, a medida que se aproximan las fechas en que podrán actualizarse sus rentas.

Evolució i tendència del valor de la cartera immobiliària

El valor de la cartera immobiliària del Grup el 31 de desembre de 2023 era de 545.321 milers d'euros (501.236 milers d'euros en inversions immobiliàries i concessions administratives al lloguer o destinades al lloguer i 44.085 milers d'euros en estocs immobiliaris per a la venda), enfront dels 536.207 milers d'euros el 31 de desembre de 2022. Els drets a percepcions futures de subvencions en determinats préstecs amb els quals es financen edificis d'habitatges de protecció social de lloguer s'han valorat en 13.922 milers d'euros a 31/12/2023 (14.630 milers d'euros el 31/12/2022).

Si excloem les inversions realitzades al llarg de l'exercici, el valor raonable de la cartera immobiliària pràcticament no ha variat l'any 2023, amb un augment de tan sols el +0,25 % (+0,12 % si incloem a l'equació el valor dels préstecs subsidiats vinculats a algunes inversions immobiliàries). A causa de l'augment de les yields de descompte, la majoria dels nostres actius han vist disminuït el valor, si bé en percentatges molt petits i testimoniales. Només l'augment de valor de la nostra cartera d'habitatges de renda antiga ha compensat això. Recordem que aquests habitatges augmenten de valor, per sobre de la mitjana, a mesura que s'aproximen les dates en què es podran actualitzar les rendes.



En el siguiente cuadro se muestra qué variaciones de valor de los activos inmobiliarios se han trasladado a la cuenta de resultados del Grupo CEVASA y qué otras no se recogen, en aplicación de la normativa contable:

En el quadre següent es mostren quines variacions de valor dels actius immobiliaris s'han traslladat al compte de resultats del Grup CEVASA i quines no s'han recollit, en aplicació de la normativa comptable:

Miles de euros									
	(1) DIFERENCIAS DE VALOR SEGÚN TASACIONES	(2) Inversiones en 2023	(3) Desinversiones en 2023	(4) = (1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 31/12/2023	Variaciones de valor en estado de PyG				(9)=(4b)+(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 de importe devengado por IMIVTNU	(8)=(5)+(6)+(7) TOTALES	
Inversiones inmobiliarias	2.556,00	1.181,55		1.374,45	1.374,45		72,02	1.446,47	
Derecho al cobro de subvenciones	-708,00			-708,00	-701,00			-701,00	-7,00
	1.848,00	1.181,55		666,45	673,45		72,02	745,47	-7,00
Concesiones administrativas	-11,00			-11,00	-375,47	-22,11		-397,59	386,59
Activos inmob. uso propio	-109,00			-109,00		-5,58		-5,58	-109,00
Stocks inmobiliarios	6.678,00	6.525,79	-6,47	158,68	26,18			26,18	132,50
	8.406,00	7.707,33	-6,47	705,13	324,16	-27,70	72,02	368,48	403,08

Por lo tanto, la cuenta de resultados del año 2023 recoge un resultado positivo de 403 miles de euros por ventas y variaciones de valor de los activos inmobiliarios, amortizaciones y otros, frente a 19.587 miles de euros del ejercicio 2022.

Per tant, el compte de resultats de l'any 2023 recull un resultat positiu de 403 milers d'euros per vendes i variacions de valor dels actius immobiliaris, amortitzacions i altres, enfront dels 19.587 milers d'euros de l'exercici 2022.

4.4 Inversiones realizadas en el ejercicio y proyectos en curso

Inversiones realizadas en 2023

Durante el año 2023 no se han adquirido nuevos inmuebles. Solo se han realizado inversiones en los edificios en alquiler (1.032 miles de euros) o en suelos con ese destino (149 miles de euros). Asimismo se realizaron inversiones (6.520 miles de euros), principalmente en las promociones para la venta que tenemos en l’Hospitalet y en Montgat, los dos municipios en la provincia de Barcelona,

Adicionalmente a las dos promociones para la venta que se mencionan en el párrafo anterior (la primera de ellas en construcción y en venta y la segunda a la espera de licencia) se está trabajando en el proyecto de una nueva promoción en Terrassa (Barcelona), calificada con protección oficial, que podría destinarse al alquiler o a la venta.

Durante el ejercicio 2023 el Grupo participó junto con los otros socios en el desarrollo del principal proyecto en el que participa, la sociedad Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.. Están avanzando las diferentes promociones previstas para la primera fase, que en junto a las otras fases culminarán con la promoción y puesta en explotación alrededor de 4.500

Inversions realitzades durant l'exercici i projectes en curs

Inversions realitzades el 2023

Durant el 2023 no s'han adquirit nous immobles. Només s'han realitzat inversions en el edifici de lloguer (1.032 milers d'euros) o en sòls amb aquesta finalitat (149 milers d'euros). Així mateix, es van realitzar inversions (6.520 milers d'euros) principalment en les promocions per a la venda que tenim a l'Hospitalet de Llobregat i a Montgat, tots dos municipis a la província de Barcelona.

Addicionalment a les dues promocions per a la venda que s'esmenten al paràgraf anterior (la primera en construcció i la segona a l'espera de llicència), s'està treballant en el projecte d'una nova promoció a Terrassa (Barcelona), qualificada amb protecció oficial, que podria destinar-se al lloguer o a la venda.

Durant l'exercici 2023, el Grup va participar juntament amb els altres socis en el desenvolupament del projecte principal en el qual hi participa, la societat Habitatge Metròpolis Barcelona, SA. Estan avançant les diferents promocions previstes per a la primera fase, que juntament amb les altres fases culminaran amb la promoció i posada en explotació al voltant

viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana.

Ya dentro de este año 2024 y en el mes de febrero, el Grupo compró a El Corte Inglés una superficie comercial de 5.500 m² situada en el complejo Meridiano-Cero. Esta superficie se promovió en su día por CEVASA y fue de su propiedad hasta su venta a El Corte Inglés. Con esta operación se recupera la propiedad del edificio parcialmente alquilado. El resto del edificio se alquilará a un solo operador.

Proyectos en curso

a) Promociones en construcción

En el año 2023 el Grupo continuó con la construcción de una promoción para la venta en L'Hospitalet (Barcelona), de 76 viviendas. Al cierre del ejercicio la construcción se encontraba ejecutada en un 55,3% y vendida mediante contratos privados en un 39,7%. En el tercer trimestre de 2024 se prevé su finalización, que hayan podido escriturarse gran parte de las ventas y que se materialice una parte del resultado de esa promoción.

b) Promociones en desarrollo para la venta o el alquiler

Cumpliendo las previsiones del actual plan estratégico, con el proyecto ejecutivo finalizado y licencia de obras concedida, en la fecha de redacción de este informe la promoción en Montgat (Barcelona), de 24 viviendas, se encuentra en licitación de obra y en precomercialización.

Respecto a la promoción que se prevé ejecutar en Terrassa (Barcelona), de 85 viviendas, al cierre del ejercicio 2023 todavía no se había decidido su inicio.

c) "Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A." (Proyecto HMB)

A través de la sociedad NiCrent Residencial, S.L. ("NiCrent"), CEVASA participa, junto con Neinor Homes, S.A., ("Neinor"), en el proyecto "Habitatge Metròpolis Barcelona" ("HMB"), impulsado por el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona. HMB tiene como objetivo promover y poner en explotación más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana.

de 4.500 habitatges de lloguer assequible a Barcelona i municipis de l'àrea metropolitana.

Ja dintre d'aquest any 2024, al mes de febrer, el Grup va comprar a El Corte Inglés una superfície comercial de 5.500 m² situada al complex Meridiano-Cero. CEVASA va ser la promotora d'aquesta superfície i en va ser la propietària fins que la va vendre a El Corte Inglés. Amb aquesta operació es recupera la propietat de l'edifici, parcialment en lloguer. La resta de l'edifici es llogarà a un únic operador.

Projectes en curs

a) Promocions en construcció

En l'exercici 2023 el Grup va continuar amb la construcció d'una promoció destinada a la venda a l'Hospitalet de Llobregat (Barcelona) de 76 habitatges. Al tancament de l'exercici, la construcció es trobava executada en un 55,3 % i venuda mitjançant contractes privats en un 39,7 %. En el tercer trimestre de 2024 se'n preveu la finalització, que s'hagin pogut escriturar gran part de les vendes i que es materialitzi una part del resultat de la promoció.

b) Promocions en desenvolupament per a venda o lloguer

Amb les previsions de l'actual pla estratègic, amb el projecte executiu finalitzat i la llicència d'obres concedida, en la data de redacció d'aquest informe la promoció de Montgat (Barcelona) de 24 habitatges, es troba en licitació d'obra i en precomercialització.

Respecte a la promoció prevista d'execució a Terrassa (Barcelona), de 85 habitatges, al tancament de 2023 encara no se n'havia decidit l'inici.

c) Habitatge Metròpolis Barcelona, SA (Projecte HMB)

A través de la societat NiCrent Residencial, SL («NiCrent»), CEVASA participa, juntament amb Neinor Homes, SA («Neinor»), en el projecte Habitatge Metròpolis Barcelona («HMB»), impulsat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona. HMB té per objectiu promoure i posar en explotació més de 4.500 habitatges de lloguer assequible a Barcelona i municipis de l'àrea metropolitana.

NiCrent tiene una participación del 50% en el capital de HMB y, al mismo tiempo, se obliga a la prestación de los servicios de gestión de las actividades de HMB (gestión de las promociones en curso y de los edificios en alquiler) y de dar soporte administrativo y fiscal a la misma. Para la prestación de estos servicios se apoya en Neinor y en CEVASA.

La inversión realizada hasta la fecha por CEVASA en este proyecto es de 6 millones de euros, aunque sus compromisos de inversión adicionales alcanzan la cifra de 28,8 millones de euros a lo largo de los próximos años a medida que HMB acuerde aumentos de capital y requiera aportaciones de sus accionistas. 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 participación en HMB es un paso muy importante en una de nuestras líneas estratégicas: la gestión de parques de viviendas de terceros o en los que no tengamos una participación mayoritaria.

d) Servicios inmobiliarios y participación en joint ventures

Adicionalmente a los servicios prestados a HMB, CEVASA tiene formalizado un contrato de prestación de servicios inmobiliarios con Culmia, que tiene en diferentes fases de promoción y construcción 867 viviendas de protección oficial en diferentes barrios madrileños y que derivan de resultar adjudicaría en dos lotes del Plan de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Madrid. CEVASA apoyó a Culmia en su oferta y le prestará los servicios de gestión de ese parque de viviendas una vez estén construidas y destinadas al alquiler.

Durante el ejercicio se han mantenido contactos con diferentes inversores institucionales ofreciendo nuestros servicios. También respecto a la participación en diferentes proyectos empresariales. Esperamos que alguno de estos proyectos pueda dar sus frutos este año 2024.

NiCrent té una participació del 50 % en el capital d'HMB i, alhora, té l'obligació de prestar els serveis de gestió de les activitats d'HMB (gestió de les promocions en curs i dels edificis de lloguer) i de donar-li suport administratiu i fiscal. Per prestar aquests serveis, els subcontracta a Neinor i CEVASA.

La inversió feta fins ara per CEVASA en aquest projecte és de 6 milions d'euros, tot i que els compromisos addicionals d'inversió del Grup arriben fins als 28,8 milions d'euros al llarg dels propers anys a mesura que HMB acordi augmentos de capital i requereixi aportacions dels accionistes. No s'espera que tingui una incidència significativa en el compte de resultats de CEVASA a curt termini mentre no s'hagin construït i posat en explotació els habitatges per promoure i llogar.

La participació en HMB és un pas molt important en una de les nostres línies estratègiques: la gestió de parcs d'habitatges de tercers o en els quals no tinguem una participació majoritària.

d) Serveis immobiliaris i participació en joint ventures

Addicionalment als serveis prestats a HMB, CEVASA té formalitzat un contracte de prestació de serveis immobiliaris amb Culmia, que té, en diferents fases de promoció i construcció, 867 habitatges de protecció oficial en diferents barris madrilenys i que se'n deriven de resultar adjudicatària en dos lots del Pla d'Habitatge Asequible de l'Ajuntament de Madrid. CEVASA va donar suport Culmia en la seva oferta i li prestarà els serveis de gestió d'aquell parc d'habitatges un cop estiguin construïts i destinats al lloguer.

Durant l'exercici, s'han mantingut contactes amb diferents inversors institucionals oferint els nostres serveis. També respecte a la participació en diferents projectes empresarials. Esperem que algun d'aquests projectes doni els seus fruits l'any 2024.

5

Rentabilidad, eficiencia y ratios financieros

Rendibilitat, eficiència i ràtios financers

5.1 EBITDA

Una buena medida de la eficiencia en la gestión y administración de los negocios corrientes es el EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) o beneficio antes de intereses, impuestos y depreciaciones.

Con el fin de mostrar en qué medida los negocios que aportan rentas recurrentes al Grupo (actualmente solo su negocio principal del Grupo, el arrendamiento de inmuebles en alquiler) son capaces de absorber todos los gastos corrientes del Grupo, tanto aquellos relacionados directa o indirectamente con dichos negocios como aquellos otros de soporte a dichos negocios o a otros diferentes, como el de promoción inmobiliaria, en el cuadro siguiente se muestra el EBITDA del Grupo CEVASA excluyendo del mismo los resultados atípicos y los resultados por ventas de promociones inmobiliarias destinadas a la venta.

EBITDA

Una bona manera de mesurar l'eficiència en la gestió i l'administració dels negocis corrents és l'EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) o el benefici abans dels interessos, impostos i depreciacions.

Amb l'objectiu de mostrar en quina mesura els negocis que aporten rendes recurrents al Grup (actualment, només el negoci principal del Grup, que és l'arrendament d'immobles de lloguer) són capaços d'absorbir totes les despeses corrents del Grup (tant les relacionades de manera directa o indirecta amb els negocis mateixos com les de suport a aquests o d'altres negocis, com les de promoció immobiliària), en el quadre següent es mostra l'EBITDA del Grup CEVASA excloent-ne els resultats atípics i els resultats per vendes de promocions immobiliàries destinades a la venda.

Miles de euros									
	2023			2022			2021		
Rentas e ingresos complementarios de alquileres y otros	21.371			20.440			19.427		
TOTAL Ingresos	21.371	100,0%		20.440	100,0%		19.427	100,0%	
(-) Dotaciones por impagados	-118	-0,6%		102	-0,5%		374	-1,9%	
INGRESOS NETOS DE IMPAGADOS	21.253	100,0%	99,4%	20.542	100,0%	100,5%	19.801	100,0%	101,9%
Gastos directos y otros resultados de los edificios en alquiler y de nuevos proyectos	-2.840	-13,4%	-13,3%	-3.646	-17,7%	-17,8%	-2.931	-14,8%	-15,1%
MARGEN Comercial	18.413	86,6%	86,2%	16.896	82,3%	82,7%	16.870	85,2%	86,8%
Gastos de gestión y dirección comercial	-1.009	-4,7%	-4,7%	-885	-4,3%	-4,3%	-855	-4,3%	-4,4%
EBITDA Negocios	17.404	81,9%	81,4%	16.011	77,9%	78,3%	16.015	80,9%	82,4%
Dirección, contabilidad, administración y servicios	-1.574	-7,4%	-7,4%	-1.531	-7,5%	-7,5%	-1.251	-6,3%	-6,4%
Gastos societarios generales y de consejo de administración	-958	-4,5%	-4,5%	-978	-4,8%	-4,8%	-1.115	-5,6%	-5,7%
EBITDA DEL GRUPO	14.872	70,0%	69,6%	13.502	65,7%	66,1%	13.649	68,9%	70,3%
EBITDA corregido efecto impagados	14.990		70,1%	13.400		65,6%	13.275		68,3%

5.2 Ratios EPRA y otros indicadores financieros

Como un anexo a este Informe financiero se incluyen las ratios que EPRA¹ recomienda publicar a las sociedades inmobiliarias con patrimonio en alquiler, y que también impulsa ASIPA², asociación de la que somos miembros. También publicamos los principales indicadores financieros que incluyó la CNMV³ en la "guía para la elaboración del informe de gestión de las entidades cotizadas".

Ràtios EPRA i altres indicadors financers

Com a annex a aquest Informe financer s'inclouen les ràtios que EPRA recomana publicar a les societats immobiliàries amb patrimoni de lloguer, i que també impulsa ASIPA, associació de la qual som membres. També publiquem els principals indicadors financers que la CNMV inclou en la Guia per a l'elaboració de l'informe de gestió de les entitats cotitzades.

6

Situación patrimonial y estructura financiera Situació patrimonial i estructura financera

6.1 Políticas de prudencia respecto a la financiación y calificación crediticia

La situación patrimonial, de solvencia y de liquidez del Grupo CEVASA es muy sólida, como también se prevé que sea en el futuro, gracias a una prudente política de endeudamiento. Con una financiación interna y externa estables y a largo plazo, no contemplamos en el corto y medio plazo financiaciones en los mercados de capitales.

Puesto que tampoco se contempla a corto plazo el recurso a los mercados financieros, se considera innecesario la obtención de una calificación crediticia externa.

Polítiques de prudència respecte al finançament i la qualificació creditícia

La situació patrimonial, de solvència i de liquiditat del Grup CEVASA és molt sòlida, com també es preveu que sigui en el futur, gràcies a una prudent política d'endeutament. Amb finançament intern i extern, estables a llarg termini, no contemplem finançaments en els mercats de capitals a curt i mitjà termini.

Atès que tampoc no es contempla a curt termini el recurs als mercats financers, es considera innecessari l'obtenció d'una qualificació creditícia externa.

6.2 Magnitudes de la deuda, cobertura de tipos, tipos medios y coste financiero medio

En la fecha de cierre del ejercicio 2023 y excluyendo el importe que debería abonarse por liquidar las coberturas financieras, la deuda total financiera del Grupo era de 73.860 miles de euros, frente a los 80.996 miles de euros el año anterior. La deuda financiera neta ascendía al cierre del ejercicio 2023 a 57.746 miles de euros (58.188 miles de euros al cierre de 2022), lo que suponía el 10,59% del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (545.321 miles de euros) -loan to value ratio- (10,85% el 31/12/2022).

Excepto 3.056 miles de euros de líneas de crédito a corto plazo dispuestas, al cierre del ejercicio 2023 (9.162 miles al cierre del 2022) el vencimiento medio ponderado de la deuda financiera instrumentada en préstamos a largo plazo era de 16,37 años (17,17 años al cierre de 2022). Las referencias de dichos préstamos son las siguientes:

Magnituds de deute, cobertura de tipus, tipus mitjans i cost financer mitjà

En la data de tancament de l'exercici 2023 i sense comptar l'import que s'hauria d'abonar per liquidar les cobertures financeres, el deute total financer del Grup era de 73.860 milers d'euros, enfront dels 80.996 milers d'euros l'any anterior. Al tancament de l'exercici 2023, el deute financer net ha assolit els 57.746 milers d'euros (58.188 milers al tancament de 2022), quantitat que representa el 10,59 % del valor raonable dels actius immobiliaris del Grup (545.321 milers d'euros) —loan to value ratio— (10,85 % el 31/12/2022).

Llevat dels 3.056 euros de línies de crèdit a curt termini disposades, al tancament de l'exercici 2023 (9.162 milers al tancament de 2022) el venciment mitjà ponderat del deute financer instrumentat en préstecs ha estat de 16,37 anys (17,17 anys al tancament de 2022). Les referències d'aquests préstecs són les següents:

1 European Public Real Estate Association (EPRA)

2 Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)

3 Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)

Referencia	Totales (Miles de euros)
Euribor 1 año (min. 1,10%)	10.435
Euribor 1 año	45.825
IRPH	11.593
Total a tipo variable	67.853
Tipo fijo	
Total préstamos a largo plazo	67.853
Total préstamos promotor	2.951
	70.804

Con el fin de reducir el riesgo de variación al alza de los tipos de interés, el Grupo tiene contratadas tres operaciones de cobertura de tipos de interés (swaps), mediante las cuales tiene fijado el tipo de interés para los próximos cuatro años de un total de 35 millones de euros de los préstamos que tiene indicados al Euribor.

Amb la finalitat de reduir el risc de variació a l'alça dels tipus d'interès, el Grup té contractades tres operacions de cobertura de tipus d'interès (swaps), a través de les quals té fixat el tipus d'interès per als propers quatre anys d'un total de 35 milions d'euros dels préstecs que té indexats a l'euríbor.

6.3 Recurso al capital

No se contemplan nuevas emisiones de capital. Las inversiones previstas en el vigente plan estratégico se prevé financiarlas con el cash flow generado por las operaciones corrientes y mediante financiación externa.

Recurs al capital

No es contemplen noves emissions de capital. Es preveu finançar les inversions previstes en el pla estratègic vigent amb el cash flow generat per les operacions corrents i mitjançant finançament extern.

7 Estrategia y evolución previsible

Estratègia i evolució previsible

Core business

El negocio principal del Grupo CEVASA es la promoción de edificios para su explotación a largo plazo en alquiler, principalmente viviendas. Los resultados y las rentabilidades de este negocio dependen especialmente:

- De la evolución de los valores de mercado de la cartera inmobiliaria y de los resultados de la política de rotación de activos en el largo plazo.
- De los márgenes ordinarios de la explotación de los edificios mientras se mantienen en cartera, en los que tiene especial incidencia la evolución de los precios de alquiler, las ratios de ocupación de los inmuebles y la gestión eficiente de los gastos.
- De la regulación pública en materia de impuestos, ayudas, financiación o precios,

Core business

El negoci principal del Grup CEVASA és la promoció d'edificis, principalment habitatges, per a la seva explotació a llarg termini com a lloguers. Els resultats i les rendibilitats d'aquest negoci depenen especialment de:

- L'evolució dels valors de mercat de la cartera immobiliària i els resultats de la política de rotació d'actius a llarg termini.
- Els marges ordinaris de l'explotació dels edificis mentre es mantenen en cartera, en els quals tenen especial incidència l'evolució dels preus de lloguer, les ràtios d'ocupació dels immobles i la gestió eficient de les despeses.
- La regulació pública en matèria d'impostos, ajudes, finançament o preus, especialment els

especialmente en lo que se refiere a vivienda protegida.

Respecto a la actual cartera inmobiliaria:

- El Grupo aplica políticas orientadas a mantener la plena ocupación de sus edificios en alquiler y, en la medida de lo posible, a reducir las rotaciones salvo que la evolución y perspectivas de los precios de alquiler aconsejen lo contrario.

- En general existe un gap positivo entre los precios de mercado que podrían aplicarse en nuevas contrataciones y los alquileres medios de alquiler de las unidades alquiladas. Por esta razón es previsible un aumento moderado en las rentas de alquiler por encima de la inflación, especialmente en las unidades residenciales. Sin embargo, desde hace algunos años, el mercado de alquiler residencial está en el foco de las Administraciones Públicas, que aplican políticas cada vez más regulatorias e intervencionistas. Aunque nuestra cualificación como "promotor social" nos ha mantenido parcialmente al margen de algunas de aquellas medidas cada vez nos afectan en mayor medida. Por ello, no somos optimistas en cuanto a la evolución de las rentas de alquiler.

- El 25,1% de la cartera de viviendas en alquiler del Grupo son viviendas de renta antigua calificadas de protección oficial y con contratos indefinidos, con rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado y sin posibilidad de actualización. Esta situación podrá corregirse paulatinamente a partir del año 2025, año en que cambia su régimen legal.

- Respecto a los márgenes de la cartera inmobiliaria en alquiler, el Grupo mantiene unas elevadas ratios de eficiencia en su gestión, aunque con poco margen de mejora, especialmente en un contexto en el que de manera progresiva debe darse respuesta tanto a una creciente demanda de mejores servicios por parte de los arrendatarios como a nuevas obligaciones con origen normativo, que presionan al alza los costes.

Ante una oferta paralizada, la demanda se mantiene fuerte y al alza, especialmente impulsada por los más jóvenes, que, aunque siguen queriendo comprar para evitar la volatilidad del mercado del alquiler y sus

relacionats amb l'habitatge protegit.

Respecte a la cartera immobiliària actual:

- El Grup aplica polítiques orientades a mantenir l'ocupació plena dels edificis de lloguer i, en la mesura que sigui possible, a reduir les rotacions, tret que tenint en compte l'evolució i les perspectives dels preus de lloguer sigui més indicat fer el contrari.

- En general, hi ha un gap positiu entre els preus de mercat que es podrien aplicar en noves contractacions i els preus mitjans de lloguer de les unitats llogades. Per aquest motiu, és previsible un augment moderat de les rendes de lloguer per sobre de la inflació, especialment a les unitats residencials. No obstant això, des de fa alguns anys el mercat de lloguer residencial és al focus de les administracions públiques, que apliquen polítiques cada vegada més reguladores i intervencionistes. Malgrat que la nostra qualificació com a «promotor social» ens ha mantingut parcialment al marge d'algunes d'aquestes mesures, cada vegada ens afecten més. Per això, no som optimistes quant a l'evolució de les rendes de lloguer.

- El 25,1 % de la cartera d'habitatges de lloguer del Grup són habitatges de renda antiga considerats de protecció oficial i amb contractes indefinits, amb rendes que se situen molt per sota de les de mercat i sense possibilitat d'actualització. Aquesta situació es podrà corregir gradualment a partir de l'any 2025, any en què canviarà el règim legal.

- Respecte als marges de la cartera immobiliària de lloguer, el Grup manté unes ràtios d'eficiència de gestió elevades, tot i que amb poc marge de millora, especialment en un context en què progressivament cal donar resposta tant a una creixent demanda de millors serveis per part dels arrendataris com a noves obligacions derivades de les normatives, que pressionen els costos a l'alça.

Davant d'una oferta paralitzada, la demanda es manté forta i a l'alça, especialment impulsada pels més joves, que, tot i que continuen volent comprar per evitar la volatilitat del mercat dels lloguers i els seus vaivens, no tenen una opció

vaivenes, no tienen opción distinta al alquiler. La consecuencia no es otra que el aumento de los precios de alquiler. La corrección de esta tendencia mediante políticas gubernamentales puede tener dos caminos: el de la reducción de la demanda, favoreciendo el aumento de las rentas del trabajo de estos colectivos para que puedan optar también por comprar la vivienda, o el camino del aumento de la oferta, y no sólo la pública, que será insuficiente, si no también la del sector privado, dirigida a retener a los propietarios que alquilan y que atraiga a nuevos inversores. Difícilmente se logrará el objetivo que se pretende (la reducción de los precios de alquiler) sólo con políticas intervencionistas.

Como es normal, existen incertidumbres respecto a la evolución de las economías y de los mercados inmobiliarios, pero lo que es especialmente preocupante es el cariz que tienen las políticas gubernamentales españolas que afectan al segmento residencial del sector inmobiliario, que en nada nos favorecen si no todo lo contrario. Aunque la oferta de viviendas en alquiler es mucho menor que la demanda y puede asegurarse que no habrá problemas de ocupación en el corto y medio plazo, no todo es la ocupación. Las limitaciones de precios y otras medidas, de seguir en la línea actual, acabarán afectándonos mucho más que ahora, y corremos el riesgo de perder competitividad respecto a otros operadores del sector, mejor tratados fiscalmente o con sede en el extranjero. Además, las limitaciones que afectan a la libre disposición de las viviendas pueden marginar a la vivienda respecto a otros productos inmobiliarios y financieros afectando su precio de realización.

Respecto al previsible efecto en el Grupo CEVASA de los recientes cambios regulatorios, que en parte se explican en el punto 4.1.b) de este informe, se puede indicar:

- Respecto a la reciente aprobación de la Ley Estatal de Vivienda, que regula el alquiler tradicional en materias muy relevantes, como nos temíamos ha acabado derivando en un intervencionismo excesivo que perjudica al propietario. El sector está especialmente preocupado por la instauración de un régimen de regulación de precios en la vivienda libre, y la opinión generalizada es que en lugar de impulsar la oferta garantizando un marco normativo

diferent al lloguer. La conseqüència no és sinó un augment dels preus del lloguer. La correcció d'aquesta tendència mitjançant polítiques governamentals pot tenir dos camins: el de la reducció de la demanda, afavorint l'augment de les rendes de treball d'aquests col·lectius per tal que puguin també optar a la compra d'habitatge, o el camí de l'augment de l'oferta, i no només la pública, que serà insuficient, sinó també la del sector privat, dirigida a retener als propietaris que lloguen i atraure nous inversors. Difícilment s'aconseguirà l'objectiu que es pretén (la reducció dels preus de lloguer) només amb polítiques intervencionistes.

Com és normal, existeixen incerteses respecte a l'evolució de les economies i els mercats immobiliaris, però el que és especialment preocupant és el caire de les polítiques governamentals espanyoles que afecten al segment residencial del sector immobiliari, que no ens afavoreixen en res, sinó tot el contrari. Tot i que l'oferta d'habitatges de lloguer és molt inferior que la demanda i es pot assegurar que no hi haurà problemes d'ocupació a curt i mitjà termini, no tot és l'ocupació. Les limitacions de preus i altres mesures, si se segueix en la línia actual, acabaran afectant-nos molt més que ara, i correm el risc de perdre competitivitat respecte a altres operadors del sector, tractats millor fiscalment o amb seu a l'estranger. A més, les limitacions que afecten la lliure disposició dels habitatges poden marginar l'habitatge respecte a altres productes immobiliaris i financers i afectar-ne el preu de realització.

Pel que fa al previsible efecte en el Grup CEVASA dels recents canvis regulatoris, que en part s'expliquen en el punt 4.1.b) d'aquest informe, es pot indicar:

- Respecte de la recent aprovació de la Llei Estatal d'Habitatge, que regula el lloguer tradicional en matèries molt rellevants, tal com ens temíem, ha acabat derivant en un intervencionisme excessiu que perjudica al propietari. El sector està especialment preocupat per la instauració d'un règim de regularització de preus a l'habitatge lliure, i la opinió generalitzada és que en lloc d'impulsar l'oferta garantint un marc normatiu estable a llarg termini, suposarà tot el contrari.

estable a largo plazo, supondrá todo lo contrario.

El problema del encarecimiento de los precios de la vivienda, sea en alquiler o en venta, se produce, como es natural, en ciudades y entornos urbanos muy demandados y donde la oferta no puede ahora ni podrá en el futuro, satisfacer a la demanda. Es un problema en todo el mundo y no sólo español. En la medida en que las viviendas se alejan de dichas urbes el problema desaparece. Al revés, si nos vamos a zonas alejadas el problema lo tiene el propietario ante una demanda muy reducida, hasta el punto de, ante la falta de ingresos, no poder conservar la vivienda con las mínimas condiciones de mantenimiento. Por lo tanto, políticas activas de mejora del transporte público interurbano que reduzcan sustancialmente los tiempos de desplazamiento son también políticas de vivienda. Por otro lado, no parece razonable que se apliquen políticas generalistas a situaciones que no lo son.

- A final del año 2022 se promulgó el Real Decreto Ley 20/2022 de 27 de diciembre, que otorgó a los arrendatarios el derecho a una prórroga de seis meses una vez finalizado el contrato de alquiler, para aquellos contratos que terminaran antes del 30 de junio. También se prorrogó, hasta la citada fecha, la suspensión de desahucios a solicitud del demandado. Estas medidas se anunciaron como provisionales y excepcionales. Pues bien, respecto a la suspensión de desahucios, el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre extiende el periodo de suspensión de los desahucios y lanzamientos de hogares vulnerables económica y socialmente de su vivienda habitual hasta el 31 de diciembre de 2024, en los casos ya previstos por la normativa actual, si bien se contempla la posibilidad, hasta el 31 de enero de 2025, de solicitar la compensación por parte del arrendador o propietario de la vivienda afectada, recogida en el Real Decreto-ley 37/2020.

- Adicionalmente a lo mencionado en el punto anterior, el Real Decreto-ley 8/2023:

- Establece la posibilidad de que el juez, en los procedimientos de desahucio de hogares vulnerables y previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tenga la facultad de suspender el lanzamiento, cuando los propietarios de estos inmuebles sean

El problema de l'encariment dels preus de l'habitatge, sigui de lloguer o de venda, es produeix, com és natural, en ciutats i entorns urbans molt demandats i on l'oferta no pot ara ni podrà en un futur satisfer la demanda. És un problema a tot el món, no només a Espanya. En la mesura en que els habitatges s'allunyen d'aquestes urbs, el problema desapareix. Al revés, si anem a zones allunyades, el problema el té el propietari davant una demanda molt reduïda, fins al punt de no poder conservar l'habitatge amb les mínimes condicions de manteniment davant la falta d'ingressos. Per tant, polítiques actives de millora del transport públic interurbà que redueixin substancialment els temps de desplaçament són també polítiques d'habitatge. D'altra banda, no sembla raonable que s'apliquin polítiques generalistes a situacions que no ho són pas.

- A finals de l'any 2022 es va promulgar el Reial decret llei 20/2022, de 27 de desembre, que va atorgar als arrendataris el dret a una pròrroga de sis mesos un cop finalitzat el contracte de lloguer, per als contractes que acabessin abans del 30 de juny. També es va prorrogar, fins a la data esmentada, la suspensió de desnonament a petició del demandat. Aquestes mesures es van anunciar com a provisionals i excepcionals. Doncs bé, respecte a la suspensió de desnonaments, el Reial decret llei 8/2023, de 27 de desembre, amplia el període de suspensió dels desnonaments i llançaments de llars vulnerables econòmicament i socialment de l'habitatge habitual fins el 31 de desembre de 2024 en els casos ja previstos per la normativa actual, si bé contempla la possibilitat, fins al 31 de gener de 2025, de sol·licitar la compensació per part de l'arrendador o propietari de l'habitatge afectat, recollida en el Reial decret llei 37/2020.

- Addicionalment a tot el que s'ha esmentat en el punt anterior, el Reial decret llei 8/2023:

- Estableix la possibilitat que el jutge, en els procediments de desnonament de llars vulnerables i prèvia valoració ponderada i proporcional del cas concret, tingui la facultat de suspendre el llançament quan els propietaris d'aquests immobles siguin persones físiques

personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación. Está claro que la Administración de Justicia aplicará siempre esta medida, en beneficio del arrendatario, demorando tales lanzamientos y ocasionando la acumulación de impagados en perjuicio del propietario.

- Establece un incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 e introduce un mandato al Instituto Nacional de Estadística (INE) para que defina antes del 31 de diciembre de 2024 un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda para evitar incrementos desproporcionados en la renta.

En definitiva, todo son medidas en perjuicio de los propietarios de viviendas en alquiler. También es de justicia admitir los esfuerzos de la Administración en apoyar a los promotores para la construcción de vivienda a precio asequible, mediante la creación de una línea de avales públicos dirigidos a promotores públicos o privados, con el fin de apoyarlos favoreciendo la financiación y el incremento del parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como para mejorar el ya existente. Esta línea de avales cubrirá parcialmente y por un plazo de hasta 35 años, la financiación que se otorgue a aquellos promotores a través de préstamos dentro de la Facilidad ICO del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) para promoción de vivienda social y se creará mediante convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO). Sobre esto, estamos seguros de que cambiará el actual panorama de desinterés en financiar proyectos de vivienda social en alquiler, tanto por las entidades financieras privadas como por las públicas. Sin embargo, si existía y existe desconfianza de las entidades financieras en financiar dichos proyectos, alguna razón había, que no es otra que el exceso de intervencionismo en rentas y precios, que en nada dan seguridad a los financiadores respecto a la recuperación de dichos préstamos.

o jurídiques titulars de més de 10 habitatges, sol·licitant informe als serveis socials competents amb objecte que puguin valorar la situació de vulnerabilitat econòmica i identificar les mesures a aplicar per donar resposta a aquesta situació. Clarament l'Administració de Justícia aplicarà aquesta mesura sempre en benefici de l'arrendatari, retardant-ne els llançaments i ocasionant l'acumulació d'impagaments en perjudici del propietari.

- Estableix un increment màxim anual de 3 % del lloguer en els contractes vigents des de l'1 de gener al 31 de desembre de 2024 i introdueix un mandat a l'Institut Nacional d'Estadística (INE) perquè defineixi abans del 31 de desembre de 2024 el nou índex de referència per a la actualització anual dels contractes de lloguer d'habitatge per evitar increments desproporcionats en la renda.

En definitiva, tot són mesures en perjudici dels propietaris d'habitatges de lloguer. També és de justícia admetre els esforços de l'Administració per recolzar els promotors per a la construcció d'habitatge a preu assequible, mitjançant la creació d'una línia d'avals públics dirigits a promotors públics o privats, amb la finalitat de recolzar-los afavorint el finançament i l'increment del parc d'habitatges de lloguer social o a preu assequible, així com per millorar el ja existent. Aquesta línia d'avals cobrirà parcialment i per un termini de fins a 35 anys el finançament que s'atorgui a aquests promotors mitjançant préstecs dins de la Facilitat ICO del Mecanisme de Recuperació i Resiliència (MRR) per a promoció d'habitatge social i es crearà mitjançant conveni entre el ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i l'Institut de Crèdit Oficial. Sobre això, estem segurs que canviarà l'actual panorama de desinterès en finançar projectes d'habitatge social de lloguer, tant per les entitats financeres privades com per les públiques. No obstant això, si existia i existeix desconfiança de les entitats financeres per finançar aquests projectes, és per alguna raó, que no és altra que l'excés d'intervencionisme en rendes i preus, que no donen gens de seguretat als finançadors respecte a la recuperació dels préstecs.

Services

Una de las principales vías de crecimiento del Grupo es poner en valor nuestro know-how en la gestión de parques de edificios en alquiler, especialmente residenciales, mediante la prestación de servicios a terceros.

Hemos demostrado durante muchos años ser capaces de cumplir con los más altos niveles de servicio a los arrendatarios de los edificios y con los más exigentes estándares de gestión y control y de reporting y de transparencia informativa, lo que es una garantía para clientes que puedan estar interesados en nuestros servicios. Adicionalmente, podemos gestionar sociedades y vehículos de inversión inmobiliaria, incluso sujetas a supervisión, excepto en aquellos casos que legalmente no podemos hacerlo, todo ello gracias a contar con una excelente plantilla de profesionales y sistemas de apoyo.

Nuestras ratios de eficiencia (beneficio operativo vs. ingresos) son comparables a los mejores de entre las grandes empresas de nuestro sector, gracias a la experiencia acumulada, a la mejora continua en nuestros sistemas y a la automatización de procesos.

A corto plazo no prevemos que esta línea de negocio tenga aportaciones significativas a la cuenta de resultados puesto que los contratos que tenemos firmados se refieren a edificios que están construyéndose en la actualidad o están en fase de proyecto. A medida que vayan entrando en explotación aumentarán los servicios prestados y la facturación. Somos optimistas respecto al potencial de este negocio y a que sea, a medio y largo plazo, una significativa fuente de resultados.

Services

Una de les vies principals de creixement del Grup és posar en valor el nostre know-how en la gestió de parcs d'edificis de lloguer, especialment residencials, a través de la prestació de serveis a tercers.

Hem demostrat durant molts anys que som capaços de complir amb els més alts nivells de servei als arrendataris dels edificis i amb els estàndards més exigents de gestió i control i de reporting i transparència informativa, cosa que és una garantia per als clients que puguin estar-ne interessats en els nostres serveis. També podem gestionar societats i vehicles d'inversió immobiliària, fins i tot subjectes a supervisió (excepte en els casos en què legalment no ho puguem fer), tot gràcies al fet que comptem amb una excel·lent plantilla de professionals i sistemes de suport.

Les nostres ràtios d'eficiència (benefici operatiu vs. ingressos) són comparables a les millors d'entre les grans empreses del sector, gràcies a l'experiència acumulada, a la millora contínua en els nostres sistemes i a l'automatització de processos.

A curt termini no preveiem que aquesta línia de negoci tingui aportacions significatives al compte de resultats ja que els contractes que tenim signats es refereixen a edificis que s'estan construint actualment o estan en fase de projecte. A mesura que vagin entrant en explotació augmentaran els serveis prestats i la facturació. Som optimistes respecte al potencial d'aquest negoci i que sigui, a mitjà i llarg termini, una font de resultats significativa.

Promoción inmobiliaria para la venta

Junto a su negocio patrimonial o de alquiler, el Grupo continua con su política de complementarlo con el negocio de la promoción para la venta, con el objetivo de tener del orden de 100 a 200 viviendas anuales en producción y venta,

Otro de nuestros objetivos es mantener el volumen de nuestra cartera de suelo en los niveles actuales, aun aplicando parte de ella al negocio patrimonial.

Fuentes de financiación y costes financieros previsibles

El Grupo contempla en su Plan Estratégico un límite máximo de financiación externa, con el fin de asegurar en todo momento que los ingresos corrientes del Grupo permiten cubrir sobradamente los compromisos financieros derivados de préstamos y el pago de dividendos.

El Grupo tiene actualmente un bajo nivel de endeudamiento. Por ello, aunque en su totalidad se encuentra contratado a tipos variables, el riesgo de tipo de interés está muy acotado. No obstante, se tienen contratadas coberturas que cubren algo más del 50% de los actuales préstamos a largo plazo. Por todo ello, no esperamos variaciones significativas en los gastos financieros derivados de la cartera de préstamos al cierre del ejercicio 2023. Respecto a nuevos endeudamientos, como el que financia la compra de una superficie comercial, realizada en el mes de febrero, se prevé que las rentas por alquiler cubran los nuevos compromisos financieros.

Promoció immobiliària per a la venda

Al costat del negoci patrimonial o de lloguer, el Grup continua amb la seva política de complementar-lo amb el negoci de la promoció per a la venda, amb l'objectiu de tenir entre 100 i 200 habitatges anuals en producció i venda.

Un altre dels nostres objectius és mantenir el volum de la nostra cartera de sòl en els nivells actuals, malgrat que n'apliquem una part al negoci patrimonial.

Fonts de finançament i costs financers previsibles

El Grup contempla en el seu Pla Estratègic un límit màxim de finançament extern, amb la finalitat d'assegurar en tot moment que els ingressos corrents del Grup permeten cobrir sobradament els compromisos financers derivats dels préstecs i el pagament de dividendes.

El Grup té actualment un baix nivell d'endeutament. Per això, tot i que en la totalitat es troba contractat a tipus variables, el risc del tipus d'interès està molt acotat. No obstant això, es tenen contractades cobertures que cobreixen una mica més del 50 % dels actuals préstecs a llarg termini. Per tot això, no esperem variacions significatives en els despeses financeres derivades de la cartera de préstecs al tancament de l'exercici 2023. Respecte a nous endeutaments, com el que finança la compra d'una superfície comercial realitzada al mes de febrer, es preveu que les rendes per lloguer cobreixin els nous compromisos financers.

8

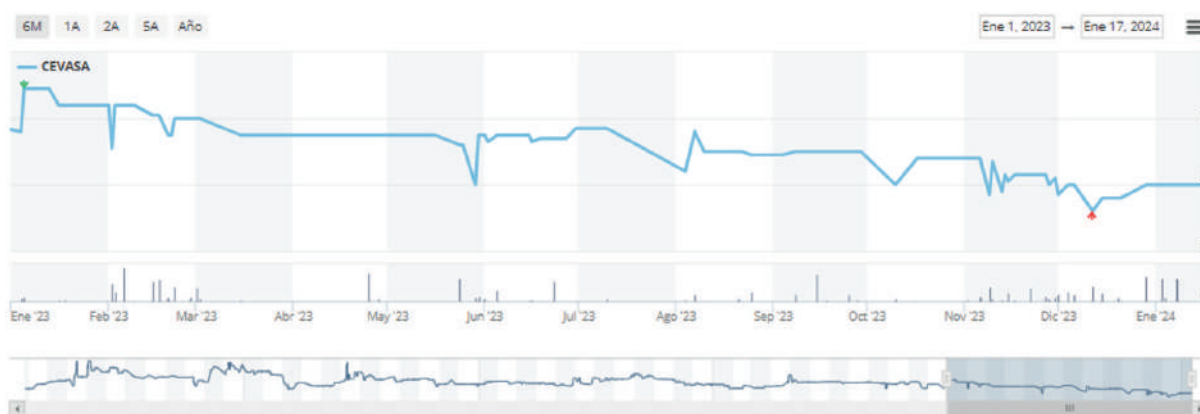
Política de remuneración al accionista y respecto a la acción

Política de remuneració a l'accionista i respecte a l'acció

8.1 Información sobre la acción y su evolución bursátil

Las acciones de CEVASA se negocian en la modalidad "fixing" del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) o "mercado continuo".

Durante el año 2023 las acciones de la Sociedad se negociaron en 84 sesiones bursátiles por un total de 105.973 acciones (104 el año anterior por un total de 115.936).



El precio de la acción comenzó el año 2023 en 6,85 euros, negociándose a lo largo del año con un precio mínimo de 5,60 euros, máximo de 7,45 y medio de 6,5515 euros, y cerrando en 6 euros.

Los precios a los que se negocia la acción están muy lejos del valor de los activos y no están evolucionando a la par que el aumento de valor del Grupo CEVASA. Muestra de ello es que el precio de cierre del ejercicio 2023 supone aproximadamente un 34,2% del valor liquidativo neto de la acción (EPRA Net Disposal Value - EPRA NDA-), frente a cerca del 39,5 % a comienzos de año.

8.2 Política de dividendos

La política de dividendos que viene aplicando la Sociedad se caracteriza por lo siguiente:

- La distribución de dividendos en metálico. No existen programas de retribución flexible al accionista con entrega de acciones.

Informació sobre l'acció i la seva evolució borsària

Les accions de CEVASA es negocien en la modalitat fixing del sistema d'interconnexió borsària espanyol (SIBE) o «mercat continu».

Durant l'any 2023 les accions de la societat s'han negociat en 84 sessions borsàries per un total de 105.973 accions (104 l'any anterior amb un total de 115.936).

El preu de l'acció va començar l'any 2023 en 6,85 euros, i s'ha negociat al llarg de l'any amb un preu mínim de 5,60 euros, màxim de 7,45 i mitjà de 6,5515 euros, i s'ha tancat en 6 euros.

Els preus als quals es negocia l'acció estan molt lluny del valor dels actius i no estan evolucionant a la par que l'augment de valor del Grup CEVASA. Mostra d'això és que el preu de tancament de l'exercici 2023 suposa aproximadament un 34,2 % del valor liquidatiu net de l'acció (EPRA Net Disposal Value - EPRA NDA), davant de prop del 39,5 % al començament d'any.

Política de dividendos

La política de dividendos que la societat ha estat aplicant es caracteritza pel següent:

- La distribució de dividendos en metàl·lic. No hi ha programes de retribució flexible per a l'accionista amb lliurament d'accions.

- Abono de un único dividendo anual, a mitad del ejercicio y tras su acuerdo por la Junta General. Este dividendo se distribuye con cargo a reservas, al mismo tiempo que los resultados anuales del grupo se retienen para aumentarlas.

- Respecto al monto del dividendo, los importes que ordinariamente se han venido acordando en los últimos ejercicios han representado un pay-out del orden del 50% del resultado operativo consolidado del Grupo.

La Junta General de Accionistas celebrada el pasado día 14 de junio de 2023 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 abonó el día 3 de julio. El importe pagado fue superior al que se venía abonando en los pasados ejercicios (0,20 euros por acción).

- Abonament d'un únic dividend anual, a mitjans d'exercici i després que ho acordi la Junta General. Aquest dividend es distribueix a càrrec de les reserves, alhora que els resultats anuals del Grup es retenen per augmentar-les.

- Respecte a la suma del dividend, els imports que ordinàriament s'han estat acordant en els últims exercicis han representat un pay-out del 50 % del resultat operatiu consolidat del Grup.

La Junta General d'Accionistes celebrada el dia 14 de juny de 2023 va acordar el pagament d'un dividend a cadascuna de les accions en circulació, excepte a les integrants de l'autocartera, amb un total per acció de 0,25 cèntims d'euro bruts, que es va pagar el dia 3 de juliol. L'import pagat va ser superior al que s'ha pagat en exercicis passats (0,20 euros per acció).

8.3 Facilitar el conocimiento y la liquidez del valor. Adquisición y enajenación de acciones propias

Considerando el escaso free float, la liquidez de las acciones en el mercado se facilita por GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., sociedad que opera con base a un contrato de liquidez, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Puntualmente y coincidiendo con los cierres trimestrales, la Sociedad publica el detalle de todas las operaciones realizadas en el marco de dicho contrato. Esta información puede ser consultada en el apartado de nuestra web (www.CEVASA.com) "Accionistas e inversores – hechos relevantes – otra información relevante", con enlace a la de la CNMV (www.cnmv.es).

Con el fin de facilitar liquidez al mercado y en el marco del contrato citado en el párrafo anterior, a lo largo del ejercicio 2023 dicha sociedad realizó 74 operaciones de compraventa totalizando 10.429 acciones (67 operaciones en 2022 totalizando 8.721 acciones).

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, al cierre del ejercicio 2023 CEVASA tenía en autocartera un total de 98.177 acciones, lo que representaba un 0,422% el capital social.

Facilitació del coneixement i la liquiditat del valor. Adquisició i alienació d'accions pròpies

Tenint en compte l'escàs free float, la liquiditat de les accions en el mercat es facilita per GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., societat que opera amb base a un contracte de liquiditat dintre dels límits establerts per la Junta General d'Accionistes de la societat. Puntualment i coincidint amb els tancaments trimestrals, la societat publica el detall de totes les operacions realitzades en el marc d'aquest contracte. Aquesta informació es pot contractar a l'apartat del nostre web (www.cevasa.com) «Accionistes i inversors - Fets rellevants - Una altra informació rellevant», amb enllaç a la CNMV (www.cnmv.es).

Amb l'objectiu de facilitar liquiditat al mercat i en el marc del contracte esmentat en el paràgraf anterior, al llarg de l'exercici 2023 la societat ha realitzat 74 operacions de compravenda, a partir de les quals s'han totalitzat 10.429 accions (el 2022 en van ser 67 amb un total de 8.721 accions).

Incloent les accions cedides a GVC GAESCO perquè dugués a terme les tasques que li corresponen segons el contracte de liquiditat, al tancament de l'exercici 2023 CEVASA ha tingut en autocartera un total de 98.177 accions, la qual cosa ha representat un 0,422 % del capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni realizaron acciones con éstas durante el ejercicio 2023.

Les filials de CEVASA no tenen accions de la matriu, ni han realitzat accions amb elles durant l'exercici 2023.

Con el fin de facilitar el conocimiento del valor por los inversores la Sociedad colabora con el Instituto Español de Analistas Financieros, dentro de su proyecto Lighthouse, que tiene como objetivo dar cobertura de análisis independiente a valores que no venían siendo analizados de manera sistemática por ninguna firma de análisis. Durante el ejercicio 2023, el Instituto ha venido publicando informes sobre la situación y perspectivas de la Sociedad, con periodicidad trimestral y coincidiendo con la publicación de resultados de la Sociedad. Estos informes están disponibles para su consulta por cualquier interesado en la web de la Bolsa de Madrid y el Instituto los circulariza a los principales intermediarios financieros y firmas de inversión.

Amb la finalitat de facilitar el coneixement del valor pels inversors, la societat col·labora amb l'Institut Espanyol d'Anàlisis Financers dins del seu projecte Lighthouse, que té com a objectiu donar cobertura d'anàlisi independent a valors que fins ara no s'havien analitzat de manera sistemàtica per cap empresa d'anàlisi. Durant l'exercici 2023, l'Institut ha publicat informes sobre la situació i perspectives de la societat, amb periodicitat trimestral i coincidint amb la publicació de resultats de la societat. Aquests informes estan disponibles per a la consulta de qualsevol interessat al web de la Borsa de Madrid i l'Institut els circularitza als principals intermediaris financers i firmes d'inversió.

9

Circunstancias y hechos importantes acaecidos tras el cierre del ejercicio

Circumstàncies i fets importants esdevinguts després del tancament de l'exercici

A excepción de la compra de una superficie comercial de 5.500 m² de la que se ha informado en el apartado 4.4 de este informe, no se han producido otros hechos o circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio 2023.

A excepció de la compra d'una superfície comercial de 5.500 m² de la que s'ha informat a l'apartat 4.4 d'aquest informe, no s'ha produït cap altre fet o circumstància importants després del tancament de l'exercici 2023.

10

Actividades de I+D+I

Activitats d'R+D+I

El Grupo, por la tipología de sus negocios, no realiza actividades de investigación y desarrollo en sentido estricto.

El Grup, per la tipologia dels seus negocis, no duu a terme activitats de recerca ni de desenvolupament en sentit estricte.

Anexo al Informe de Gestión Financiero

Annex a l'Informe financer de gestió

A1 Tablas resumen de EPRA performance measures

Taules resum d'EPRA performance measures

A 31 de Diciembre	2023		2022	
	Miles Euros	Euros por acción	Miles Euros	Euros por acción
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	490.248	21,17	483.744	20,89
EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	427.188	18,45	423.901	18,31
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	406.722	17,56	400.923	17,32

A 31 de Diciembre	2023	2022
	Miles Euros	Miles Euros
EPRA Net Initial Yield	3,59%	3,32%
EPRA 'topped up' Net Initial Yield	3,59%	3,32%
EPRA Vacancy Rate	2,95%	4,38%
EPRA Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)	30,97%	35,68%
EPRA Cost Ratio (excl. direct vacancy costs)	30,50%	35,15%

	2023 miles de €	2022 miles de €
Resultado neto atribuido al grupo - según IFRS Earnings per IFRS income statement	10.907	28.717
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye: Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:		
(i) Cambios de valor en inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	-745	-15.539
(ii) Beneficios o pérdidas de venta de inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses corrientes y no corrientes Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.	5	-4.182
(iv) Impuestos por venta de activos Tax on profits or losses on disposals	-1	1.046
(v) Deterioro de valor del fondo de comercio Negative goodwill / goodwill impairment		
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros, deuda y costes de cancelación asociados Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	-149	-81
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests		
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados Deferred tax in respect of EPRA adjustments	209	3.610
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a joint ventures (excepto si están incluidas por integración proporcional) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)		
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores Non-controlling interests in respect of the above	-117	370
Resultado EPRA EPRA Earnings	10.109	13.939
Nº promedio de acciones Basic number of shares	23.155	23.154
Resultado EPRA por acción (en euros) EPRA Earnings per Share (EPS)	0,44	0,60
Ajustes específicos de la Compañía Company specific adjustments		
Resultado post ajustes específicos de la Compañía Company specific Adjusted Earnings	10.109	13.939
Resultado post ajustes específicos Cía por acción (en euros) Company specific Adjusted EPS	0,44	0,60

EPRA Net Asset Value Metrics - 2023		miles de €	
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	388.998	388.998	388.998
Include/Exclude:			
i) Instrumentos híbridos Híbrid instruments			
NAV Diluido (Diluted NAV)	388.998	388.998	388.998
Include:			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40) Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40) Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes Revaluation of other non-current investments	2.262	2.262	2.262
(iii) Reval. de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero Revaluation of tenant leases hed as finance leases			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta Revaluation of trading properties	15.462	15.462	15.462
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	406.722	406.722	406.722
Exclude:			
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias Deferred tax in relation to fair value gains of IP	84.131	84.131	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros Fair value of financial instruments	-605	-605	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido Goodwill as a result of deferred tax			
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS Goodwill as per the IFRS balance sheet			
viii.b) Intangibles según el balance IFRS Intangibles as per the IFRS balance sheet			
Include:			
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija Fair value of fixed interest rate debt			
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa) Revaluation of intangibles to fair value			
xi) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias Real estate transfer tax		-63.060	
NAV	490.248	427.188	406.722
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles) Fully diluted number of shares	23.156	23.156	23.156
NAV por acción (NAV per share)	21,17	18,45	17,56

EPRA Net Asset Value Metrics - 2022		miles de €	
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	384.004	384.004	384.004
Include/Exclude:			
i) Instrumentos híbridos Híbrid instruments			
NAV Diluido (Diluted NAV)	384.004	384.004	384.004
Include:			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40) Revaluation of IP (if IAS 40 cost opcion is used)			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40) Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost opcion is used)			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes Revaluation of other non-current investments	1.584	1.584	1.584
(iii) Reval. de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero Revaluation of tenant leases hed as finance leases			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta Revaluation of trading properties	15.335	15.335	15.335
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	400.923	400.923	400.923
Exclude:			
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias Deferred tax in relation to fair value gains of IP	83.950	83.950	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros Fair value of financial instruments	-1.129	-1.129	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido Goodwill as a result of deferred tax			
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS Goodwill as per the IFRS balance sheet			
viii.b) Intangibles según el balance IFRS Intangibles as per the IFRS balance sheet			
Include:			
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija Fair value of fixed interest rate debt			
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa) Revaluation of intangibles to fair value			
xi) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias Real estate transfer tax		-59.842	
NAV	483.744	423.901	400.923
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles) Fully dilluted number of shares	23.154	23.154	23.154
NAV por acción (NAV per share)	20,89	18,31	17,32

A4 EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield

EPRA NIY and 'topped-up' NIY		miles de €	
		2023	2022
EPRA NIY and 'topped-up' NIY			
Cartera de activos - en propiedad Investment property – wholly owned		513.546	511.707
Cartera de activos - con JV/Fondos Investment property – share of JVs/Funds			
Existencias inmobiliarias (incl. Participaciones in JVs) Trading property (including share of JVs)			
Menos: desarrollos Less: developments		-5.876	-5.421
Total Cartera en alquiler Completed property portfolio	E	507.670	506.286
Estimación de los costes de compra Allowance for estimated purchasers' costs			
Estimación valor bruto Cartera Gross up completed property portfolio valuation	B	507.670	506.286
Passing Rent anualizada Annualised cash passing rental income		21.229	19.669
(-) Ingresos por recuperación de gastos (considerados en la línea anterior) Property outgoings		-2.989	-2.876
Rentas Netas Anualizadas Annualised net rents	A	18.240	16.793
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives^{2,3}			
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas Topped-up net annualised rent	C	18.240	16.793
EPRA NIY	A/B	3,59%	3,32%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,59%	3,32%

A5 EPRA vacancy rate

		miles de €	
Ratio Desocupación EPRA EPRA Vacancy Rate		31.12.2023	31.12.2022
Renta de mercado estimada de superficie vacía Estimated Rental Value of vacant space	A	723	950
Renta de mercado estimada del total portfolio Estimated rental value of the whole portfolio	B	24.563	21.686
Ratio Desocupación EPRA EPRA Vacancy Rate	A/B	2,95%	4,38%

A6 EPRA Cost Ratios

		miles de €	
		2023	2022
Incluye:			
(i)	Gastos operativos y de gestión/administración de los edificios (incluye gastos generales de la empresa imputables a la actividad de alquiler) - IFRS Administrative/operating expense line per IFRS income statement	6.125	6.452
(ii)	Gastos netos por servicios prestados a los inquilinos Net service charge costs/fees		
(iii)	Fees de gestión Management fees less actual/estimated profit element		
(iv)	Otros ingresos percibidos con la intención de compensarnos de gastos operativos relacionados con el alquiler Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		
(v)	Gastos atribuibles de Joint Ventures Share of Joint Ventures expenses		
Excluir (si es parte de lo anterior): Exclude (if part of the above):		5	46
(vi)	Depreciación de inversiones inmobiliarias, otros activos en alquiler (concesiones) y existencias inmobiliarias Investment property depreciation	5	46
(vii)	Costes de alquileres Ground rent costs		
(viii)	Costes de servicio incluidos en las rentas pero no facturados separadamente Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación) EPRA Costs (including direct vacancy costs)		6.619	7.292
(ix)	Costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo Direct vacancy costs	101	107
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación) EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)		6.518	7.185
(x)	Ingresos brutos por rentas menos gastos de concesiones administrativas- según IFRS Gross Rental Income less ground rents – per IFRS	21.371	20.440
(xi)	Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos brutos por rentas) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)		
(xii)	Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)		
Ingresos brutos por rentas Gross Rental Income		21.371	20.440
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación) EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)		A/C	30,97%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación) EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)		B/C	35,15%
Información Adicional recomendada por EPRA Additional Recommended EPRA Disclosure			
Gastos generales y operativos capitalizados Overhead and operating expenses capitalised (inlc. share of joint ventures) Explicación de políticas seguidas por la Compañía en cuanto a capitalización de gastos Companies should clearly explain their policy with regard to overheads capitalised even if they do not disclose the amount of overheads capitalised or disclose a nil amount (see explanation)			

A7 EPRA Capex disclosure

Property-related CAPEX		miles de €	
	2022	2021	
Adquisiciones Acquisitions			
Desarrollo Development	149		
Propiedades de inversión Investment properties			
Espacio alquilable incremental Incremental lettable space			
Espacio alquilable no incremental No Incremental lettable space	1.033	701	
Incentivos para inquilinos Tenant incentives			
Otros tipos de gastos materiales no asignados Other material non-allocated types of expenditure			
Interés capitalizado (si aplica) Capitalised interest (if applicable)			
Total Capital Expenditure	1.182	701	
Conversión de devengo a efectivo Conversion from accrual to cash basis			
Total Capital Expenditure on cash basis	1.182	701	



Indicadores generales financieros y económicos		Miles de Euros	
		2023	2022
EBITDA (miles de euros) Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization (no incluye plusvalías y minusvalías de activos inmobiliarios)	Resultado de explotación + amortización + deterioros + otras partidas que no suponen entradas o salidas de efectivo de las operaciones	14.867	22.083
Cash-flow del ejercicio		-1.116	5.019
Cash-flow de las actividades de operación		6.194	16.475
Cash-flow de las actividades de inversión		3.652	-763
Cash-flow de las actividades de financiación		-10.962	-10.693
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros) incluye plusvalías y minusvalías de activos inmobiliarios	Resultado total no financiero de las operaciones	15.335	37.627
Indicadores de estructura patrimonial			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pas. corrientes	3,54	2,64
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto + pasivos no corrientes)/Activos corrientes	12,74	12,44
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto + Deuda neta)	0,10	0,10
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	3,09	2,07
Indicadores relacionados con la rentabilidad			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	2,9%	7,5%
Retorno de los activos (ROA-Return on assests)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	2,1%	5,4%
Indicadores operativos de gestión			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	0,4%	-0,3%
Indicadores bursátiles y otros			
Cotización al cierre del ejercicio (en euros)		6,00	6,9
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	139.523	159.289
Price Earnings Ratios (PER) (en euros)	Cotización de la acción/beneficio por acción	12,0	5,4
Patrimonio Neto por acción (en euros)	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	16,7	16,5
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción/cotización media	3,1%	2,9%

B INFORME NO FINANCIERO Environmental, Social and Governance (ESG)

INFORME NO FINANCER Environmental, Social and Governance (ESG)

B.1 POLITICAS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA (RSC) Y ESG DEL GRUPO CEVASA

B.1.1 Valor de la sostenibilidad para el Grupo CEVASA

En todas sus actividades y actuaciones el Grupo CEVASA tiene especialmente en consideración:

- Su impacto social.
- Su impacto en el medio ambiente y sostenibilidad.
- Su repercusión en el bienestar de sus empleados, seguridad y salud.
- En relación con sus clientes, que estén satisfechos con los servicios, sean de calidad y exista un equilibrio entre precio y servicios, siendo siempre receptivos a sus problemáticas, económicas o de cualquier otro tipo.
- En relación con sus proveedores, como requisito para su homologación, se les exige un comportamiento ético y responsable, acorde con las políticas sociales y de calidad de CEVASA. Con ellos se pretende una relación estable, equilibrada y de máxima cooperación, priorizando la contratación de proveedores locales.
- Que se realicen con total transparencia con los grupos de interés: accionistas, clientes, proveedores, empleados, Administraciones Públicas, etc.
- Que sean ética y socialmente responsables y acordes con nuestro código ético, que compromete y aplica a todos aquellos que se relacionan con la empresa en sus actividades laborales, comerciales y profesionales. Con el fin de denunciar incumplimientos se tiene puesto a disposición de todos ellos canales electrónicos de denuncias y de reclamaciones, donde cualquiera puede aportar sus quejas, reclamaciones o sugerencias, de forma nominal

POLÍTiques DE RESPONSABILITAT SOCIAL CORPORATIVA (RSC) I ESG DEL GRUP CEVASA

Valor de la sostenibilitat per al Grup CEVASA

En totes les seves activitats i actuacions, el Grup CEVASA té especialment en consideració:

- L'impacte social.
- L'impacte en el medi ambient i la sostenibilitat.
- La repercussió en el benestar, seguretat i salut dels empleats.
- En relació amb els clients, que estiguin satisfets amb els serveis, que siguin de qualitat i que hi hagi un equilibri entre preu i serveis, així com ser-ne sempre receptius a les problemàtiques, econòmiques o de qualsevol altre tipus.
- En relació amb els proveïdors, com a requisit per a l'homologació, se'ls exigeix un comportament ètic i responsable, d'acord amb les polítiques socials i de qualitat de CEVASA. Amb ells es pretén una relació estable, equilibrada i de màxima cooperació, prioritzant la contractació de proveïdors locals.
- Que les activitats es duguin a terme amb total transparència amb els grups d'interès: accionistes, clients, proveïdors, empleats, administracions públiques, etc.
- Que siguin èticament i socialment responsables d'acord amb el nostre codi ètic, que compromet i aplica a tothom qui es relacioni amb l'empresa, en les seves activitats laborals, comercials i professionals. Amb la finalitat de denunciar incompliments, s'ha posat a disposició de tots ells canals electrònics de denúncies i de reclamacions, on qualsevol pot aportar-ne queixes, reclamacions o suggeriments, de forma nominal o anònima. Amb això prevenim

o anónima. Con ello prevenimos conductas ilegales, ilegítimas y prácticas que amenacen el buen comportamiento social y los derechos humanos.

Estamos comprometidos en trabajar activamente con nuestros clientes, socios comerciales, proveedores y demás partes interesadas para que apliquen políticas medioambientales responsables y para que todas nuestras actividades tengan, directa o indirectamente, el mínimo impacto ambiental, fomentando la prevención de la contaminación, la minimización de los residuos y la adecuada gestión de los recursos.

Uno de los principios de la Política de Responsabilidad Social Corporativa (en adelante RSC) es la mejora continua, mediante nuevas actuaciones y aumento de la intensidad de las ya existentes.

En todas sus actuaciones el Grupo CEVASA tiene especialmente en consideración su impacto en el medio ambiente y su sostenibilidad.

Ni CEVASA ni su Grupo desarrollan actividades con un impacto especialmente relevante en el medio ambiente y en la seguridad y salud de la población. Por ello, los recursos de que disponemos, destinados a la prevención de riesgos ambientales, están ajustados a esa realidad.

Considerando el riesgo medioambiental derivado de las actividades del Grupo, no se tienen provisiones ni constituido garantías específicas para cubrir riesgos ambientales, más allá de los seguros que tenemos contratados y que cubren estas eventualidades.

B.1.2 Desarrollo de la sostenibilidad en el Grupo CEVASA

La política de RSC de CEVASA se ha acordado por el Consejo de Administración de CEVASA, en el marco de sus reglas y prácticas de gobierno corporativo y su impulso y seguimiento se hace, en primer lugar, por la Comisión de Sostenibilidad, que actualmente está integrada por tres consejeros.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, la Comisión de

conductes il·legals, il·legítimes i pràctiques que amenacin el bon comportament social i els drets humans.

Ens comprometem a treballar activament amb els nostres clients, socis comercials, proveïdors i altres parts interessades perquè apliquin polítiques mediambientals responsables i perquè totes les nostres activitats tinguin, directament o indirectament, el mínim impacte ambiental i que fomentin la prevenció de la contaminació, la minimització dels residus i la gestió adequada dels recursos.

Un dels principis de la política de responsabilitat social corporativa (en endavant, «RSC») és la millora contínua, a través de noves actuacions i l'augment de la intensitat de les ja existents.

El Grup CEVASA té especialment en consideració l'impacte en el medi ambient i la sostenibilitat de totes les seves activitats.

Ni CEVASA ni la resta d'empreses del Grup duen a terme activitats que tinguin un impacte especialment rellevant en el medi ambient, en la seguretat o en la salut de la població. Els recursos de què disposem, destinats a la prevenció de riscos ambientals, s'ajusten a aquesta realitat.

Considerant el risc mediambiental derivat de les activitats del Grup, no es tenen provisions ni s'han constituït garanties específiques per cobrir riscos ambientals, més enllà de les assegurances que tenim contractades i que cobreixen aquestes eventualitats.

Desenvolupament de la sostenibilitat al Grup CEVASA

Les polítiques d'RSC de CEVASA han estat acordades pel Consell d'Administració del Grup, en el marc de les regles i pràctiques de govern corporatiu i de l'impuls i seguiment que en fa, en primer lloc, la Comissió de Sostenibilitat, actualment integrada per tres consellers.

Sense comptar altres tasques que li assigni el Consell d'Administració, la Comissió de

Sostenibilidad tiene las siguientes funciones:

(a) Proponer al Consejo la aprobación de la estrategia y política de sostenibilidad, revisarla periódicamente y proponer su actualización

(b) Conocer y orientar la política, los objetivos y directrices del Grupo CEVASA en el ámbito medioambiental y social y revisar periódicamente el desempeño en estas materias del Grupo con el objeto de revisar la efectividad de las referidas políticas, objetivos y directrices.

(c) Conocer, analizar e informar al Consejo de Administración acerca de las expectativas de los distintos grupos de interés de la Sociedad, tales como accionistas, empleados, clientes, proveedores y sociedad en general, sobre las materias objeto de su competencia.

(d) Conocer, impulsar, orientar y supervisar los objetivos, planes de actuación y prácticas de la Sociedad y su grupo en materia de sostenibilidad, tales como derechos humanos, seguridad, salud y prevención de riesgos laborales, empleo, diversidad e integración, igualdad de oportunidades y conciliación, ética y conducta y medioambiente.

(e) Conocer y revisar los índices existentes para evaluar el posicionamiento del Grupo en materia de sostenibilidad.

(f) Conocer las modificaciones legales con posible influencia significativa para la Sociedad en materia de sostenibilidad, así como las tendencias en esta materia con el objeto de impulsar, en su caso, planes de actuación.

(g) Definir los criterios de aplicación del presupuesto establecido anualmente para fines de interés social.

(h) Revisar e informar cuando proceda sobre el contenido de la información no financiera en materia de su competencia.

(i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materia de su competencia.

La Comisión de Sostenibilidad orienta y supervisa los objetivos, planes de actuación y prácticas de la Sociedad en materias de Environmental, Social

Sostenibilitat té les funcions següents:

(a) Proposar al Consell l'aprovació de la política i l'estratègia de sostenibilitat, revisar-les periòdicament i proposar-ne l'actualització.

(b) Conèixer i orientar la política, els objectius i directrius del Grup CEVASA en l'àmbit mediambiental i social, i revisar periòdicament l'execució d'aquestes matèries del Grup a fi de revisar l'efectivitat de les polítiques, directrius i objectius esmentats.

(c) Conèixer, analitzar i informar el Consell d'Administració de les expectatives dels diferents grups d'interès de la societat, com ara els accionistes, empleats, clients, proveïdors i la societat en general, sobre les matèries objecte de la seva competència.

(d) Conèixer, impulsar, orientar i supervisar els objectius, plans d'actuació i pràctiques de la societat i el Grup en matèria de sostenibilitat; com ara drets humans, seguretat, salut i prevenció de riscos laborals, ocupació, diversitat i integració, igualtat d'oportunitats i conciliació, ètica i conducta, i medi ambient.

(e) Conèixer i revisar els índexs existents per avaluar el posicionament del Grup en matèria de sostenibilitat.

(f) Conèixer les modificacions legals que poden influir significativament sobre la societat en matèria de sostenibilitat, així com les tendències d'aquest àmbit a fi d'impulsar, si escau, plans d'actuació.

(g) Definir els criteris d'aplicació del pressupost establert anualment per a objectius d'interès social.

(h) Revisar i informar quan escaigui sobre el contingut de la informació no financera en matèria de la seva competència.

(i) Informar en la Junta General d'Accionistes sobre les qüestions que s'hi plantegin en matèria de la seva competència.

La Comissió de Sostenibilitat orienta i supervisa els objectius, plans d'actuació i pràctiques de la societat en matèria Environmental, Social and

and Governance (en adelante ESG), evaluando las propuestas de la dirección y proponiendo al Consejo de Administración líneas de actuación.

Se muestra imprescindible avanzar en materias de ESG, entre otras cosas, por las siguientes:

a) Las normativas europeas y españolas están restringiendo determinadas financiaciones y ayudas públicas a inversiones sostenibles.

b) Los participantes en los mercados financieros y especialmente los fondos de inversión están obligados a facilitar a los inversores información sobre la sostenibilidad de las inversiones que financian y a qué objetivos medioambientales contribuyen las inversiones (especialmente los fondos de inversión, fondos de pensiones, banca, etc.). Si CEVASA quisiera a futuro financiarse en esos mercados debería informar a los financiadores con detalle de la calificación ESG de las inversiones que pretende financiar y, si es una financiación corporativa, de si cuenta con alguna certificación ESG.

c) En el entorno RICS (estándares de valoración de inmuebles y carteras inmobiliarias) existen notas sobre sostenibilidad y ESG, que tienen como objetivo que los tasadores tengan en cuenta esos factores cuando valoran los activos (certificados de calidad, riesgos futuros del activo respecto a estas materias, etc.). Es evidente que los activos de mayor calidad en “ESG” deberían valer más.

d) Es un hecho que en el futuro aumentarán las obligaciones respecto a que las actuaciones de las empresas tengan en mayor consideración los intereses de la sociedad, de sus trabajadores y de otros grupos de interés en sus políticas empresariales, por lo menos tanto como consideran los intereses de sus accionistas. De la obligación de informar se va a pasar, poco a poco, a la obligación de hacer.

Governance (en endavant, «ESG»), avaluant les propostes de la direcció i proposant al Consell d'Administració línies d'actuació.

És imprescindible avançar en matèria d'ESG, entre d'altres coses, pels següents motius:

a) Les normatives europees i espanyoles estan restringint determinats finançaments i ajudes públiques a inversions sostenibles.

b) Els participants en els mercats financers i especialment els fons d'inversió estan obligats a facilitar als inversors informació sobre la sostenibilitat de les inversions que financen i a quins objectius mediambientals contribueixen les inversions (especialment els fons d'inversió, fons de pensions, banca, etc.). Si CEVASA volgués en un futur finançar-se en aquests mercats, hauria d'informar als finançadors amb detall de la qualificació ESG de les inversions que pretén finançar i, si és un finançament corporatiu, si disposa d'alguna certificació ESG.

c) A l'entorn RICS (estàndards de valoració d'immobles i carteres immobiliàries) hi ha notes sobre sostenibilitat i ESG que tenen com a objectiu que els taxadors tinguin en compte aquests factors quan valoren els actius (certificats de qualitat, riscos futurs de l'actiu respecte a aquestes matèries, etc.). És evident que els actius de més qualitat en ESG haurien de valer més.

d) És un fet que, en el futur, augmentaran les obligacions respecte al fet que les actuacions de les empreses tinguin en major consideració els interessos de la societat, dels treballadors i d'altres grups d'interès en les seves polítiques empresarials, al menys tant com en tenen en compte els interessos dels accionistes. De l'obligació d'informar es passarà, poc a poc, a l'obligació de fer.

B.1.3 Futuro próximo: aplicación del marco europeo/nacional

En las pasadas dos décadas se ha avanzado mucho en materia de gobernanza de las empresas, especialmente respecto a las empresas cotizadas (primero como recomendaciones como el Código Olivenza y después muchas de ellas trasladadas a la Ley de Sociedades de Capital y otras). Sin tener el carácter de obligación, desde hace varios años las vigentes recomendaciones en materia de Gobierno Corporativo aplicables a las empresas cotizadas ya hacían incidencia en avanzar en materia de ESG.

En los últimos años se ha avanzado también en normativas que afectan a cuestiones sociales y de relación con los trabajadores (como las que obligan a planes de igualdad en las empresas o a disponer de canales éticos o de denuncias). También se ha avanzado en materia de sostenibilidad medioambiental. Por ejemplo, en nuestro sector, el Código Técnico de la Edificación, que data de 2006 y se centraba en cuestiones de seguridad y calidad de las construcciones, ha quedado obsoleto y veremos como paulatinamente se le incorporan regulaciones en materia de sostenibilidad de los edificios. También veremos pronto regulaciones que, además de a las nuevas construcciones, afectarán al mantenimiento y renovación de las existentes en lo que a esta materia se refiere.

Futur pròxim: aplicació del marc europeu/nacional

En les dues dècades passades s'ha avançat molt en matèria de governança de les empreses, especialment respecte a les empreses cotitzades (primer com a recomanacions com el Codi Olivenza i després moltes d'elles traslladades a la Llei de Societats de Capital i altres). Sense tenir el caràcter d'obligació, des de fa uns quants anys les recomanacions vigents en matèria de govern corporatiu aplicables a les empreses cotitzades ja feien incidència a avançar en matèria d'ESG.

En els darrers anys s'ha avançat també en normatives que afecten qüestions socials i de relació amb els treballadors (com les que obliguen plans d'igualtat a les empreses o disposar de canals ètics o de denúncies). També s'ha avançat en matèria de sostenibilitat mediambiental. Per exemple, al nostre sector, el Codi Tècnic de l'Edificació, que data del 2006 i se centrava en qüestions de seguretat i qualitat de les construccions, ha quedat obsolet i veurem com paulatinament se li incorporen regulacions en matèria de sostenibilitat dels edificis. També veurem aviat regulacions que, a més de les noves construccions, afectaran el manteniment i la renovació de les existents pel que fa a aquesta matèria.



También ha avanzado en los últimos años en las normas que obligan a facilitar información no financiera, comenzando por la que aplica a las empresas financieras y continuando por las no financieras.

La normativa que aplica a las empresas no financieras en materia de implementación e información sobre políticas y actuaciones en materias de ESG son las siguientes:

- La Directiva 2014/95/UE del Parlamento Europeo y del Consejo: establece determinadas obligaciones de divulgación de información no financiera e información sobre diversidad por parte de grandes empresas y grupos.

Ley 11/2018 de Información No Financiera y diversidad, que traspuso a la normativa española la directiva anterior:

Regulan la obligación de publicación del Estado de Información No Financiera (en adelante EINF) y su contenido. En el futuro inmediato se deberá incluir también en estos informes, en el apartado de información de riesgos, la exposición financiera de la empresa al cambio climático, con identificación de aquellos riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, con su posible impacto, estrategia que se sigue, métricas, escenarios y objetivos utilizados para evaluarlos y gestionarlos.

CEVASA, aun siendo una entidad de interés público (cotizada), por su dimensión (menos de 250 empleados), no está obligada a elaborar el EINF.

- Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles, conocido como Reglamento sobre Taxonomía.

Mediante el mismo se obliga a las empresas que deben elaborar el EINF a:

- Divulgar en el EINF, los volúmenes y las proporciones de la cifra de negocios, CAPEX y OPEX que pueden considerarse actividades económicas ambientales sostenibles, de acuerdo a la taxonomía publicada.

- Divulgar a partir 01/01/2023 los indicadores clave de resultados, de acuerdo a los anexos del Reglamento.

A més, s'ha avançat en els darrers anys en les normes que obliguen a facilitar informació no financiera, començant per la que aplica a les empreses financeres i continuant per les no financeres.

Les normatives que apliquen les empreses no financeres en matèria d'implementació i informació sobre polítiques i actuacions en matèries d'ESG són les següents:

- La Directiva 2014/95/UE del Parlament Europeu i del Consell: estableix determinades obligacions de divulgació d'informació no financera i informació sobre diversitat per part de grans empreses i grups.

Llei 11/2018 d'Informació No Financera i Diversitat, que va traspasar a la normativa espanyola la directiva anterior:

Regulen l'obligació de publicació de l'Estat d'Informació No Financera (en endavant, «EINF») i el seu contingut. En un futur immediat haurà d'incloure's també en aquests informes, en l'apartat d'informació de riscos, l'exposició financera de l'empresa al canvi climàtic, amb identificació d'aquells riscos i oportunitats relacionats amb el canvi climàtic, el possible impacte, l'estratègia que se segueix, mètriques, escenaris i objectius per avaluar-los i gestionar-los.

CEVASA, tot i ser una entitat d'interès públic (cotitzada), no està obligada a elaborar l'EINF atesa la seva dimensió (menys de 250 empleats).

- Reglament (UE) 2020/852 del Parlament Europeu i del Consell de 18 de juny de 2020 relatiu a l'establiment d'un marc per facilitar les inversions sostenibles, conegut com a Reglament sobre Taxonomia.

Mitjançant aquest Reglament, s'obliga a les empreses que han d'elaborar l'EINF a:

- Divulgar en l'EINF els volums i les proporcions de la xifra de negocis, CAPEX i OPEX que poden considerar-se activitats econòmiques ambientals sostenibles, d'acord amb la taxonomia publicada.

- Divulgar a partir de l'01/01/2023 els indicadors clau de resultats, d'acord amb els annexos del Reglament.

CEVASA no obligada por no estar obligada a EINF.

- Directiva (UE) 2022/2464 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de diciembre de 2022 por la que se modifican el Reglamento (UE) 537/2014, la Directiva 2004/109/CE, la Directiva 2006/43/CE y la Directiva 2013/34/UE, por lo que respecta a la presentación de información sobre sostenibilidad por parte de las empresas. Se encuentra pendiente de traslación a normativa española):

Regula la presentación de información sobre sostenibilidad y otros (ESG), ampliando los sujetos obligados a las pymes cotizadas.

CEVASA estará obligada a partir del 01/01/2027 (Reporting ejercicio 2026).

- Artículo 48 del Código de comercio

Las sociedades que formulen cuentas consolidadas y que cumplan los requisitos que se informan deben incluir en el informe de gestión consolidado un estado de información no financiera consolidado.

Estamos trabajando para desarrollar un EINF completo que no sólo se ajuste a todos los requerimientos legales cuando nos sea de aplicación. En un corto plazo y partiendo de las actividades que realiza el Grupo:

- Evaluaremos, para cada actividad, el cumplimiento de los umbrales y criterios que la identifican como actividad sostenible por contribuir a uno de los 6 objetivos que se informan en la Taxonomía.

- Testearemos, para dichas actividades, que no perjudican significativamente a los demás objetivos medioambientales.

- Estableceremos las acciones que debemos acometer para garantizar que cumplimos con los estándares sociales mínimos.

- Respecto del total, calcularemos el porcentaje de ingresos, CAPEX y OPEX correspondientes a las actividades ambientalmente sostenibles según la Taxonomía.

Adicionalmente a los KPI,s (Key Performance Indicator) obligatorios incluiremos los principales que recomienda EPRA (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines), calculados como sugieren.

CEVASA no hi està obligada per no estar obligada a l'EINF.

- Directiva (UE) 2022/2464 del Parlament Europeu i del Consell de 14 de desembre de 2022, per la qual es modifiquen el Reglament (UE) 537/2014, la Directiva 2004/109/CE, la Directiva 2006/43/CE i la Directiva 2013/34/UE, pel que fa a la presentació d'informació sobre sostenibilitat per part de les empreses. Es troba pendent de traspàs a la normativa espanyola:

Regula la presentació d'informació sobre sostenibilitat i altres (ESG), ampliant els subjectes obligats a les pimes cotitzades.

CEVASA hi estarà obligada a partir de l'01/01/2027 (informe exercici 2026).

- Article 48 del Codi de Comerç

Les societats que formulin comptes consolidats i que compleixin els requisits que s'informen han d'incloure en l'informe de gestió consolidat un estat d'informació no financera consolidat.

Estem treballant per desenvolupar un EINF complet que no només s'ajusti als requeriments legals quan ens sigui d'aplicació a curt termini i partint de les activitats que realitza el Grup:

- Avaluarem, per a cada activitat, el compliment dels llistats i criteris que l'identifiquen com a activitat sostenible per contribuir a un dels 6 objectius que s'informen en la taxonomia.

- Comprovarem, per a aquestes activitats, que no perjudiquen significativament els altres objectius mediambientals.

- Establirem les accions que hem d'emprendre per garantir que complim amb els estàndards socials mínims.

- Respecte del total, calcularem el percentatge d'ingressos, CAPEX i OPEX corresponents a les activitats ambientalmente sostenibles segons la taxonomia.

Adicionalment als KPI (Key Performance Indicator) obligatoris, inclourem els principals que recomana EPRA (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines), calculats tal com suggereixen.

También estamos avanzando en fijar unos objetivos claros de mejora y medibles en materia de ESG.

B.1.4 Motivo del informe

Considerando todo lo anterior y aún sin estar obligada, CEVASA viene presentando desde hace un par de años información no financiera en su informe de gestión integral, que es el “embrión” del futuro y obligatorio EINF o informe de sostenibilidad.

En este documento se informa de las líneas estratégicas, actividades y compromisos asumidos en materias de RSC y ESG y también se facilitan informaciones sobre el desempeño del Grupo CEVASA en esas materias (actividades desarrolladas, presupuestos aplicados, y grado de ejecución y cumplimiento de los objetivos establecidos).

Con el fin de que las actuaciones realizadas puedan ser adecuadamente evaluadas y comparadas, cuando es posible y relevante se facilitan informaciones adecuadas a nuestras actividades empresariales que tienen suficiente relevancia. Dichas informaciones se han elaborado con fiabilidad, cumpliendo, en la medida de lo posible, las directrices de la Comisión Europea, los puntos del art.49 del Código de comercio y los estándares de Global Reporting Initiative (GRI).

B.2 MEDIOAMBIENTE (E)

Las empresas deben reducir su impacto ambiental, y una de las formas más importantes de hacerlo es reduciendo su huella de carbono.

Respecto al sector inmobiliario, la normativa europea clasifica al sector de la construcción y actividades inmobiliarias como sector cuyas actividades pueden tener una contribución sustancial tanto a la mitigación del cambio climático como a la adaptación a dicho cambio. Se estima que los edificios son cerca del 35 % de las emisiones mundiales de carbono relacionadas con la energía. Cerca del 70% de esas emisiones corresponden a edificios ocupados y el 30% restante se asocia a los procesos de construcción de nuevos edificios y de los materiales que en ellos se utilizan.

També estem avançant en fixar uns objectius clars de millora i mesurables en matèria d'ESG.

Motiu de l'informe

Considerant tot l'anterior i sense estar obligada encara, CEVASA presenta des de fa un parell d'anys informació no financera en l'informe de gestió integral, que és l'embrió del futur i obligatori EINF o informe de sostenibilitat.

En aquest document s'informa de les línies estratègiques, activitats i compromisos assumits en matèries d'RSC i ESG i també es faciliten informacions sobre l'exercici del Grup CEVASA en aquestes matèries (activitats desenvolupades, pressuposts aplicats, grau d'execució i compliment dels objectius establerts).

Per tal que les actuacions realitzades puguin ser adequadament avaluades i comparades, quan és possible i rellevant es faciliten informacions adequades a les nostres activitats empresarials que tenen suficient rellevància. Aquestes informacions s'han elaborat amb fiabilitat, complint, en la mesura del possible, les directrius de la Comissió Europea, els punts de l'art. 49 del Codi de Comerç i els estàndards de la Global Reporting Initiative (GRI).

MEDIAMBIENT (E)

Les empreses han de reduir el seu impacte ambiental, i una de les formes més importants de fer-ho és reduint la petjada de carboni.

Respecte al sector immobiliari, la normativa europea classifica el sector de la construcció i activitats immobiliàries com a un sector les activitats del qual poden tenir una contribució substancial tant a la mitigació com a l'adaptació al canvi climàtic. S'estima que els edificis representen prop del 35 % de les emissions mundials de carboni relacionades amb l'energia. Prop del 70 % d'aquestes emissions corresponen a edificis ocupats i el 30 % restant s'associen als processos de construcció d'edificis nous i dels materials que s'hi utilitzen.

En el Grupo CEVASA estamos comprometidos con la reducción de las emisiones de efecto invernadero y a frenar el cambio climático, desde dos vertientes: la directa, esforzándonos en reducir los consumos, y la indirecta, trabajando con compañías de suministros que se basen en fuentes de energía renovables.

Al Grup CEVASA estem compromesos amb la reducció de les emissions amb efecte d'hivernacle i a frenar el canvi climàtic, des de dues vessants: la directa, esforçant-nos per reduir el consum; i la indirecta, treballant amb companyies de subministraments que es basin en fonts d'energia renovables.



Cuando se estima que es lo más adecuado, nuestros edificios incorporan instalaciones centralizadas y otros sistemas de producción y ahorro energético, que contribuyen a hacer más asequibles los costes asociados a la vivienda. CEVASA ha sido pionera en el desarrollo de promociones altamente eficientes y que, en algunos casos, representan ahorros próximos al 50% en consumos de calefacción, respecto a sistemas tradicionales individuales. Con ello, no solo hacemos más asequible la vivienda, sino que también contribuimos a una economía más sostenible y saludable

Quan s'estima que és el més adient, incorporem als nostres edificis instal·lacions centralitzades i altres sistemes de producció i estalvi energètic que contribueixen a fer més assequibles els costos associats a l'habitatge. CEVASA ha estat pionera en el desenvolupament de promocions altament eficients que, en alguns casos, suposen estalvis de prop del 50 % en el consum de calefacció respecte als sistemes individuals tradicionals. Amb això, no només fem l'habitatge més assequible, sinó que també contribuïm a una economia més sostenible i saludable.

B.2.1 Consumos energéticos

Respecto a consumos, desde hace varios años recopilamos datos de manera automatizada, y, aunque todavía no hemos establecido objetivos de reducción cuantificables sí pretendemos que año tras año se observe una reducción de los mismos.

B.2.1.1 Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria

2.1.1.A.- Objetivo

Estamos comprometidos en reducir progresivamente los consumos energéticos y de agua de nuestros edificios, aumentando la eficiencia de los sistemas instalados y aumentando, en la medida de los posible, los sistemas de energía renovable.

Por ello, la energía eléctrica comercializada proviene al 100% de fuentes renovables, según nos informan las compañías eléctricas con las que la tenemos contratada, con un contenido de carbono (kg de dióxido de carbono por kWh) del 0,00 y residuos radioactivos (miligramos por kWh) del 0,00.

2.1.1.B.- Principales actuaciones para mejorar la eficiencia energética realizadas

En las actuaciones corrientes de mantenimiento de los edificios y las viviendas que los mantienen en condiciones óptimas de utilización, se tiene siempre en consideración la eficiencia energética en la sustitución de instalaciones. Ejemplos de ellos son los siguientes:

- En los últimos años venimos cambiando la mayor parte de las luminarias de los edificios de viviendas por leds, con el fin de reducir los consumos eléctricos.
- De manera permanente hacemos un seguimiento respecto al correcto funcionamiento de las instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente, para evitar problemas de funcionamiento que puedan generar excesos de consumo.
- De manera periódica auditamos los consumos eléctricos de los servicios comunitarios de las diferentes promociones, con el fin de ajustar las potencias contratadas a los consumos reales, adecuando así los costes que se repercuten por este servicio a nuestros clientes.

Consums energètics

Respecte dels consums, des de fa uns anys recopilem dades de manera automatitzada i, tot i que encara no hem establert objectius de reducció quantificables, sí que pretenem que any rere any se n'observi una reducció.

Inmobles de lloguer de la cartera immobiliària

2.1.1.A.- Objectiu

Estem compromesos a reduir progressivament el consum energètic i d'aigua dels nostres edificis, augmentant l'eficiència dels sistemes instal·lats i, en la mesura del possible, augmentant el nombre de sistemes d'energia renovable.

Per això, l'energia elèctrica comercialitzada prové al 100 % de fonts renovables, segons informen les companyies elèctriques amb les quals la tenim contractada, amb un contingut de carboni (quilograms de diòxid de carboni per kWh) del 0,00 i residus radioactius (mil·ligrams per kWh) del 0,00.

2.1.1.B.- Principals actuacions per millorar la eficiència energética realitzades

En les actuacions corrents de manteniment dels edificis i els habitatges per mantenir-los en condicions òptimes d'utilització, es té sempre en consideració l'eficiència energètica en la substitució d'instal·lacions. En són exemples els següents:

- En els darrers anys hem canviat la major part de la il·luminació dels edificis d'habitatges per leds amb la finalitat de reduir els consums elèctrics.
- De manera permanent fem seguiment respecte del funcionament correcte de les instal·lacions centralitzades de calefacció i aigua calenta, per evitar problemes de funcionament que puguin generar excessos de consum.
- De manera periòdica auditem el consum elèctric dels serveis comunitaris de les diferents promocions per ajustar les potències contractades als consums reals i adequar així els costos que repercuteixen en els nostres clients per aquest servei.

También realizamos actuaciones no corrientes con el carácter de obras de mejora de sistemas de aislamiento, de iluminación y de climatización, con el fin de reducir los consumos y las emisiones. En los últimos años hemos realizado las siguientes:

- En el complejo Meridiano-cero, en los años 2021 y 2022 cambiamos las carpinterías de madera por carpinterías de PVC.

- En el año 2023 y con el objetivo de contribuir a la reducción de las emisiones de CO₂, hemos instalado 10 puntos de carga para vehículo eléctrico en el aparcamiento público situado en la calle Dublín de Barcelona. Dicho proyecto ha sido financiado, en parte, por el Plan europeo Moves III, que prevé incentivos vinculados a la movilidad eléctrica, contribuyendo al tiempo a la mejora de las instalaciones e infraestructuras en los edificios para cumplir con las directrices europeas en materia de sostenibilidad. El sistema se encuentra a pleno rendimiento y permite aumentar el número de puntos de carga en función de las necesidades.

També realitzem actuacions no corrents amb el caràcter d'obres de millora de sistemes d'aïllament, il·luminació i climatització, per tal de reduir els consums i les emissions. En els darrers anys hem realitzat les següents:

- Al complex Meridiano-Cero, els anys 2021 i 2022 vam canviar les fusteries de fusta per fusteries de PVC.

- L'any 2023 i amb l'objectiu de contribuir a la reducció de les emissions de CO₂, hem instal·lat 10 punts de càrrega per a vehicle elèctric a l'aparcament públic situat al carrer Dublín de Barcelona. Aquest projecte ha estat finançat, en part, pel Pla europeu Moves III, que preveu incentius vinculats a la mobilitat elèctrica, contribuint alhora a la millora de les instal·lacions i infraestructures als edificis per complir amb les directrius europees en matèria de sostenibilitat. El sistema és a ple rendiment i permet augmentar el nombre de punts de càrrega en funció de les necessitats.



2.1.1.C.- Evolución y cumplimiento de objetivos

Certificaciones energéticas de los edificios en alquiler

Una medida de evaluación de la evolución del cumplimiento de mejora del rendimiento energético de nuestra cartera inmobiliaria es la clasificación energética media de los edificios que la integran.

En los cuadros siguientes se aprecia la evolución en los tres últimos años:

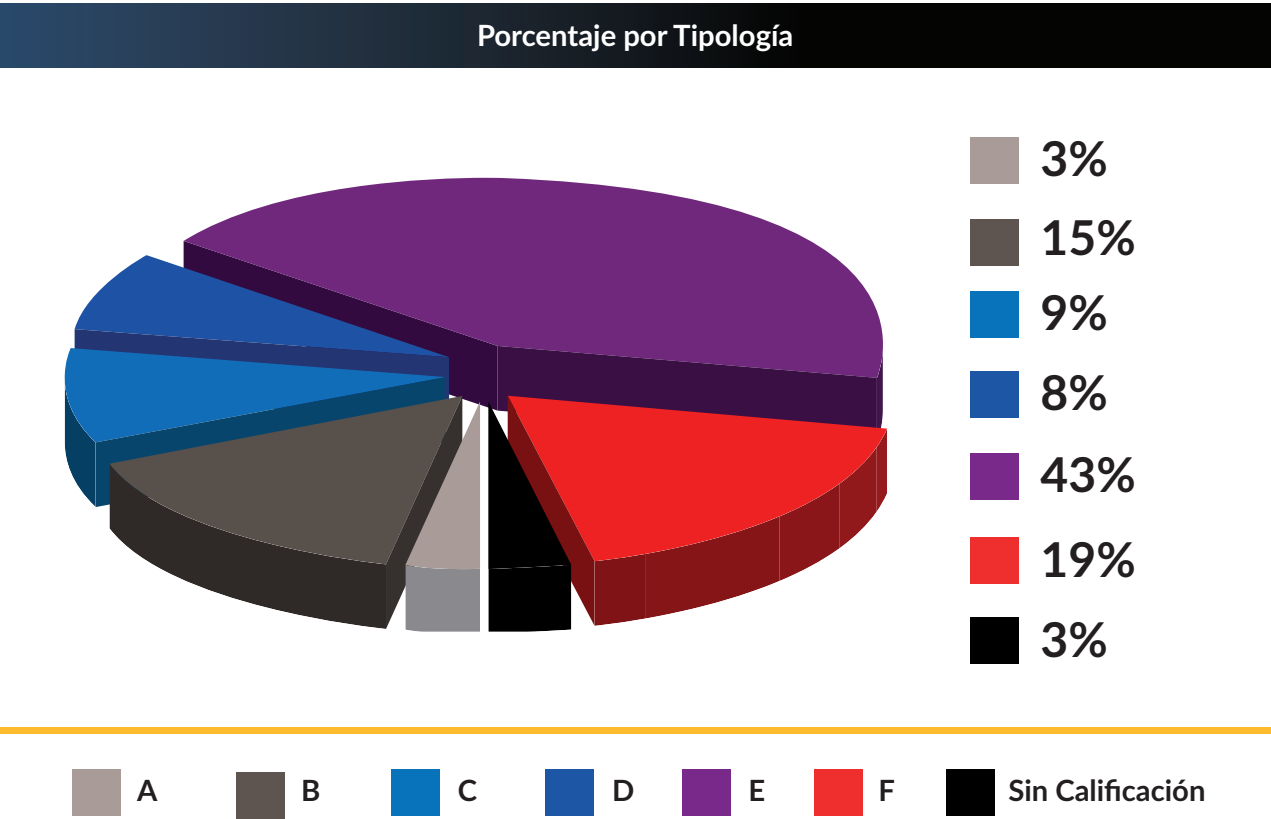
2.1.1.C.- Evolució i compliment d'objectius

Certificacions energètiques dels edificis de lloguer

Una mesura d'avaluació de l'evolució del compliment de millora del rendiment energètic de la nostra cartera immobiliària és la classificació energètica mitjana dels edificis que la integren.

En els quadres següents s'aprecia l'evolució en els tres darrers anys:

Certificación Energética de edificios en alquiler a 31/12/2023 y 31/12/2022 (M² Construidos)								
Usos	TOTAL m²	A	B	C	D	E	F	Sin Calif.
Residencial	278.634,44	10.313,51	48.835,36	29.451,50	22.847,13	139.424,24	27.762,70	
Comercial	24.160,87		1.906,23	421,96	2.282,53	811,79	7.704,36	10.584,00
Oficinas	25.759,04						25.261,80	497,24
TOTALES	328.554,35	10.313,51	50.741,59	29.873,46	25.129,66	140.236,03	60.728,86	11.440,24



La mayor parte de las promociones de la cartera inmobiliaria en alquiler tienen calificaciones energéticas por encima de la nota media y ello ha evolucionado positivamente en los últimos años, principalmente como consecuencia de que las nuevas promociones que se han incorporado a la cartera tienen calificaciones energéticas B en emisiones y en consumo de energía.

También es cierto que, en cuanto a total de m² construidos en alquiler, el promedio de la calificación está por debajo de la nota media. Esto se debe a que la más grande y más antigua de las promociones del Grupo (que totaliza cerca de la mitad de la cartera) esté calificada con la letra E. A pesar de las recientes inversiones en la mejora de la envolvente y que permitió el ahorro de aproximadamente el 40% en los consumos y emisiones, mejorando una letra su calificación energética.

En general, tratándose de viviendas asequibles en alquiler debemos mantener un equilibrio entre las inversiones de mejora y el impacto que esto puede representar en el precio del alquiler, o lo que es lo mismo, el equilibrio entre la sostenibilidad y el impacto social. Esto resulta especialmente importante ya que en todas estas actuaciones a pesar de que frecuentemente se anuncian subvenciones y ayudas para este tipo de actuaciones, la realidad es tan compleja que acaba resultando prácticamente imposible acceder a estas ayudas. Es mucho más fácil el acceso para edificios de pocos vecinos y con capacidad económica que para grandes complejos residenciales con alto componente social.

La major part de les promocions de la cartera immobiliària de lloguer tenen qualificacions energètiques per sobre de la nota mitjana. Les qualificacions han evolucionat positivament en els darrers anys, principalment a conseqüència que les noves promocions que s'han incorporat a la cartera tenen qualificacions energètiques B en emissions i en consum d'energia.

També és cert que, quant al total de m² de lloguer construïts, la mitjana de la qualificació està per sota de la nota mitjana. Això és perquè la més gran i més antiga de les promocions del Grup (que totalitza prop de la meitat de la cartera) està qualificada amb la lletra E, malgrat les recents inversions en la millora de l'envolupant que va permetre l'estalvi d'aproximadament el 40 % en els consums i les emissions, millorant una lletra la seva qualificació energètica.

En general, tractant-se d'habitatges assequibles de lloguer, hem de mantenir un equilibri entre les inversions de millora i l'impacte que això pot representar en el preu del lloguer, o el que és el mateix, l'equilibri entre la sostenibilitat i l'impacte social. Això és especialment important ja que en totes aquestes actuacions, tot i que sovint s'anuncien subvencions i ajuts per a aquest tipus d'actuacions, la realitat és tan complexa que acaba resultant pràcticament impossible accedir a aquests ajuts. És molt més fàcil accedir per a edificis de pocs veïns i amb capacitat econòmica que per a grans complexos residencials amb alt component social.

Consumo directo de energía eléctrica

Aunque CEVASA tiene el control respecto a los suministros eléctricos de las zonas comunes de sus edificios, en general, nuestros arrendatarios contratan directamente sus propios eléctricos. Por ello, a partir del año 2024, en los nuevos contratos que se firmen, incorporaremos una cláusula que nos permita pedir a su suministrador información sobre sus consumos. También estamos evaluando la posibilidad de contactar con todos nuestros clientes y solicitarles autorización con el mismo fin. Aunque la respuesta sea parcial, si es representativa podremos hacer una extrapolación estadística de los consumos totales.

La evolución en los últimos cinco años del consumo energético de las instalaciones y zonas comunes de los edificios en alquiler (ascensores, luminarias, instalaciones eléctricas diversas, etc.), por m² construido y año se muestra en el siguiente cuadro:

Consum directe d'energia elèctrica

Tot i que CEVASA té el control respecte als subministraments elèctrics de les zones comunes dels seus edificis, en general, els nostres arrendataris contracten directament els seus propis elèctrics. Per això, a partir de l'any 2024, en els nous contractes que se signin, incorporarem una clàusula que ens permeti demanar-ne al subministrador informació sobre els consums. També estem avaluant la possibilitat de contactar amb tots els nostres clients i sol·licitar-los autorització amb la mateixa finalitat. Encara que la resposta sigui parcial, si és representativa, podem fer una extrapolació estadística dels consums totals.

L'evolució en els darrers cinc anys del consum energètic de les instal·lacions i zones comunes dels edificis de lloguer (ascensors, il·luminació, instal·lacions elèctriques diverses, etc.) es mostra en el següent quadre per m² construït i any:

Kw por M²					
Promoción	2019	2020	2021	2022	2023
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma	77,00	83,82	83,48	82,41	80,36
Conjunto Can Llong 5	36,09	42,44	43,23	40,47	38,37
Conjunto Can Llong 6	14,84	13,84	13,86	14,07	14,07
Conjunto Can Mercader - BV77	34,48	37,21	33,12	36,49	36,66
Conjunto Can Mercader - BV84			3,82	3,59	3,79
Conjunto Espronceda	69,60	58,36	67,61	62,29	62,39
Conjunto Igualada	35,75	28,95	28,35	28,29	27,47
Conjunto La Falla	55,53	62,96	60,89	55,95	54,53
Conjunto La Sagrera	40,21	42,16	47,60	50,50	49,21
Conjunto La Serra 2	67,47	66,63	66,92	66,09	62,35
Conjunto La Serra 4	23,30	25,02	47,56	38,18	23,46
Conjunto Meridiana Cero	43,28	44,84	46,57	43,14	42,71
Conjunto VIC	41,64	45,97	45,77	43,26	42,92
Media Ponderada	49,33	50,61	44,39	51,54	50,35

B.2.1.2 Promoción de nuevos edificios

2.1.2.A.- Objetivo

Respecto a nuevas promociones residenciales, destinadas tanto a la venta como al alquiler, tenemos siempre presente su impacto medioambiental y el futuro reciclaje de sus materiales y las diseñamos considerando los consumos y emisiones que el uso del edificio generará. Siempre que sea posible se diseñan y construyen para alcanzar los más altos grados de eficiencia en consumo y emisiones que sea posible técnicamente y económicamente. Respecto a esto último hay que tener presente que el Grupo CEVASA centra sus actividades en el alquiler de viviendas asequibles, destinadas a colectivos con poder adquisitivo medio-bajo.

Una de las características de parte de los edificios que promovemos es que cuentan con determinadas instalaciones centralizadas, con consumos energéticos medios menores que instalaciones comparables no centralizadas. Entre aquellas se encuentran las instalaciones centralizadas de agua caliente y calefacción, que generan un ahorro a nuestros clientes y un claro beneficio para el medio ambiente.

Cabe recordar que el ciclo completo de análisis de impacto medioambiental consiste en la propia fase de construcción, el período de uso/explotación, y la fase de derribo. Actualmente el Código Técnico de la Edificación se centra exclusivamente en el período de uso/explotación, que es el que mayor impacto medioambiental conlleva. Sin embargo, se espera que la demanda futura y las sucesivas actualizaciones del Código Técnico vayan en la línea de incidir tanto en la fase de construcción como en la de derribo. Dicho lo anterior, en el presente más inmediato seguimos enfocando nuestros esfuerzos en minimizar las emisiones de las nuevas promociones durante la fase de uso (eficiencia energética del edificio). Sí que prevemos en un futuro a medio y largo plazo integrar soluciones y estrategias tanto para la fase de construcción como para la de derribo, y nos hemos planteado como reto aplicar alguna de ellas en una promoción futura (cradle-to-cradle, Levels, sellos como LEED o BREEAM, contratación de servicios para monitorización y análisis de escombros generados, etc...).

Promoció de nous edificis

2.1.2.A.- Objectiu

Pel que fa a les noves promocions residencials, destinades tant a la venda com al lloguer, sempre tenim en compte l'impacte mediambiental i el futur reciclatge dels materials utilitzats, i les dissenyem considerant el consum i les emissions que es generaran a partir de l'ús de l'edifici. Sempre que es pot, es dissenyen i construeixen per aconseguir els graus d'eficiència més alts possibles en consum i emissions tant tècnicament com econòmicament. Respecte a aquest últim aspecte, cal tenir present que el Grup CEVASA centra les seves activitats en el lloguer d'habitatges assequibles, destinats a col·lectius amb poder adquisitiu mitjà-baix.

Una de les característiques de part dels edificis que promovem és que compten amb instal·lacions centralitzades, cosa que suposa un consum energètic mitjà menor que en el cas d'instal·lacions comparables no centralitzades. Un exemple d'aquestes instal·lacions centralitzades són les d'aigua calenta i calefacció, que suposen un estalvi per als nostres clients i un clar benefici per al medi ambient.

Cal recordar que el cicle complet d'anàlisi d'impacte mediambiental consisteix en la fase de construcció mateixa, el període d'ús/explotació i la fase d'enderrocament. Actualment el Codi Tècnic de l'Edificació se centra exclusivament en el període d'ús/explotació, que és el que comporta més impacte mediambiental. Tot i això, s'espera que la demanda futura i les successives actualitzacions del Codi Tècnic vagin en la línia d'incidir tant en la fase de construcció com en la de demolició. Dit això, en aquest moment més immediat seguim enfocant els nostres esforços a minimitzar les emissions de les noves promocions durant la fase d'ús (eficiència energètica de l'edifici). Sí que preveiem en un futur a mitjà i llarg termini integrar solucions i estratègies tant per a la fase de construcció com per a la demolició, i ens hem plantejat com a repte aplicar-ne alguna en una promoció futura (cradle-to-cradle, Levels, segells com LEED o BREEAM, contractació de serveis per a monitorització i anàlisi de runes generades, etc.).

2.1.2.B.- Principales actuaciones para mejorar la eficiencia energética

En el año 2023 se ha proseguido con la nueva promoción en l'Hospitalet (Barcelona), iniciada en 2022, consistente en un bloque plurifamiliar de 76 viviendas con plazas de aparcamiento, trasteros y locales comerciales. Este edificio tiene inicialmente también, según proyecto, una calificación energética A en emisiones y B en consumo de energía, aunque se han introducido algunas mejoras en el proyecto con el ánimo de obtener la doble calificación energética A, que es la expectativa para el certificado energético de fin de obra durante el 2024.

2.1.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

En los últimos 5 ejercicios, el Grupo ha promovido, bien para la venta, bien para el alquiler, 4 edificios residenciales. Respecto a consumo de energía, todas ellas obtuvieron la calificación letra B.

2.1.2.B.- Principals actuacions

L'any 2023 s'ha continuat la nova promoció a l'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), iniciada el 2022, formada per un bloc plurifamiliar de 76 habitatges amb places d'aparcament, trasters i locals comercials. Aquest edifici té inicialment també, segons projecte, una qualificació energètica A en emissions i B en consum d'energia, tot i que s'han introduït algunes millores al projecte amb l'ànim d'obtenir la doble qualificació energètica A, que és l'expectativa per al certificat energètic de fi d'obra durant el 2024.

2.1.2.C.- Evolució i compliment d'objectius

En els darrers 5 exercicis, el Grup ha promogut 4 edificis residencials, tant per a la venda com per al lloguer. Respecte al consum d'energia, tots han obtingut la qualificació B.



B.2.1.3 Centros de trabajo

Desde el año 2021, nuestros equipos realizan parte de sus jornadas laborales mediante teletrabajo. Esto no sólo favorece la conciliación de la vida personal con la profesional si no también ayuda a reducir los desplazamientos, lo que directamente reduce las emisiones y los niveles de contaminación atmosférica.

CEVASA continua con su política de migración progresiva a entornos cloud, reduciendo así los servidores físicos y disminuyendo de esta forma el consumo eléctrico, no sólo por un menor número de equipos de procesamiento y almacenamiento de datos, si no también reduciendo el número y potencia de los dispositivos de refrigeración.

Respecto a la evolución de los consumos eléctricos de las dos plantas en las que se encuentran las oficinas de todas las empresas del Grupo, que totalizan 525 m², el consumo eléctrico total en el año 2023 fue de 133 KW, mientras que en el año 2022 fue de 146 KW.

Para el ejercicio 2024, tenemos como objetivo avanzar en nuestro proyecto “oficina sin papeles”, que tiene como objetivo reducir el consumo de papel y consumibles derivados de la impresión de documentos, posibilitando reducir al mínimo imprescindible las impresoras disponibles y el consumo eléctrico.

Centres de treball

Des de l'any 2021 els nostres equips fan part de les jornades laborals en modalitat de teletreball. Això no només afavoreix la conciliació de la vida personal amb la professional, sinó que també ajuda a reduir els desplaçaments, la qual cosa directament redueix les emissions i els nivells de contaminació atmosfèrica.

CEVASA continua amb la seva política de migració progressiva a entorns cloud, reduint els servidors físics i disminuint, per tant, el consum elèctric, no només per un menor nombre d'equips de processament i emmagatzematge de dades, sinó també per la reducció del nombre i la potència dels dispositius de refrigeració.

Pel que fa a l'evolució dels consums elèctrics de les dues plantes on es troben les oficines de totes les empreses del Grup, que totalitzen 525 m², el consum elèctric total l'any 2023 va ser de 133 KW, mentre que l'any 2022 va ser de 146 KW.

Per a l'exercici 2024, tenim com a objectiu avançar en el nostre projecte «oficina sense papers», que té com a objectiu reduir el consum de paper i consumibles derivats de la impressió de documents, el que també fa possible reduir al mínim imprescindible les impressores disponibles i el consum elèctric.



B.2.2 CONSUMO SOSTENIBLE DE MATERIAS PRIMAS, AGUA Y OTROS RECURSOS ENERGÉTICOS

B.2.2.1 Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria

2.2.1.A.- Objetivo

Adicionalmente a lo mencionado en el punto 1.1.1. respecto a la reducción de los consumos de energía de los edificios que componen la cartera inmobiliaria, otros de nuestros objetivos es la reducción de los consumos de agua y de los materiales empleados en las obras de reacondicionamiento de los edificios, sin que hasta el momento hayamos establecido objetivos cuantitativos.

2.2.1.B.- Principales actuaciones

En el ejercicio 2023 hemos continuado con la política de adquirir los materiales utilizados en el mantenimiento y renovación de los edificios en alquiler, a distribuidores situados en las cercanías de nuestros edificios, contribuyendo a reducir las emisiones de carbono. Más del 99% de los materiales utilizados son producidos en Cataluña.

Los consumos de agua en las zonas comunes de los edificios en alquiler cabe calificarlos de bajos, considerando que la mayor parte de los edificios en alquiler de nuestra cartera no cuentan con elementos especialmente consumidores de agua (piscinas, grandes zonas ajardinadas, etc.). En la mayor parte de ellos, el agua que se consume se utiliza en la limpieza y en obras de conservación y actualización de los edificios. Respecto a la viabilidad de incorporar en los edificios en alquiler nuevas instalaciones que posibiliten la recogida y el aprovechamiento de aguas de lluvia, vamos a estudiar las opciones disponibles. A priori, parece que en la mayor parte de los casos no será posible.

CONSUM SOSTENIBLE DE MATÈRIES PRIMERES, AIGUA I ALTRES RECURSOS ENERGÈTICS.

Inmobles de lloguer de la cartera immobiliària

2.2.1.A.- Objectiu

A més del que s'esmenta en el punt 1.1.1. respecte a la reducció del consum d'energia dels edificis que componen la cartera immobiliària, també tenim com a objectiu la reducció del consum d'aigua i dels materials utilitzats en les obres de rehabilitació dels edificis, però encara no hem establert objectius quantitatius.

2.2.1.B.- Principals actuacions

En l'exercici 2023 hem continuat amb la política d'adquirir els materials utilitzats en el manteniment i renovació dels edificis de lloguer a distribuïdors situats a la rodalia dels nostres edificis, per tal de contribuir a reduir les emissions de carboni. Més del 99 % dels materials utilitzats són produïts a Catalunya.

El consum d'aigua a les zones comunes dels edificis de lloguer es pot qualificar de baix, tenint en compte que la major part dels edificis de lloguer de la nostra cartera no compta amb elements especialment consumidors d'aigua (piscines, grans zones enjardinades, etc.). A la major part dels edificis, l'aigua que es consumeix es fa servir en la neteja i en obres de conservació i actualització dels edificis. Respecte a la viabilitat d'incorporar en els edificis de lloguer noves instal·lacions que facin possible la recollida i l'aprofitament d'aigües de pluja, estudiarem les opcions disponibles. A priori, però, sembla que en la major part dels casos no serà possible.

2.2.1.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

Consumo de agua

La evolución del consumo de agua en las zonas comunes de los edificios en alquiler, en los últimos años y por cada 100 m² construidos y año, se muestra en el siguiente cuadro:

M³ por cada 100 m²		
Promoción	2022	2023
Meridiano Cero	5,05	5,85
"Cúbics" Sta. Coloma	1,78	1,38
Can Llong 5	0,71	1,61
Can Llong 6	2,48	6,24
Can Mercader - Bonavista 77	8,05	30,02
Can Mercader - Bonavista 84	17,20	89,90
Ciutat 7	63,08	67,98
Conjunto La Serra 4	53,41	92,40
Espronceda	3,08	3,08
Igualada	1,25	1,57
La Falla	2,11	
La Sagrera	1,84	1,41
La Serra 2	1,15	1,02
VIC	2,86	4,08
MEDIA PONDERADA PROMOCIONES	5,49	10,19

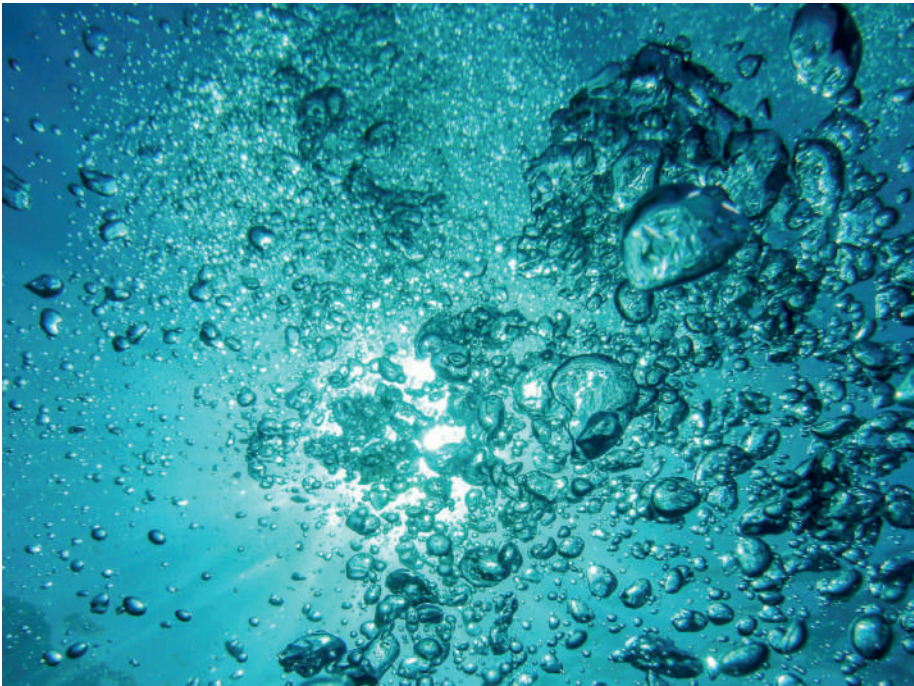
Se aprecia una gran disparidad entre promociones respecto a sus consumos de agua, derivadas de sus propias características. y de consumos derivados de situaciones excepcionales.

2.2.1.C.- Evolució i compliment d'objectius

Consum d'aigua

L'evolució del consum d'aigua en les zones comunes dels edificis de lloguer, en els últims anys i per cada 100 m² construïts i any, pot observar-se a la següent taula:

S'aprecia una gran disparitat entre promocions respecte al consum d'aigua, derivada de les característiques pròpies i de consums derivats de situacions excepcionals.



Consumo de materiales en actuaciones de mantenimiento

En el cuadro que se muestra a continuación se informa de una estimación de los consumos de materiales consumidos en los tres últimos ejercicios en actuaciones de mantenimiento y renovación de los edificios en alquiler en los que se han consumido materiales.

Consum de materials en activitats de manteniment

En el quadre que es mostra a continuació s'informa d'una estimació del consum de materials en els tres darrers exercicis en actuacions de manteniment i renovació dels edificis de lloguer en els quals s'han consumit materials.

MATERIALES CONSUMIDOS POR ACTUACIÓN DE MANTENIMIENTO (kg)			
	2023	2022	2021
Nº DE ACTUACIONES	2.320	2.129	2.064
MADERA	27,39	28,02	27,29
METAL	0,86	0,88	0,85
MATERIAL ALBAÑILERIA	34,24	35,02	34,11
PINTURAS	2,45	2,50	2,44
PLÁSTICOS	0,07	0,08	0,07
TOTAL	65,00	66,50	62,09

* Valores promedio

B.2.2.2 Promoción de nuevos edificios

2.2.2.A.- Objetivo

El Grupo CEVASA tiene una actividad promotora muy limitada. No obstante, somos conscientes de que en la producción de edificios nuevos deben emplearse, de manera creciente, materiales reciclados y otros que reduzcan el consumo de materias primas no reemplazables.

Seguimos activamente los avances que se están produciendo en el uso de materiales alternativos a los que habituales que tradicionalmente se vienen utilizando en la construcción. También somos firmes partidarios de la construcción industrializada. Sin embargo, todavía deben realizarse avances importantes en cuanto al coste de estos nuevos materiales y técnicas. Hasta el momento, salvo los ahorros en la reducción de los plazos de construcción, el coste sigue siendo menor en construcciones estándares y, no siempre es posible soportar sobrecostes que acaba soportando el cliente.

Al margen de la utilización de nuevos materiales y del empleo de nuevas técnicas, para el Grupo CEVASA es prioritario que en los edificios que promueve, mayoritariamente destinados al alquiler, se empleen materiales duraderos y de calidad y que los edificios tengan unos consumos energéticos lo más reducidos posible, y ello

Promoció de nous edificis

2.2.2.A.- Objectiu

El Grup CEVASA té una activitat promotora molt limitada. No obstant això, som conscients que en la construcció d'edificis nous han de fer-se servir, cada cop més, materials reciclats i d'altres que redueixin el consum de matèries primeres no reemplaçables.

Seguim activament els avanços que s'estan produint en l'ús de materials alternatius als materials habituals que se solen utilitzar tradicionalment en la construcció. També som fermes partidaris de la construcció industrialitzada. No obstant això, encara s'han de fer avanços importants pel que fa al cost d'aquests nous materials i tècniques. Avui dia, excepte els estalvis en la reducció dels terminis de construcció, el cost continua sent menor a les construccions estàndard i no sempre és possible suportar sobrecostos que acaba suportant el client.

Al marge de la utilització de nous materials i de l'ús de noves tècniques, per al Grup CEVASA és prioritari que als edificis que promou, majoritàriament destinats al lloguer, s'utilitzin materials duradors i de qualitat i que els edificis tinguin uns consums energètics el més reduïts possible, i això tant en benefici nostre com en

tanto en beneficio nuestro como en beneficio de los arrendatarios de nuestras viviendas, puesto que finalmente son éstos los que acaban soportando los gastos del edificio en sus rentas de alquiler. Además, también en beneficio de todos, puesto que el empleo de materiales e instalaciones de calidad y duraderas repercute en un menor consumo a largo plazo de materias primas y energía.

El personal técnico dedicado a nuevas promociones es consciente del rápido avance que está sufriendo el mercado residencial de primera mano en materia de sostenibilidad, ya sea por la labor de concienciación individual paulatina como por la detección de un mayor número de clientes que tienen en consideración este aspecto. Por ello recibe formación técnica especializada en centros acreditados (p.ej. Escola Sert) donde actualiza sus conocimientos en la materia. Forma parte de los objetivos del Grupo CEVASA a largo plazo integrar estos conocimientos en las nuevas promociones, de manera que éstos se conviertan en un estándar de nuestra empresa.

2.2.2.B.- Principales actuaciones

Ninguna en el ejercicio.

2.2.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

No se han definido objetivos cuantitativos mesurables, al margen de los señalados en otros puntos de este informe.

benefici dels arrendataris dels habitatges, ja que finalment són ells qui acaben suportant les despeses de l'edifici a les rendes de lloguer. A més, també és beneficiós per a la població general, perquè l'ús de materials i instal·lacions de qualitat i duradores repercuteix en un menor consum a llarg termini de matèries primeres i energia.

El personal tècnic dedicat a noves promocions és conscient del ràpid avenç que està patint el mercat residencial de primera mà en matèria de sostenibilitat, ja sigui per la tasca de conscienciació individual gradual com per la detecció d'un nombre més gran de clients que tenen en consideració aquest aspecte. Per això rep formació tècnica especialitzada en centres acreditats (p.ex., Escola Sert) on actualitza els seus coneixements en la matèria. Forma part dels objectius del Grup CEVASA a llarg termini integrar aquests coneixements en les noves promocions, de manera que es converteixin en un estàndard de la nostra empresa.

2.2.2.B.- Principals actuacions

Cap durant l'exercici.

2.2.2.C.- Evolució i compliment d'objectius

No s'han definit objectius quantitatius mesurables, a banda dels esmentats en altres punts d'aquest Informe.



B.2.3 RESIDUOS. TRANSICIÓN A UNA ECONOMÍA CIRCULAR, TRATAMIENTO Y RECICLAJE DE RESIDUOS

El Grupo CEVASA se esfuerza en aplicar las medidas más adecuadas para preservar el medio ambiente mediante el fomento de la economía circular, el reciclaje y la minimización de residuos.

B.2.3.1 Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria

2.3.1.A.- Objetivo

Nuestro objetivo es reducir los residuos que genera tanto el uso de los edificios en alquiler como su mantenimiento y conservación y, que, en la medida de lo posible, dichos residuos sean reciclados o, en su defecto, tratados convenientemente. Sin embargo, de momento no hemos establecido objetivos cuantitativos.

2.3.1.B.- Principales actuaciones

Residuos generados en actuaciones de mantenimiento. Vertido y reciclaje

En las promociones tenemos puntos de recogida de bombillas, fluorescentes y otros elementos contaminantes de especial tratamiento.

Algunas de nuestras promociones cuentan con un sistema de recogida neumática de residuos sólidos urbanos. Este sistema supone una mejora de la calidad de vida de los usuarios, y repercute positivamente en el medioambiente, con la eliminación de los vehículos recolectores y de los contenedores en la calle, mejora de los aspectos sanitarios, reducción de ruidos y emisión de gases, etc.

Una de las actividades que genera residuos son las actuaciones de mantenimiento y renovación que se llevan a cabo en los edificios en alquiler. Respecto a estos residuos, se retiran con sacos de cuya gestión se encarga un proveedor autorizado y si son muebles, maderas o similares se llevan al punto verde más cercano. Como residuo, generalmente la madera que se entrega, se recicla o se convierte en biomasa combustible.

Todos los residuos generados en las obras de construcción se seleccionan y llevan a un vertedero autorizado.

RESIDUS. TRANSICIÓ CAP A UNA ECONOMIA CIRCULAR, TRACTAMENT I RECICLATGE DE RESIDUS

El Grup CEVASA s'esforça per aplicar les mesures més adequades per a preservar el medi ambient a través del foment de l'economia circular, el reciclatge i la minimització de residus.

Inmobles de lloguer de la cartera immobiliària

2.3.1.A.- Objectiu

El nostre objectiu és reduir els residus que generen tant l'ús dels edificis de lloguer com el seu manteniment i conservació, així com que, en la mesura que sigui possible, aquests residus es reciclin o, si no és possible, es tractin de manera convenient. No obstant això, de moment no hem establert objectius quantitatius.

2.3.1.B.- Principals actuacions

Residus generats en activitats de manteniment. Abocament i reciclatge

A les promocions tenim punts de recollida de bombetes, fluorescents i altres elements contaminants d'especial tractament.

Algunes de les nostres promocions compten amb un sistema de recollida pneumàtica de residus sòlids urbans. Aquest sistema suposa una millora de la qualitat de vida dels usuaris i repercuteix positivament al medi ambient, atès que s'eliminen els vehicles recol·lectors i els contenidors al carrer, es milloren els aspectes sanitaris i es redueixen els sorolls i l'emissió de gasos, entre d'altres.

Una de les activitats que genera residus són les tasques de manteniment i renovació que es duen a terme als edificis de lloguer. Pel que fa a aquests residus, es retiren amb sacs, de la gestió dels quals s'encarrega un proveïdor autoritzat i, si hi ha mobles, fustes o elements similars, es porten al punt verd més proper. Com a residu, la fusta que generalment es lliura, es recicla o es converteix en biomassa.

Tots els residus generats a les obres de construcció se seleccionen i traslladen a un abocador autoritzat.

2.3.1.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

Aunque no se han establecido objetivos cuantitativos, hemos comenzado a evaluar el volumen de residuos generados en las actividades de mantenimiento de los edificios, con el fin de establecerlos en el futuro. Para los tres últimos ejercicios, los residuos estimados generados son los siguiente:

RESIDUOS GENERADOS EN LAS ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO (KG)			
	2023	2022	2021
Número de actuaciones	2.320	2.129	2.064
RESIDUOS INERTES:			
Residuos de construcción y demolición (RCD, s)	34,24	35,02	34,11
RESIDUOS NO PELIGROSOS:			
Madera	20,05	20,51	19,98
Metal	0,86	0,88	0,85
Plásticos	0,07	0,08	0,07
	55,22	56,49	55,01

Los residuos generados son equivalentes a los materiales consumidos.

2.3.1.C.- Evolució i compliment d'objectius

Malgrat que no s'han establert objectius quantitatius, hem començat a avaluar el volum de residus generats en les activitats de manteniment dels edificis, per tal d'establir-ne en el futur. Per als tres darrers exercicis, els residus estimats generats són els següents:

B.2.3.2 Promoción de nuevos edificios

2.3.2.A.- Objetivo

A falta de determinar objetivos cuantitativos y medibles en los que podamos incidir de manera directa o indirecta, en los edificios que promovemos controlamos que se cumpla con los planes de residuos de cada una de ellas y que los contratistas cumplan con las normativas en vigor respecto al tratamiento y reciclaje de residuos y, en su caso, de tierras contaminadas, llevando los residuos generados a un vertedero autorizado y realizando un control sobre la documentación generado en el proceso, algo obligatorio por ley y necesario para la devolución de las fianzas de los vertederos/gestoras de residuos.

También procuramos que los edificios se diseñen con el fin de permitir un tratamiento diferencial a los residuos que se prevén que generarán en el futuro.

2.3.2.B.- Principales actuaciones

La única promoción en marcha actualmente es la de Hospitalet, en construcción desde 2022. La fase de obra puede permitir ciertas variaciones

Promoció de nous edificis

2.3.2.A.- Objectiu

Encara ens cal determinar objectius quantitatius i mesurables en els quals puguem incidir de manera directa o indirecta, però als edificis que promovem controlem que es compleixin els plans de residus de cadascun d'ells i que els contractistes compleixin les normatives en vigor respecte al tractament i reciclatge de residus i, si escau, de terres contaminades, portant els residus generats a un abocador autoritzat i realitzant un control sobre la documentació generada en el procés, cosa obligatòria per llei i necessària per la devolució de les fiances dels abocadors/gestores de residus.

També procurem que els edificis es dissenyin de manera que es pugui fer un tractament diferencial dels residus que es preveuen que s'hi generaran en el futur.

2.3.2.B.- Principals actuacions

La única promoció en marxa actualment és la de l'Hospitalet de Llobregat, en construcció des de 2022. La fase d'obra pot permetre algunes

sobre el proyecto aprobado, con el ánimo de mejorar algún aspecto del edificio a entregar. En este caso se han realizado mejoras de calado menor (como ejemplo, modificación de las especificaciones de las carpinterías y vidrios, o colocación de persianas en las aberturas de zonas de días...) que esperamos permitan la obtención de la doble calificación A al final de obra.

2.3.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

Residuos generados en construcción de edificios

Como en el caso de los residuos procedentes del mantenimiento y mejora de los edificios, en el caso de residuos generados por las actividades de construcción de nuevos edificios, también hemos comenzado a evaluar el volumen de residuos generados y su tipología, con el fin de establecer objetivos en el futuro.

En los dos últimos ejercicios, los residuos que se estiman han generado los edificios que teníamos o tenemos en construcción son los siguientes:

variacions sobre el projecte aprovat, amb l'ànim de millorar algun aspecte de l'edifici. En aquest cas s'han realitzat millores de calat menor (com per exemple, modificació de les especificacions de les fusteries i vidres, o col·locació de persianes en les obertures de les zones de dia...) que esperem possibilitin l'obtenció de la doble qualificació A al final d'obra.

2.3.2.C.- Evolució i compliment d'objectius

Residus generats en la construcció d'edificis

Com en el cas dels residus procedents del manteniment i la millora dels edificis, en el cas dels residus generats per les activitats de construcció de nous edificis també hem començat a avaluar el volum de residus generats i la seva tipologia, a fi d'establir objectius en el futur.

En els dos darrers exercicis, s'estima que els residus generats pels edificis que teníem o tenim en construcció són els següents:

RESIDUOS GENERADOS EN CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS (Toneladas)		
	2023	2022
M² EN CONSTRUCCIÓN	11.047,96	11.047,96
% EJECUTADO EN EL EJERCICIO	45,97%	9,33%
RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN		
Obra de fábrica cerámica	186,05	37,76
Hormigón	185,19	37,59
Mezcla de pétreos	39,92	8,10
Yesos	19,94	4,05
Otros	5,08	1,03
Maderas	6,13	1,24
Plásticos	8,02	1,63
Papel y cartón	4,21	0,86
Metales	3,30	0,67
TOTAL	457,86	92,93

Como podemos observar, la mayor parte de los residuos generados son residuos no peligrosos de construcción y demolición. Además, todas nuestras obras cuentan con un plan de residuos en el que se establece que, entre otras medidas, los residuos generados se llevarán a un vertedero autorizado. El control de los residuos corresponde en primer lugar a la empresa constructora y cuando finaliza el promotor

Com podem observar, la major part dels residus generats són residus no peril·losos de construcció i demolició. A més, totes les nostres obres compten amb un pla de residus en què s'estableix que, entre altres mesures, els residus generats s'han de portar a un abocador autoritzat. El control dels residus correspon, en primer lloc, a l'empresa constructora i, quan la construcció s'acaba, el promotor està obligat a

está obligado a justificar que se han llevado a un vertedero autorizado todo el volumen de tierras y residuos de la promoción, siendo esto imprescindible para recuperar la fianza depositada en el gestor de residuos al comienzo de las obras.

Cabe mencionar que durante el ejercicio 2023 se procedió al derribo de dos naves industriales en el municipio de Montgat (C/Marina 1-5), con la consiguiente gestión de residuos necesaria. Este derribo forma parte de la promoción de 24 viviendas que tenemos prevista iniciar en el año 2024, y fue contratada a una empresa especializada que lo ejecutó según lo previsto, aportando toda la documentación requerida. Así mismo, estas naves disponían de cubiertas de fibrocemento con amianto, que fueron gestionadas también adecuadamente.

B.2.3.3 Centros de trabajo

En nuestras oficinas contamos con un sistema de reciclaje de papel que al mismo tiempo cumple con las exigencias de protección de datos. También hemos habilitado distintos contenedores de reciclaje para separar correctamente los residuos que generamos.

Los dispositivos informáticos averiados u obsoletos, pantallas, baterías, pilas, etc., han continuado depositándose periódicamente en el punto verde cercano del distrito de Sant Andreu para su reciclaje.

Asimismo, cada cierto tiempo se vacía el archivo con la colaboración de una empresa de gestión de residuos certificada.

justificar que tot el volum de terres i residus de la promoció s'ha portat a un abocador autoritzat, la qual cosa és imprescindible per recuperar la fiança dipositada en el gestor de residus al començament de les obres.

Cal esmentar que durant l'exercici 2023 es va procedir a l'enderrocament de dues naus industrials al municipi de Montgat (C/Marina, 1-5), amb la consegüent gestió de residus necessària. Aquest enderroc forma part de la promoció de 24 habitatges que tenim prevista iniciar l'any 2024, i va ser contractada a una empresa especialitzada que el va executar segons allò previst, aportant tota la documentació requerida. Així mateix, aquestes naus disposaven de cobertes de fibrociment amb amiant, que van ser gestionades també adequadament.

Centres de treball

A les nostres oficines comptem amb un sistema de reciclatge de paper que alhora compleix les exigències de les lleis de protecció de dades. També hem habilitat diferents contenidors de reciclatge per separar correctament els residus que generem.

Per reciclar els dispositius informàtics avariats o obsolets, com ara pantalles, bateries, piles, etc., hem continuat dipositant-los periòdicament al punt verd proper del districte de Sant Andreu.

Així mateix, periòdicament es buida l'arxiu amb la col·laboració d'una empresa de gestió de residus certificada.

B.3 SOCIAL (S)

B.3.1 Personal

Para CEVASA es esencial fomentar el potencial humano de la empresa y la seguridad y confianza en una relación estable y continuada en el tiempo de todas las personas que forman parte de nuestra organización. Por ello, nos esforzamos en mantener un entorno en el que todos pueden contribuir, desarrollar y utilizar plenamente sus aptitudes y capacidades, valorando la contribución única que cada persona hace al Grupo CEVASA.

Creemos que también es bueno que en nuestros equipos exista diversidad cultural, puesto que desde una visión cosmopolita y abierta a todas las culturas, costumbres y puntos de vista se aportan las mejores ideas, especialmente en nuestro negocio principal, donde la diversidad cultural de nuestros clientes es lo normal. La cooperación y el trabajo en equipo son una parte fundamental de nuestra forma de trabajar y creemos que las mejores soluciones son aquellas que se fundamentan en ideas y puntos de vista distintos.

Potenciamos la formación continuada y la mejora personal y profesional de nuestro equipo y por supuesto, potenciamos la contratación directa, estable y de calidad de todos nuestros empleados, no solo por un principio de responsabilidad, también como medio para mantener unos estándares de calidad y de servicio hacia nuestros clientes que solo es posible con la participación e implicación de los empleados.

También estimulamos la participación y la generación de propuestas y para ello tenemos habilitados canales de comunicación de sugerencias y de denuncias.

B.3.1.1 Igualdad de trato y oportunidades

El Grupo CEVASA está integrado por empleados de diversas trayectorias profesionales y habilidades que, combinadas, suponen contar con un equipo diverso y dinámico.

Todos los empleados tienen derecho a ser respetados y deben ser evaluados conforme a sus logros, cualificaciones y desempeño. Por ello,

SOCIAL (S)

Personal

Per a CEVASA és essencial fomentar el potencial humà de l'empresa, així com la seguretat i la confiança en una relació estable i continuada en el temps de totes les persones que formen part de la nostra organització. Per això, ens esforcem per mantenir un entorn laboral en què tothom pugui contribuir, desenvolupar i utilitzar plenament les seves aptituds i capacitats, valorant la contribució única que cada persona fa al Grup CEVASA.

Creiem que també és bo que en els nostres equips hi hagi diversitat cultural, ja que des d'una visió cosmopolita i oberta a totes les cultures, costums i punts de vista s'aporten les millors idees, especialment al nostre negoci principal, on la diversitat cultural dels nostres clients és el normal. La cooperació i el treball en equip són una part fonamental de la nostra manera de treballar, i creiem que les millors solucions són les que es fonamenten en idees i punts de vista diferents.

Potenciem la formació continuada i la millora personal i professional del nostre equip, i, per descomptat, potenciem la contractació directa, estable i de qualitat de tots els nostres empleats, no només per un principi de responsabilitat, sinó també com a mitjà per mantenir uns estàndards de qualitat i de servei cap als nostres clients, cosa que només és possible amb la participació i implicació dels empleats.

També estimulem la participació i la generació de propostes i per a això tenim habilitats canals de comunicació de suggeriments i denúncies.

Igualtat de tracte i oportunitats

El Grup CEVASA està integrat per empleats de diverses trajectòries professionals i habilitats que, combinades, permeten comptar amb un equip divers i dinàmic.

Tots els empleats tenen dret a ser respectats i han de ser avaluats conforme als seus assoliments, qualificacions i rendiment. Per

se prohíbe la discriminación por razones de raza, etnia, religión, afiliación política, pertenencia a sindicatos, nacionalidad, idioma, género, estado civil, condición social, edad, discapacidad, orientación sexual o cualquier otra circunstancia, tal y como establece la legislación. Y, en consecuencia, deviene importante y necesario tratar a los demás de forma respetuosa y profesional, no discriminar a nadie y conocer los comportamientos y costumbres de los demás, mostrando sensibilidad hacia las diferencias y adaptando el comportamiento en su caso.

Con el fin de favorecer todo lo anterior y evitar situaciones indeseables, como el acoso sexual o por razón de sexo, la actuación de nuestro personal y de todos nuestros colaboradores debe atenerse en todo momento a nuestro código ético y de conducta, complementado con el plan de igualdad, el protocolo de prevención y actuación contra el acoso y el plan de diversidad e inclusión. Su incumplimiento es una actuación sancionable.

Creemos firmemente en la igualdad de oportunidades y que la igualdad en el trabajo comienza por la igualdad en las remuneraciones, sin que deban existir brechas salariales que no se correspondan fielmente con lo que cada uno aporta al conjunto.

El Grupo CEVASA cuenta con una plantilla de trabajadores muy estable, con una antigüedad media superior a los doce años y el 98% de la plantilla está contratada de forma indefinida.

Excluyendo contrataciones por sustituciones, suplencias y refuerzos puntuales (principalmente personal de conserjería), los contratos indefinidos realizados en el año 2023 han representado un 100% (mismo porcentaje en el ejercicio anterior).

B.3.1.2 Condiciones de trabajo

Uno de los principios es la priorización de la contratación directa de personal frente a la externalización de servicios, ofreciendo contratos laborales indefinidos con objeto de ofrecer un entorno de trabajo estable, previsible y seguro a todos los empleados, por ejemplo, contratando conserjes en lugar de servicios externos de limpieza.

Además, las retribuciones medias del Grupo

això, es prohibeix la discriminació per motius de raça, ètnia, religió, afiliació política, pertinença a sindicats, nacionalitat, idioma, gènere, estat civil, condició social, edat, discapacitat, orientació sexual o qualsevol altra circumstància, tal com s'estableix en la legislació. I, en conseqüència, és important i necessari tractar els altres de manera respectuosa i professional, no discriminar ningú i conèixer els comportaments i costums dels altres, mostrant sensibilitat cap a les diferències i adaptant el comportament en cada cas.

Amb la finalitat que es compleixi tot l'anterior i evitar situacions indesitjables, com l'assetjament sexual o per motiu de sexe, les actituds del nostre personal i de tots els nostres col·laboradors han d'ajustar-se en tot moment al nostre Codi Ètic i de conducta, complementat amb el pla d'igualtat, el protocol de prevenció i actuació contra l'assetjament i el pla de diversitat i inclusió. El seu incompliment es considera una actuació sancionable.

Creiem fermament en la igualtat d'oportunitats i que la igualtat en el treball comença per la igualtat en les remuneracions. Per tant, considerem que no hi ha d'haver bretxes salarials que no es corresponguin fidelment amb el que cadascú aporta al conjunt.

El Grup CEVASA compta amb una plantilla de treballadors molt estable amb una antiguitat mitjana superior als dotze anys i el 98 % de la plantilla està contractada de manera indefinida.

Sense comptar les contractacions per substitucions, suplències i reforços puntuals (principalment personal de consergeria), els contractes indefinits formalitzats l'any 2023 han representat el 100 % del total (el mateix percentatge en l'exercici anterior).

Condicions de treball

Un dels principis del Grup és la priorització de la contractació directa de personal, enfront de l'externalització de serveis, oferint contractes laborals indefinits a fi de proporcionar un entorn de treball estable, previsible i segur a tots els empleats, per exemple, contractant conserges en comptes de serveis externs de neteja.

A més, les retribucions mitjanes del Grup

CEVASA, en función de las categorías, son superiores a las medias nacionales, medias del sector y medias en Cataluña.

En su empeño por conseguir el bienestar de todos sus trabajadores, el Grupo CEVASA apuesta por proporcionar herramientas que ayuden a mejorar las condiciones de trabajo, la conciliación de la vida personal con la profesional y la calidad de vida. Entre estas medidas podemos destacar:

- Jornada con cierta flexibilidad de entrada y salida (30 min.).
- Jornadas de horario intensivo durante los meses de julio y agosto.
- Un día a la semana de teletrabajo en todos los puestos de trabajo que permiten esta modalidad, favoreciendo la conciliación de la vida personal con la profesional.
- Aparcamiento gratuito en el mismo edificio.
- Agua, leche e infusiones en las oficinas.

Trabajamos de forma constante en la mejora continua de nuestros empleados valorando en cada momento las circunstancias de cada uno de ellos e intentando buscar vías de solución.

CEVASA, en funció de les categories, són superiors a les mitjanes espanyoles, mitjanes del sector i mitjanes de Catalunya.

Com a part de l'esforç per aconseguir el benestar de tots els seus treballadors, el Grup CEVASA aposta per proporcionar eines que ajudin a millorar les condicions de treball, la conciliació de la vida personal amb la professional i la qualitat de vida. D'entre aquestes mesures podem destacar:

- Jornades amb una certa flexibilitat d'entrada i sortida (30 min.).
- Jornades d'horari intensiu durant els mesos de juliol i agost.
- Un dia a la setmana de teletreball en tots els llocs de treball que permetin aquesta modalitat, el que afavoreix la conciliació de la vida personal amb la professional.
- Aparcament gratuït al mateix edifici.
- Aigua, llet i infusions a les oficines.

Treballem de manera constant en la millora contínua dels nostres empleats valorant en cada moment les circumstàncies de cadascú i intentant buscar vies de solució.



B.3.1.3 Compensación y retribución.
Salario justo y reducción de la brecha salarial y en razón de género.

Al largo del ejercicio 2023, el Grupo CEVASA ha tenido una plantilla media de 66 colaboradores (64 en el ejercicio 2022), aparte de los miembros del Consejo de Administración, de los cuales un 47% eran hombres y un 53% mujeres.

La distribución, por categorías, del personal medio empleado y del existente al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

Nº de empleados a 31 de diciembre	2023		TOTAL 2023	2022		TOTAL 2022
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Alta Dirección	2		2	2		2
Directores técnicos, responsables de departamento o servicio y otros mandos	7	4	11	7	4	11
Técnicos titulados, gestores comerciales y técnicos	5	10	15	5	9	14
Otros	17	21	38	16	21	37
TOTAL personal en plantilla	31	35	66	30	34	64
Consejo de Administración	6	2	8	6	2	8
TOTAL	37	37	74	36	36	72

Número medio de empleados	2023		TOTAL 2023	2022		TOTAL 2022
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Alta Dirección	2		2	2		2
Directores técnicos, responsables de departamento o servicio y otros mandos	7	4	11	7	4	11
Técnicos titulados, gestores comerciales y técnicos	5	11	16	5	9	14
Otros	18	20	38	17	21	38
TOTAL personal en plantilla	32	35	67	31	34	65
Consejo de Administración	6	2	8	6	2	8
TOTAL	38	37	75	37	36	73

El Grupo CEVASA cuenta con una plantilla de trabajadores muy estable. Durante 2023 ha aumentado ligeramente la plantilla, con una incorporación en el área Financiera. Se prevé el crecimiento de la plantilla en los años venideros. Del mismo modo, la media de antigüedad en plantilla es superior a los diez años y más del 98% de nuestros contratos son indefinidos.

Compensació i retribució. Salari just i reducció de la bretxa salarial per raó de gènere

Al llarg de l'exercici 2023, el Grup CEVASA ha tingut una plantilla mitjana de 66 col·laboradors (64 en l'exercici 2022), a part dels membres del Consell d'Administració, dels quals un 47 % han estat homes i un 53 % dones.

La distribució, per categories, del personal mitjà contractat i del nombre d'empleats al tancament dels exercicis 2023 i 2022 és la següent:

El Grup CEVASA compta amb una plantilla de treballadors molt estable. Durant el 2023 ha augmentat lleugerament la plantilla, amb una incorporació a l'àrea financera. Es preveu el creixement de la plantilla en els propers anys. De la mateixa manera, la mitjana d'antiguitat en plantilla és superior als sis anys, i més del 98 % dels contractes són indefinits.

Debe haber igualdad retributiva entre el salario de hombres y mujeres, así como transparencia en los datos, tal y como marca el Real Decreto 901/2020 de 13 de octubre por el que se regulan los planes de igualdad y su registro y se modifica el Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre registro y depósito de convenios y acuerdos colectivos de trabajo.

En el cuadro siguiente se encuentra desglosada la plantilla del Grupo por categoría profesional y sexo:

Salarios medios por categoría y sexo Cifras en miles de euros	2023		TOTAL 2023	2022		TOTAL 2022
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Alta Dirección	169		169	164		164
Directores técnicos, responsables de departamento o servicio y otros mandos intermedios	53	53	53	49	45	48
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	42	34	36	40	36	37
Otros	26	24	25	28	20	24
TOTAL	43	30	36	43	27	35

En el año 2023 se han puesto en marcha nuevas medidas como el protocolo de actuación frente al acoso, el plan de igualdad o el de diversidad. Aunque ya se contaba con un canal de denuncias, se ha adaptado a la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción. Actualmente, el Grupo CEVASA cuenta con un Sistema Interno de Información, del que forma parte el canal web de denuncias, que pone a disposición de todas las personas relacionadas con las empresas del Grupo (empleados, clientes, proveedores, etc.), para la presentación exclusivamente de denuncias, no solo de actuaciones contrarias a la legalidad vigente o nuestro Código Ético y de Conducta, sino también aquellas otras que, sin ser especialmente graves, suponen incumplimientos del Código Ético y de Conducta o de procedimientos internos de obligado cumplimiento.

Hi ha d'haver igualtat retributiva entre el salari d'homes i dones, així com transparència en les dades, tal com s'indica en el Reial decret 901/2020, de 13 d'octubre, segons el qual es regulen els plans d'igualtat i el seu registre i es modifica el Reial decret 713/2010, de 28 de maig, sobre el registre i dipòsit de convenis i acords col·lectius de treball.

En la taula següent es troba desglossada la plantilla del Grup per categoria professional i sexe:

L'any 2023 s'han posat en marxa noves mesures com el protocol d'actuació davant l'assetjament, el pla d'igualtat o el de diversitat. Tot i que ja es comptava amb un canal de denúncies, s'ha adaptat a la Llei 2/2023, del 20 de febrer, reguladora de la protecció de les persones que informin sobre infraccions normatives i de lluita contra la corrupció. Actualment, el Grup CEVASA compta amb un sistema intern d'informació, del qual forma part el canal web de denúncies, que es posa a disposició de totes les persones relacionades amb les empreses del Grup (empleats, clients, proveïdors, etc.), per a la presentació exclusivament de denúncies, no només d'actuacions contràries a la legalitat vigent o el nostre Codi Ètic i de Conducta, sinó també aquelles altres que, sense ser especialment greus, suposen incompliments del Codi Ètic i de Conducta o de procediments interns de compliment obligat.

B.3.1.4 Seguridad y Salud

El Grupo CEVASA se compromete a proporcionar un entorno de trabajo seguro y saludable para los empleados y para aquellas personas que visiten o trabajen en nuestras instalaciones.

Este compromiso implica a todos, ya sea a nivel individual como colectivo. El Grupo CEVASA debe demostrar siempre que se da cumplimiento a esta exigencia y, por ello y ante todo, la seguridad y la salud deben ser el primer elemento a considerar en la toma de decisiones.

El Grupo CEVASA aplica la normativa vigente en materia de Salud y Seguridad y dispone de medidas de prevención de riesgos laborales para prevenir y minimizar cualquier incidente.

En el mes de enero de cada año, técnicos externos de Prevención de Riesgos Laborales (PRL), junto con la persona responsable de Prevención de Riesgos Laborales en el Grupo CEVASA, programan las actividades a desarrollar durante el ejercicio, en cada uno de los centros de trabajo integrados en las empresas del grupo que tienen personal.

Las acciones que se han desarrollado en los dos últimos ejercicios 2023 y 2022, relacionadas con la seguridad y salud de los trabajadores han sido las siguientes:

AÑO 2023:

Se han realizado las correspondientes evaluaciones de todas nuestras instalaciones por expertos técnicos del Servicio de Prevención Ajeno ASPY.

Se han registrado los Planes de Autoprotección (PAU's) correspondientes a los tres edificios de oficinas del complejo Meridiano-Cero en Barcelona. Se ha llevado a cabo simulacros de incendios, tanto respecto a las oficinas de CEVASA en uno de esos edificios como a nivel global en los edificios.

Se ha llevado a cabo una formación específica para los conserjes en época estival sobre como evitar el estrés térmico.

Adicionalmente a la implantación de un procedimiento de homologación de proveedores

Seguretat i salut

El Grup CEVASA es compromet a proporcionar un entorn de treball segur i saludable als empleats i a les persones que visitin o treballin a les nostres instal·lacions.

Aquest compromís involucra tothom, tant si és com a individu o com a col·lectiu. El Grup CEVASA ha de demostrar sempre que es dona compliment a aquesta exigència i, per això i abans de tot, la seguretat i la salut han de ser el primer element per considerar en la presa de decisions.

El Grup CEVASA aplica la normativa vigent en matèria de salut i seguretat i disposa de mesures de prevenció de riscos laborals per prevenir i minimitzar qualsevol incident.

El mes de gener de cada any, tècnics externs de prevenció de riscos laborals (PRL), juntament amb la persona responsable de prevenció de riscos laborals del Grup CEVASA, programen les activitats per desenvolupar durant l'exercici en cadascun dels centres de treball integrats en les empreses del grup que tenen personal.

Les accions relacionades amb la seguretat i salut dels treballadors que s'han desenvolupat en els dos últims exercicis, 2023 i 2022, han estat les següents:

ANY 2023:

S'han realitzat les corresponents avaluacions de totes les nostres instal·lacions per experts tècnics del servei de prevenció aliè ASPY.

S'han registrat els Plans d'Autoprotecció (PAU) corresponents als tres edificis d'oficines del complex Meridiano-Cero a Barcelona. S'han dut a terme simulacres d'incendis, tant pel que fa a les oficines de CEVASA en un d'aquests edificis com a nivell global als edificis.

S'ha dut a terme una formació específica per als conserges en època estival sobre com evitar l'estrès tèrmic.

Addicionalment a la implantació d'un procediment d'homologació de proveïdors amb

con soporte web, en el que se exige, entre otras cosas, acreditar cumplir con requisitos en materia de seguridad y salud, durante el año 2023 se ha trabajado en implantar una plataforma que de soporte a la coordinación de actividades empresariales. En el mes de febrero de este año 2024 se ha acordado su implementación efectiva y los procedimientos que deben seguirse. En la fecha de redacción de este informe se ha completado de forma satisfactoria, con formación interna a todos los implicados, especialmente a los conserjes de los edificios, que controlan los accesos a los edificios del personal de los industriales contratados para la realización de obras en los mismos y de trabajos de mantenimiento correctivo y preventivo de sus instalaciones. Con ello se refuerzan los mecanismos de prevención de riesgos laborales en actuaciones que requieren la coordinación de varios industriales y también, en aquellas otras en las que actúa un solo industrial.

AÑO 2022:

Durante el primer trimestre de 2022 se programaron todas las visitas que se debían realizar por parte de los técnicos, de modo que se realizaron visitas a todas las poblaciones y centros de trabajo del Grupo donde se ubican promociones en alquiler y cuentan con puesto de trabajo de conserjería. También a las oficinas centrales. De esas visitas, se emitieron los correspondientes informes de evaluaciones de riesgos laborales y la planificación de actividades preventivas.

Una vez recibidos los informes de evaluación de riesgos laborales con las deficiencias halladas en cada una de las instalaciones, se aplicaron las medidas correctoras a tal efecto y se hicieron seguimientos y controles periódicos de su evolución.

Asimismo, durante el año, se impartió formación en actualización de PRL y Primeros Auxilios a todo el personal, tanto la formación a la que obliga el art.19 de la Ley de PRL como la formación exigida en el convenio de la construcción a nuestros operarios de mantenimiento. El encargado de mantenimiento también realizó formación complementaria de "recurso preventivo", con la finalidad de poder tener dos personas con esta formación ante suplencias del titular.

suport web, en què s'exigeix, entre altres coses, acreditar complir amb requisits en matèria de seguretat i salut, durant l'any 2023 s'ha treballat per implantar una plataforma que doni suport a la coordinació d'activitats empresarials. El mes de febrer d'aquest any 2024 se n'ha acordat la implementació efectiva i els procediments que cal seguir. A la data de redacció d'aquest informe s'ha completat de forma satisfactòria, amb formació interna a tots els implicats, especialment als conserges dels edificis, que controlen els accessos als edificis del personal dels industrials contractats per a la realització d'obres i de treballs de manteniment correctiu i preventiu en les instal·lacions. Amb això es reforcen els mecanismes de prevenció de riscos laborals en actuacions que requereixen la coordinació de diversos industrials i també en aquelles altres en què actua un sol industrial.

ANY 2022:

Durant el primer trimestre de 2022 es van programar totes les visites que els tècnics havien de fer, així que van visitar totes les poblacions i centres de treball del Grup on hi ha promocions de lloguer que compten amb un lloc de treball de consergeria. També a les oficines centrals. A partir d'aquestes visites, es van emetre els informes d'avaluacions de riscos laborals corresponents i es van planificar activitats preventives.

Una vegada rebuts els informes d'avaluació de riscos laborals amb les deficiències trobades en cadascuna de les instal·lacions, es van aplicar les mesures correctives a aquest efecte i es van fer seguiments i controls periòdics de la seva evolució.

Així mateix, durant l'any, es va fer formació de PRL i primers auxilis a tot el personal, tant la formació obligatòria segons l'art.19 de la Llei de PRL com la formació exigida pel Conveni de la Construcció als nostres operaris de manteniment. L'encarregat de manteniment també va fer formació complementària de «recurso preventivo», a fi de poder tenir dues persones amb aquesta formació en cas que calgui suplir el titular.

Durante el segundo trimestre de 2022, se realizaron revisiones médicas al personal del Grupo CEVASA, como también se hicieron a todas las personas contratadas durante el ejercicio.

Adicionalmente, técnicos externos llevaron a cabo las investigaciones pertinentes de los accidentes de trabajo ocurridos durante el período a nuestro personal, no habiendo nada destacable al respecto.

Otra de las formaciones básicas que se llevaron a cabo desde nuestro Servicio de Prevención Ajeno (SPA) fue la de primeros auxilios para todo el personal de la Compañía.

Con la finalidad de poder cumplir con la normativa que hace referencia a los planes de autoprotección (PAU,s), se ha trabajado en desarrollo del procedimiento para la coordinación con las diversas empresas que componen nuestros edificios destinados a oficinas. Del mismo modo hemos formado los equipos de emergencia de manera que tenemos más del 25% de nuestra plantilla con la correspondiente formación en extinción de incendios y uso de desfibriladores.

Respecto la situación del personal de proveedores con los que trabajamos y prestan servicio en nuestros edificios, recientemente se ha puesto en marcha una plataforma de Coordinación de Actividades Empresariales (CAE), con el fin de controlar que todos ellos están convenientemente contratados y cumplen con todos los requisitos legales para prestar sus servicios.

2.5.- Formación y desarrollo

Los objetivos del Plan de Formación del Grupo CEVASA, que abarca a todas las empresas y a todos sus departamentos, son:

- Mantener el nivel técnico, profesional y capacidades del personal de acuerdo con las funciones que han de desarrollar.
- Mejorar y adaptarse a los avances técnicos, normativos y de mercado que se producen.
- Impulsar el desarrollo personal y la promoción dentro de la empresa.

Durant el segon trimestre de 2022, es van fer revisions mèdiques al personal del Grup CEVASA, així com a totes les persones contractades durant l'exercici.

D'altra banda, tècnics externs van dur a terme les investigacions pertinents dels accidents de treball patits pel nostre personal que van tenir lloc durant aquest període, i no hi va haver res destacable al respecte.

Una altra de les formacions bàsiques que es van dur a terme des del nostre Servei de Prevenció Aliè (SPA) va ser la de primers auxilis per a tot el personal de la societat.

Amb la finalitat de poder complir la normativa que fa referència als plans d'autoprotecció (PAU), s'ha treballat per desenvolupar el procediment per a la coordinació amb les diverses empreses que conformen els nostres edificis destinats a oficines. Així mateix hem format els equips d'emergència per poder tenir més del 25 % de la nostra plantilla amb la formació corresponent en extinció d'incendis i ús de desfibril·ladors.

Respecte a la situació del personal dels proveïdors amb els quals treballem i que presten serveis als nostres edificis, recentment s'ha posat en marxa una plataforma de coordinació d'activitats empresarials (CAE) amb la finalitat de controlar que tots estiguin convenientment contractats i compleixin tots els requisits legals per prestar els seus serveis.

2.5.- Formació i desenvolupament

Els objectius del Pla de Formació del Grup CEVASA, que engloba totes les empreses i tots els seus departaments, són:

- Mantenir el nivell tècnic, professional i les capacitats del personal d'acord amb les funcions que han de desenvolupar.
- Millorar i adaptar-se als avenços tècnics, normatius i de mercat que sorgeixin.
- Impulsar el desenvolupament personal i la promoció dins de l'empresa.

Adicionalmente a la formación interna sobre las novedades legislativas que han ido apareciendo, procedimientos nuevos de trabajo y sobre las nuevas aplicaciones informáticas que se han implantado, la formación impartida por externos durante los años 2023 y 2022 ha sido la siguiente:

A més de la formació interna sobre les novetats legislatives que han anat apareixent, els procediments de treball nous i les noves aplicacions informàtiques que s'han implantat, la formació impartida per externs durant els anys 2023 i 2022 ha estat la següent:

AÑO 2023:

ANY 2023:

Departamento	Tipo de formación	Nº de personas	TOTAL horas
Conserjería	Cómo combatir estrés térmico. Formación interna sobre medidas y procedimientos.	38	201
Área de Patrimonio	Excel básico-intermedio/Habilidades comunicativas. Formación interna sobre medidas y procedimientos.	7	264
Área Financiera	Excel intermedio/Habilidades comunicativas Formación interna sobre medidas y procedimientos/ Office 365/ English.	8	424
Mantenimiento	Excel básico-intermedio/Formación interna sobre medidas y procedimientos.	8	156
Servicios corporativos	Sistemas de construcción. Excel intermedio/ coaching empresarial. English/Alemán.	5	893
TOTAL		66	1.938

AÑO 2022:

ANY 2022:

Departamento	Tipo de formación	Nº de personas	TOTAL horas
Conserjes	Tareas básicas. PRL/Primeros Auxilios. Coaching formativo.	33	693
Administración	PRL/Primeros Auxilios. Extinción de Incendios. DEA/Inglés.	7	140
Mantenimiento	PRL/Primeros Auxilios. Extinción de Incendios. Recurso preventivo/Inglés.	8	288
	LAU	10	60
Servicios corporativos	Competencias RR.HH, Gestión Fundae, Project Management, PRL, Extinción de Incendios. Inglés.	7	567
TOTAL		65	1.748

Se ha podido desarrollar más del 80% de las formaciones previstas en el Plan de Formación diseñado para 2023.

De las personas que integran el Grupo CEVASA depende que se apliquen con todo su potencial nuestras políticas de responsabilidad social corporativa. Por ello, adicionalmente formamos a nuestros empleados en los valores y normas (código ético) que deben regir su conducta desde el momento en que se incorporan a la plantilla.

Adicionalmente, periódicamente a todos, y en el momento de acogida a las nuevas incorporaciones, se les forma en la comprensión de las diversas tareas e instrucciones que deben cumplirse en el marco de los procedimientos del Grupo CEVASA y se les da una formación adecuada sobre los mismos en el marco de las normas ISO, de manera que puedan realizar una excelente labor en el Grupo.

S'han pogut desenvolupar més del 80 % de les formacions previstes en el Pla de Formació dissenyat per al 2023.

L'aplicació de les nostres polítiques de responsabilitat social corporativa amb tot el seu potencial depèn de les persones que integren el Grup CEVASA. Per això, oferim formació addicional als nostres empleats en els valors i normes (Codi Ètic) que han de regir la seva conducta des del moment que s'incorporen a la plantilla.

A més, formem periòdicament tots els empleats (així com en el moment d'acolliment de les noves incorporacions) en la comprensió de les diverses tasques i instruccions que han de complir-se en el marc dels procediments del Grup CEVASA, i els oferim una formació adequada al respecte en el marc de les normes ISO, de manera que puguin fer una feina excel·lent en el Grup.

B.3.1.5 Representantes de los trabajadores

CEVASA cumple fielmente con la normativa laboral y cada una de las empresas del Grupo CEVASA cuenta con un órgano de representación de los trabajadores, acorde a lo que marca la ley, que varía en función del número de trabajadores oscilando entre 1 y 3 representantes designados por los mismos en elecciones sindicales.

Representants dels treballadors

CEVASA compleix fidelment la normativa laboral i cadascuna de les empreses del Grup compta amb un òrgan de representació dels treballadors (d'acord amb la legislació, que varia en funció del nombre de treballadors), que oscil·la entre 1 i 3 representants designats pels mateixos treballadors en eleccions sindicals.

B.3.1.6 Comunicación con los trabajadores

Respecto a cuestiones laborales, los trabajadores de CEVASA pueden dirigir sus inquietudes y peticiones, bien a los directores de las áreas en las que se encuentran, bien directamente al departamento de personal. También a sus representantes sindicales, que las trasladaran después a aquellos.

Comunicació amb els treballadors

Pel que fa a qüestions laborals, els treballadors de CEVASA poden dirigir les seves inquietuds i peticions bé als directors de les àrees on es troben, bé directament al departament de personal. També als seus representants sindicals, que les hi traslladaran.

El Grupo dispone de una dirección de correo electrónico donde cualquier persona de la organización puede realizar sugerencias de todo tipo respecto al funcionamiento y sistemas de la organización.

El Grup disposa d'una adreça de correu electrònic on qualsevol persona de l'organització pot fer suggeriments de tota mena respecte al funcionament i als sistemes de l'organització.

Las comunicaciones que afectan, bien a toda la organización, bien a parte de ella, se realizan por la empresa mediante circularizaciones a los interesados y también mediante comunicaciones en el tablón de anuncios.

Les comunicacions que afecten bé tota l'organització, bé a part d'aquesta, es realitzen per l'empresa mitjançant circulars als interessats i també mitjançant comunicacions al tauler d'anuncis.

En los últimos ejercicios y con el fin de hacer partícipes a los trabajadores de los retos, planes y proyectos del Grupo, anualmente se realiza una reunión con todo el personal, en la que se informa de la actualidad de la compañía.

B.3.2 CAPITAL SOCIAL

B.3.2.1 Contribución fiscal

Las actividades realizadas por el Grupo CEVASA durante el ejercicio 2023 aportarán a las arcas públicas un total de 4.822 miles de euros (5.841 miles en 2022), distribuidos entre los siguientes conceptos:

- 1.747 miles de euros en impuestos locales y tasas (IBI, IAE, etc.) (1.753 miles en 2022).
- 694 miles de euros en aportaciones a la Seguridad Social (649 miles en 2022).
- 0 miles de euros en concepto de Impuestos cedidos a las Comunidades Autónomas (905 miles en 2022).
- 605 miles de euros en concepto de IVA soportado y no deducible (612 miles en 2022). Dos sociedades del Grupo CEVASA tienen como actividad principal el arrendamiento de viviendas, actividad exenta y que supone que el Grupo deba hacerse cargo del IVA soportado, sin posibilidad de deducción.
- 1.776 miles de euros en concepto de impuesto sobre sociedades (1.882 miles en 2022). La tributación hubiera sido mayor de no haberse minorado por la deducción de un total de 808 miles en concepto de bonificación por arrendamiento de viviendas, derivada del régimen especial de arrendamiento de viviendas que aplican dos sociedades del Grupo (862 miles en 2022). En el caso de que las reservas con origen en resultados procedentes del arrendamiento de viviendas no quedasen en dichas sociedades de manera indefinida (p.ej.: reinvirtiéndolos en nuevas viviendas) y se distribuyeran a la matriz, se perdería el 50% de dicha bonificación.

La carga fiscal efectiva total soportada por el Grupo supondrá el 24,9% de sus rentas por alquileres, servicios y resultados por venta de promociones (25,8% en 2022).

Durante el ejercicio, el Grupo CEVASA percibió subvenciones por un total de 1.969 miles de

En els darrers exercicis i per tal de fer partícips els treballadors dels reptes, plans i projectes del Grup, anualment es realitza una reunió amb tot el personal, en què s'informa de l'actualitat de la companyia.

CAPITAL SOCIAL

Contribució fiscal

Les activitats realitzades pel Grup CEVASA durant l'exercici 2023 aportaran un total de 4.822 milers d'euros a les arques públiques (5.841 milers el 2022), distribuïts entre els conceptes següents:

- 1.747 milers d'euros en impostos locals (IBI, IAE, etc.) (1.753 milers el 2022).
- 649 milers d'euros en aportacions a la Seguretat Social (649 milers el 2022).
- 0 milers d'euros en concepte d'impostos cedits a les comunitats autònomes (905 milers el 2022).
- 605 milers d'euros en concepte d'IVA suportat i no deduïble (612 milers el 2022). Dues societats del Grup CEVASA tenen com a activitat principal l'arrendament d'habitatges, activitat exempta d'IVA, la qual cosa suposa que el Grup ha de fer-se càrrec de l'IVA suportat, sense possibilitat de deducció.
- 1.776 milers d'euros en concepte d'impost sobre societats (1.882 milers el 2022). La tributació hauria estat superior si no hagués disminuït per la deducció d'un total de 808 milers d'euros en concepte de bonificació per arrendament d'habitatges, derivada del règim especial d'arrendament d'habitatges que apliquen dues societats del Grup (862 milers el 2022). En cas que les reserves amb origen en resultats procedents del lloguer d'habitatges no es quedessin en aquestes societats de manera indefinida (p. ex., si es reinvertissin en nous habitatges) i es distribuïssin a la matriu, es perdria el 50 % d'aquesta bonificació.

La càrrega fiscal efectiva total suportada pel Grup suposarà el 24,9 % de les seves rendes per lloguers, serveis i resultats per venda de promocions (25,8 % el 2022).

Durant l'exercici, el Grup CEVASA va percebre subvencions per un total de 1.969 milers d'euros

euros (2.103 miles en 2022), todas ellas en concepto de subvenciones relacionadas con la promoción de edificios de protección oficial destinados al alquiler y con rentas limitadas durante un plazo de 25 años. Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se percibieron 134 miles de euros en concepto de subvenciones de inversiones de rehabilitación y mejora energética de la mayor de sus promociones, con más de 1.180 viviendas en Barcelona.

B.3.2.2 Territorio

Una de las líneas de actuación de nuestra política de RSC es favorecer a los territorios donde el Grupo desarrolla principalmente sus actividades, en particular en el del barrio de Sant Andreu en Barcelona y en la ciudad de Sabadell. Actuaciones de este tipo son:

- Oferta de ocupación preferente a los inquilinos de nuestros edificios, en situación de desempleo o necesidad económica. Muchos de nuestros conserjes y operarios de mantenimiento son inquilinos.

- Contratación de proveedores locales siempre que sea posible.

- Ayudas a las entidades locales, culturales y asociaciones de vecinos, con presencia en tales ámbitos, con patrocinio de sus actividades, aportaciones financieras o en especie (utilización de instalaciones de CEVASA para sus actividades).

- Respecto a las entidades sin ánimo de lucro destinatarias del 0,7% del beneficio neto consolidado del Grupo, excluyendo los resultados derivados de la variación de valor de los edificios, priorizamos aquellas que dan soporte a personas desfavorecidas de los territorios donde desarrollamos nuestras actividades

Todo ello desde una óptica de desarrollo sostenible de las comunidades locales en las que se encuentran nuestros edificios y en un marco de dialogo con sus diferentes actores, especialmente con los Ayuntamientos.

(2.103 milers el 2022), totes en concepte de subvencions relacionades amb la promoció d'edificis de protecció oficial destinats al lloguer i amb rendes limitades durant un termini de 25 anys. A més, en l'exercici 2023 es van percebre 134 milers d'euros en concepte de subvencions d'inversions de rehabilitació i millora energètica de la promoció més gran, amb més de 1.180 habitatges a Barcelona.

Territori

Una de les línies d'actuació de la nostra política d'RSC és afavorir els territoris on el Grup desenvolupa principalment les seves activitats, en particular el barri de Sant Andreu de Barcelona i la ciutat de Sabadell. Algunes actuacions d'aquest tipus són:

- Ofertes d'ocupació preferents per als inquilins dels nostres edificis que es trobin en situació de desocupació o necessitat econòmica. Molts dels nostres conserges i operaris de manteniment són inquilins.

- Contractació de proveïdors locals sempre que sigui possible.

- Ajudes a les entitats locals, culturals i associacions de veïns de les zones on el Grup opera, patrocinant-ne les activitats i fent-hi aportacions financeres o en espècie (utilització d'instal·lacions de CEVASA per a les activitats).

- Pel que fa a les entitats sense ànim de lucre destinatàries del 0,7 % del benefici net consolidat del Grup, excloent-ne els resultats derivats de la variació de valor dels edificis, prioritzem les que donen suport a persones desfavorides de les zones on desenvolupem les nostres activitats.

Tot això des d'una òptica de desenvolupament sostenible de les comunitats locals on es troben els nostres edificis i en un marc de diàleg amb els diferents actors de la zona, especialment amb els ajuntaments.

B.3.2.3 Ayudas a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro

CEVASA destina a actividades sociales el 0,7% del resultado neto procedente de actividades corrientes (EPRA Earnings), especialmente apoyando financieramente a entidades sin ánimo de lucro dedicadas a los sectores más desfavorecidos, en especial relacionados con la infancia y la integración social.

Durante el 2023, se han otorgado donaciones a las siguientes entidades:



Obras de mejora de las casas de la fundación.



Proyecto “Mujeres supervivientes”, dirigido a las mujeres víctimas de violencia machista.



Fundació d'Oncologia Infantil Enriqueta Villavecchia. Entidad que tiene como finalidad la cobertura integral de las necesidades de los niños y jóvenes en tratamiento oncológico en Cataluña y las de sus familias. También hemos colaborado con la construcción del Pabellón de la Victoria.



Ayuda para cubrir las necesidades básicas de las mujeres que se encuentran en el centro residencial de inclusión “La Llabor”.



Fundació El Llindar. Programa Connecta't dirigido a proporcionar segundas oportunidades a jóvenes en riesgo.



Patrocinio en la “Jornada Escolar de Natación 2023”.

Ajudes a fundacions i entitats sense ànim de lucre

CEVASA destina el 0,7 % del resultat net procedent d'activitats corrents (EPRA earnings) a activitats socials, sobretot a entitats sense ànim de lucre dedicades als sectors més desfavorits, especialment relacionats amb la infància i la integració social.

Durant el 2023 s'han atorgat donacions a les entitats següents:

Obres de millora de les cases de la fundació.

Projecte Habitatge per a dones supervivents, dirigit a les dones víctimes de violència masclista.

Entitat que té com a objectiu la cobertura integral de les necessitats dels nens i joves en tractament oncològic a Catalunya, i de les seves famílies. També hem col·laborat amb la construcció del Pavelló de la Victòria.

Ajuda per cobrir les necessitats bàsiques de les dones que es troben en el centre residencial d'inclusió La Llabor.

Programa Connecta't dirigit a proporcionar segones oportunitats a joves en risc.

Patrocini en la Jornada Escolar de Natació 2023.



La Sagrera es Mou

Actuaciones para combatir la pobreza infantil en el barrio de La Sagrera.

La Sagrera es mou

Actuacions per combatre la pobresa infantil al barri de la Sagrera.



Fundació Habitat 3

Proyecto “Llar Casa Bloc”. Derecho a la vivienda para personas en situación de vulnerabilidad.

Projecte Llar Casa Bloc. Dret a l’habitatge per a persones en situació de vulnerabilitat.



Fundació CorAvant

Soporte a niños con cardiopatías, refugiados saharauis en los campamentos de Tindouf.

Support a infants amb cardiopaties, refugiats saharauís als campaments de Tindouf.



B.3.2.4 Compromiso con la vivienda asequible

Las dificultades para acceder a una vivienda para muchos segmentos de población nos reafirman en nuestra política de inversiones, que se concentra en nuevas promociones de vivienda asequible.

El principal objeto social de CEVASA es la promoción de Viviendas de Protección Oficial en régimen de arrendamiento. Orientamos nuestras actuaciones hacia la vivienda en alquiler de precio asequible, buscando de esta manera el máximo impacto en las zonas donde actuamos, ofreciendo viviendas de alta calidad a personas y unidades familiares y de convivencia que de otra manera verían seriamente comprometida su economía. El precio medio de alquiler de nuestras viviendas de protección oficial con renta limitada se sitúa muy por debajo de los precios de la vivienda libre en las zonas donde se encuentran y suponen un esfuerzo menor al del estándar recomendado respecto a los ingresos familiares.

Prueba del compromiso del Grupo CEVASA con la vivienda asequible es que las dos principales sociedades que integran el mismo (CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A.) están calificadas por la Administración Pública catalana como “promotores sociales”, de acuerdo a la Ley 18/2007 del Dret a l’Habitatge, que únicamente se concede a aquellos promotores que se orientan en aumentar la oferta de viviendas con protección oficial en Cataluña, de manera principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno catalán.

B.3.3 CLIENTES

B.3.3.1 Calidad en los servicios

El Grupo CEVASA trabaja activamente en ofrecer los máximos niveles de calidad en sus productos y servicios, empezando por la calidad y funcionalidad en el diseño de sus viviendas y teniendo como objetivo la excelencia en la relación con sus clientes, desde el momento en que contratan nuestros servicios y hasta la finalización de nuestra relación.

Nuestros objetivos giran siempre en torno a la satisfacción del cliente, buscando siempre el equilibrio más favorable entre precio y servicios.

Compromís amb l'habitatge assequible

Molts col·lectius tenen dificultats per accedir a un habitatge, cosa que ens reafirma en la nostra política d'inversions, que es concentra en noves promocions d'habitatges assequibles.

El principal objecte social de CEVASA és la promoció d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer. Orientem les nostres accions cap a l'habitatge de lloguer de preus assequibles. D'aquesta manera, intentem tenir el màxim impacte a les zones on operem oferint habitatges d'alta qualitat a persones i unitats familiars i de convivència que d'una altra manera veurien seriosament compromesa la seva economia familiar. El preu mitjà de lloguer dels nostres habitatges de protecció oficial amb renda limitada se situa molt per sota dels preus de l'habitatge lliure a les zones on es troben i suposen un esforç menor al de l'estàndard recomanat respecte dels ingressos familiars.

Una prova del compromís del Grup CEVASA amb l'habitatge assequible és que les dues principals societats que l'integren (CEVASA Patrimoni en Alquiler, SLU i SBD Lloguer Social, SA) estan qualificades per l'Administració Pública catalana com a «promotors socials», d'acord amb la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. Aquesta qualificació només es concedeix als promotors que s'orienten a augmentar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya de manera principal, habitual, estable en el temps i concertada amb el Govern català.

CLIENTS

Qualitat en els serveis

CEVASA treballa activament per oferir els màxims nivells de qualitat en els seus productes i serveis, començant per la qualitat i la funcionalitat en el disseny dels habitatges i tenint com a objectiu l'excel·lència en la relació amb els clients, des del moment que contracten els nostres serveis fins a la finalització de la nostra relació.

Els nostres objectius giren sempre al voltant de la satisfacció del client, cercant sempre l'equilibri més favorable entre preu i serveis.

Para CEVASA es prioritario cumplir con las expectativas del cliente respecto a disponer de un hogar de calidad a un precio asequible y a recibir buenos servicios por parte de la propiedad. Con un elevado número de viviendas y clientes, el cumplimiento de nuestros altos estándares de servicio al cliente solo es posible aplicando correctamente los procesos, procedimientos e instrucciones de trabajo que se describen en los manuales operativos.

Desde hace más de una década estamos certificados con la norma ISO 9001:2015 y, con el fin de mejorar año tras año, establecemos anualmente objetivos y subobjetivos de calidad y satisfacción del cliente, que se refieren tanto a los servicios que presta nuestro personal como al adecuado funcionamiento de las instalaciones y de los inmuebles en general.

B.3.3.2 Relación cercana y normas comunitarias

Los pilares que sustentan la calidad de nuestros servicios al cliente son:

- Cercanía al cliente y relación personalizada, escuchando sus inquietudes, sugerencias, peticiones y quejas y atendíendolas siempre que sea posible.

- Promoción de buenas prácticas: Si bien la diversidad de nuestros clientes enriquece las comunidades y va en beneficio de todos ellos, también somos conscientes que deben evitarse comportamientos que puedan suponer molestias a otros vecinos. Por ello, en cada uno de los edificios que gestionamos existen unas normas de comunidad que pedimos se cumplan por nuestros clientes, y que, de no cumplirse, puede ser causa de resolución del contrato.

B.3.3.3 Instalaciones de calidad

Estamos comprometidos en mantener nuestros edificios competitivos y en perfecto estado, asegurando la continuidad de los servicios que prestan las instalaciones de los edificios, sometíendolas a inspecciones y mantenimientos preventivos periódicos, con el fin de prevenir posibles malfunciones y evitar la interrupción de los servicios. Todo esto es gestionado y controlado con gran eficiencia con apoyo en nuestro sistema informático.

Per a CEVASA és prioritari complir les expectatives del client perquè pugui disposar d'una llar de qualitat a un preu assequible i rebre bons serveis per part de la propietat. Amb un alt nombre d'habitatges i clients, el compliment dels nostres alts estàndards de servei al client només és possible si apliquem correctament els processos, procediments i instruccions de treball que es descriuen en els manuals operatius.

Des de fa més d'una dècada estem certificats amb la norma ISO 9001:2015 i, amb l'objectiu de millorar any rere any, establim objectius i subobjectius de qualitat i satisfacció del client anualment, que fan referència tant als serveis que presta el nostre personal com al funcionament adequat de les instal·lacions i dels immobles en general.

Relació propera i normes comunitàries

Els pilars que sostenen la qualitat dels nostres serveis per al client són:

- La proximitat amb el client i la relació personalitzada: escoltem les seves inquietuds, suggeriments, peticions i queixes i les atenem sempre que sigui possible.

- La promoció de bones pràctiques: Si bé la diversitat dels nostres clients enriqueix les comunitats i els beneficia a tots ells, també som conscients que han d'evitar-se comportaments que puguin suposar molèsties a altres veïns. Per això, a tots els edificis que gestionem hi ha normes comunitàries que demanem que els nostres clients compleixin. I, en cas que no ho fessin, es podria arribar a la resolució del contracte.

Instal·lacions de qualitat

Estem compromesos a mantenir els nostres edificis competitius i en perfecte estat amb garantia de continuïtat dels serveis que presten les instal·lacions dels edificis, sotmetent-les a inspeccions i manteniments preventius periòdics amb l'objectiu de prevenir possibles desperfectes i avaries i evitar la interrupció dels serveis. Tot això es gestiona i controla amb gran eficiència gràcies al suport del nostre sistema informàtic.

B.3.3.4 Compromiso en el mantenimiento

Nuestro compromiso con la seguridad de nuestros edificios y sus instalaciones es total, y para ello nos aseguramos el cumplir con las normas respecto a su seguridad, que se mantengan al día los planes de emergencia, que se realicen las preceptivas inspecciones legales y que las instalaciones sean sometidas a mantenimientos preventivos regulares.

También estamos comprometidos en la actualización de nuestros edificios, mediante inversiones continuas en renovación y actualización de las zonas comunes.

Respecto al reacondicionamiento de los interiores de los espacios alquilables, se reparan, renuevan y actualizan de forma sistemática por nuestros equipos, aprovechando las rotaciones, de forma que se ofrecen en alquiler en perfectas condiciones. Durante el año 2023 se han realizado 155 actuaciones de este tipo (197 en 2022).

B.3.3.5 Gestión rápida de peticiones y servicios

En el ejercicio 2023 se atendieron 2.867 peticiones de servicio relacionadas con intervenciones corrientes de mantenimiento correctivo (2.758 en 2022).

Tenemos siempre abiertas las líneas de comunicación con nuestros clientes para atenderles y agilizar la resolución de las incidencias que nos comuniquen. También tenemos a su disposición en nuestra web un Portal del cliente con diversas funcionalidades.

B.3.3.6 Transparencia

Aplicamos políticas de total transparencia con los clientes, a los que informamos, personalmente o a sus representantes (asociaciones de vecinos) de las consultas que nos realizan, especialmente las relacionadas con los importes que les refacturamos en concepto de servicios y consumos. También les facilitamos acceso en tiempo real a documentación e informaciones económicas. En aras a una mayor agilidad disponen de muchas de ellas en tiempo real en el portal del cliente de nuestra web, donde pueden también realizar pagos directos.

Compromís en el manteniment

El nostre compromís amb la seguretat dels nostres edificis i les seves instal·lacions és total, i per això ens assurem de complir les normes relatives a la seguretat, que els plans d'emergència es mantinguin al dia, que es duguin a terme les inspeccions legals preceptives i que les instal·lacions estiguin sotmeses a manteniments preventius regulars.

També estem compromesos en l'actualització dels nostres edificis mitjançant inversions contínues per renovar i actualitzar les zones comunes.

Respecte a la rehabilitació dels interiors dels espais de lloguer, els nostres equips els reparen, renoven i actualitzen de manera regular, aprofitant les rotacions, de manera que s'ofereixen per llogar en perfectes condicions. Durant l'any 2023 s'han realitzat 155 actuacions d'aquest tipus (197 el 2022).

Gestió ràpida de peticions i serveis

En l'exercici 2023 es van atendre 2.867 peticions de servei relacionades amb intervencions regulars de manteniment correctiu (2.758 el 2022).

Tenim sempre obertes les línies de comunicació amb els nostres clients per atendre'ls i agilitzar la resolució de les incidències que ens comuniquin. En el nostre web també tenim a la seva disposició el portal del client, amb diverses funcionalitats.

Transparència

Aplicuem polítiques de total transparència amb els clients, als quals informem, personalment o als seus representants (associacions de veïns) de les consultes que ens fan, especialment les relacionades amb els imports que els refacturem en concepte de serveis i consums. També facilitem accés en temps real a documentació i informacions econòmiques. Per tal de tenir més agilitat, en disposen de moltes en temps real al portal del client de la nostra web, on també poden fer pagaments directes.

B.3.3.7 Evaluación de la calidad

Sometemos a permanente evaluación la calidad de los servicios que prestamos y la satisfacción de nuestros clientes sobre las instalaciones y servicios de nuestras viviendas y edificios. Nuestros controles y procedimientos, encuestas y servicios están orientados al mantenimiento y mejora permanente de la calidad, y esto repercute en la estabilidad de nuestros clientes

Con el fin de tener una completa visión de cómo son percibidos nuestros servicios, mejorarlos continuamente y evaluar el cumplimiento de nuestros objetivos, recabamos periódicamente de nuestros clientes su opinión sobre nuestros servicios y las instalaciones, mediante encuestas que cubren todos los momentos en que nos relacionamos con nuestros clientes: atención a solicitudes, procesos de contratación, reparaciones, incidencias con la facturación, atención de sugerencias, reclamaciones y quejas, etc.

La elaboración de encuestas en todas las nuevas contrataciones, así como encuestas aleatorias entre nuestros clientes nos permiten evaluar y mejorar continuamente nuestros servicios y la relación con nuestros clientes.

En el ejercicio 2023 se han realizado un total de 678 encuestas (711 encuestas en el ejercicio 2022), analizando el índice de satisfacción y cumplimiento de hasta un total de 40 indicadores que abarcan los siguientes procesos e indicadores:

- Satisfacción del cliente.
- Procesos de comercialización y marketing.
- Proceso de contratación.
- Gestión de cobro y recobro.
- Conservación y mantenimiento de los inmuebles y las viviendas.
- Procesos de compra de materiales y servicios.

Durante el ejercicio 2023, la media de los indicadores supera el 90% sobre 100", superando la media del 2022 (89% sobre 100%). El grado de cumplimiento de los objetivos de calidad ha sido muy alto.

Avaluació de qualitat

Sotmetem a avaluació permanent la qualitat dels serveis que prestem i la satisfacció dels nostres clients pel que fa a les instal·lacions i serveis dels nostres habitatges i edificis. Els nostres controls, procediments, enquestes i serveis estan orientats al manteniment i millora permanent de la qualitat, i això repercuteix en l'estabilitat dels nostres clients.

Afide tenir una visió completa de com es perceben els nostres serveis, millorar-los contínuament i avaluar el compliment dels nostres objectius, recollim periòdicament l'opinió dels nostres clients sobre els nostres serveis i instal·lacions, mitjançant enquestes que cobreixen totes les situacions en què ens relacionem amb els nostres clients: atenció a sol·licituds, processos de contractació, reparacions, incidències amb la facturació, atenció a suggeriments, reclamacions i queixes, etc.

L'elaboració d'enquestes en totes les noves contractacions, així com enquestes aleatòries entre la resta de clients, ens permet avaluar i millorar contínuament els nostres serveis i la relació amb els nostres clients.

En l'exercici 2023 s'han realitzat un total de 678 enquestes (711 enquestes en l'exercici 2022) en què s'ha analitzat l'índex de satisfacció i compliment de fins a un total de 40 indicadors que engloben els processos i indicadors següents:

- Satisfacció del client.
- Processos de comercialització i màrqueting.
- Procés de contractació.
- Gestió del cobrament i recobrament.
- Conservació i manteniment dels immobles i els habitatges.
- Processos de compra de materials i serveis.

Durant l'exercici 2023, la mitjana dels indicadors supera el 90 % sobre 100, superant la mitjana del 2022 (89 % sobre 100 %). El grau de compliment dels objectius de qualitat ha estat molt alt.

B.3.4 PROVEEDORES

B.3.4.1 Compromiso y gestión colaborativa

La calidad de nuestros servicios depende en gran medida de la calidad de los servicios que recibimos de nuestros proveedores. Para ello es imprescindible mantener con ellos relaciones de negocio justas y una buena relación comercial y profesional.

Frente a la práctica cada vez más extendida de externalizar servicios buscando el mínimo coste, que es la causa de gran parte de la precariedad de muchos empleos, nuestra política es la de realizar contrataciones directas de personal y evitar, siempre que sea posible, las subcontrataciones.

La calidad de nuestros servicios depende en gran medida de la calidad de los servicios que recibimos de nuestros proveedores. Para ello es imprescindible mantener con ellos relaciones de negocio justas y una buena relación comercial y profesional.

B.3.4.2 Petición de cumplimiento de nuestro código ético

Exigimos a nuestros proveedores un comportamiento ético y responsable, acorde con las políticas sociales y de calidad de CEVASA, siendo éste un requisito imprescindible para la homologación de proveedores y su contratación. Dicho código puede descargarse en nuestra página web **www.cevasa.com**.

B.3.4.3 Información en tiempo real

Desde hace años, en nuestra web tenemos a disposición de nuestros proveedores un Portal específico con diversas funcionalidades que facilitan la comunicación entre ambas partes y la agilización de los procesos administrativos y de facturación electrónica.

B.3.4.4 Periodo medio de pago

Respecto a los periodos de pago, CEVASA y todas las sociedades de su grupo pagan a sus proveedores dentro de los plazos máximos legales, tal y como se detalla en el apartado específico de sus respectivas memorias.

Puesto que todas las empresas del Grupo CEVASA cumplen y han vendido cumpliendo puntualmente con lo establecido en la normativa de morosidad, no se prevé aplicar medidas adicionales a las ya aplicadas, encaminadas a reducir el periodo medio de pago.

PROVEÏDORS

Compromís i gestió col·laborativa

La qualitat dels nostres serveis depèn en gran mesura de la qualitat dels serveis que rebem dels nostres proveïdors. Per tant, és imprescindible mantenir-hi les relacions de negoci justes i una bona relació comercial i professional.

Davant la pràctica cada cop més estesa d'externalitzar serveis buscant el mínim cost, que és la causa de gran part de la precarietat de molts llocs de treball, la nostra política és la de realitzar contractacions directes de personal i evitar, sempre que sigui possible, les subcontractacions.

La qualitat dels nostres serveis depèn en gran mesura de la qualitat dels serveis que rebem dels nostres proveïdors. Per tant, és imprescindible mantenir-hi les relacions de negoci justes i una bona relació comercial i professional.

Petició de compliment del nostre codi ètic

Exigim als nostres proveïdors un comportament ètic i responsable, d'acord amb les polítiques socials i de qualitat de CEVASA, la qual cosa és un requisit imprescindible per a l'homologació i la contractació de proveïdors. Aquest codi pot descarregar-se en el nostre web **www.cevasa.com**.

Informació en temps real

Fa anys, al nostre web tenim a disposició dels nostres proveïdors un portal específic amb diverses funcionalitats que faciliten la comunicació entre les dues parts i l'agilització dels processos administratius i de facturació electrònica.

Període mitjà de pagament

Pel que fa als períodes de pagament, CEVASA i totes les societats del Grup paguen els seus proveïdors dins dels terminis legals màxims, tal com es detalla en l'apartat específic de les seves respectives memòries.

Com que totes les empreses del Grup CEVASA compleixen i han estat complint puntualment el que s'estableix en la normativa de morositat, no es preveu aplicar mesures addicionals a les ja aplicades, encaminades a reduir el període mitjà de pagament.

B.3.5 ACCIONISTAS

B.3.5.1 Valor para el accionista

Uno de los principales objetivos del Grupo es la creación de valor para el accionista, de forma que, junto con una adecuada política retributiva, se sientan satisfechos con los rendimientos de su inversión y la mantengan en el largo plazo.

B.3.5.2 Transparencia

Adicionalmente, CEVASA aplica una política de total transparencia con inversores y accionistas, poniendo a su disposición información de calidad sobre los resultados y actividades del Grupo. Muchas de ellas pueden consultarse directamente en el apartado “Accionistas e Inversores” de nuestra web www.cevasa.com.

Tenemos a disposición de nuestros accionistas canales electrónicos de comunicación con la Sociedad. Adicionalmente, los accionistas son atendidos telefónicamente, a través de correo electrónico o presencialmente cuando lo desean, para informarles de cuanto necesiten.

B.3.6 CANALES DE DENUNCIAS Y RECLAMACIONES

B.3.6.1 Funcionamiento

Dentro de sus Sistemas Internos de Información, CEVASA tiene habilitados canales electrónicos, tanto de denuncias como de reclamaciones y sugerencias, abiertos a todas las personas y entidades con las que nos relacionamos: empleados, clientes, proveedores, accionistas, etc., donde cualquier puede aportar sus quejas, reclamaciones o sugerencias, de forma nominal o anónima.

Respecto a la presentación de denuncias relativas a incumplimientos legales de nuestro código de conducta., pueden presentarse a través de los siguientes canales:

- Correo postal remitido a la dirección siguiente: Avda Meridiana número 350, planta 5ª 08027 Barcelona (a la atención del/de la Presidente/ Presidenta de la Comisión de Auditoría)
- Correo electrónico a: canaldedenuncias@cevasa.com
- Correo electrónico interno del superior jerárquico si el denunciante es un empleado del Grupo.
- A través del canal web, disponible en nuestra web, apartado “Responsabilidad Social y Código Ético”.

ACCIONISTES

Valor per a l'accionista

Un dels objectius principals del Grup és la creació de valor per als accionistes, de manera que, juntament amb una política retributiva adequada, se sentin satisfets amb els rendiments de la inversió i la mantinguin a llarg termini.

Transparència

Addicionalment, CEVASA aplica una política de total transparència amb els inversors i els accionistes, posant a la seva disposició informació de qualitat sobre els resultats i les activitats del Grup. Gran part d'aquesta informació es pot consultar directament en l'apartat «Accionistes i inversors» del nostre web www.cevasa.com.

Tenim a la disposició dels nostres accionistes canals electrònics de comunicació amb la societat. A més, si els accionistes ho desitgen, també els podem atendre telefònicament, per correu electrònic o presencialment per informar-los sobre tot el que necessitin.

CANALS DE DENÚNCIES I RECLAMACIONS

Funcionament

Dins dels sistemes interns d'informació, CEVASA té habilitats canals electrònics, tant de denúncies com de reclamacions i suggeriments, oberts a totes les persones i entitats amb les quals ens relacionem: empleats, clients, proveïdors, accionistes, etc. En aquests canals qualsevol pot aportar queixes, reclamacions o suggeriments, de manera nominal o anònima.

Respecte a la presentació de denúncies relatives a incompliments legals del nostre codi de conducta, poden presentar-se a través dels canals següents:

- Correu postal remès a l'adreça següent: Av. Meridiana número 350, planta 5a 08027 Barcelona (a l'atenció del/de la President/ Presidenta de la Comissió d'Auditoria)
- Correu electrònic a: canaldedenuncies@cevasa.com
- Correu electrònic intern del superior jeràrquic si el denunciant és un empleat del Grup.
- A través del canal web, disponible en el nostre lloc web, apartat «Responsabilitat Social i Codi Ètic».

B.3.6.2 Valoración cuantitativa

Como en los años anteriores, tampoco en el año 2023 se ha recibido ninguna denuncia por ninguno de los canales habilitados para ello. Sólo se ha recibido una queja de un cliente por dicho canal, de manera errónea, puesto que este tipo de comunicaciones tienen otros canales de comunicación. No obstante, la queja se atendió debidamente.

B.3.6.3 Valoración cualitativa

Puesto que tanto el personal del Grupo como otras partes interesadas están al corriente de la existencia de los canales de denuncias, el hecho de no haber recibido ninguna desde su creación es un dato que hay que valorar positivamente. No obstante, este año 2024 vamos a potenciar el conocimiento y difusión de los canales de denuncias

B.3.7 Otras acciones sociales

Participamos activamente en todas las iniciativas orientadas a contribuir a la promoción de vivienda asequible y vivienda social, proponiendo medidas en beneficio de los ciudadanos, como es la reducción de las cargas asociadas al alquiler de viviendas en sus diferentes modalidades con objeto de trasladar esa reducción de carga a una reducción del precio del alquiler. En este sentido participamos en diferentes asociaciones de iniciativa pública y privada como el Consell d'Habitatge Social de Barcelona, la Asociación de gestores de Políticas Sociales de Vivienda, la mesa de emergencia habitacional de Sabadell o el Observatorio Metropolitano de l'Habitatge, entre otras.

B.4 GOBERNANZA (G)

B.4.1 Principios de gobierno corporativo

En su nivel más alto (órganos de gobierno) el Grupo cumple con la práctica totalidad de las recomendaciones de gobierno corporativo de sociedades cotizadas.

Como cualquier otra organización, el Grupo CEVASA tiene unos objetivos que cumplir, económicos, sociales y medioambientales. No todo vale para alcanzar esos objetivos. Se debe cumplir con todas las leyes que le son aplicables y con otras limitaciones. Considerando objetivos, limitaciones y recursos financieros y humanos

Valoració quantitativa

Com els anys anteriors, tampoc l'any 2023 s'ha rebut cap denúncia per cap dels canals habilitats per fer-ho. Només s'ha rebut una queixa d'un client per aquest canal, de manera errònia, ja que aquest tipus de comunicacions tenen altres canals de comunicació. Tot i així, la queixa es va atendre degudament.

Valoració qualitativa

Com que tant el personal del Grup com altres parts interessades estan al corrent de l'existència dels canals de denúncies, el fet de no haver-ne rebut cap des de la seva creació és una dada que cal valorar positivament. No obstant això, aquest any 2024 potenciarem el coneixement i difusió dels canals de denúncies.

Altres accions socials

Participem activament en totes les iniciatives orientades a contribuir a la promoció d'habitatge assequible i habitatge social, proposant mesures en benefici dels ciutadans, com és la reducció de les càrregues associades al lloguer d'habitatges en les diferents modalitats a fi de traslladar aquesta reducció de càrrega a una reducció del preu del lloguer. En aquest sentit, participem a diferents associacions d'iniciativa pública i privada com el Consell d'Habitatge Social de Barcelona, l'Associació de gestors de Polítiques Socials d'Habitatge, la taula d'emergència habitacional de Sabadell o l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, entre d'altres.

GOVERNANÇA (G)

Principis de govern corporatiu

En el nivell més alt (òrgans de govern) el Grup compleix amb la pràctica totalitat de les recomanacions de govern corporatiu de societats cotitzades.

Com qualsevol altra organització, el Grup CEVASA té uns objectius a complir, econòmics, socials i mediambientals. No tot s'hi val per assolir aquests objectius. S'han de complir totes les lleis que li són aplicables i altres limitacions. Considerant objectius, limitacions i recursos financers i humans disponibles, el Grup

disponibles, el Grupo CEVASA tiene organizada cada una de sus funcionalidades para lograr que, a través de la realización de tareas específicas de los miembros del equipo, se consigan aquellos objetivos.

Como organización objeto de gobierno y gestión, en el Grupo CEVASA se han diseñado sus estructuras, procesos y normas internas bajo un enfoque basado en procesos. Procesos y procedimientos son el eje principal sobre el que giran todas las actividades que se llevan a cabo. Unos y otros están perfectamente documentados para dejar constancia de cómo se deben hacer las cosas y pueden ser consultados por las personas que desarrollan las tareas y cualquier otra persona de la organización que desee y tenga acceso a los mismos.

B.4.2 Estructura organizativa y órganos de gobierno

Consejo de administración y comisiones

La estructura organizativa del Grupo está encabezada por el Consejo de Administración de CEVASA, que define tanto las políticas de la matriz como de sus filiales participadas al 100%. El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 estaba formado por 8 consejeros, 6 de ellos hombres y 2 mujeres.

El Consejo de Administración de CEVASA tiene creadas cuatro comisiones: la de Estrategia e Inversiones, la de Auditoría, la de Nominamientos y Retribuciones y la de Sostenibilidad, con las responsabilidades legales y las previstas en el Reglamento del Consejo de la Sociedad y en los propios de cada una de las comisiones.

Todas las sociedades participadas en un 100% por CEVASA tienen a esta Sociedad como administradora única. SBD y PROCOSOSA, participadas directa o indirectamente en un 80%, están administradas por consejos de administración de cinco miembros, vinculados en su mayoría a CEVASA.

En CEVASA, SBD y PROCOSOSA, existen consejeros delegados.

CEVASA té organitzada cadascuna de les seves funcionalitats per aconseguir que, per mitjà de la realització de tasques específiques dels membres de l'equip, s'aconsegueixin aquells objectius.

Com a organització objecte de govern i gestió, al Grup CEVASA s'han dissenyat les seves estructures, processos i normes internes sota un enfocament basat en processos. Processos i procediments són l'eix principal sobre el qual giren totes les activitats que es duen a terme. Els uns i els altres estan perfectament documentats per deixar constància de com s'han de fer les coses i poden ser consultats per les persones que desenvolupen les tasques i qualsevol altra persona de l'organització que ho desitgi i hi tingui accés.

Estructura organitzativa i òrgans de govern

Consell d'Administració i comissions

L'estructura organitzativa del Grup està encapçalada pel Consell d'Administració de CEVASA, que defineix tant les polítiques de la societat matriu com de les seves filials participades en un 100 %. El Consell d'Administració de la societat el 31 de desembre de 2023 i 2022, estava format per 8 consellers: 6 homes i 2 dones.

El Consell d'Administració de CEVASA té creades quatre comissions: la d'Estratègia i Inversions, la d'Auditoria, la de Nomenaments i Retribucions, i la de Sostenibilitat, cadascuna amb les responsabilitats legals i previstes en el Reglament del Consell de la Societat i en els reglaments propis de cada comissió.

Totes les societats participades en un 100 % per CEVASA tenen aquesta societat com a administradora única. SBD i PROCOSOSA, participades directament o indirectament en un 80 %, estan administrades per consells d'administració de cinc membres, la majoria vinculats a CEVASA.

CEVASA, SBD i PROCOSOSA compten amb consellers delegats.

Alta dirección

La Alta Dirección de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 estaba formada por 3 hombres, uno de ellos el consejero delegado.

La Alta Dirección del Grupo la encabeza el consejero-delegado y director general de CEVASA. También son miembros de la misma los dos directivos al frente de las dos áreas principales: el subdirector general y director del área financiera y el director de patrimonio.

El equipo directivo y el personal de gestión administrativa se integran en la plantilla de CEVASA, que presta servicios a todas sus filiales. El resto de la plantilla está repartida entre las diferentes sociedades del Grupo en función de su labor y responsabilidades.

B.4.3 Prácticas de participación del personal en el gobierno de la compañía

Los intereses de los trabajadores se tienen muy en cuenta en las decisiones que adoptan los órganos de administración del Grupo CEVASA. La participación de los empleados se canaliza a través de los sistemas de participación que se han descrito anteriormente a través de los canales de sugerencias y a través de la estructura orgánica de la compañía. No se descartan otras formas de participación en el futuro, ya que nuestro objetivo es incrementar el nivel de implicación y participación del conjunto de empleados.

B.4.4 Informaciones publicadas sobre Gobernanza y retribución a los órganos de administración

Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Retribuciones del Consejo, ambos del ejercicio 2023

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) y el Informe Anual de Retribuciones del Consejo (IAR), de CEVASA y del ejercicio 2023 se aprueban conjuntamente con las cuentas anuales del ejercicio 2023 y con este Informe Integral, que incluye el Informe de Gestión financiero y el Informe no Financiero.

Alta direcció

L'alta direcció de la societat matriu, el 31 de desembre de 2023 i 2022, estava formada per 3 homes, un d'ells el conseller delegat.

L'alta direcció del Grup està encapçalada pel conseller delegat i director general de CEVASA. També en són membres els dos directius que lideren les dues àrees principals: el subdirector general i director de l'Àrea Financera, i el director de Patrimoni.

L'equip directiu i el personal de gestió administrativa s'integren en la plantilla de CEVASA, que presta serveis a totes les seves filials. La resta de la plantilla està repartida entre les diferents societats del Grup en funció de la seva activitat i responsabilitats.

Pràctiques de participació del personal en el govern de la companyia

Els interessos dels treballadors es tenen molt en compte en les decisions que adopten els òrgans d'administració del Grup CEVASA. La participació dels empleats es canalitza a través dels sistemes de participació que s'han descrit anteriorment a través dels canals de suggeriments i de l'estructura orgànica de la companyia. No es descarten altres formes de participació en el futur, ja que el nostre objectiu és incrementar el nivell d'implicació i participació del conjunt d'empleats.

Informacions publicades sobre governança i retribució als òrgans d'administració

Informe anual de govern corporatiu i Informe anual de retribucions del Consell, tots dos de l'exercici 2023

L'Informe anual de govern corporatiu (IAGC) i l'Informe anual de retribucions del Consell (IAR) de CEVASA de l'exercici 2023 s'aproven conjuntament amb els comptes anuals de l'exercici 2023, així com amb aquest Informe integral, que inclou l'Informe financer de gestió i l'Informe no financer.

De acuerdo a lo que establece el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, y al ser CEVASA una sociedad cotizada, el IAGC y el IAR deben incluirse en el Informe de Gestión del ejercicio, en una sección separada, que es la presente sección.

Informe Anual de Gobierno Corporativo 2023

Forma parte integrante del Informe de Gestión. El mismo puede consultarse a en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web **www.cevasa.com**, donde se informa de:

- La estructura de propiedad.
- Aspectos relativos a la Junta General.
- Estructura de la administración de la Sociedad.
- Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo.
- Los sistemas de control y gestión de riesgos.
- Los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso en emisión de información financiera (SCIIF).
- El grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo.
- Otras informaciones de interés.

Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2023

Al igual que el IAGC, el IAR forma parte integrante del Informe de Gestión. El mismo puede consultarse en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web **www.cevasa.com**.

D'acord amb el que s'estableix en l'article 538 de la Llei de societats de capital i, com que CEVASA és una societat cotitzada, l'IAGC i l'IAR han d'incloure's en l'Informe de gestió de l'exercici, en una secció separada, que és aquesta.

Informe anual de govern corporatiu (2023)

És una part integrant de l'Informe de Gestió. Aquest es pot consultar en el web de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (www.cnmv.es) i en el web del Grup (**www.cevasa.com**), on s'informa de:

- L'estructura de propietat.
- Els aspectes relatius a la Junta General.
- L'estructura de l'administració de la societat.
- Les operacions vinculades i les operacions intragrups.
- Els sistemes de control i gestió de riscos.
- Els sistemes interns de control i gestió de riscos en relació amb el procés d'emissió d'informació financera (SCIIF).
- El grau de seguiment de les recomanacions de govern corporatiu.
- Altres informacions d'interès.

Informe anual de remuneracions dels consellers (2023)

Igual que l'IAGC, l'IAR és una part integrant de l'Informe de Gestió. Aquest es pot consultar en el web de la Comissió Nacional del Mercat de Valors (www.cnmv.es) i en el web del Grup (**www.cevasa.com**).

B.4.5 Gestión de riesgos y compliance

Partiendo de la identificación de los riesgos más relevantes que afectan al Grupo, de origen externo o interno, y de su clasificación por tipología, se tiene implantado un sistema integral de gestión de riesgos (SIGR) compuesto por diferentes subsistemas específicos para determinados riesgos. El sistema es supervisado

Gestió de riscos i compliance

Partint de la identificació dels riscos més rellevants que afecten el Grup, d'origen extern o intern, i de la seva classificació per tipologia, tenim implantat un sistema integral de gestió de riscos (SIGR) format per diferents subsistemes específics per a riscos determinats. El sistema està supervisat per la Comissió d'Auditoria, amb

por la Comisión de Auditoría, con el apoyo de un Comité de Riesgos, ambos de la sociedad matriz.

Respecto a dichos riesgos, el sistema se caracteriza por:

- Su identificación. Todos los riesgos que pueden afectar negativamente al Grupo CEVASA son identificados y se evalúan en función de su probabilidad y del impacto que tendrían. Los más relevantes son los relacionados con cambios en los marcos legales: regímenes fiscales, regulación sobre arrendamientos urbanos y precios aplicables al alquiler de vivienda de protección oficial, etc.

- Su monitorización. Se tiene implantadas diversas medidas para monitorizar cada uno de los riesgos identificados, o para seguir su evolución (desaparición o no del riesgo y aumento o disminución de su probabilidad de ocurrencia).

- Su prevención. Se tiene implantadas diversas medidas para prevenir, si es posible, la materialización de cada uno de los riesgos identificados. Por ejemplo, procedimientos implantados que aseguren el cumplimiento normativo, sistemas antivirus, etc.

- Su mitigación. Se tiene implantadas diversas medidas para mitigar los efectos del riesgo en caso de materializarse. Estas medidas mitigadoras son tanto planes de respuesta, que en su mayor parte son actuaciones que se harían para evitar el mal o la mayor parte del mal, como medidas compensadoras de los daños que pudiera ocasionar la materialización del riesgo

Se tiene elaborado y actualizado un detallado mapa de riesgos, evaluando la probabilidad de que cada uno de los riesgos identificados acontezca y ocasione daños al Grupo y, en caso de que llegara a ocasionarlos, una estimación económica de los mismos.

De manera continua diferentes responsables realizan un seguimiento de unos y otros riesgos, y de forma periódica, se hace un seguimiento de todo el sistema, primero por parte del Comité de Riesgos, que asesora y recomienda a la Comisión de Auditoría sobre aquellas medidas que debieran adoptarse para reducir la exposición del Grupo a cada uno de los riesgos, bien

el suport d'un Comitè de Riscos, tots dos de la societat matriu.

Respecte a aquests riscos, el sistema s'ocupa de:

Identificar-los. Tots els riscos que poden afectar negativament el Grup CEVASA s'identifiquen i s'avaluen en funció de la seva probabilitat i de l'impacte que tindrien. Els més rellevants són els relacionats amb canvis en els marcs legals: règims fiscals, regulacions sobre arrendaments urbans i preus aplicables al lloguer d'habitatges de protecció oficial.

Monitorar-los. Tenim implantades diverses mesures per monitorar cadascun dels riscos identificats o seguir-ne l'evolució (desaparició o no del risc i augment o disminució de la probabilitat d'ocurrència).

Prevenir-los. Tenim implantades diverses mesures per prevenir, si és possible, la materialització de cadascun dels riscos identificats. Per exemple, procediments implantats que assegurin el compliment normatiu, sistemes d'antivirus, etc.

Mitigar-los. Tenim implantades diverses mesures per mitigar els efectes del risc en cas que es materialitzi. Aquestes mesures mitigadores poden ser tant plans de resposta, la majoria dels quals són actuacions per evitar un dany o la major part d'un dany, com mesures compensadores dels danys que pugués comportar la materialització del risc.

Tenim elaborat i actualitzat un mapa detallat de riscos, amb el qual s'avalua la probabilitat que cadascun dels riscos identificats es materialitzi i causi danys al Grup, i també comptem amb estimació econòmica de l'impacte d'aquests riscos en cas que arribessin a causar danys.

De manera contínua, diferents responsables fan un seguiment dels riscos i, de manera periòdica, es fa un seguiment de tot el sistema. En primer lloc, els membres del Comitè de Riscos assessoren i aconsellen la Comissió d'Auditoria sobre les mesures que s'haurien d'adoptar per reduir l'exposició del Grup a cadascun dels riscos, per exemple, mesures de monitoratge,

sean medidas de monitorización, prevención o mitigación. La Comisión de Auditoría evalúa las recomendaciones del Comité de Riesgos y efectúa su propio análisis, especialmente respecto a los riesgos que tienen que ver con la estrategia empresarial, y recomienda las actuaciones que considera necesarias en el Consejo de Administración de la sociedad matriz, que adopta los acuerdos oportunos, que se trasladan a la Alta Dirección del Grupo para su implantación.

Respecto a los riesgos relacionados con la sostenibilidad, que deben tratarse desde una amplia perspectiva, hasta ahora sólo se han tratado en el sistema de gestión de riesgos desde la perspectiva de potenciales incumplimientos de la normativa mercantil y financiera relacionada con la información no financiera, sin perjuicio de que en el futuro se amplíe el objeto de análisis con el foco puesto en la integración de la política sobre riesgos de sostenibilidad en el proceso de toma de decisiones.

El Comité de Riesgos se reúne al menos una vez al año, asumiendo las competencias del Comité de Calidad, del “Órgano de Gestión y Comunicación (OCIC)” respecto a la normativa de prevención del blanqueo de capitales, y una parte de sus miembros integran el “compliance officer” que aconseja la normativa sobre prevención de delitos societarios o en el seno de las organizaciones.

El Grupo CEVASA cumple con altos estándares en cuanto a “compliance”. Actualmente, las actividades del Grupo CEVASA están certificadas UNE-EN ISO 9001:2015 de sistemas de gestión de la calidad. Además, tenemos previsto certificar que el sistema cumple también las normas UNE-EN ISO 19601:2017 de sistemas de gestión de compliance penal y UNE-EN ISO 19602:2019 de sistemas de gestión de compliance tributario.

En el apartado E “Sistemas de control y gestión de riesgos”, del Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2023, se informa de las características de los sistemas implantados en el Grupo CEVASA y de la gestión realizada en el ejercicio 2023. Dicho Informe está disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web www.CEVASA.com (apartado “Accionistas e Inversores-Gobierno Corporativo-Informes Anuales de Gobierno Corporativo”).

prevenció o mitigació. En segon lloc, la Comissió d'Auditoria avalua les recomanacions del Comitè de Riscos i en fa la seva pròpia anàlisi, especialment dels riscos que tenen a veure amb l'estratègia empresarial, i recomana les accions que considera necessàries al Consell d'Administració de la societat matriu, que adopta els acords oportuns i els trasllada a l'alta direcció del Grup perquè els implanti.

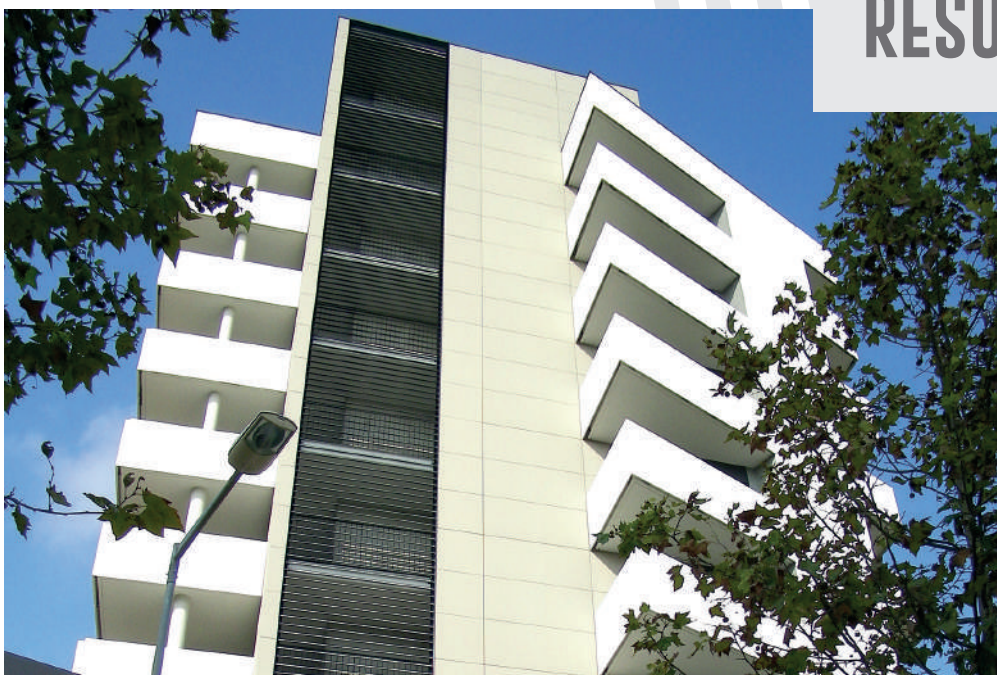
Pel que fa als riscos relacionats amb la sostenibilitat, que s'han de tractar des d'una àmplia perspectiva, fins ara només s'han tractat al sistema de gestió de riscos des de la perspectiva de potencials incompliments de la normativa mercantil i financera relacionada amb la informació no financera, sense perjudici que en el futur s'ampliï l'objecte d'anàlisi amb el focus posat a la integració de la política sobre riscos de sostenibilitat en el procés de presa de decisions.

El Comitè de Riscos es reuneix almenys una vegada a l'any i assumeix les competències del Comitè de Qualitat, de l'«Òrgan de Gestió i Comunicació (OCIC)» respecte a la normativa de prevenció del blanqueig de capitals, i una part dels seus membres actuen com a compliance officer, aconsellant sobre la normativa de prevenció de delictes societaris o delictes al si de les organitzacions.

El Grup CEVASA compleix amb alts estàndards de compliance. Actualment, les activitats del Grup CEVASA disposen de la certificació UNE-EN ISO 9001:2015 de sistemes de gestió de la qualitat. A més, tenim previst certificar que el sistema compleix també les normes UNE-EN ISO 19601:2017 de sistemes de gestió de compliance penal i UNE-EN ISO 19602:2019 de sistemes de gestió de compliance tributari.

En l'apartat E «Sistemes de control i gestió de riscos», de l'Informe anual de govern corporatiu de l'exercici 2023, s'informa de les característiques dels sistemes implantats en el Grup CEVASA i de la gestió realitzada l'exercici 2023. Aquest informe està disponible en el lloc web de la Comissió Nacional del Mercat de Valors www.cnmv.es i en el web www.cevasa.com (apartat «Accionistes i Inversors-Govern Corporatiu-Informes Anuals de Govern Corporatiu”).

INFORME ANUAL RESUMIDO



European Public Real Estate Association (EPRA).
Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)
Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2023

INFORME ANUAL RESUMIDO



BALANCES
DE SITUACIÓN

BALANÇOS
DE SITUACIÓ

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

ACTIVO	Miles de Euros		
	TOTAL GENERAL		
	31.12.23		31.12.22
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	513.615		511.604
AI. Activos intangibles	1.045		1.050
2. Concesiones	1.278		1.263
3. Aplicaciones informáticas	476		444
4. Amortización acumulada de activos intangibles	-709		-657
AII. Inmovilizado material	316		327
Solares	41		41
Construcciones, Instalaciones y Obras	1.380		1.378
Amortización acumulada de inmovilizado material	-1.105		-1.092
AII. Inversiones inmobiliarias	498.683		496.127
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler	493.116		490.706
Solares	131.201		130.769
Construcciones	361.915		359.937
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock	5.567		5.421
AIV. Inversiones en empresas asociadas	5.947		5.967
1. Participaciones puestas en equivalencia	5.947		5.967
AV. Activos financieros no corrientes	5.798		6.220
1. Instrumentos financieros de patrimonio	350		350
2. Créditos a terceros y otros activos financieros	5.448		5.870
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	1.826		1.913
1. Activos por impuestos diferidos y pérdidas a compensar	1.826		1.913
B) ACTIVOS CORRIENTES	43.986		44.476
BI. Existencias	28.717		22.166
A) Existencias inmobiliarias	28.623		22.072
1. Terrenos y solares y anticipos sobre terrenos y solares	14.927		14.455
2. Edificios en construcción	13.547		7.462
3. Edificios acabados	149		155
B) Existencias comerciales y otros aprovisionamientos	94		94
2. Otros aprovisionamientos	94		94
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BII+BIII+BIV+BV+BVI+BVII+BX)	15.269		22.310
BII. Deudores	2.809		3.877
1. Clientes, neto de anticipos de clientes y provisiones por deterioro	367		352
2. Deudores	275		270
3. Personal	4		16
4. Administraciones públicas	2.163		3.239
BIII. Depósitos	56		194
BIV. Préstamos y deudores con intereses			5
BV. Inversiones en empresas asociadas a C/P	1.652		1.597
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia	1.652		1.597
BVI. Inversiones financieras	1.791		6.603
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación	1.791		6.603
BVII. Periodificaciones	128		86
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	8.833		9.948
1. Caja	4		2
2. Bancos	8.829		9.946
TOTAL ACTIVO	557.601		556.080

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

	Miles de Euros	
	TOTAL GENERAL	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.23	31.12.22
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)	401.655	396.384
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	388.173	383.557
AI. Capital	6.976	6.976
1. Capital social	6.976	6.976
AI. Acciones propias de la sociedad dominante	-698	-713
AIII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global	369.746	346.802
1. Reservas con disponibilidad limitada	11.290	11.067
2. Reservas disponibles y resultados pendientes de aplicación	116.585	107.071
3. Reservas primera aplicación criterio valor razonable NIIF,s,	241.871	228.664
AIV. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante	10.907	28.717
AV. Reservas en sociedades asociadas	-26	-9
1. Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación	-26	-9
AVI. Otros instrumentos de patrimonio neto	24	16
AVII. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	605	1.129
2. Operaciones de cobertura	605	1.129
AVIII. Diferencias negativas de consolidación/combinación de negocios	639	639
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	13.482	12.827
C) INGRESOS DIFERIDOS	825	446
C1. Subvenciones de capital	596	212
C2. Subvenciones por préstamos subsidiados	229	234
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)	155.121	159.250
D) PASIVOS NO CORRIENTES	142.597	142.381
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	55.874	55.112
1. Deudas con entidades de crédito por préstamos a l/p	53.475	53.000
Valor nominal	67.399	67.630
Ajuste por valor razonable de los préstamos	-13.924	-14.630
2. Otros pasivos no corrientes	2.222	2.112
3. Pasivos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura	177	
DII. Impuestos diferidos	84.174	83.644
DIII. Provisiones	970	1.206
DIV. Otros pasivos no corrientes	1.579	2.419
E) PASIVOS CORRIENTES	12.524	16.869
EI. Deudas con entidades de crédito	6.461	13.366
2. Por vencimientos a c/p de préstamos a l/p, liquidación de coberturas y utilización de líneas de crédito	6.461	13.366
EII. Povisiones a corto plazo	22	123
EIV. Deudas corrientes con Administraciones Públicas	1.357	1.357
1. Hacienda Pública	1.292	1.795
2. Organismos Seguridad Social	65	53
3. Otras Administraciones Públicas		-492
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	1.579	546
EVII. Acreedores comerciales	2.674	1.081
1. Proveedores	1.231	448
2. Acreedores y efectos a pagar	1.443	633
EVIII. Otros acreedores corrientes	431	397
2. Acreedores por operaciones varias		
3. Remuneraciones pendientes de pago	431	397
TOTAL PASIVO	557.601	556.080

2023

INFORME ANUAL RESUMIDO

CUENTA DE
RESULTADOS

COMPTE
DE RESULTATS



Cevasa®

		Miles de Euros	
Cuenta de Resultados de los Ejercicios 2023 y 2022		TOTAL GENERAL	
		2023	2022
1) INGRESOS		21.377	34.436
1A) Ingresos por alquiler y explotación de edificios en propiedad o en concesiones administrativas		19.252	18.194
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios		6	13.996
a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados		6	13.996
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria		139	132
a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria		139	132
1E) Otros ingresos y resultados		1.980	2.114
a) Subvenciones de explotación		1.969	2.103
b) Ingresos por servicios diversos		11	11
2) GASTOS		-6.620	-16.930
2A) Gastos operativos		-3.981	-4.266
a) Compras de mercaderías		-4	-2
b) Variación de existencias de mercaderías		1	
c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad		-1.797	-1.847
d) Servicios de profesionales independientes		-575	-656
e) Primas de seguros		-225	-218
f) Servicios bancarios y similares		-27	-50
g) Suministros		-792	-877
h) Otros servicios		-562	-616
2B) Gastos de personal		-3.879	-3.757
a) Sueldos, salarios e indemnizaciones		-2.685	-2.651
b) Seguridad social a cargo de la empresa		-694	-650
c) Otros gastos sociales		-109	-102
d) Consejo de Administración y comités del mismo		-391	-354
2C) Otros gastos		-1.749	-1.793
a) Arrendamientos y cánones		-27	-26
b) Publicidad y comunicación		-18	-13
c) Otros tributos		-1.709	-1.754
d) Ajustes en la imposición directa o indirecta		5	
2D) Ingresos por recuperación de gastos		3.002	2.601
2E) Depreciación inmovilizado material		-18	-25
2F) Depreciación del inmovilizado intangible		-52	-51
2G) Impagados		-119	103
a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables		-292	-123
b) Dotación a la provisión por insolvencias de tráfico		-219	-185
c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico		392	411
2H) Exceso de provisiones		156	
a) Exceso de provisiones para impuestos			
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias		20	-9.742
a) Coste de las ventas de los inmuebles o derechos vendidos		-11	-9.814
c) Variaciones de valor en existencias inmobiliarias		31	72
3) Otros Resultados		70	4.574
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones, negocios corrientes y otros		14.827	22.080
5) RDO.ENAJENACIONES Y OTROS DE INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS		508	15.547
5B) Deterioro o recup. de deterioro de inmov.material y variacs. de valor de inver. Inmobiliarias y préstamos asociados		761	15.511
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias, préstamos asociados e IIVTNU		745	15.539
Deterioros y recuperación de deterioros de inmovilizado material e inmaterial		16	-28
5C) Subenciones de capital y otras aplicadas a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)		-253	36
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones		15.335	37.627
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		243	1.411
b) Intereses y descuentos financieros		243	1.411
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		-2.007	-1.431
a) Intereses de deudas con terceros y otros asimilados		-2.007	-1.431
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS		149	81
a) Cartera de negociación y otros.		149	81
10) PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA		-20	-23
(11)=(6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio		13.700	37.665
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS		-2.059	-7.897
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio		11.641	29.768
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante		10.907	28.717
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios		734	1.051
BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En euros)		0,47	1,24

PRESIDENTA HONORÍFICA, 102 Años / PRESIDENTA HONORÍFICA, 102 Anys

María Boix Gacia



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN / CONSELL D'ADMINISTRACIÓ



JAUME DEDEU BARGALLÓ

Presidente / President



DONATO MUÑOZ MONTES

Consejero Delegado / Conseller Delegat



MARÍA VAQUÉ BOIX

Vocal Consejera / Vocal Consellera



MANUEL VALIENTE MARGELÍ

Vocal Consejero / Vocal Conseller



BRU PELLISSA VAQUÉ

Vocal Consejero / Vocal Conseller



ANGEL SEGARRA FERRÉ

Vocal Consejero / Vocal Conseller



MONTSERRAT GUILLÉN ESTANY

Vocal Consejera / Vocal Consellera



CARLOS MANZANO CUESTA

Vocal Consejero / Vocal Conseller



**INFORME
ANUAL
RESUMIDO**

INFORME ANUAL RESUMIDO

2023



Cevasa

SBD
lloguer social

Av. Meridiana 350 - 5a planta, 08027 Barcelona

T. 93 274 48 84

cevasa.com

