



2024
INFORME
ANUAL
RESUMIDO



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.

2024 INFORME ANUAL RESUMIDO





ÍNDICE INDEX

2024 INFORME ANUAL RESUMIDO

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

NOTAS NOTES	08
----------------	----

INFORME DE GESTIÓN INFORME DE GESTIÓ	11
---	----

BALANCES DE SITUACIÓN BALANÇOS DE SITUACIÓ	109
---	-----

ESTADOS DE RESULTADOS ESTATS DE RESULTATS	113
--	-----

2024 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

Presidenta / Presidenta

María Vaqué Boix

Consejero Delegado / Conseller Delegat

Donato Muñoz Montes

Vocales - Consejeros / Vocals - Consellers

Bru Pellissa Vaqué

Manuel Valiente Margelí

Montserrat Guillén Estany

Blanca Bofill Vaqué

Ana Ribalta Roig

Juan Babío Fernández

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

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

[illegible]



2024 INFORME ANUAL RESUMIDO



INFORME
DE GESTIÓN

INFORME
DE GESTIÓN



1) Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2024

Magnituds principals i aspectes a destacar de l'exercici 2024

Son los siguientes:

- El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA (GAV) al cierre del ejercicio es de 593.850 mil euros. Excluyendo las inversiones y desinversiones realizadas, el valor aumentó un 3,55% en el ejercicio 2024.

- Las rentas de alquiler del año 2024 han sido superiores a las del año 2023 en un 8,42%

- El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 24.775 mil euros, frente a los 11.641 mil euros del año anterior. El mayor resultado se debe principalmente al procedente de venta de promociones (2.141 mil euros) y al aumento de valor de la cartera inmobiliaria (15.372 mil euros).

- El EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción, ha aumentado un 4,72 % alcanzando los 18,38 euros al cierre del año 2024 (17,56 euros a 31 de diciembre del 2023).

- El dividendo abonado a los accionistas en el ejercicio 2024 fue de 0,22 € por acción (0,25 € en el 2023).

Són els següents:

- El valor de la cartera immobiliària del grup CEVASA (GAV) al tancament de l'exercici és de 593.850 milers d'euros. Excloent-ne les inversions i desinversions realitzades, el valor ha augmentat un 3,55 % en l'exercici 2024.

- Les rendes de lloguer de l'any 2024 han estat un 8,42 % superiors a les de l'any 2023.

- El grup CEVASA ha obtingut un resultat després d'impostos de 24.775 milers d'euros, enfront dels 11.641 milers d'euros de l'any anterior. El major resultat es deu principalment al procedent de venda de promocions (2.141 milers d'euros) i l'augment de valor de la cartera immobiliària (15.372 milers d'euros).

- L'EPRA net disposal value (EPRA NDV) per acció ha augmentat un 4,72 % i ha assolit els 18,38 euros al tancament de l'any 2024 (17,56 euros el 31 de desembre de 2023).

- El dividend abonat als accionistes en l'exercici 2024 va ser de 0,22 euros per acció (0,25 euros en el 2023)

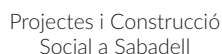


2) Sociedades que integran el Grupo Cevasa y actividades desarrolladas

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 seis sociedades controladas por CEVASA y participadas mayoritariamente. 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.

El grup CEVASA (o el Grup) està format per Compañía Española de Viviendas en Alquiler, SA (CEVASA o la Societat), que és la capçalera i holding del Grup, i sis societats controlades per CEVASA i participades majoritàriament. 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, SA



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

- Alquiler de viviendas:

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

- Alquiler de oficinas:

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

- Promoción inmobiliaria y de suelo:

CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
Projectes i Construcció
Social a Sadabell, S.L.U.

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

- Lloguer d'habitatges:

CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU
CEVASA Pallaresa, SLU
SBD Lloguer Social, SA (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 Sadabell, SLU

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 2024 ha sido positivo en 1.705 mil euros, frente a un resultado también positivo de 1.749 mil euros en el ejercicio 2023.

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 2024 ha estat positiu de 1.705 milers d'euros, enfront d'un resultat també positiu de 1.749 milers d'euros en l'exercici 2023.

El desglose de los ingresos de la matriz CEVASA en al año 2024 y su comparación respecto al año anterior se muestran en el siguiente cuadro:

El desglossament dels ingressos de la societat matriu, CEVASA, l'any 2024 i la comparació amb els de l'any anterior es mostra en la taula següent:

	2024	2023	Variación	% Variación
Prestación de servicios a filiales	1.933	2.579	-646	-25,0%
Alquiler de edificios	183	183	0	0,1%
Dividendos de filiales	3.845	3.165	680	21,5%
Intereses financiación a filiales	939	347	591	170,4%
Cifra de negocios	6.900	6.274	626	9,97%

Aunque, respecto al año 2023, han aumentado los ingresos de CEVASA, su resultado ha sido muy similar al de dicho ejercicio y ello porque han aumentado los gastos financieros en una cifra similar (620 mil euros), debido a la mayor financiación recibida.

Tot i que, respecte a l'any 2023, han augmentat els ingressos de CEVASA, el seu resultat ha estat molt similar al de l'esmentat exercici i això pel fet que han augmentat les despeses financeres en una xifra similar (620 milers d'euros), a causa del major finançament rebut.

3.2 Grupo CEVASA: Resultados consolidados

En el año 2024, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 31.334 mil euros, frente a los 13.700 mil euros del año 2023 (+17.634 mil euros).

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

1) Los resultados corrientes de explotación han sido 2.989 mil euros mayores en el año 2024 que en el año 2023:

a) Los resultados corrientes derivados de la gestión del patrimonio en alquiler, minorados por los gastos totales de gestión, administración y estructura, imputable o no al negocio de alquiler, han aumentado 848 mil euros (+5.69%). Las principales variaciones han sido las siguientes:

i. Respecto a las del año anterior, las rentas por alquiler de los edificios han sido mayores en un 8,42%, aportando 1.621 mil euros más a la cuenta de resultados.

ii. El resultado por impagados del periodo y recuperación de los de periodos anteriores ha sido negativo en el año 2024 157 mil euros (0,75% de la facturación sin IVA), frente a 118 mil euros en el año 2023 (-39 mil euros de diferencia)

Grup CEVASA: Resultats consolidats

L'any 2024, el grup CEVASA ha obtingut un resultat positiu abans d'impostos de 31.334 milers d'euros, enfront dels 13.700 milers d'euros de l'any 2023 (+17.634 milers d'euros).

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

1) Els resultats corrents d'explotació han estat 2.989 milers d'euros majors l'any 2024 que l'any 2023.

a) Els resultats corrents derivats de la gestió del patrimoni en lloguer, minorats per les despeses totals de gestió, administració i estructura, imputable o no al negoci de lloguer, han augmentat 848 milers d'euros (+5,69%). Les principals variacions són les següents:

i. Respecte a les de l'any anterior, les rendes per lloguer dels edificis han estat majors en un 8,42%, aportant 1.621 milers d'euros més al compte de resultats.

ii. El resultat per impagats del període i recuperació dels de períodes anteriors ha estat negatiu l'any 2024 en 157 milers d'euros (0,75% de la facturació sense IVA), enfront de 118 milers d'euros l'any 2023 (-39 milers d'euros de diferència).

iii. Los gastos corrientes de la explotación del patrimonio en alquiler, junto con todos aquellos estructurales y de administración general, han aumentado en su conjunto en 460 mil euros, respecto a los del año 2023.

b) El resultado directo derivado de ventas de promociones inmobiliarias del año 2024 ha sido mayor al del año 2023 en 2.141 mil euros. Aquí se incluye tanto el resultado de las ventas como el derivado de variaciones de valor de las existencias inmobiliarias y los gastos de comercialización.

2) El diferencial entre los ingresos y gastos financieros ha sido de -2.838 mil euros en el año 2024, frente a -1.614 mil euros en el año 2023, lo que supone un menor resultado de 1.223 mil euros. Los gastos financieros han aumentado, en parte debido a tipos de interés más altos aplicados a los préstamos que financian los activos en alquiler y en parte a un mayor volumen de financiación media, consecuencia de nuevas inversiones realizadas en el ejercicio, tanto en suelo como en edificios para alquiler, que han sido financiadas externamente.

3) La variación de resultados no corrientes explica 15.573 mil euros de aumento en el resultado antes de impuestos. Estos resultados son los derivados de las variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados. La cuenta de resultados del año 2024 incluye 16.380 mil euros positivos por esos conceptos frente 507 mil euros del año 2023, año en el que se produjo un estancamiento en el valor de mercado de los edificios en alquiler.

iii. Les despeses corrents de l'explotació del patrimoni en lloguer, juntament amb totes aquelles estructurals i d'administració general, han augmentat en el seu conjunt en 460 milers d'euros respecte a les de l'any 2023.

b) El resultat directe derivat de vendes de promocions immobiliàries de l'any 2024 ha estat major al de l'any 2023 en 2.141 milers d'euros. Aquí s'inclou tant el resultat de les vendes com el derivat de variacions de valor de les existències immobiliàries i les despeses de comercialització.

2) El diferencial entre els ingressos i despeses financeres ha estat de -2.838 milers d'euros l'any 2024, enfront de -1.614 milers d'euros l'any 2023, fet que suposa un menor resultat de 1.223 milers d'euros. Les despeses financeres han augmentat, en part a causa de tipus d'interès més alts aplicats als préstecs que financen els actius en lloguer i en part degut a un major volum de finançament mitjà, conseqüència de noves inversions realitzades en l'exercici, tant en sòl com en edificis per a lloguer, que han estat finançades externament.

3) La variació de resultats no corrents explica 15.573 milers d'euros d'augment en el resultat abans d'impostos. Aquests resultats són els derivats de les variacions de valor de la cartera immobiliària i préstecs associats. El compte de resultats de l'any 2024 inclou 16.380 milers d'euros positius per aquests conceptes enfront de 507 milers d'euros de l'any 2023, any en què es va produir un estancament en el valor de mercat dels edificis en lloguer.



4

Evolución de los negocios

Evolució dels negocis

4.1 Patrimonio inmobiliario en alquiler

4.1.a) Información sobre el patrimonio inmobiliario en alquiler

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.

Durante el año 2024 aumentó el patrimonio inmobiliario en alquiler del Grupo CEVASA en un 8,03% en m² construidos, con la adquisición de un edificio de 150 viviendas. En la fecha de cierre del ejercicio suma 354.929 m² construidos, con un total de 6.064 espacios alquilables, de los que 2.378 corresponden a viviendas y el resto a otras tipologías (oficinas, locales, plazas de garaje, etc.).

Patrimoni immobiliari de lloguer

Informació sobre el patrimoni immobiliari de lloguer

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.

Durant l'any 2024, va augmentar el patrimoni immobiliari en lloguer del grup CEVASA en un 8,03% en m² construïts, amb l'adquisició d'un edifici de 150 habitatges. En la data de tancament de l'exercici, suma 354.929 m² construïts, amb un total de 6.064 espais llogables, dels quals 2.378 corresponen a habitatges i la resta a altres tipologies (oficines, locals, places de garatge, etc.).

M² construidos en oferta a 31/12/2024							
	Viviendas/Locales/ Oficinas/Edificios industriales		Aparcamientos		Trasteros		Total
	Nº unidades	M²	Nº unidades	M²	Nº unidades	M²	Nº unidades M²
Residencial	2.378	226.294	2.636	66.965	676	5.817	5.690 299.076
Retail	110	19.364					110 19.364
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	2.533	274.968	2.855	74.144	676	5.817	6.064 354.929

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

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 (40,9%), viviendas de protección oficial con precios limitados administrativamente (36,1%) y viviendas de protección oficial de renta antigua (23%).

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.

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 (40,9 %), habitatges de protecció oficial amb preus limitats administrativament (36,1 %) i habitatges de protecció oficial de renda antiga (23 %).

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 2024, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 20.873 mil euros, frente a los 19.252 mil euros del año anterior, lo que supone un aumento del 8,42% (6,67% en el año anterior).

Evolució i tendència dels marges corrents dels edificis de lloguer

a) Ingressos per rendes de lloguer i morositat

L'any 2024, les rendes de lloguer han arribat a la xifra de 20.873 milers d'euros, enfront dels 19.252 milers d'euros de l'any anterior, el que suposa un augment del 8,42% (6,67% l'any anterior).

Rentas de alquiler (sin repercusión de gastos)	2024	2023	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	16.841	15.701	1.140	7,3%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	13.006	11.969	1.037	8,7%
Meridiano Cero (Barcelona)	8.509	7.865	644	8,2%
La Sagrera (Barcelona)	1.518	1.496	22	1,5%
VPO Sta. Cúbics 1 (Sta. Coloma-Barcelona)	847	816	30	3,7%
Cúbics 2 (Santa Coloma-Barcelona)	326	0	326	100,0%
Igualada (Barcelona)	248	273	-25	-9,0%
VPO St. Joan Abadesses (Girona)	83	78	5	6,6%
VPO Vic (Barcelona)	465	444	21	4,6%
Cornellà (Barcelona)	406	398	7	1,8%
VPO Cornellà 2 (Barcelona)	359	350	9	2,6%
Can Gambús 3 (Sabadell-Barcelona)	2	3	-1	-26,5%
Ciutat (Barcelona)	243	246	-3	-1,0%
De SBD Lloguer Social, SA	3.835	3.732	103	2,8%
VPO Falla (Sabadell-Barcelona)	569	557	12	2,2%
VPO La Serra 2 (Sabadell-Barcelona)	521	506	15	3,0%
VPO Espronceda (Sabadell-Barcelona)	263	258	5	2,1%
VPO Can Llong 5 (Sabadell-Barcelona)	1.590	1.548	43	2,8%
VPO Can Llong 6 (Sabadell-Barcelona)	446	434	12	2,8%
VPO La Serra 4 (Sabadell-Barcelona)	446	430	16	3,6%
COMERCIAL	1.479	1.140	339	29,7%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	1.374	1.037	336	32,4%
Meridiano Cero (Barcelona)	1.090	794	296	37,2%
La Sagrera (Barcelona)	51	50	2	3,2%
Cúbics 1 (Santa Coloma-Barcelona)	22	26	-4	-14,0%
Cúbics 2 (Santa Coloma-Barcelona)	5	0	5	100,0%
Cornellà (Barcelona)	15	15	0	2,2%
Cornellà (Barcelona)	57	28	29	105,2%
Ciutat (Barcelona)	134	126	9	6,8%
De SBD Lloguer Social, SA	105	103	2	2,1%
OFICINAS	2.127	1.995	132	6,6%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	183	183	0	0,1%
PARKINGS COMERCIALES	242	232	10	4,3%
TOTALES	20.873	19.252	1.621	8,42%

Respecto a los porcentajes de ocupación, se mantienen altos en residencial, especialmente en las viviendas, con una media en el año del 99,42%, mientras que es menor en las plazas de garaje que no pueden comercializarse en pupilaje (89,06%) y en los trasteros (92,70%).

Respecte als percentatges d'ocupació, es mantenen alts en residencial, especialment en els habitatges, amb una mitjana de l'any del 99,42%, mentre que és menor en les places de garatge que no poden comercialitzar-se en pupil·latge (89,06%) i en els trasters (92,70%).

% ocupación s/m² útiles		
	2024	2023
Viviendas	99,42%	99,46%
Plazas de parking	89,06%	88,56%
Trasteros	92,70%	98,22%
Total residencial	97,57%	97,60%
Locales	83,90%	78,71%
Oficinas	91,28%	92,18%
Edificio Industrial	100,00%	100,00%
Total patrimonio *	96,70%	96,43%

* No incluye plazas de garage en rotación

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

Els augments de les rendes respecte a l'any 2023 es deuen, pel que fa als habitatges, a actualitzacions per variació dels índexs de referència i a rendes més altes en els nous contractes.

En los edificios de oficinas la ocupación media en el año 2024 ha sido del 91,28% (92,18% en 2023 y 89,53% en 2022). La ocupación media en locales comerciales en el año 2024 ha sido del 83,90%, frente al 78,71% del año anterior, excluyendo en este cálculo la superficie comercial adquirida y que todavía no se encuentra ocupada en su totalidad por estar en proceso de adecuación.

En els edificis d'oficines, l'ocupació mitjana de l'any 2024 ha estat del 91,28% (92,18% el 2023 i 89,53% el 2022). L'ocupació mitjana en locals comercials l'any 2024 ha estat del 83,90%, enfront del 78,71% de l'any anterior, excloent en aquest càlcul la superfície comercial adquirida i que encara no es troba ocupada íntegrament per estar en procés d'adequació.

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

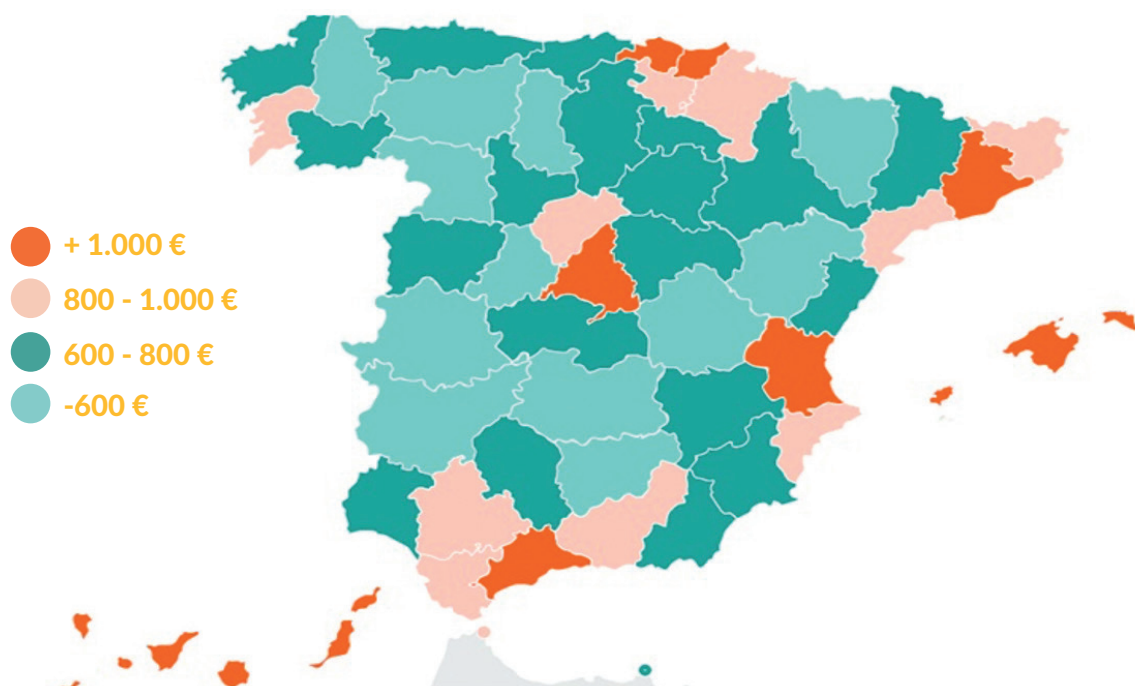
L'augment de les rendes d'oficines i locals s'explica tant per l'augment de les rendes mitjanes com per l'augment de l'ocupació.

Alquiler residencial

La situación del mercado de alquiler residencial en España es muy heterogénea. Hay zonas donde los precios se tensionan al alza por su gran demanda. Son las grandes ciudades del país, que ofrecen mayores oportunidades laborales por su gran oferta de servicios o su atractivo turístico. En otras, en cambio, la situación es mucho más equilibrada y estable y el problema de falta de oferta no se produce.

Lloguer residencial

La situació del mercat de lloguer residencial a Espanya és molt heterogènia. Hi ha zones amb preus tensionats a l'alça per la seva gran demanda. Són les grans ciutats del país, que ofereixen més oportunitats laborals per la seva gran oferta de serveis o el seu atractiu turístic. En altres, en canvi, la situació és molt més equilibrada i estable i no es produeix el problema de manca d'oferta.



Ciudades y zonas con gran presión de la demanda, además de la ciudad de Barcelona y su área metropolitana, son Madrid y su corona de municipios, Valencia, Vizcaya, Guipúzcoa, Málaga, Islas Baleares, Las Palmas y Alicante.

Según el Observatorio del alquiler, el total de viviendas que salieron al mercado en el año 2024 fueron 717.338. Es una cifra menor en un 12% que en el año 2023 y un 27% menor respecto a cinco años anteriores. Si la oferta en España ha caído en 96.512 viviendas respecto a 2023, el 38,4% de la caída corresponde a Barcelona que viene ya registrando un retroceso de la oferta desde el año 2020.

En la fuerte caída de la oferta en Barcelona puede haber influido la declaración de zona de mercado residencial tenso, que afecta a 271

Ciutats i zones amb gran pressió de la demanda, a més de la ciutat de Barcelona i la seva àrea metropolitana, són Madrid i la seva corona de municipis, València, Biscaia, Guipúscoa, Màlaga, Illes Balears, Las Palmas i Alacant.

Segons l'Observatori del Lloguer, el total d'habitatges que van sortir al mercat l'any 2024 van ser 717.338. És una xifra menor en un 12% que l'any 2023 i un 27% menor respecte a cinc anys anteriors. Si l'oferta a Espanya ha caigut en 96.512 habitatges respecte al 2023, el 38,4% de la caiguda correspon a Barcelona, que ja ve registrant un retrocés de l'oferta des de l'any 2020.

A la forta caiguda de l'oferta a Barcelona pot haver influït la declaració de zona de mercat residencial tens, que afecta 271 municipis de

municipios de Cataluña. La política de limitación de precios anima a algunos propietarios a buscar otras alternativas de inversión reduciendo la oferta. otras zonas de España en las cuales se ha anunciado la posible declaración de zonas tensionadas como el País Vasco se empieza a notar ya la salida del mercado de viviendas de alquiler.

El precio medio del alquiler en España alcanzó en el año 2024 los 1.118 euros por vivienda, un 11,3% más que en el año 2023. La provincia más cara es Barcelona con un precio medio de 1.604 euros., un 11% más que en el 2023. Por encima de los 1.000 euros están Madrid (1.495 euros), Valencia (1.055 euros), Vizcaya (1.232 euros) y Las Palmas (1.070 euros). En el resto de las provincias los precios son más asequibles, aunque la tendencia general es alcista en todo el territorio. Los precios más económicos los encontramos en León (595 euros), Ávila (584 euros) Cuenca (576 euros), Zamora, Ciudad Real o Teruel (484 euros). Los precios anteriores se refieren al conjunto de la oferta de alquiler. En las zonas con escasa oferta, como por ejemplo en Barcelona, resulta difícil segregar los que se refieren a contratos de larga duración, cada vez más escasos, de los alquileres de temporada, por lo que los precios de los de larga duración pueden estar algo desvirtuados.

A lo largo del año 2024 no se han podido ver los efectos de la nueva Ley de la Vivienda, en el sentido de mejorar el acceso a la vivienda por parte del conjunto de la población ya que hasta el momento no se ha materializado el incremento de una oferta de viviendas en alquiler a precios asequibles, especialmente en aquellas zonas donde se ha aplicado el control de precios. Un ejemplo es Barcelona, donde podemos observar, como efecto positivo, una cierta contención en las rentas de los alquileres, con un descenso del 3,28% según datos del Institut Català del Sòl , aunque este descenso a medida que transcurre el tiempo se va debilitando. Pero, por otra parte y como efectos negativos, también podemos observar la acusada caída de la oferta, hasta el punto de que la oferta de alquileres de larga duración es casi testimonial. Con una demanda de vivienda que ha aumentado significativamente el panorama es desolador para las familias que buscan vivienda en alquiler en la Ciudad Condal. La presión de la demanda ha aumentado de tal forma que actualmente ante una publicación de

Catalunya. La política de limitació de preus anima alguns propietaris a buscar altres alternatives d'inversió reduint l'oferta. A altres zones d'Espanya en les quals s'ha anunciat la possible declaració de zones tensionades, com el País Basc, es comença a notar ja la sortida del mercat d'habitatges de lloguer.

El preu mitjà del lloguer a Espanya va arribar l'any 2024 als 1.118 euros per habitatge, un 11,3% més que l'any 2023. La província més cara és Barcelona, amb un preu mitjà de 1.604 euros, un 11% més que el 2023. Per sobre dels 1.000 euros, estan Madrid (1.495 euros), València (1.055 euros), Biscaia (1.232 euros) i Las Palmas (1.070 euros). A la resta de les províncies, els preus són més assequibles, encara que la tendència general és alcista en tot el territori. Els preus més econòmics els trobem a Lleó (595 euros), Àvila (584 euros) Conca (576 euros), Zamora, Ciudad Real o Terol (484 euros). Els preus anteriors es refereixen al conjunt de l'oferta de lloguer. A les zones amb escassa oferta, com per exemple Barcelona, resulta difícil segregar els que es refereixen a contractes de llarga durada, cada vegada més escassos, dels lloguers de temporada, de manera que els preus dels de llarga durada poden estar una mica desvirtuats.

Al llarg de l'any 2024, no s'han pogut veure els efectes de la nova Llei de l'Habitatge, en el sentit de millorar l'accés a l'habitatge per part del conjunt de la població, ja que fins al moment no s'ha materialitzat l'increment d'una oferta d'habitatges en lloguer a preus assequibles, especialment en aquelles zones on s'ha aplicat el control de preus. Un exemple és Barcelona, on podem observar, com a efecte positiu, una certa contenció de les rendes dels lloguers, amb un descens del 3,28% segons dades de l'Institut Català del Sòl, encara que aquest descens, a mesura que transcorre el temps, es va debilitant. Però, d'altra banda i com a efectes negatius, també podem observar l'acusada caiguda de l'oferta, fins al punt que l'oferta de lloguers de llarga durada és gairebé testimonial. Amb una demanda d'habitatge que ha augmentat significativament, el panorama és desolador per a les famílies que busquen habitatge de lloguer a la Ciutat Comtal. La pressió de la demanda ha augmentat de tal manera que actualment, davant de la publicació d'un habitatge en lloguer

una vivienda en alquiler de larga duración en las primeras dos horas se reciben del orden de 150 solicitudes.

La situación no solo es grave para los arrendatarios, sino también para los arrendadores, que en muchos casos se identifican como el origen de todos los males. En estos años de emergencia en el mercado residencial (desde 2014) la Administración ha legislado restringiendo y penalizando el mantenimiento de viviendas en alquiler reduciendo las inversiones en vivienda para alquiler y destinando algunas de las viviendas ya existentes en alquiler a usos distintos o directamente a la venta. De este modo, mientras que el ritmo de creación de nuevos hogares ha seguido y sigue creciendo a buen ritmo, la oferta de vivienda asequible y en alquiler, no solo no se ha incrementado al mismo ritmo sino que incluso se ha reducido sensiblemente, hasta mínimos históricos. Urgen por tanto medidas a corto plazo que tenga en consideración a todos los agentes que intervienen en el mercado del alquiler con el fin de no solo que se frene el descenso acelerado de la oferta en las grandes ciudades y en especial, en aquellas zonas declaradas tensionadas, sino que permita el incremento de oferta al ritmo que la sociedad necesita. Especialmente de oferta de vivienda asequible.

El Grupo Cevasa no es una excepción a esta escalada de precios y, por ejemplo, los precios de las nuevas contrataciones de las viviendas libres de su mayor promoción (Meridiano-Cero en Barcelona) han aumentado en los dos últimos años por encima de dos dígitos, sin considerar en el cálculo las viviendas de renta antigua. A pesar de nuestra política de limitar los incrementos de renta, los incrementos de costes de los últimos años y en especial el incremento del impuesto de sociedades desde el año 2023 nos han obligado a ajustar los precios en proporción a estos incrementos.

Desde CEVASA reclamamos insistentemente el desarrollo de políticas públicas de vivienda que tengan como principal objetivo a las personas y las familias, especialmente las familias con menos recursos y que tanto las políticas fiscales como las políticas patrimoniales y regulatorias se coordinen con este objetivo.

de llarga durada, en les primeres dues hores es reben de l'ordre de 150 sol·licituds.

La situació no només és greu per als arrendataris, sinó també per als arrendadors, que en molts casos s'identifiquen com l'origen de tots els mals. En aquests anys d'emergència en el mercat residencial (des de 2014), l'Administració ha legislat restringint i penalitzant el manteniment d'habitatges en lloguer, reduint les inversions en habitatge per a lloguer i destinant alguns dels habitatges ja existents en lloguer a usos diferents o directament a la venda. D'aquesta manera, mentre que el ritme de creació de noves llars ha seguit i segueix creixent a bon ritme, l'oferta d'habitatge assequible i en lloguer no només no s'ha incrementat al mateix ritme, sinó que fins i tot s'ha reduït sensiblement, fins a mínims històrics. Urgeixen, per tant, mesures a curt termini que tinguin en compte tots els agents que intervenen en el mercat del lloguer, per tal de no només frenar el descens accelerat de l'oferta a les grans ciutats i, especialment, a aquelles zones declarades tensionades, sinó permetre l'increment d'oferta al ritme que la societat necessita. Especialment, oferta d'habitatge assequible.

El grup CEVASA no és una excepció en aquesta escalada de preus i, per exemple, els preus de les noves contractacions dels habitatges lliures de la seva major promoció (Meridiano Cero, a Barcelona) han augmentat en els dos últims anys per sobre de dos dígits, sense considerar en el càlcul els habitatges de renda antiga. Malgrat la nostra política de limitar els increments de renda, els increments de costos dels últims anys i, en especial, l'increment de l'impost de societats des de l'any 2023 ens han obligat a ajustar els preus en proporció a aquests increments.

Des de CEVASA, reclamem insistentment el desenvolupament de polítiques públiques d'habitatge que tinguin com a principal objectiu les persones i les famílies, especialment les famílies amb menys recursos, i que tant les polítiques fiscals com les polítiques patrimonials i normatives es coordinin amb aquest objectiu.

En general, en el año 2024 las rentas de alquileres residenciales han aumentado en un 7,3% con respecto al año 2023. Sin considerar la incorporación de un nuevo edificio en alquiler en Santa Coloma (Barcelona) en el mes de octubre, el aumento hubiera sido del 5,18%.

En general los ingresos han aumentado moderadamente excepto en Meridiano-Cero en Barcelona, con un aumento de las rentas de viviendas y anejos del 8,2%, aunque este porcentaje incorpora el incremento de renta correspondiente a los contratos de renta antigua que han causado baja y han sido sustituidos por nuevos contratos a precios de mercado.

En general, les rendes de lloguers residencials de l'any 2024 han augmentat en un 7,3% respecte a l'any 2023. Sense considerar la incorporació d'un nou edifici en lloguer a Santa Coloma (Barcelona) al mes d'octubre, l'augment hagués estat del 5,18%.

En general, els ingressos han augmentat moderadament, excepte a Meridiano Cero, a Barcelona, amb un augment de les rendes d'habitatges i annexos del 8,2%, tot i que aquest percentatge incorpora l'increment de renda corresponent als contractes de renda antiga que han causat baixa i han estat substituïts per nous contractes a preus de mercat.

Rentas de alquiler (sin repercusión de gastos)	2024	2023	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	16.841	15.701	1.140	7,3%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	13.006	11.969	1.037	8,7%
Meridiano Cero (Barcelona)	8.509	7.865	644	8,2%
La Sagrera (Barcelona)	1.518	1.496	22	1,5%
VPO Sta. Cúbics 1 (Sta. Coloma-Barcelona)	847	816	30	3,7%
Cúbics 2 (Santa Coloma-Barcelona)	326	0	326	100,0%
Igualada (Barcelona)	248	273	-25	-9,0%
VPO St. Joan Abadesses (Girona)	83	78	5	6,6%
VPO Vic (Barcelona)	465	444	21	4,6%
Cornellà (Barcelona)	406	398	7	1,8%
VPO Cornellà 2 (Barcelona)	359	350	9	2,6%
Can Gambús 3 (Sabadell-Barcelona)	2	3	-1	-26,5%
Ciutat (Barcelona)	243	246	-3	-1,0%
De SBD Lloguer Social, SA	3.835	3.732	103	2,8%
VPO Falla (Sabadell-Barcelona)	569	557	12	2,2%
VPO La Serra 2 (Sabadell-Barcelona)	521	506	15	3,0%
VPO Espronceda (Sabadell-Barcelona)	263	258	5	2,1%
VPO Can Llong 5 (Sabadell-Barcelona)	1.590	1.548	43	2,8%
VPO Can Llong 6 (Sabadell-Barcelona)	446	434	12	2,8%
VPO La Serra 4 (Sabadell-Barcelona)	446	430	16	3,6%

En términos globales, la rotación de producto ha sido similar al año anterior, aunque con un ligero descenso del 2,5%. En el año 2024, en las promociones VPO en Sabadell se hicieron 77 nuevos contratos, un -29,3% menos que en el año 2023 y en el resto de las promociones fueron 118 nuevos contratos, con un aumento del 18%. En el complejo de Meridiano-Cero el número de nuevas contrataciones ha descendido el 10,45%.

En termes globals, la rotació de producte ha estat similar a l'any anterior, encara que amb un lleuger descens del 2,5%. L'any 2024, en les promocions d'habitatges de protecció social a Sabadell, es van fer 77 nous contractes, un -29,3% menys que l'any 2023, i en la resta de les promocions van ser 118 nous contractes, amb un augment del 18%. En el complex de Meridiano Cero, el nombre de noves contractacions ha baixat un 10,45%.

En el año 2024 las tasas medias de ocupación se han mantenido muy altas como en los años anteriores. Las bajas de contratos se cubren en muy poco tiempo ante la fuerte demanda. Si en muchos casos no se sitúa en el 100% es por la necesaria renovación de las viviendas. En la actualidad la renovación y comercialización de una vivienda en alquiler se realiza en un máximo de 21 días.

Se considera que un alquiler superior al 40% de los ingresos netos de la familias o unidades de convivencia es excesivo y compromete la viabilidad financiera y el desarrollo normal de las familias. De hecho, las administraciones normalmente sitúan este esfuerzo máximo en el 30% de los ingresos brutos y cuando se supera ese indicador tienden a adoptar medidas sociales dirigidas a subvencionar el alquiler.

Con base a lo anterior podemos afirmar que también en nuestras promociones los precios de los alquileres están llegando a niveles preocupantes para los inquilinos. En el siguiente cuadro, con base al promedio de contrataciones realizadas en el año 2024 en algunas de nuestras promociones, se muestra la ratio (tasa de esfuerzo) entre el alquiler contratado y los ingresos de las unidades de convivencia.

L'any 2024, les taxes mitjanes d'ocupació s'han mantingut molt altes, com en els anys anteriors. Les baixes de contractes es cobreixen en molt poc temps, davant la forta demanda. Si en molts casos no se situa en el 100%, és per la necessària renovació dels habitatges. En l'actualitat, la renovació i comercialització d'un habitatge de lloguer es realitza en un màxim de 21 dies.

Es considera que un lloguer superior al 40% dels ingressos nets de les famílies o unitats de convivència és excessiu i compromet la viabilitat financera i el desenvolupament normal de les famílies. De fet, les administracions normalment situen aquest esforç màxim en el 30% dels ingressos bruts i, quan se supera aquest indicador, tendeixen a adoptar mesures socials dirigides a subvencionar el lloguer.

Prenent com a base tot això, podem afirmar que també en les nostres promocions els preus dels lloguers estan arribant a nivells preocupants per als inquilins. En el següent quadre, a partir de la mitjana de contractacions realitzades l'any 2024 en algunes de les nostres promocions, es mostra la ràtio (taxa d'esforç) entre el lloguer contractat i els ingressos de les unitats de convivència.

Promedios contrataciones 2024			
Promociones	Importe	Ingresos por unidad de convivencia	%
Can Llong 5	808,51	2.735,19	30,22
Can Llong 6	676,63	2.208,68	31,75
Espronceda	677,52	1.908,38	35,52
Falla	637,64	2.229,25	29,55
Meridiano Cero	1.229,28	4.019,73	33,84
Serra 4	749,76	2.264,79	33,48
Serra 2	612,37	2.038,72	30,97
TOTAL GENERAL	1.024,32	3.360,86	32,67

Estamos observando un progresivo deterioro de la capacidad económica de los nuevos inquilinos, que consideramos atribuible a la escasa oferta de vivienda asequible en alquiler, ante lo cual, las familias con menos recursos y que tradicionalmente encontraban en el mercado de vivienda protegida un producto adecuado a su capacidad económica, ante la escasa oferta de vivienda asequible deben acudir al mercado

Estem observant un progressiu deteriorament de la capacitat econòmica dels nous inquilins que considerem atribuïble a l'escassa oferta d'habitatge assequible en lloguer, per la qual cosa les famílies amb menys recursos i que tradicionalment trobaven al mercat d'habitatge protegit un producte adequat a la seva capacitat econòmica han d'acudir al mercat d'habitatge lliure, amb preus superiors, cosa que tensiona

de vivienda libre con precios superiores y tensionando de esta manera la economía de las familias con menos recursos.

Nuestra propuesta para corregir esta situación no se limita a promover una mayor oferta. También es necesario estimular la contención de precios mediante una política fiscal que acompañe a estas políticas. Una reducción en el Impuesto de Sociedades para los beneficios generados por las viviendas que se alquilen por debajo del precio de referencia entendemos que sería un claro impulso para los inversores que, como CEVASA, buscan un beneficio moderado a largo plazo.

Esta necesidad de reducir los gastos asociados al alquiler adquiere especial relevancia en la vivienda protegida y en particular en los nuevos modelos de alquiler sobre derecho de superficie, donde la suma de conceptos fiscales tales como el IVA asociado a la construcción más el IVA asociado al coste del derecho de superficie junto con el Impuesto de Sociedades suponen una carga que repercute directamente sobre los precios de la vivienda protegida, encareciendo el precio del alquiler.

Para todo el año 2025 prevemos una situación parecida a la actual como consecuencia de la escasez de oferta existente. En el complejo Meridiano Cero es muy probable que el aumento de rentas alcance el 8%, mientras que en los edificios de viviendas de protección oficial en Sabadell el aumento se situará cerca del 4% a consecuencia de las renovaciones de contratos.

En el año 2025 finaliza el régimen de viviendas de protección oficial de Meridiano Cero en Barcelona. De las 1.180 viviendas del complejo, después de 50 años quedan 547 con contratos de renta antigua derivados de aquel régimen. A lo largo del año y a medida que vayan venciendo las calificaciones comenzarán a actualizarse las rentas de estas viviendas según indica la Disposición Transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Esta actualización sólo podrá aplicarse a aquellos arrendatarios que perciban unos ingresos superiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI). El cálculo para determinar la renta actualizada consiste en aplicar a la renta inicial el aumento que haya experimentado el IPC en el transcurso de todos

l'economia de les famílies amb menys recursos.

La nostra proposta per corregir aquesta situació no es limita a promoure una major oferta. També cal estimular la contenció de preus mitjançant una política fiscal que acompanyi aquestes polítiques. Entenem que una reducció de l'impost de societats per als beneficis generats pels habitatges que es lloguin per sota del preu de referència seria un clar impuls per als inversors que, com CEVASA, busquen un benefici moderat a llarg termini.

Aquesta necessitat de reduir les despeses associades al lloguer adquireix especial rellevància en l'habitatge protegit i, en particular, en els nous models de lloguer sobre dret de superfície, on la suma de conceptes fiscals com ara l'IVA associat a la construcció més l'IVA associat al cost del dret de superfície, juntament amb l'impost de societats, suposen una càrrega que repercuteix directament sobre els preus de l'habitatge protegit i encareix el preu del lloguer.

Per a tot l'any 2025, preveiem una situació semblant a l'actual com a conseqüència de l'escassetat d'oferta existent. En el complex Meridiano Cero, és molt probable que l'augment de rendes arribi al 8%, mentre que, en els edificis d'habitatges de protecció oficial a Sabadell, l'augment se situarà prop del 4% a conseqüència de les renovacions de contractes.

L'any 2025, finalitza el règim d'habitatges de protecció oficial de Meridiano Cero a Barcelona. Dels 1.180 habitatges del complex, després de 50 anys, en queden 547 amb contractes de renda antiga derivats d'aquell règim. Al llarg de l'any i a mesura que vancin les qualificacions, començaran a actualitzar-se les rendes d'aquests habitatges segons indica la Disposició Transitoria segona de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. Aquesta actualització només podrà aplicar-se a aquells arrendataris que percebin uns ingressos superiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI). El càlcul per a determinar la renda actualitzada consisteix a aplicar a la renda inicial l'augment que hagi experimentat l'IPC en el transcurs de tots aquests anys. Si els ingressos de l'arrendatari i els

estos años. Si los ingresos del arrendatario y sus convivientes son superiores en 5,5 el SMI la actualización se hará en cinco años, a razón de un 20% cada año, y si los ingresos son menores la actualización se hará en diez años, a razón del 10% cada año. Los arrendatarios de estas viviendas, en general, están en una edad próxima a la jubilación o están ya jubilados, por ello y considerando el nivel de ingresos que exige la LAU para la actualización de las rentas es muy probable que su repercusión no sea muy relevante teniendo en cuenta, además, que la actualización de la renta (al 100%) se produce gradualmente en cinco o diez años.

En el 2024 hemos adquirido un edificio de 150 viviendas en Santa Coloma de Gramanet, justo al lado de otro edificio que tiene el Grupo de las mismas características y que fueron diseñados por el mismo equipo de arquitectura y se construyeron simultáneamente. Con estos dos magníficos edificios CEVASA adquiere un papel relevante en la ciudad de Santa Coloma de Gramanet no sólo por la calidad de estos edificios si no por el enclave singular en el que se encuentran. Los precios del alquiler de este nuevo edificio están limitados legalmente y condicionados a los precios de los contratos vigentes o a los precios de referencia establecidos. Las viviendas disponen de excelentes acabados con parquet y aire acondicionado: De las 150 viviendas 64 son de 2 dormitorios y 86 de un dormitorio, con una superficie media de 76,44 m² construidos

Alquiler de oficinas

El 46,43% de la oferta de oficinas en Barcelona se contrató principalmente en centro ciudad y en el área de negocios y el 40% repartido entre el 22@ y la zona de la Plaza Europa-Fira District. La tasa de disponibilidad se sitúa en Barcelona en una media del 13,8% siendo las zonas con mayor desocupación la periferia con un 45%, el 22@ con una tasa de disponibilidad del 19,65% y plaza Europa con el 14%. La zona centro alcanza una disponibilidad del 18,82%, que hacía muchos años que no registraba. Esto se debe en parte a traslados y reducción de espacios. En cambio, la Avenida Diagonal, un área de negocios altamente demandada, presenta una tasa del 2,81%.

Respecto a nuestro parque en la Avenida Meridiana, empezamos el año 2024 con poca

seus convivents són superiors en 5,5 vegades al SMI, l'actualització es farà en cinc anys, a raó d'un 20% cada any, i si els ingressos són menors, l'actualització es farà en deu anys, a raó del 10% cada any. Els arrendataris d'aquests habitatges, en general, estan en una edat propera a la jubilació o estan ja jubilats; per això i considerant el nivell d'ingressos que exigeix la LAU per a l'actualització de les rendes, és molt probable que la seva repercussió no sigui molt rellevant, tenint en compte, a més, que l'actualització de la renda (al 100%) es produeix gradualment en cinc o deu anys.

El 2024, hem adquirit un edifici de 150 habitatges a Santa Coloma de Gramanet, just al costat d'un altre edifici que té el Grup de les mateixes característiques i que van ser dissenyats pel mateix equip d'arquitectura i es van construir simultàniament. Amb aquests dos magnífics edificis, CEVASA adquireix un paper rellevant a la ciutat de Santa Coloma de Gramanet no només per la qualitat d'aquests edificis, sinó per l'enclavament singular en què es troben. Els preus del lloguer d'aquest nou edifici estan limitats legalment i condicionats als preus dels contractes vigents o als preus de referència establerts. Els habitatges disposen d'excel·lents acabats, amb parquet i aire condicionat: dels 150 habitatges, 64 són de 2 dormitoris i 86 d'un dormitori, amb una superfície mitjana de 76,44 m² construïts.

Lloguer d'oficines

El 46,43% de l'oferta d'oficines a Barcelona es va contractar principalment al centre de la ciutat i a l'àrea de negocis i el 40%, repartit entre el 22@ i la zona de la Plaça d'Europa-Fira District. La taxa de disponibilitat se situa a Barcelona en una mitjana del 13,8%, sent les zones amb més desocupació la perifèria, amb un 45%, el 22@, amb una taxa de disponibilitat del 19,65%, i la Plaça d'Europa, amb el 14%. La zona centre arriba a una disponibilitat del 18,82%, que feia molts anys que no registrava, cosa que es deu en part a trasllats i reducció d'espais. En canvi, l'Avinguda Diagonal, una àrea de negocis altament demandada, presenta una taxa del 2,81%.

Pel que fa al nostre parc a l'Avinguda Meridiana, comencem l'any 2024 amb poca absorció dels

absorción de los espacios disponibles después de haber cerrado el año 2023 con una tasa de disponibilidad del 7%. El primer semestre del 2024 fue francamente malo con muy poco movimiento. Esta situación era general en el mercado de oficinas de Barcelona, que empezó el año con signos no demasiado positivos para terminar en fase de recuperación habiéndose contratado un 23% más que en el 2023.

A partir del segundo semestre del 2024 la situación cambió y aumentaron las contrataciones y a finales del año cerramos con una tasa de ocupación de casi el 92% pero con reservas para el año 2025 que nos garantizaba un repunte de la tasa, como así ha sido alcanzando en los primeros meses el 98%, cota a la que hacía varios años que no llegábamos.

Las rentas del año 2024 han sido mayores que las del año 2023 en un 6,6%, debido a una mayor ocupación media, puesto que las rentas se han mantenido estables a lo largo del año 2024. En nuestro caso las oficinas de menos de 87 m² están a 14-15 euros/m² y las de media y planta entera a 13-14€ euros/m²

espais disponibles, després d'haver tancat l'any 2023 amb una taxa de disponibilitat del 7%. El primer semestre del 2024 fou francament dolent, amb molt poc moviment. Aquesta situació era general en el mercat d'oficines de Barcelona, que va començar l'any amb signes no massa positius per a acabar en fase de recuperació, havent-se contractat un 23% més que el 2023.

A partir del segon semestre del 2024, la situació va canviar i van augmentar les contractacions i, a la fi de l'any, vam tancar amb una taxa d'ocupació de gairebé el 92%, però amb reserves per a l'any 2025, cosa que ens garantia un repunt de la taxa, com així ha estat, tot aconseguint en els primers mesos el 98%, cota a la qual feia diversos anys que no arribàvem.

Les rendes de l'any 2024 han estat un 6,6% més grans que les de l'any 2023 a causa d'una major ocupació mitjana, ja que les rendes s'han mantingut estables al llarg de l'any 2024. En el nostre cas, les oficines de menys de 87 m² estan a 14-15 euros/m² i les de mitja i planta sencera, a 13-14 euros/m².

Zonas Barcelona		Promedio rentas €/m²
Zona Centro		20
Diagonal - Paseo de Gracia		21
22@		19
Plaza Europa - Fira District.		16,5
Periferia		11

La situación económica en general llama a mantener los precios por el momento. En zonas donde no existe una tasa de ocupación alta los propietarios están realizando esfuerzos en modo de rebajas y carencias para captar nuevos clientes. La zona más afectada es la periferia y allí se están produciendo carencias de hasta 18 meses.

Actualmente el cliente quiere una oficina para entrar y por tanto el esfuerzo del propietario debe ser mayor al que estaba acostumbrado anteriormente. Parece que la oficina adaptada sea una novedad, pero en CEVASA ya hace tiempo que lo venimos aplicando como medio de captación. Las necesidades no son las mismas para todos los clientes. Prueba de ello

La situació econòmica en general crida, de moment, a mantenir els preus. En zones on no hi ha una taxa d'ocupació alta, els propietaris estan realitzant esforços en forma de rebaixes i carències per captar nous clients. La zona més afectada és la perifèria, on s'estan produint carències de fins a 18 mesos.

Actualment, el client vol una oficina per a entrar i, per tant, l'esforç del propietari ha de ser més gran al que estava acostumat anteriorment. Sembla que l'oficina adaptada sigui una novetat, però a CEVASA ja fa temps que ho venim aplicant com a mitjà de captació. Les necessitats no són les mateixes per a tots els clients. Prova d'això, és la diversitat d'activitats que realitzen els nostres

es la diversidad de actividades que realizan nuestros clientes de oficinas: el 26,38% se concentran en el ámbito profesional, científico y técnico, abarcando servicios legales, estudios de mercado, consultorías empresariales e ingenierías, entre otros. En segundo lugar, el 20,61% se orienta hacia el sector de la información y comunicaciones, incluyendo programación y consultoría informática. Por último, el 13,81% de las actividades se focalizan en el comercio al por mayor, destacándose la intermediación de productos farmacéuticos y equipos electrónicos.

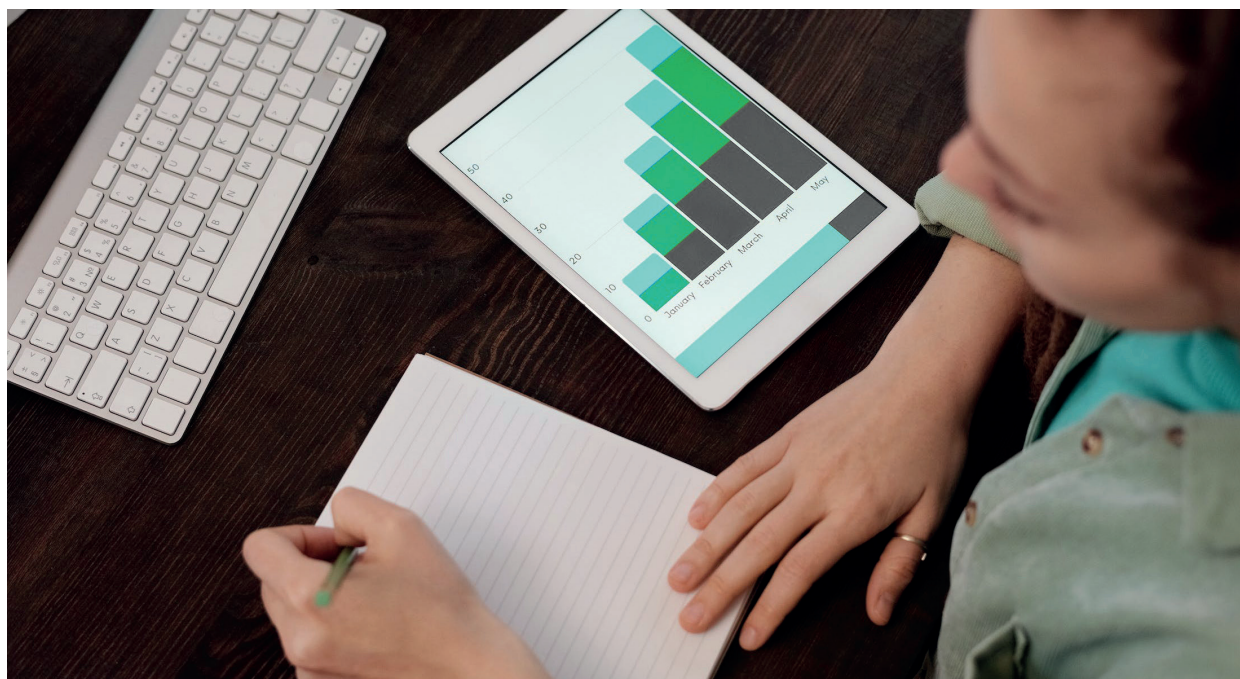
La adaptación a las necesidades del cliente, junto con un precio competitivo nos ayuda a obtener unas tasas altas de ocupación.

Como novedad del año, citar que hemos incorporado a las oficinas que comercializamos en el complejo Meridiano Cero una sala fitness y una zona lounge, al servicio de nuestros clientes. Con ello aumentamos la oferta de servicios que hasta la fecha ofrecíamos (conserje, vigilancia 24 horas, aparcamiento con plazas electrificadas, servicio de mantenimiento, etc.). Su sola existencia ya nos ayuda a captar nuevos clientes.

clients d'oficines: el 26,38% es concentren en l'àmbit professional, científic i tècnic, abastant serveis legals, estudis de mercat, consultories empresarials i enginyeries, entre d'altres; en segon lloc, el 20,61% s'orienta cap al sector de la informació i les comunicacions, incloent-hi programació i consultoria informàtica; finalment, el 13,81% de les activitats es focalitzen en el comerç a l'engròs, destacant-se la intermediació de productes farmacèutics i equips electrònics.

L'adaptació a les necessitats del client, juntament amb un preu competitiu, ens ajuda a obtenir unes taxes altes d'ocupació.

Com a novetat de l'any, cal citar que hem incorporat, a les oficines que comercialitzem al complex Meridiano Cero, una sala de fitness i una zona lounge al servei dels nostres clients. Amb això, augmentem l'oferta de serveis que fins a la data oferíem (conserge, vigilància 24 hores, aparcament amb places electrificades, servei de manteniment, etc.). La seva sola existència ja ens ajuda a captar nous clients.



Alquiler de locales y edificios industriales

Barcelona ha cerrado el año 2024 con un 16% de locales disponibles, porcentaje similar al del año anterior, que representa aproximadamente 7.650 locales vacíos. Los precios se han mantenido estables en las zonas prime como son el Passeig de Gràcia y Portal del Àngel, alrededor de los 300 euros/m². Hay una tendencia a concentrar el comercio en las zonas prime y ejes comerciales de su entorno y en calles principales de los distintos barrios de Barcelona, zonas con tasas de disponibilidad muy bajas. La situación es muy distinta en el resto de las zonas, donde en cada calle encontramos uno o varios locales vacíos. Del total de locales disponibles en Barcelona prácticamente la mitad está en alquiler y la otra en venta. De los que están en alquiler, la restauración sigue siendo la actividad mayoritaria seguida de otros servicios.

Lloguer de locals i edificis industrials

Barcelona ha tancat l'any 2024 amb un 16% de locals disponibles, percentatge similar al de l'any anterior, que representa aproximadament 7.650 locals buits. Els preus s'han mantingut estables a les zones prime, com són el Passeig de Gràcia i el Portal de l'Àngel, al voltant dels 300 euros/m2. Hi ha una tendència a concentrar el comerç a les zones prime i eixos comercials del seu entorn i als carrers principals dels diferents barris de Barcelona, zones amb taxes de disponibilitat molt baixes. La situació és molt diferent a la resta de les zones, on a cada carrer trobem un o diversos locals buits. Del total de locals disponibles a Barcelona, pràcticament la meitat està en lloguer i l'altra en venda. Dels que estan en lloguer, la restauració continua sent l'activitat majoritària, seguida d'altres serveis.

Rentas ejes comerciales principales en Barcelona:

ZONA	Desde €/m²	Hasta €/m²
Passeig de Gràcia	249	355
Av. Portad de l'Àngel	223	325
Carrer de Pelai	110	168
Rambla de Catalunya	110	160
La Rambla	105	170
Av. Diagonal	38	86

Era previsible que con la aprobación de la nueva Ley de la Vivienda habría un mayor interés por parte de los inversores en los locales comerciales y esto ha sido una realidad en el 2024. Existe una demanda de locales bien ubicados por parte de family offices, Socimis e inversores privados y esto beneficia al sector y le da mayor dinamismo. La demanda de locales de superficie de 80-200 son los más demandados

Era previsible que, amb l'aprovació de la nova Llei de l'Habitatge, hauria un major interès per part dels inversors en els locals comercials i això ha estat una realitat el 2024. Hi ha una demanda de locals ben situats per part de family offices, socimis i inversors privats, i això beneficia el sector i li dona major dinamisme. La demanda més gran és la de locals de superfície de 80-200.

El Grupo tiene una buena parte de sus locales en las plantas bajas y sótanos de sus edificios y en pasillos interiores y su demanda en estos últimos años es baja. Son locales de tercera y cuarta línea que cuestan alquilar. Esta situación no difiere de muchos otros locales situados en zonas con poco tránsito, lejos del centro y ejes comerciales muy demandados. Un ejemplo de ello lo encontramos en la promoción Meridiano Cero, donde el 13,7% de están desocupados.

El Grup té una bona part dels seus locals a les plantes baixes i soterranis dels seus edificis i a passadissos interiors i la seva demanda en aquests últims anys és baixa. Es tracta de locals de tercera i quarta línia difícils de llogar. Aquesta situació no difereix de molts altres locals situats a zones amb poc trànsit, lluny del centre i d'eixos comercials molt demandats. Un exemple d'això el trobem en la promoció Meridiano Cero, on el 13,7% estan desocupats.

Las rentas totales de los locales han aumentado en el año 2024 un 29,7% respecto a las rentas de 2023, pero ello se debe a una mayor superficie en oferta, debido a la compra de una gran superficie comercial. Excluyendo las rentas de esta superficie el aumento se reduce al 4,38%.

La tasa de ocupación del total de los locales del Grupo es del 89,99% y la de los situados en su complejo Meridiano-Cero, del 84,82%. En el segundo caso, si tuviéramos en cuenta el espacio disponible del centro comercial adquirido en el año 2024 de 5.000m² construidos, de los cuales 3.300 están disponibles descendería al 67,24% en este complejo.

Respecto a las inversiones realizadas en el año 2024 merecen destacarse dos. La primera la adquisición, en marzo de 2024 y a El Corte Inglés, de una gran superficie comercial situada frente a la plaza del complejo Meridiano Cero en Barcelona. Son 5.000 m², de los cuales 1.700 los ocupa un gimnasio que está alquilado. La superficie restante actualmente está reservada. Es muy probable que a mediados del 2025 ya esté alquilada a una multinacional del bricolaje. Esta contratación activará los locales existentes del complejo y ayudará a comercializar los que estén disponibles.

En abril de 2024 finalizaron las obras de la primera fase de instalación de trasteros en un sótano de 1.000 m² del complejo Meridiano Cero que quedó desocupada en el año 2023. Debido a su difícil comercialización transformamos el local en trasteros y su comercialización a mediados de año fue rápida con una ocupación actual del 90%. La primera fase son 90 trasteros y los precios van desde 50 a 150 euros/mes. Al estar en un sótano sólo podemos alquilarlos a los arrendatarios del complejo.

Les rendes totals dels locals han augmentat l'any 2024 en un 29,7% respecte a les rendes del 2023, però això es deu a una major superfície en oferta, a causa de la compra d'una gran superfície comercial. Si se n'exclouen les rendes d'aquesta superfície, l'augment es redueix al 4,38%.

La taxa d'ocupació del total dels locals del Grup és del 89,99% i la dels situats al seu complex Meridiano Cero, del 84,82%. En el segon cas, si tinguéssim en compte l'espai disponible del centre comercial adquirit l'any 2024 de 5.000 m² construïts, dels quals 3.300 estan disponibles, baixaria al 67,24% en aquest complex.

Pel que fa a les inversions realitzades l'any 2024, n'hi ha dues que mereixen ser destacades. La primera, l'adquisició a El Corte Inglés, al març de 2024, d'una gran superfície comercial situada enfront de la plaça del complex Meridiano Cero, a Barcelona. Aquesta gran superfície té 5.000 m², dels quals 1.700 els ocupa un gimnàs que està llogat i la superfície restant està actualment reservada. És molt probable que, a mitjans del 2025, ja estigui llogada a una multinacional del bricolatge. Aquesta contractació activarà els locals existents al complex i ajudarà a comercialitzar els que estiguin disponibles.

A l'abril de 2024, van finalitzar les obres de la primera fase d'instal·lació de trasters a un soterrani de 1.000 m² del complex Meridiano Cero, que va quedar desocupat l'any 2023. A causa de la seva difícil comercialització, vam transformar el local en trasters i la seva comercialització a mitjans d'any va ser ràpida, amb una ocupació actual del 90%. En la primera fase, són 90 trasters i els preus van de 50 a 150 euros/mes. Pel fet d'estar en un soterrani, només podem llogar-los als arrendataris del complex.

b) Costes directos de la actividad de alquiler y costes generales

Los gastos corrientes de la explotación del patrimonio en alquiler, junto con todos aquellos estructurales y de administración general han aumentado en su conjunto en 460 mil euros, respecto a los del año 2023. Con un aumento del parque en alquiler en el año 2024, en general los gastos de explotación imputables a la actividad de alquiler se han mantenido contenidos en el ejercicio 2024, al igual que los costes generales de dirección, administración y estructura, aunque han aumentado.

Una ratio a la que damos especial valor es la ratio EBITDA corregida excluyendo de la misma los resultados directos procedentes de ventas de promociones pero incluyendo en ella todos los costes que no están directamente asociados a aquellas ventas. Esta ratio nos mide la carga que suponen todos los gastos y costes, tanto de su core bussiness, como todos aquellos generales y estructurales como aquellos otros relacionados con el impulso y desarrollo de nuevos negocios y promociones, cualquiera que sea su destino. Esta ratio ha pasado del 70,1% en el año 2023 al 69,2% en el ejercicio 2024. Si bien ha sufrido un leve descenso, se situa por encima de la ratio de 2022.

4.2 Venta de promociones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha tenido a la venta dos promociones inmobiliarias, finalizando durante el año la construcción de la primera en el municipio de L'Hospitalet (Barcelona), de 76 viviendas. Con el edificio completamente acabado, antes de finalizar el año se escrituró la venta de 53 de las 76 viviendas de la promoción, aportando a la cuenta de resultados un beneficio de 1.987 mil euros.

El resultado de otras ventas de restos pendientes de venta de otras promociones fue negativo en 5 mil euros.

En el mes de agosto se inició la construcción de una promoción en Montgat (Barcelona), de 24 viviendas. Esta promoción se encuentra en comercialización.

Respecto a la promoción de viviendas protegidas en Terrassa (Barcelona), en la que se estaba trabajando, se ha aplazado su construcción y venta por haber priorizado otras inversiones.

b) Costos directes de l'activitat de lloguer i costos generals

Les despeses corrents de l'explotació del patrimoni en lloguer, juntament amb totes aquelles estructurals i d'administració general, han augmentat en el seu conjunt en 460 milers d'euros respecte a les de l'any 2023. Amb un augment del parc en lloguer l'any 2024, en general les despeses d'explotació imputables a l'activitat de lloguer s'han mantingut contingudes en l'exercici 2024, igual que els costos generals de direcció, administració i estructura, tot i que hagin augmentat.

Una ràtio a què donem especial valor és la ràtio EBITDA corregida, excloent-ne els resultats directes procedents de vendes de promocions, però incloent-hi tots els costos que no estan directament associats a aquelles vendes. Aquesta ràtio ens mesura la càrrega que suposen totes les despeses i costos, tant del core bussiness com tots aquells generals i estructurals i aquells altres relacionats amb l'impuls i el desenvolupament de nous negocis i promocions, qualsevol que sigui la seva destinació. Aquesta ràtio ha passat del 70,1% l'any 2023 al 69,2% en l'exercici 2024. Si bé ha patit un lleu descens, se situa per sobre de la ràtio de 2022.

Venda de promocions immobiliàries

Durant l'exercici 2024, el Grup ha tingut a la venda dues promocions immobiliàries i ha finalitzat durant l'any la construcció de la primera al municipi de l'Hospitalet (Barcelona), de 76 habitatges. Amb l'edifici completament acabat, abans de finalitzar l'any es va escriturar la venda de 53 dels 76 habitatges de la promoció, amb la qual cosa es va aportar al compte de resultats un benefici de 1.987 milers d'euros.

El resultat de restes pendents de venda d'altres promocions fou negatiu en 5 milers d'euros.

Al mes d'agost, es va iniciar la construcció d'una promoció a Montgat (Barcelona), de 24 habitatges. Aquesta promoció es troba en fase de comercialització.

Respecte a la promoció d'habitatges protegits a Terrassa (Barcelona), en què s'estava treballant, s'ha ajornat la seva construcció i venda per haver prioritzat altres inversions.

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 2024 es de 598.850 mil euros (552.145 mil euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas en alquiler o destinadas al alquiler y 41.705 mil euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 545.321 mil euros a 31 de diciembre de 2023. Los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 13.357 mil euros a 31/12/2024 (13.922 miles a 31/12/2023).

Si excluimos las inversiones y las desinversiones realizadas a lo largo del ejercicio, el aumento del valor de la cartera en el año 2024 fue del 3,55%, frente a un 0,25% en el año 2023, año en que se estancó el valor debido a un aumento de las yields de descuento. En el año 2024 la mayoría de nuestros activos ha visto aumentado su valor, si bien en porcentajes muy moderados.

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:

Evolució i tendència del valor de la cartera immobiliària

El valor de la cartera immobiliària del Grup a 31 de desembre de 2024 és de 598.850 milers d'euros (552.145 milers d'euros en inversions immobiliàries i concessions administratives en lloguer o destinades a lloguer i 41.705 milers d'euros en estocs immobiliaris per a la venda), enfront dels 545.321 milers d'euros a 31 de desembre de 2023. 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 13.357 milers d'euros a 31/12/2024 (13.922 milers d'euros el 31/12/2023).

Si n'excloem les inversions i les desinversions realitzades al llarg de l'exercici, l'augment del valor de la cartera l'any 2024 va ser del 3,55%, enfront d'un 0,25% l'any 2023, any en què es va estancar el valor a causa d'un augment de les yields de descompte. L'any 2024, la majoria dels nostres actius ha vist augmentat el seu valor, tot i que en percentatges molt moderats.

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'hi han recollit, en aplicació de la normativa comptable:

Miles de euros									
	(1) DIFERENCIAS DE VALOR SEGÚN TASACIONES	(2) Inversiones en 2024	(3) Desinversiones en 2024	(4) = (1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 31/12/2024	(5) Resultados por ventas y variaciones del valor razonable de activos, distintos de amortizaciones	(6) Amortizaciones	(7) Variación de importe devengado por IIVTNAV	(8)=(5)+(6)+(7) TOTALES	(9)=(4b)+(5) Variaciones de valor según tasaciones no registradas en PyG
Inversiones inmobiliarias	50.862,00	35.934,44		14.927,56	14.927,56		1.749,63	16.677,19	
Derecho al cobro de subvenciones	-565,00			-565,00	-560,00			-560,00	-5,00
	50.297,00	35.934,44		14.362,56	14.367,56		1.749,63	16.117,19	-5,00
Concesiones administrativas	8,00			8,00		-1,73		1,73	6,27
Activos inmov. uso propio	39,00			39,00		-5,58		-5,58	39,00
Stocks inmobiliarios	-2.380,00	9.843,91	-16.595,80	4.371,89	2.784,04			2.784,04	1.587,84
	47.964,00	45.778,35	-16.595,80	18.781,45	17.151,60	-3,86	1.749,63	18.897,37	1.628,12

4.4 Inversiones realizadas en el ejercicio y proyectos en curso

Inversiones realizadas en 2024

En el año 2024 se han realizado las siguientes inversiones en activos nuevos:

- Se ha adquirido una superficie comercial de 5.500 m² en planta baja, con planta cubierta destinada a aparcamiento, situada dentro del complejo Meridiano-Cero en Barcelona y que ya había pertenecido al Grupo. El importe total de la inversión ha sido de 8.810 mil euros, incluyendo precio y costes indirectos de la transacción. Una pequeña parte de este edificio se encuentra alquilada como gimnasio. En la actualidad se están haciendo determinadas inversiones en el edificio con el fin de mejorar y adaptar sus instalaciones a su utilización por un operador especializado.

- Con el fin de reponer la reserva de suelo del Grupo se han adquirido dos solares residenciales en Montcada i Reixach (Barcelona), con una edificabilidad total de 11.040 m². El importe total de la inversión ha sido de 1.835 mil euros, incluyendo precio y costes indirectos de la transacción.

- Se ha adquirido el 100% de las participaciones de una sociedad, denominada Willowbay, S.L., propietaria de un edificio de 150 viviendas, 152 plazas de garaje, 60 trasteros y 7 locales comerciales. El coste imputable al activo en la adquisición de dicha sociedad fue de 26.464 miles de euros. El Grupo ha cambiado la denominación social de aquella sociedad por CEVASA Pallaresa, S.L.U.

Adicionalmente se han realizado las siguientes inversiones en activos existentes:

- Un total de 7.985 mil euros en las dos promociones en curso durante el año 2024, en L'Hospitalet y Montgat.

- Un total de 643 mil euros en los edificios en alquiler, en mejora de instalaciones existentes, adicionales a las obras de mantenimiento y reparación. La mayor parte de esa cifra se ha destinado a completar la remodelación de un local sótano de 1.000 m² situado en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, cambiando su uso e incorporando trasteros destinados exclusivamente a los arrendatarios del complejo.

Inversions realitzades durant l'exercici i projectes en curs

Inversions realitzades el 2024

L'any 2024, s'han realitzat les següents inversions en actius nous:

- S'ha adquirit una superfície comercial de 5.500 m² en planta baixa, amb planta coberta destinada a aparcament, situada dins del complex Meridiano Cero a Barcelona i que ja havia pertangut al Grup. L'import total de la inversió ha estat de 8.810 milers d'euros, incloent-hi preu i costos indirectes de la transacció. Una petita part d'aquest edifici es troba llogada com a gimnàs. En l'actualitat, s'estan fent determinades inversions a l'edifici, per tal de millorar i adaptar les seves instal·lacions a la seva utilització, per un operador especialitzat.

- Per tal de reposar la reserva de sòl del Grup, s'han adquirit dos solaris residencials a Montcada i Reixach (Barcelona), amb una edificabilitat total de 11.040 m². L'import total de la inversió ha estat de 1.835 milers d'euros, incloent-hi preu i costos indirectes de la transacció.

- S'ha adquirit el 100% de les participacions d'una societat, anomenada Willowbay, SL, propietària d'un edifici de 150 habitatges, 152 places de garatge, 60 trasters i 7 locals comercials. El cost imputable a l'actiu en l'adquisició de l'esmentada societat va ser de 26.464 milers d'euros. El Grup ha canviat la denominació social d'aquesta societat per CEVASA Pallaresa, SLU.

Adicionalment, s'han realitzat les següents inversions en actius existents:

- Un total de 7.985 milers d'euros en les dues promocions en curs durant l'any 2024, a l'Hospitalet i Montgat.

- Un total de 643 milers d'euros en els edificis en lloguer, en millora d'instal·lacions existents, addicionals a les obres de manteniment i reparació. La major part d'aquesta xifra s'ha destinat a completar la remodelació d'un local soterrani de 1.000 m² situat al complex Meridiano Cero a Barcelona, l'ús del qual s'ha canviat i s'han incorporat trasters destinats exclusivament als arrendataris del complex.

Proyectos en curso

a) Promociones en construcción

Está en construcción una promoción de viviendas en Montgat (Barcelona), con 24 viviendas.

b) “Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.” (Proyecto HMB)

A través de la sociedad NiCrent Residencial, S.L. (“NiCrent”), CEVASA participa indirectamente 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. 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.

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.

Aunque algunas de las promociones previstas para la primera fase se han demorado respecto a los plazos previstos debido a plazos de concesión de licencias superiores a lo esperado, las promociones en curso y en construcción de la sociedad HMB siguen avanzando. Actualmente hay cinco promociones en construcción y tres más iniciaran su construcción en breve. Las primeras viviendas se entregarán en el último trimestre del presente ejercicio 2025.

Projectes en curs

a) Promocions en construcció

Està en construcció una promoció d'habitatges a Montgat (Barcelona), amb 24 habitatges.

b) Habitatge Metròpolis Barcelona, SA (Projecte HMB)

A través de la societat NiCrent Residencial, SL (NiCrent), CEVASA participa indirectament 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. 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.

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.

Encara que algunes de les promocions previstes per a la primera fase s'han demorat respecte als terminis previstos per causa de terminis de concessió de llicències superiors al que s'esperava, les promocions en curs i en construcció de la societat HMB segueixen avançant. Actualment, hi ha cinc promocions en construcció i tres més iniciaran la seva construcció pròximament. Els primers habitatges es lliuraran en l'últim trimestre del present exercici 2025.

c) 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 promoción y construcción 867 viviendas de protección oficial en diferentes barrios madrileños y que derivan de resultar adjudicatária de 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.

c) Serveis immobiliaris i participació en joint ventures

Adicionalment als serveis prestats a HMB, CEVASA té formalitzat un contracte de prestació de serveis immobiliaris amb Culmia, que té, en promoció i construcció 867 habitatges de protecció oficial en diferents barris madrilenys i que se'n deriven de resultar adjudicatària de dos lots del Pla d'Habitatge Assequible 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.



5

Rentabilidad, eficiencia y ratios financieros

Rendibilitat, eficiència i ràtios financers

5.1 EBITDA NEGOCIO ALQUILER Y COSTES DE ESTRUCTURA

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 sus gastos corrientes, 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 DEL NEGOCI DE LLOGUER I COSTOS D'ESTRUCTURA

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-ne totes les despeses corrents (tant les relacionades de manera directa o indirecta amb els esmentats negocis com les de suport a aquests negocis o a d'altres diferents, com el negoci 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									
	2024			2023			2022		
Rentas e ingresos complementarios de alquileres y otros	22.985			21.371			20.440		
TOTAL Ingresos	22.985	100,0%		21.371	100,0%		20.440	100,0%	
(-) Dotaciones por impagados	-157	-0,7%		-118	-0,6%		102	-0,5%	
INGRESOS NETOS DE IMPAGADOS	22.828	100,0%	99,3%	21.253	100,0%	99,4%	20.542	100,0%	100,5%
Gastos directos y otros resultados de los edificios en alquiler y de nuevos proyectos	-3.306	-14,5%	-14,4%	-2.840	-13,4%	-13,3%	-3.646	-17,7%	-17,8%
MARGEN Comercial	19.522	85,5%	84,9%	18.413	86,6%	86,2%	16.896	82,3%	82,7%
Gastos de gestión y dirección comercial	-1.071	-4,7%	-4,7%	-1.009	-4,7%	-4,7%	-885	-4,3%	-4,3%
EBITDA Negocios distintos Pr. Inmob.	18.451	80,8%	80,3%	17.404	81,9%	81,4%	16.011	77,9%	78,3%
Dirección, contabilidad, administración y servicios	-1.689	-7,4%	-7,3%	-1.574	-7,4%	-7,4%	-1.531	-7,5%	-7,5%
Gastos societarios generales y de consejo de administración	-1.005	-4,4%	-4,4%	-958	-4,5%	-4,5%	-978	-4,8%	-4,8%
EBITDA corregido excluyendo ventas y resultados atípicos	15.757	69,0%	68,6%	14.872	70,0%	69,6%	13.502	65,7%	66,1%
EBITDA corregido efecto impagados	15.913	69,2%		14.990	70,1%		13.400	65,6%	

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 EPRA¹ recomana publicar a les societats immobiliàries amb patrimoni de lloguer, i que també impulsa ASIPA², associació de la qual som membres. També publiquem els principals indicadors financers que la CNMV³ 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

El Grupo CEVASA aplica una prudente política de endeudamiento y su situación patrimonial, de solvencia y de liquidez es muy sólida, con una contenida financiación externa, estable y a plazos muy dilatados. El Grupo no contempla en el corto y medio plazo financiarse en los mercados de capitales. Por ello, en la actualidad, considera innecesario la obtención de una calificación crediticia externa.

Polítiques de prudència respecte al finançament i la qualificació creditícia

El grup CEVASA aplica una prudent política d'endeutament i la seva situació patrimonial, de solvència i de liquiditat és molt sòlida, amb un contingut finançament extern, estable i de terminis molt dilatats. El Grup no contempla en el curt i mitjà termini finançar-se en els mercats de capitals. Per això, en l'actualitat, 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 2024 y excluyendo el importe que debería abonarse por liquidar las coberturas financieras, la deuda total financiera del Grupo era de 99.725 mil euros, frente a los 73.860 mil euros el año anterior. La deuda financiera neta, incluyendo saldos a favor y en contra en coberturas financieras, ascendía al cierre del ejercicio 2024 a 77.508 mil euros (57.7846 mil euros al cierre de 2023), lo que suponía el 12,94% del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (598.850 mil euros) -loan to value ratio- (10,59% el 31/12/2023).

Excepto 4.360 mil euros de líneas de crédito a corto plazo dispuestas, al cierre del ejercicio 2024 (3.056 miles al cierre del 2023) el vencimiento medio ponderado de la deuda financiera instrumentada en préstamos a largo plazo era de 16,49 años (16,37 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 2024 i sense comptar l'import que s'hauria d'abonar per liquidar les cobertures financeres, el deute total financer del Grup era de 99.725 milers d'euros, enfront dels 73.860 milers d'euros l'any anterior. El deute financer net, incloent-hi saldos a favor i en contra en cobertures financeres, ha assolit, al tancament de l'exercici 2024, 77.508 milers d'euros (57.7846 milers d'euros al tancament del 2023), el que suposava el 12,94% del valor raonable dels actius immobiliaris del Grup (598.850 milers d'euros) - loan to value ratio- (10,59% el 31/12/2023).

Llevat dels 4.360 euros de línies de crèdit a curt termini disposades, al tancament de l'exercici 2024 (3.056 milers al tancament de 2023) el venciment mitjà ponderat del deute financer instrumentat en préstecs ha estat de 16,49 anys (16,37 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 (mínimos 1% y 1,45%)	18.521
Euribor 1 año	51.788
IRPH	10.661
Total a tipo variable	80.970
Tipo fijo	14.230
Total préstamos a largo plazo	95.200
Total préstamos promotor	296
	95.496

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 dos años de un total de 33.501 mil 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 dos anys d'un total de 33.501 milers 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.



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.

- Al cierre del ejercicio 2024, el 23% de la cartera de viviendas en alquiler del Grupo eran viviendas de renta antigua calificadas de protección oficial y con contratos indefinidos, con rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado. Esta situación podrá corregirse parcial y paulatinamente a lo largo de este año 2025 y siguientes tras el vencimiento de sus calificaciones, aplicando la disposición transitoria segunda de la LAU.

- Respecto a los costes y márgenes, el Grupo mantiene unas elevadas ratios de eficiencia en su gestión, aunque con poco margen de mejora salvo que aumente de manera significativa su cartera en alquiler o en gestión, 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.

- 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, 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. Si bien la condición de “promotor social” de dos de las sociedades del Grupo y el gran número de viviendas protegidas que componen nuestro parque de viviendas en alquiler a precios claramente por debajo de mercado, nos ha mantenido parcialmente al

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.

- Al tancament de l'exercici 2024, el 23% de la cartera d'habitatges en lloguer del Grup eren habitatges de renda antiga qualificats de protecció oficial i amb contractes indefinits, amb rendes que se situen molt per sota de les de mercat. Aquesta situació podrà corregir-se parcialment i gradualment durant l'any 2025 i següents després del venciment de les seves qualificacions, aplicant la disposició transitòria segona de la LAU.

- Respecte als costos i marges, el Grup manté unes elevades ràtios d'eficiència en la seva gestió, encara que amb poc marge de millora, llevat que augmenti de manera significativa la seva cartera en lloguer o en gestió, en un context en què, de manera progressiva, ha de donar-se resposta tant a una creixent demanda de millors serveis per part dels arrendataris com a noves obligacions de tipus normatiu, que pressionen els costos a l'alça.

- Encara que l'oferta d'habitatges en lloguer és molt menor que la demanda i pot assegurar-se que no hi haurà problemes d'ocupació a curt i mig termini, des de fa alguns anys el mercat de lloguer residencial està en el punt de mira de les administracions públiques, que apliquen polítiques cada vegada més reguladores i intervencionistes. Si bé la condició de «promotor social» de dues de les societats del Grup i el gran nombre d'habitatges protegits que componen el nostre parc d'habitatges en lloguer a preus clarament per sota de mercat ens ha mantingut parcialment al marge d'algunes d'aquestes

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. Respecto al previsible efecto en el Grupo de los últimos cambios regulatorios y tendencias:

- La Ley estatal 12/2023 por el derecho a la vivienda tiene como uno de sus fines principales la creación de un fondo de viviendas a precios asequibles. Aunque uno de los instrumentos que se citan para conseguir sus objetivos son las fórmulas de colaboración público-privada, la Ley se focaliza en acuerdos específicos con asociaciones y entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler y entidades del tercer sector, dejando al margen los principales operadores y empresas inversoras en vivienda en alquiler. La Administración parece haber perdido interés en colaboraciones público-privadas mediante sociedades de capital mixto, como lo son Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. o SBD Lloguer Social, S.A, en los que el sector público y privado comparten riesgos y beneficios.

- Se sigue discriminando a las Entidades de Arrendamiento de Viviendas (EDAV) frente a Socimis y Sociedades y Fondos de Fondos de Inversión Inmobiliaria, sean éstos de carácter abierto o cerrado. Fue del todo injustificable el endurecimiento de su régimen fiscal, que tuvo lugar unos años atrás y aún no ha sido revertido. Corremos el riesgo de perder competitividad respecto a otros operadores del sector, mejor tratados fiscalmente o con sede en el extranjero.

- Existe una tendencia creciente a entorpecer o incluso prohibir la libre disposición de las viviendas por sus propietarios (p.ej.: viviendas turísticas y de temporada), especialmente si se califica a éstos de grandes tenedores. Aunque el Grupo centra sus actividades en el alquiler a largo plazo, en el marco de la LAU, estas actuaciones pueden marginar a la vivienda respecto a otros productos inmobiliarios y financieros afectando su precio de realización.

- Actualmente es casi imposible promover vivienda protegida en propiedad, puesto que las Administraciones tienden a acaparar el suelo con ese destino y casi en su totalidad optan por ofrecerlo en derecho de superficie, con voluntad de patrimonializar a largo plazo toda la vivienda protegida que se construya con base

polítiques, el cert és que cada vegada ens afecten en major mesura. Per això, no som optimistes quant a l'evolució de les rendes de lloguer. Respecte al previsible efecte en el Grup dels últims canvis normatius i de tendències:

- La Llei estatal 12/2023 pel dret a l'habitatge té com un dels seus fins principals la creació d'un fons d'habitatges a preus assequibles. Tot i que un dels instruments que se citen per aconseguir els seus objectius són les fórmules de col·laboració público-privada, la Llei es focalitza en acords específics amb associacions i entitats privades gestores d'habitatge de lloguer i entitats del tercer sector, deixant al marge els principals operadors i empreses inversores en habitatge de lloguer. L'Administració sembla haver perdut interès en col·laboracions público-privades mitjançant societats de capital mixt, com ho són Habitatge Metròpolis Barcelona, SA o SBD Lloguer social, SA, en què el sector públic i privat comparteixen riscos i beneficis.

- Se segueix discriminant les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges (EDAV) enfront de socimis i societats i fons d'inversió immobiliària, siguin aquests de caràcter obert o tancat. Fou del tot injustificable l'enduriment del seu règim fiscal, que tingué lloc uns anys enrere i encara no ha estat revertit. Correm el risc de perdre competitivitat respecte a altres operadors del sector, millor tractats fiscalment o amb seu a l'estranger.

- Hi ha una tendència creixent a entorpir o fins i tot prohibir la lliure disposició dels habitatges pels seus propietaris (p. ex., habitatges turístics i de temporada), especialment si se'ls qualifica de grans tenidors. Encara que el Grup centra les seves activitats en el lloguer a llarg termini, en el marc de la LAU aquestes actuacions poden marginar l'habitatge respecte a altres productes immobiliaris i financers, cosa que afecta el seu preu de realització.

- Actualment, és gairebé impossible promoure habitatge protegit en propietat, ja que les administracions tendeixen a acaparar el sòl amb aquest destí i gairebé íntegrament opten per oferir-lo en dret de superfície, amb voluntat de patrimonialitzar a llarg termini tot l'habitatge protegit que es construeixi d'acord amb aquest

a ese régimen, sin considerar que esa voluntad patrimonialista y el tratamiento fiscal actual del alquiler y especialmente del derecho de superficie, encarece los precios de promoción y de alquiler y en nada ayudan a la contención de precios, más bien todo lo contrario.

- En Catalunya se mantienen políticas de contención de rentas mediante limitaciones referenciadas a precios de referencia o a los del contrato que vence.
- De forma reiterada se mantienen medidas que en su día se anunciaron como puntuales o transitorias, siempre en contra de los propietarios.
- Son muy preocupantes los mensajes que se lanzan desde determinados sectores sociales descalificando a los propietarios y, por el contrario, exigiendo un mayor parque en alquiler.

Las Administraciones Públicas no parecen estar dispuestas a reconocer que el problema del encarecimiento de los precios de la vivienda sea en alquiler o en venta, que se produce en ciudades y entornos urbanos muy demandados y casi siempre con una oferta que no puede acompañar a la demanda, es un problema mundial y no sólo español y no lo han causado los propietarios. En la medida en que las viviendas se alejan de las grandes ciudades el problema para los demandantes desaparece e incluso se traslada a los oferentes, que, ante una escasez de demanda no pueden conservar la vivienda con las mínimas condiciones de mantenimiento. Por lo tanto, ante estas situaciones y siendo casi imposible satisfacer a toda la demanda, las mejores políticas de vivienda deben venir acompañadas de actuaciones continuadas de mejora del transporte público interurbano que reduzcan sustancialmente los tiempos de desplazamiento y también, de políticas que favorezcan la redistribución en el territorio de los centros de atracción de la población. Las Administraciones deben también prever los posibles flujos migratorios que pueden producirse, anticipando sus efectos e implementando medidas que permitan dar respuesta adecuada. En parte, el aumento de los precios del alquiler que ahora estamos viendo se debe al extraordinario aumento de la población española ocasionado por los flujos migratorios acompañada de un descenso en la producción

règim, sense considerar que aquesta voluntat patrimonialista i el tractament fiscal actual del lloguer, i especialment del dret de superfície, encareixen els preus de promoció i de lloguer i en res ajuden a la contenció de preus, més aviat tot el contrari.

- A Catalunya, es mantenen polítiques de contenció de rendes mitjançant limitacions associades a preus de referència o als del contracte que venç.
- De forma reiterada, es mantenen mesures que en el seu dia es van anunciar com a puntuals o transitòries, i sempre en contra dels propietaris.
- Són molt preocupants els missatges que es llancen des de determinats sectors socials, desqualificant els propietaris i, per contra, exigint un major parc en lloguer.

Les administracions públiques no semblen estar disposades a reconèixer que el problema de l'encariment dels preus de l'habitatge, sigui en lloguer o en venda, que es produeix en ciutats i entorns urbans molt demandats i gairebé sempre amb una oferta que no pot acompanyar la demanda, és un problema mundial i no només espanyol, i no l'han causat els propietaris. En la mesura que els habitatges s'allunyen de les grans ciutats, el problema per als demandants desapareix i fins i tot es trasllada als oferents, que davant una situació d'escassetat de demanda, no poden conservar l'habitatge amb les mínimes condicions de manteniment. Per tant, en vista d'aquestes situacions i sent gairebé impossible satisfer tota la demanda, les millors polítiques d'habitatge han de venir acompanyades d'actuacions continuades de millora del transport públic interurbà, que redueixin substancialment els temps de desplaçament, i també de polítiques que afavoreixin la redistribució en el territori dels centres d'atracció de la població. Les administracions han de preveure també els possibles fluxos migratoris que poden produir-se, anticipar-se als seus efectes i implementar mesures que permetin donar-hi una resposta adequada. En part, l'augment dels preus del lloguer que ara estem veient es deu a l'extraordinari augment de la població espanyola ocasionat pels fluxos migratoris, acompanyat d'un descens en la producció d'habitatge i sòl, descens molt més

de vivienda y suelo, descenso mucho más acusado en la producción de vivienda asequible.

También tenemos que aplaudir los esfuerzos de la Administración en apoyar a los promotores públicos o privados para la construcción de vivienda a precio asequible, con medidas como la creación líneas de avales públicos desde la Administración central o el reciente Plan 50.000 de la Generalitat de Catalunya, asegurando la financiación del 100% de los costes de las promociones de vivienda asequible sobre derechos de superficie y bonificando el tipo de interés, todo ello en un escenario en el que prima el desinterés de la banca comercial en financiar a muy largo plazo proyectos de vivienda asequible en alquiler. No obstante, si existe desconfianza de las entidades financieras en financiar estos proyectos, en parte se debe al exceso de intervencionismo en rentas y precios, que penalizan la seguridad a los financiadores respecto a la recuperación de dichos préstamos. Quizás debieran tomarse medidas para recuperar la confianza de los agentes privados en la vivienda en alquiler.

acusat en la producció d'habitatge assequible.

També hem d'aplaudir els esforços de l'Administració a donar suport als promotors públics o privats per a la construcció d'habitatge a preu assequible, amb mesures com la creació de línies d'aval públics des de l'Administració central o el recent Pla 50.000 de la Generalitat de Catalunya, que assegura el finançament del 100% dels costos de les promocions d'habitatge assequible sobre drets de superfície i bonifica el tipus d'interès, tot això en un escenari en què preval el desinterès de la banca comercial per finançar a molt llarg termini projectes d'habitatge assequible en lloguer. No obstant això, si existeix desconfiança de les entitats financeres per finançar aquests projectes, es deu en part a l'excés d'intervencionisme en rendes i preus, que penalitza la seguretat dels finançadors respecte a la recuperació dels préstecs. Potser caldria prendre mesures per recuperar la confiança dels agents privats en l'habitatge de lloguer.

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

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

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.

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 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 su financiación de encuentra a tipos variables, el riesgo de tipo de interés está muy acotado, puesto que se tienen contratadas coberturas que cubren parte de los actuales préstamos a largo plazo. Respecto a nuevos endeudamientos que se han contratado, lo han sido a tipos fijos, con previsión de que los ingresos y rentas de proyectos y edificios financiados cubrirán el servicio de la nueva deuda contratada.

Promoció immobiliària per a la venda

Un 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.

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.

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 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 la totalitat del seu finançament és a tipus variables, el risc de tipus d'interès està molt acotat, ja que es tenen contractades garanties que cobreixen part dels actuals préstecs a llarg termini. Quant als nous endeutaments que s'han contractat, s'han fet a tipus fixos, amb la previsió que els ingressos i rendes de projectes i edificis finançats cobriran el servei del nou deute contractat.

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 2024 las acciones de la Sociedad se negociaron en 110 sesiones bursátiles por un total de 137.556 acciones (84 el año anterior por un total de 105.973).

El precio de la acción comenzó el año 2024 en 6 euros, negociándose a lo largo del año con un precio mínimo de 5,75 euros, máximo de 8,10 y medio de 6,4910 euros, y cerrando en 7,10 euros.



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

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 «mercado continuo».

Durant l'any 2024 les accions de la societat s'han negociat en 110 sessions borsàries per un total de 137.556 accions (84 l'any anterior amb un total de 105.973).

El preu de l'acció va començar l'any 2024 en 6 euros, i s'ha negociat al llarg de l'any amb un preu mínim de 5,75 euros, màxim de 8,10 i mitjà de 6,4910 euros, i s'ha tancat en 7,10 euros.

Els preus als quals es negocien les accions suposen al voltant de la tercera part del que resultaria del valor per acció dels seus actius i passius [EPRA net disposal value (EPRA NDV)] i el preu de l'acció segueix sense evolucionar a la par que l'augment del valor del grup CEVASA.

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 12 de junio acordó el pago de un dividendo a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes de la autocartera, de un total por acción de 0,22 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio. El importe pagado fue superior al que se venía abonando en los pasados ejercicios (0,20 céntimos por acción) pero menor que el pagado en el ejercicio anterior (0,25 céntimos por acción).

- 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 a 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 12 de juny 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 0,22 cèntims d'euro bruts, que es va pagar el dia 3 de juliol. L'import pagat va ser superior al que es venia abonant en els passats exercicis (0,20 cèntims per acció), però menor que el pagat en l'exercici anterior (0,25 cèntims 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 2024 dicha sociedad realizó 89 operaciones de compraventa totalizando 11.089 acciones (74 operaciones en 2023 totalizando 10.429 acciones).

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas

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 se 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 e 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 2024 la societat ha realitzat 89 operacions de compravenda, a partir de les quals s'han totalitzat 11.089 accions (el 2023 en van ser 74 amb un total de 10.429 accions).

Incloent les accions cedides a GVC GAESCO perquè dugués a terme les tasques que li

en el contrato de liquidez, al cierre del ejercicio 2024 CEVASA tenía en autocartera un total de 94.916 acciones, lo que representaba un 0,408% el capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni realizaron acciones con éstas durante el ejercicio 2024.

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 los ejercicios 2023 y 2024 el Instituto ha venido publicando informes sobre la situación y perspectivas de la Sociedad, con periodicidad trimestral y coincidiendo con la publicación de sus resultados. 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.

corresponen segons el contracte de liquiditat, al tancament de l'exercici 2024 CEVASA ha tingut en autocartera un total de 94.916 accions, la qual cosa ha representat un 0,408 % del capital social.

Les filials de CEVASA no tenen accions de la matriu, ni han realitzat accions amb elles durant l'exercici 2024.

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 els exercicis 2023 i 2024, l'Institut ha vingut publicant informes sobre la situació i perspectives de la Societat, amb periodicitat trimestral i coincidint amb la publicació dels seus resultats. 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

No se han producido hechos o circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio 2024.

No s'han produït fets o circumstàncies importants després del tancament de l'exercici 2024.

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	2024		2023	
	Miles Euros	Euros por acción	Miles Euros	Euros por acción
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	512.166	22,12	490.248	21,17
EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	448.157	19,35	427.188	18,45
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	425.724	18,38	406.722	17,56

A 31 de Diciembre	2024	2023
	Miles Euros	Miles Euros
EPRA Net Initial Yield	3,62%	3,59%
EPRA 'topped up' Net Initial Yield	3,62%	3,59%
EPRA Vacancy Rate	1,56%	2,95%
EPRA Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)	31,68%	30,97%
EPRA Cost Ratio (excl. direct vacancy costs)	31,24%	30,50%

	2024 miles de €	2023 miles de €
Resultado neto atribuido al grupo - según IFRS Earnings per IFRS income statement	23.766	10.907
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	-16.117	-745
(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.	-2.141	5
(iv) Impuestos por venta de activos Tax on profits or losses on disposals	535	
(v) Deterioro de valor del fondo de comercio Negative goodwill / goodwill impairment		-1
(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	-120	-149
(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	3.753	209
(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	362	-117
Resultado EPRA EPRA Earnings	10.038	10.109
Nº promedio de acciones Basic number of shares	23.157	23.155
Resultado EPRA por acción (en euros) EPRA Earnings per Share (EPS)	0,43	0,44
Ajustes específicos de la Compañía Company specific adjustments		
Resultado post ajustes específicos de la Compañía Company specific Adjusted Earnings	10.038	10.109
Resultado post ajustes específicos Cía por acción (en euros) Company specific Adjusted EPS	0,43	0,44

EPRA Net Asset Value Metrics - 2024		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	407.222	407.222	407.222	
Include/Exclude:				
i) Instrumentos híbridos Híbrid instruments				
NAV Diluido (Diluted NAV)	407.222	407.222	407.222	
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	1.277	1.277	1.277	
(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	17.225	17.225	17.225	
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	425.724	425.724	425.724	
Exclude:				
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias Deferred tax in relation to fair value gains of IP	86.677	86.677		
vi) Valor razonable de instrumentos financieros Fair value of financial instruments	-235	-235		
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		-64.008		
NAV	512.166	448.157	425.724	
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles) Fully dilluted number of shares	23.159	23.159	23.159	
NAV por acción (NAV per share)	22,12	19,35	18,38	

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 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	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 dilluted number of shares	23.156	23.156	23.156
NAV por acción (NAV per share)	21,17	18,45	17,56

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

EPRA NIY and 'topped-up' NIY		miles de €	
		2024	2023
EPRA NIY and 'topped-up' NIY			
Cartera de activos - en propiedad		564.380	513.546
Investment property – wholly owned			
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		-5.674	-5.876
Less: developments			
Total Cartera en alquiler	E	558.706	507.670
Completed property portfolio			
Estimación de los costes de compra			
Allowance for estimated purchasers' costs			
Estimación valor bruto Cartera	B	558.706	507.670
Gross up completed property portfolio valuation			
Passing Rent anualizada		23.042	21.229
Annualised cash passing rental income			
(-) Ingresos por recuperación de gastos (considerados en la línea anterior)		-2.811	-2.989
Property outgoings			
Rentas Netas Anualizadas	A	20.230	18.240
Annualised net rents			
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	C	20.230	18.240
Topped-up net annualised rent			
EPRA NIY	A/B	3,62%	3,59%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,62%	3,59%

A5 EPRA vacancy rate

		miles de €	
Ratio Desocupación EPRA		31.12.2024	31.12.2023
EPRA Vacancy Rate			
Renta de mercado estimada de superficie vacía	A	382	723
Estimated Rental Value of vacant space			
Renta de mercado estimada del total portfolio	B	24.552	24.563
Estimated rental value of the whole portfolio			
Ratio Desocupación EPRA	A/B	1,56%	2,95%
EPRA Vacancy Rate			

A6 EPRA Cost Ratios

		miles de €	
		2024	2023
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	7.236	6.125
(ii)	Gastos netos por servicios prestados a los inquilinos Net service charge costs/fees	73	488
(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):		-28	5
(vi)	Depreciación de inversiones inmobiliarias, otros activos en alquiler (concesiones) y existencias inmobiliarias Investment property depreciation	-28	5
(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)		7.281	6.619
(ix)	Costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo Direct vacancy costs	101	101
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación) EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)		7.180	6.518
(x)	Ingresos brutos por rentas menos gastos de concesiones administrativas- según IFRS Gross Rental Income less ground rents – per IFRS	22.985	21.371
(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		22.985	21.371
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación) EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)		A/C	31,68% 30,97%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación) EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)		B/C	31,24% 30,50%

A7 EPRA Capex disclosure

Property-related CAPEX	miles de €	
	2024	2023
Adquisiciones Acquisitions	35.274	
Desarrollo Development	17	149
Propiedades de inversión Investment properties		
Espacio alquilable incremental Incremental lettable space		
Espacio alquilable no incremental No Incremental lettable space	643	1.033
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	35.934	1.182
Conversión de devengo a efectivo Conversion from accrual to cash basis		
Total Capital Expenditure on cash basis	35.934	1.182



Indicadores generales financieros y económicos		Miles de Euros	
		2024	2023
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	17.898	14.867
Cash-flow del ejercicio		2.481	-1.117
Cash-flow de las actividades de operación		11.077	6.193
Cash-flow de las actividades de inversión		-31.451	3.652
Cash-flow de las actividades de financiación		22.855	-10.962
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros) incluye plusvalías y minusvalías de activos inmobiliarios	Resultado total no financiero de las operaciones	34.197	15.335
Indicadores de estructura patrimonial			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pas. corrientes	2,43	3,54
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto + pasivos no corrientes)/ Activos corrientes	14,97	12,74
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto + Deuda neta)	0,14	0,10
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	3,92	3,09
Indicadores relacionados con la rentabilidad			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	5,9%	2,9%
Retorno de los activos (ROA-Return on assests)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	4,3%	2,1%
Indicadores operativos de gestión			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	0,4%	0,4%
Indicadores bursátiles y otros			
Cotización al cierre del ejercicio (en euros)		6,85	6,00
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	159.289	139.523
Price Earnings Ratios (PER) (en euros)	Cotización de la acción/beneficio por acción	6,4	12,0
Patrimonio Neto por acción (en euros)	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	17,5	16,7
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción/cotización media	3,4%	3,1%

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

INFORME NO FINANCER-Environmental, Social and Governance (ESG)

B.1 POLITICAS DE ESG DEL GRUPO CEVASA

POLÍTIQUES DE ESG DEL GRUP 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

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 Environmental, Social and Governance (ESG) 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.

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 d'Environmental, Social and Governance (ESG) és la millora contínua, mitjançant noves actuacions i l'augment de la intensitat de les ja existents.

El grup CEVASA té especialment en consideració el seu impacte en el medi ambient i la seva sostenibilitat en totes les seves actuacions.

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.

B.1.2 Desarrollo de la sostenibilidad en el Grupo CEVASA

La política de ESG 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

Desenvolupament de la sostenibilitat al Grup CEVASA

Les polítiques d'ESG 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 los siguientes motivos:

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 últims anys, s'ha avançat també en normatives que afecten qüestions socials i de relació amb els treballadors i en normatives de sostenibilitat mediambiental. Al nostre sector, el Codi Tècnic de l'Edificació, que data del 2006 i se centra 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 se 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 financera, 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.

No obstante lo anterior, la transposición de la Directiva CSRD, actualmente en tramitación parlamentaria, puede verse afectada por las propuestas de simplificación normativa anunciadas por la Comisión Europea el pasado 26 de febrero que afecta directamente a su ámbito de aplicación subjetiva (quedando obligadas las empresas que tengan un número medio de más de 1.000 empleados durante el ejercicio) e incluye un aplazamiento de dos años (hasta 2028) de las obligaciones de información de aquellas sociedades que debían informar en 2026 o 2027.

Con independencia de la obligación legal, CEVASA está trabajando en desarrollar un informe de sostenibilidad que contenga información suficiente utilizando voluntariamente aquellos estándares que se ajusten mejor a las características de su actividad

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

CEVASA no hi està obligada per no estar obligada a elaborar 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 transposició a l'ordenament espanyol la Directiva CSRD:

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'1 gener de 2027 (informe de l'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.

No obstant això, la transposició de la Directiva CSRD, actualment en tramitació parlamentària, es pot veure afectada per les propostes de simplificació normativa anunciades per la Comissió Europea el passat 26 de febrer, que afecten directament el seu àmbit d'aplicació subjectiva (quedant obligades les empreses que tinguin un nombre mitjà de més de 1.000 empleats durant l'exercici) i inclouen un ajornament de dos anys (fins al 2028) de les obligacions d'informació de les societats que haviem d'informar el 2026 o 2027.

Amb independència de l'obligació legal, CEVASA està treballant per desenvolupar un informe de sostenibilitat que contingui informació suficient, utilitzant voluntàriament aquells estàndards que s'ajustin millor a les característiques de la seva activitat

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

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

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

Recientemente se ha incorporado al Grupo CEVASA un responsable en materia de ESG, con el fin de impulsar y pilotar las actuaciones que el Grupo CEVASA deba hacer en esas materias, así como otras que se acuerden voluntariamente.

- Avaluarem, per a cada activitat, el compliment dels llindars i criteris que l'identifiquen com a activitat sostenible per contribuir a un dels 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 ambientalment 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.

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

Recentment, s'ha incorporat al grup CEVASA un responsable en matèria d'ESG, per tal d'impulsar i pilotar les actuacions que el grup CEVASA hagi de fer en aquestes matèries, així com d'altres que s'acordin voluntàriament.

B.1.4 Motivo del informe

Considerando todo lo anterior y aún sin estar obligada, CEVASA viene presentando desde hace varios años información no financiera en su informe de gestión integral. En este documento se informa de las líneas estratégicas, actividades y compromisos asumidos en materias de 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 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

Motiu de l'informe

Considerant tot l'anterior i sense estar obligada encara, CEVASA presenta des de fa uns anys informació no financera en el seu informe de gestió integral. En aquest document, s'informa de les línies estratègiques, activitats i compromisos assumits en matèria d'ESG i també es faciliten informacions sobre l'actuació del grup CEVASA en aquesta matèria (activitats desenvolupades, pressupostos 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, compliment, en la mesura del possible, les directrius de la Comissió Europea, els punts de l'art. 49

Comisión Europea, los puntos del art.49 del Código de comercio y los estándares de Global Reporting Initiative (GRI).

del Codi de Comerç i els estàndards de la 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. De estos, aproximadamente el 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.

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. D'aquestes emissions, aproximadament el 70% corresponen a edificis ocupats i el 30% restant s'associa als processos de construcció de nous edificis 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Immobles 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 energètica realitzades

En les actuacions corrents de manteniment dels edificis i els habitatges per mantenir-los en condicions òptimes d'utilització, es té sempre

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.

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, instalamos 10 puntos de carga para vehículo eléctrico en el aparcamiento público situado en la calle Dublín de Barcelona. Dicho proyecto fue 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.

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.

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, vam instal·lar 10 punts de càrrega per a vehicle elèctric a l'aparcament públic situat al carrer Dublín de Barcelona. Aquest projecte va ser 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 dos últimos años:

Certificación Energética de edificios en alquiler a 31/12/2024 (M² Construidos)								
Usos	TOTAL m²	A	B	C	D	E	F	Sin Calif.
Residencial	299.076	10.314	48.835	29.452	43.289	139.424	27.763	
Comercial	30.307		1.906	422	8.520	812	7.704	10.943
Oficinas	25.546						25.049	497
TOTALES	354.929	10.314	50.742	29.873	51.809	140.236	60.516	11.440
%	100%	2,91%	14,30%	8,42%	14,60%	39,51%	17,05%	3,22%

Certificación Energética de edificios en alquiler a 31/12/2023 (M² Construidos)								
Usos	TOTAL m²	A	B	C	D	E	F	Sin Calif.
Residencial	278.634	10.313	48.835	29.451	22.847	139.424	27.762	
Comercial	24.070		1.906	422	2.283	812	7.704	10.943
Oficinas	25.759						25.262	497
TOTALES	328.463	10.314	50.742	29.873	25.130	140.236	60.729	11.440
%	100%	2,91%	14,30%	8,42%	7,08%	39,51%	17,11%	3,22%

La mayor parte de las promociones de la cartera inmobiliaria en alquiler tienen calificaciones energéticas por encima de la nota media y ha evolucionado positivamente en los últimos años debido a renovaciones y adquisiciones.

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 antigua de las promociones del Grupo (que totaliza cerca de la mitad de la cartera) esté calificada con la letra E, ello 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.

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 dos darrers anys:

La major part de les promocions de la cartera immobiliària de lloguer tenen qualificacions energètiques per sobre de la nota mitjana i han evolucionat positivament en els últims anys a causa de renovacions i adquisicions.

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 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, 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 pese a que en todas estas actuaciones se anuncian subvenciones y ayudas 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.

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 perquè, malgrat que en totes aquestes actuacions s'anuncien subvencions i ajudes, la realitat és tan complexa que acaba resultant pràcticament impossible accedir a aquestes ajudes. 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, podrem 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	2020	2021	2022	2023	2024
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma	84	83	82	80	76
Conjunto Can Llong 5	42	43	40	38	35
Conjunto Can Llong 6	14	14	14	14	14
Conjunto Can Mercader - BV77	37	33	36	37	41
Conjunto Can Mercader - BV84		4	4	4	4
Conjunto Espronceda	58	68	62	62	62
Conjunto Igualada	29	28	28	27	29
Conjunto La Falla	63	61	56	55	57
Conjunto La Sagrera	42	48	50	49	47
Conjunto La Serra 2	67	67	66	62	58
Conjunto La Serra 4	25	48	38	23	23
Conjunto Meridiana Cero	45	47	43	43	40
Conjunto VIC	46	46	43	43	43
Media Ponderada	45	47	45	43	41

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 ha de considerar la fase de construcció, 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 2024 se ha finalizado 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 tenía inicialmente, según proyecto, una calificación energética A en emisiones y B en consumo de energía, aunque se han introducido algunas mejoras en el proyecto que han posibilitado la obtención de la doble calificación energética A al final de la obra.

Asimismo, se ha iniciado la ejecución de la promoción de Montgat (Barcelona), consistente en un bloque plurifamiliar de 24 viviendas, tres locales comerciales en planta baja y plazas de aparcamiento y trasteros en sótano. Dicha promoción es resultado de una reparcelación y se acompaña con una reurbanización de aceras/redefinición de límites de viales y un espacio ajardinado. En la línea de los nuevos objetivos mediambientales establecidos esta promoción se ha diseñado ya desde la fase de proyecto para la obtención de la doble calificación energética A.

2.1.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

En los últimos cinco ejercicios, el Grupo ha promovido, bien para la venta, bien para el alquiler, 4 edificios residenciales. Respecto a consumo de energía, se obtuvieron calificaciones energéticas B que, en las últimas promociones, se han convertido en calificación energética A.

2.1.2.B.- Principals actuacions per a la millora de l'eficiència energètica

L'any 2024 s'ha finalitzat 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 tenia inicialment, segons projecte, una qualificació energètica A en emissions i B en consum d'energia, tot i que s'han introduït algunes millores en el projecte que han possibilitat l'obtenció de la doble qualificació energètica A al final de l'obra.

Així mateix, s'ha iniciat l'execució de la promoció de Montgat (Barcelona), consistent en un bloc plurifamiliar de 24 habitatges, tres locals comercials en planta baixa i places d'aparcament i trasters en soterrani. L'esmentada promoció és resultat d'una reparcel·lació i s'acompanya amb una reurbanització de voreres/redefinició de límits de vials i un espai enjardinat. En la línia dels nous objectius mediambientals establerts, aquesta promoció s'ha dissenyat ja des de la fase de projecte per a l'obtenció de la doble qualificació energètica A.

2.1.2.C.- Evolució i compliment d'objectius

En els darrers cinc exercicis, el Grup ha promogut 4 edificis residencials, tant per a la venda com per al lloguer. Pel que fa a consum d'energia, es van obtenir qualificacions energètiques B que, en les últimes promocions, s'han convertit en qualificació energètica A.

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, sino 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 2024 fue de 144 KW, mientras que en el año 2023 fue de 133 KW.

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 2024 va ser de 144 KW, mentre que l'any 2023 va ser de 133 KW.



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 B.2.1.1. 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 2024 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.

Immobles de lloguer de la cartera immobiliària

2.2.1.A.- Objectiu

A més del que s'esmenta en el punt B.2.1.1. 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 2024 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	2021	2022	2023	2024
Meridiano Cero	7,35	5,05	5,85	5,75
"Cúbics" Sta. Coloma	1,85	1,78	1,38	1,05
Can Llong 5	1,05	0,71	1,61	1,06
Can Llong 6	2,31	2,48	6,24	2,91
Can Mercader - Bonavista 77	3,96	8,05	30,02	2,88
Can Mercader - Bonavista 84	17,91	17,20	89,90	9,46
Ciutat 7	44,40	78,40	67,98	51,75
Conjunto La Serra 4	36,35	53,41	92,40	155,97
Espronceda	2,61	3,08	3,08	3,08
Igualada	11,90	1,25	1,57	
La Falla	2,19	2,11		1,58
La Sagrera	1,84	1,84	1,41	1,62
La Serra 2	0,90	1,15	1,02	2,56
VIC	4,44	2,86	4,08	5,08
MEDIA PONDERADA PROMOCIONES	5,91	5,49	10,19	6,62

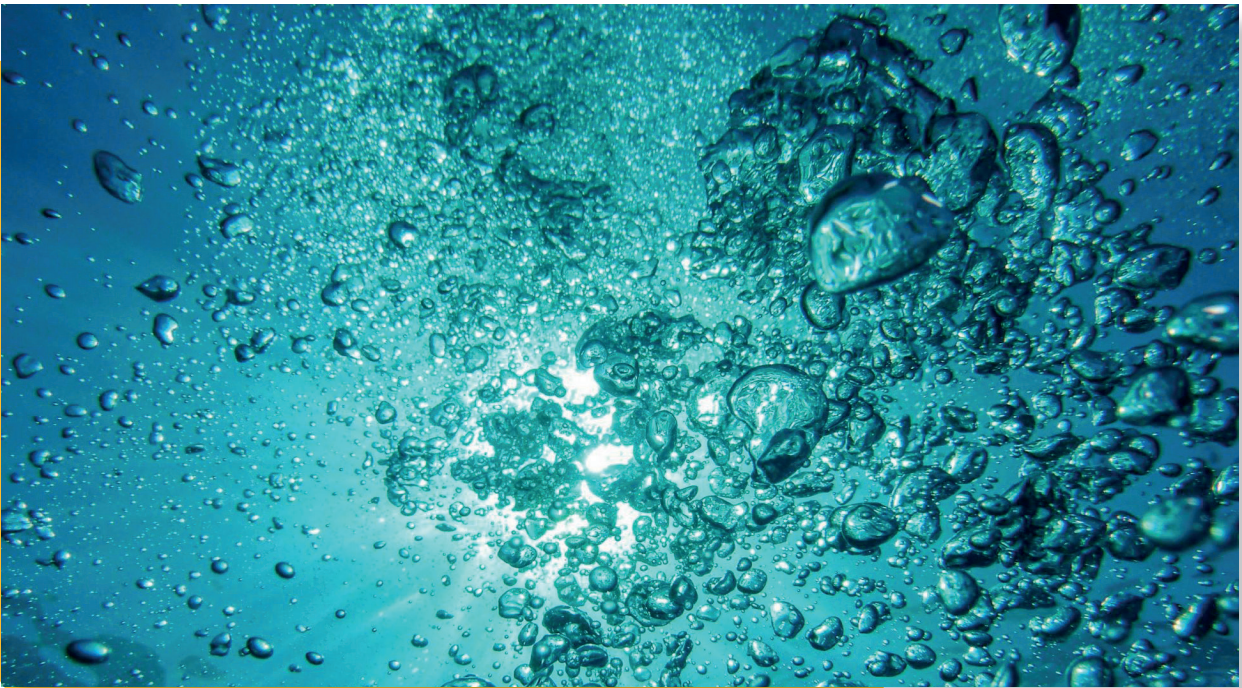
Se aprecia una gran disparidad entre promociones respecto a sus consumos de agua, derivadas de sus propias características y de consumos derivados de situaciones excepcionales.

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)			
	2024	2023	2022
Nº DE ACTUACIONES	2.008	2.320	2.129
MADERA	25,91	27,39	28,02
METAL	0,81	0,86	0,88
MATERIAL ALBAÑILERIA	32,39	34,24	35,02
PINTURAS	2,31	2,45	2,50
PLÁSTICOS	0,07	0,07	0,08
TOTAL	61,49	65,00	66,50

* 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 sobrecostos 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 medibles, 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)			
	2024	2023	2022
Número de actuaciones	2.008	2.320	2.129
RESIDUOS INERTES:			
Residuos de construcción y demolición (RCD, s)	32,39	34,24	35,02
RESIDUOS NO PELIGROSOS:			
Madera	18,97	20,05	20,51
Metal	0,81	0,86	0,88
Plásticos	0,07	0,07	0,08
TOTAL	52,24	55,22	56,49

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:

Els residus generats són equivalents als materials consumits.

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

En 2024 se ha finalizado la promoción de L'Hospitalet, habiéndose aplicado ciertas variaciones sobre el proyecto aprobado, con

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

El 2024 s'ha finalitzat la promoció de l'Hospitalet, on s'han aplicat algunes variacions respecte al projecte aprovat, amb l'ànim de millorar algun

el ánimo de mejorar algún aspecto del edificio entregado finalmente. 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 han permitido obtener la doble calificación A al final de obra.

Se ha iniciado también en 2024 la construcción de la promoción de Montgat, está ya con la premisa en proyecto de obtener la doble calificación energética A.

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:

aspecte de l'edifici lliurat finalment. 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 han permès obtenir la doble qualificació A al final d'obra.

El 2024 s'ha iniciat també la construcció de la promoció de Montgat, que té la premissa en el seu projecte d'obtenir la doble qualificació energètica A.

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)			
	2024		2023
	L'Hospitalet	Montgat	L'Hospitalet
M² EN CONSTRUCCIÓN	11.047,96	4.068,53	11.047,96
% EJECUTADO EN EL EJERCICIO	44,70%	5,36%	45,97%
RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN			
Obra de fábrica cerámica	180,91	7,99	186,05
Hormigón	180,07	7,95	185,19
Mezcla de pétreos	38,82	1,71	39,92
Yesos	19,39	0,86	19,94
Otros	4,94	0,22	5,08
Maderas	5,96	0,26	6,13
Plásticos	7,80	0,34	8,02
Papel y cartón	4,10	0,18	4,21
Metales	3,21	0,14	3,30
TOTAL	445,23	19,68	457,86

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 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.

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., continúan 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.

Com podem observar, la major part dels residus generats són residus no perillosos 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 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.

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, sino 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 2024 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 2024 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.

A lo largo del ejercicio 2024, el Grupo CEVASA ha tenido una plantilla media de 67 colaboradores (67 también en el ejercicio 2023), aparte de los miembros del Consejo de Administración, de los cuales un 46% fueron hombres y un 54% mujeres.

La distribución, por categorías, del personal medio empleado y del existente al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

Nº de empleados a 31 de diciembre	2024		TOTAL 2024	2023		TOTAL 2023
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directores Generales o de Àrea	2		2	2		2
Directores técnicos, responsables de departamento y otros mandos intermedios	10	4	14	7	4	11
Técnicos titulados, gestores comerciales y administrativos	5	12	17	5	10	15
Otros	20	17	37	17	21	38
TOTAL personal en plantilla	37	33	70	31	35	66
Consejo de Administración	4	4	8	6	2	8
TOTAL	43	37	78	37	37	74

Nº medio de empleados	2024		TOTAL 2024	2023		TOTAL 2023
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directores Generales o de Àrea	2		2	2		2
Directores técnicos, responsables de departamento y otros mandos intermedios	7	4	11	7	4	11
Técnicos titulados, gestores comerciales y administrativos	5	9	14	5	11	16
Otros	17	23	40	18	20	38
TOTAL personal en plantilla	31	36	67	32	35	67
Consejo de Administración	4	4	8	6	2	8
TOTAL	37	38	75	38	37	75

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

Al llarg de l'exercici 2024, el grup CEVASA ha tingut una plantilla mitjana de 67 col·laboradors (67 també en l'exercici 2023), a part dels membres del Consell d'Administració, dels quals un 46 % han estat homes i un 54 % dones.

La distribució, per categories, del personal mitjà contractat i del nombre d'empleats al tancament dels exercicis 2024 i 2023 és la següent:

El Grupo CEVASA cuenta con una plantilla de trabajadores muy estable. 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.

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	2024		TOTAL 2024	2023		TOTAL 2023
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Alta Dirección	174		174	169		169
Directores técnicos, responsables de departamento o servicio y otros mandos intermedios	51	48	49	53	53	53
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	42	38	40	42	34	36
Otros	30	22	26	26	24	25
TOTAL	46	29	38	43	30	36

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 de denuncias, no solo de actuaciones contrarias a la legalidad vigente, sino también de aquellas otras que suponen incumplimientos del Código Ético y de Conducta o de procedimientos internos de obligado cumplimiento.

El grup CEVASA compta amb una plantilla de treballadors molt estable. 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.

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:

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 de denúncies, no només d'actuacions contràries a la legalitat vigent, sinó també d'aquelles altres que 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 2024 y 2023, relacionadas con la seguridad y salud de los trabajadores han sido las siguientes:

AÑO 2024:

Durante este año se han realizado las formaciones periódicas correspondientes a la prevención de riesgos para cada puesto de trabajo.

Estas formaciones son obligatorias cuando se incorpora algún empleado al Grupo, pero durante el año también se realizan formaciones de refuerzo. Un ejemplo de ello han sido las formaciones realizadas para la extinción de incendios realizada en junio para todos los conserjes que se encargan de custodiar nuestras promociones y las formaciones de trabajos en altura dirigidas al personal de mantenimiento.

Una vez registrado el Protocolo de Igualdad y Acoso Laboral hemos realizado formaciones específicas al respecto para toda la plantilla.

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, 2024 i 2023, han estat les següents:

ANY 2024:

Durant aquest any s'han realitzat les formacions periòdiques corresponents a la prevenció de riscos per a cada lloc de treball.

Aquests formacions són obligatòries quan s'incorpora un nou empleat al Grup, però durant l'any també es realitzen formacions de reforç. Un exemple, ha sigut les formacions realitzades per l'extinció d'incendis en el mes de juny per a tots els conserges que s'encarreguen de custodiar les nostres promocions i les formacions de treballs en alçada dirigides al personal de manteniment.

Una vegada registrat el Protocol d'Igualtat i Assetjament Laboral hem realitzat formacions específiques al respecte per a tota la plantilla.

En el mes de febrero de este año 2024 se implementaron nuevos procedimientos en materia de Coordinación de Actividades Empresariales, que implican tanto a personal de mantenimiento como de conserjería. Durante el transcurso del año se ha desarrollado 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 como en aquellas otras en las que actúa un solo industrial.

AÑO 2023:

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

Se registraron los Planes de Autoprotección (PAU's) correspondientes a los tres edificios de oficinas del complejo Meridiano-Cero en Barcelona. Se llevaron 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 llevó a cabo una formación específica para los conserjes en época estival sobre cómo evitar el estrés térmico.

Adicionalmente a la implantación de un procedimiento de homologación de proveedores 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 trabajó en implantar una plataforma que de soporte a la coordinación de actividades empresariales.

En el mes de febrer d'aquest any 2024 es van implementar nous procediments en matèria de Coordinació d'Activitats Empresariales, que impliquen tant a personal de manteniment com de consergeria. Durant el transcurs de l'any s'ha desenvolupat 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 la realització d'obres i de treballs de manteniment correctiu i preventiu de les instal·lacions dels edificis. Així es reforcen els mecanismes de prevenció de riscos laborals en actuacions que requereixen la coordinació de varis industrials i també en aquelles en les que actua un únic industrial.

ANY 2023:

Es van realitzar les corresponents avaluacions de totes les nostres instal·lacions per experts tècnics del servei de prevenció aliè ASPY.

Es van registrar els Plans d'Autoprotecció (PAU) corresponents als tres edificis d'oficines del complex Meridiano Cero a Barcelona. Es van dur 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.

Es van dur 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 suport web, en què s'exigeix, entre altres coses, acreditar complir amb requisits en matèria de seguretat i salut, durant l'any 2023 es va treballar per implantar una plataforma de suport a la coordinació d'activitats empresariales.



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.

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 2024 y 2023 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 2024 i 2023 ha estat la següent:

AÑO 2024:

Departamento	Tipo de formación	Nº de personas	TOTAL horas
Conserjería	Protocolo de igualdad y acoso laboral. Extinción de incendios. Idiomas.	38	424
Área de Patrimonio	Protocolo de igualdad y acoso laboral. Blanqueo de capitales. Idiomas.	7	264
Área Financiera	Protocolo de igualdad y acoso laboral. Blanqueo de capitales. Idiomas.	8	774
Mantenimiento	Protocolo de igualdad y acoso laboral. Formación de trabajos de altura. Cerrajería integral.	8	110
Servicios corporativos	Protocolo de igualdad y acoso laboral. Sistemas de construcción. Actualizaciones normativas. Idiomas. English/Alemán.	5	214
TOTAL		66	1.786

AÑO 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

Se han podido desarrollar más del 85% de las formaciones previstas en el Plan de Formación diseñado para 2024.

De las personas que integran el Grupo CEVASA depende que se apliquen con todo su potencial nuestras políticas de ESG. 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 85 % de les formacions previstes en el Pla de Formació dissenyat per al 2024.

L'aplicació de les nostres polítiques d'ESG 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 uno y tres 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 un i tres 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.

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.

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

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 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.

Les comunicacions que afecten tota o part de l'organització 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 del Grupo.

B.3.2 CAPITAL SOCIAL

B.3.2.1 Contribución fiscal

Las actividades realizadas por el Grupo CEVASA durante el ejercicio 2024 aportarán a las arcas públicas un total de 8.044 miles de euros (4.822 miles en 2023), distribuidos entre los siguientes conceptos:

- 2.044 miles de euros en impuestos locales y tasas (IBI, IAE, Impuesto sobre Plusvalía, etc.) (1.747 miles en 2023).
- 692 miles de euros en aportaciones a la Seguridad Social (694 miles en 2023).
- 2.475 miles de euros en concepto de Impuestos cedidos a las Comunidades Autónomas (0 miles en 2023).
- 569 miles de euros en concepto de IVA soportado y no deducible (605 miles en 2023). 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.
- 2.264 miles de euros en concepto de impuesto sobre sociedades (1.776 miles en 2023). La tributación hubiera sido mayor de no haberse minorado por la deducción de un total de 869 miles en concepto de bonificación por arrendamiento de viviendas, derivada del régimen especial de arrendamiento de viviendas que aplican dos sociedades del Grupo (808 miles en 2023). 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 35,2% de sus rentas por alquileres, servicios y resultados por venta de promociones (24,9% en 2023).

Durante el ejercicio, el Grupo CEVASA percibió subvenciones por 1.931 miles de euros (1.969

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 del Grup.

CAPITAL SOCIAL

Contribució fiscal

Les activitats realitzades pel grup CEVASA durant l'exercici 2024 aportaran un total de 8.044 milers d'euros a les arques públiques (4.822 milers d'euros el 2023), distribuïts entre els conceptes següents:

- 2.044 milers d'euros en impostos locals i taxes (IBI, IAE, impost sobre la plusvàlua, etc.) (1.747 milers d'euros el 2023).
- 692 milers d'euros en aportacions a la Seguretat Social (694 milers el 2023).
- 2.475 milers d'euros en concepte d'impostos cedits a les comunitats autònomes (0 milers el 2023).
- 569 milers d'euros en concepte d'IVA suportat i no deduïble (605 milers el 2023). 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.
- 2.264 milers d'euros en concepte d'impost sobre societats (1.776 milers el 2023). La tributació hauria estat superior si no hagués disminuït per la deducció d'un total de 869 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 (808 milers el 2023). 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 35,2 % de les seves rendes per lloguers, serveis i resultats per venda de promocions (24,9 % el 2023).

Durant l'exercici, el Grup CEVASA va percebre subvencions per 1.931 milers d'euros (1.969

miles en 2023), 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.

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 diálogo con sus diferentes actores, especialmente con los Ayuntamientos.

milers el 2023), 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.

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 2024, se han otorgado donaciones a las siguientes entidades:



Obras de mejora en las ventanas y puertas de la zona común de la Casa Ronald McDonald donde se alojan los familiares de niños enfermos.



Misión de mejorar las condiciones de vida de personas en riesgo de exclusión social.



Atención social a las familias con hijos gravemente enfermos.



Cobertura a la actividad de investigación, tanto en ámbito biomédico como en el social, contribuyendo a la mejora de la salud y el bienestar de las personas enfermas.



Programa Connecta't dirigido a jóvenes que emigran solos y se focaliza en obtener el certificado de primera acogida.



Patrocinio en proyectos de competiciones de natación.

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 2024 s'han atorgat donacions a les entitats següents:

Obres de millora a les finestres i portes de la zona comuna de la Casa Ronald McDonald, on s'allotgen familiars de nens malalts.

Missió de millorar les condicions de vida de persones en risc d'exclusió social.

Atenció social a les famílies amb fills greument malalts.

Cobertura a l'activitat d'investigació, tant en l'àmbit biomèdic com en el social, contribuint a la millora de la salut i el benestar de les persones malaltes.

Programa «Connecta't», que té com a objectiu que els joves que emigren sols obtinguin el certificat de primer acolliment.

Patrocini en projectes de competicions de natació.



La Sagrera es Mou

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

Programa per a combatre la pobresa infantil al barri de la Sagrera.



Habitatge per a la inclusió social

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

Proyecto “Corazones Valientes”: soporte a niños con cardiopatía que están en situación de refugiados saharauís en los campamentos de Tindouf.

Projecte «Corazones Valientes»: suport a nens amb cardiopatia que estan en situació de refugiats sahrauís en els campaments de Tindouf.



Su misión es situar la cultura como eje central de la vida ciudadana y mostrar la capacidad productiva de la ciudad como fábrica cultural.

La seva missió és situar la cultura com a eix central de la vida ciutadana i mostrar la capacitat productiva de la ciutat com a fàbrica cultural.

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 atendíéndolas 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, sometíéndolas 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 2024 se han realizado 164 actuaciones de este tipo (136 en 2023).

B.3.3.5 Gestión rápida de peticiones y servicios

En el ejercicio 2024 se atendieron 3.486 peticiones de servicio relacionadas con intervenciones corrientes de mantenimiento correctivo (2.867 en 2023).

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 assegurem 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 2024 s'han realitzat 164 actuacions d'aquest tipus (136 el 2023).

Gestió ràpida de peticions i serveis

En l'exercici 2024 es van atendre 3.486 peticions de servei relacionades amb intervencions regulars de manteniment correctiu (2.867 el 2023).

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 2024 se han realizado un total de 635 encuestas (678 encuestas en el ejercicio 2023), 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 2024, la media de los indicadores supera el 90% sobre 100, superando la media del 2023 (90% 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.

A fi de 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 2024 s'han realitzat un total de 635 enquestes (678 enquestes en l'exercici 2023) 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 2024, la mitjana dels indicadors supera el 90% sobre 100%, superant la mitjana del 2023 (90% 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

Adicionalment, 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: canaldedenuncias@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 2024 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.

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.

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 2024 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.

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.

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 comisione

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 2024 esta formado por 8 consejeros, 4 de ellos hombres y 4 mujeres.

El Consejo de Administración de CEVASA tiene creadas cuatro comisiones: la de Estrategia e Inversiones, la de Auditoría, la de Nombramientos 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. Desde el mes de junio de 2024 la Comisión de Estrategia e Inversiones ha suspendido sus actividades, que ha asumido el Consejo de Administración.

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 a 31 de desembre de 2024 està format per 8 consellers, 4 homes i 4 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. Des del mes de juny de 2024, la Comissió d'Estratègia i Inversions ha suspès les seves activitats, que ha assumit el Consell d'Administració.

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 2024 y 2023 estaba formada por tres 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.

Alta direcció

L'alta direcció de la societat matriu, el 31 de desembre de 2024 i 2023, estava formada per tres 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.

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.

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.

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 2024

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) y el Informe Anual de Retribuciones del Consejo (IAR), de CEVASA y del ejercicio 2024 se aprueban conjuntamente con las cuentas anuales del ejercicio 2024 y con este Informe Integral, que incluye el Informe de Gestión financiero y el Informe no Financiero.

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 2024

L'Informe anual de govern corporatiu (IAGC) i l'Informe anual de retribucions del Consell (IAR) de CEVASA de l'exercici 2024 s'aproven conjuntament amb els comptes anuals de l'exercici 2024, 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 2024

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 2024

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 (2024)

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 (2024)

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 pogués 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.

En el apartado E "Sistemas de control y gestión de riesgos", del Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2024, se informa de las características de los sistemas implantados en el Grupo CEVASA y de la gestión realizada en el ejercicio 2024. 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.

En l'apartat E «Sistemes de control i gestió de riscos» de l'Informe anual de govern corporatiu de l'exercici 2024, s'informa de les característiques dels sistemes implantats en el grup CEVASA i de la gestió realitzada en l'exercici 2024. 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»).



2024
INFORME
ANUAL
RESUMIDO



2024 INFORME ANUAL RESUMIDO

BALANCES
DE SITUACIÓN

BALANÇOS
DE SITUACIÓ

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

ACTIVO	Miles de Euros	
	TOTAL GENERAL	
	31.12.24	31.12.23
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	564.813	513.615
AI. Activos intangibles	1.287	1.045
2. Concesiones	1.510	1.278
3. Aplicaciones informáticas	545	476
4. Amortización acumulada de activos intangibles	-768	-709
II. Inmovilizado material	359	316
1. Solares	41	41
2. Construcciones, Instalaciones y Obras	1.436	1.380
3. Amortización acumulada de inmovilizado material	-1.118	-1.105
III. Inversiones inmobiliarias	549.545	498.683
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler	543.871	493.116
Solares	145.327	131.201
Construcciones	398.544	361.915
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock	5.674	5.567
IV. Inversiones en empresas asociadas	5.923	5.947
1. Participaciones puestas en equivalencia	5.923	5.947
AV. Activos financieros no corrientes	5.592	5.798
1. Instrumentos financieros de patrimonio	350	350
2. Créditos a terceros y otros activos financieros	5.242	5.448
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	2.107	1.826
1. Activos por impuestos diferidos y pérdidas a compensar	2.107	1.826
B) ACTIVOS CORRIENTES	40.285	43.986
BI. Existencias	24.577	28.717
A) Existencias inmobiliarias	24.480	28.623
1. Terrenos y solares y anticipos sobre terrenos y solares	12.802	14.927
2. Edificios en construcción	4.560	13.547
3. Edificios acabados	7.118	149
B) Existencias comerciales y otros aprovisionamientos	97	94
2. Otros aprovisionamientos	97	94
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BII+BIII+BIV+BV+BVI+BVII+BX)	15.708	15.269
BII. Deudores	880	2.809
1. Clientes, neto de anticipos de clientes y provisiones por deterioro	129	367
2. Deudores	747	275
3. Personal	1	4
4. Administraciones públicas	3	2.163
BIII. Depósitos	51	56
BIV. Préstamos y deudores con intereses		
BV. Inversiones en empresas asociadas a C/P	1.739	1.652
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia	1.739	1.652
BVI. Inversiones financieras	1.724	1.791
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación	1.724	1.791
BVII. Periodificaciones		128
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	11.314	8.833
1. Caja	2	4
2. Bancos	11.312	8.829
TOTAL ACTIVO	605.098	557.601

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS		Miles de Euros	
	TOTAL GENERAL		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.24		31.12.23
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)	420.960		401.655
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	406.408		388.173
AI. Capital	6.976		6.976
1. Capital social	6.976		6.976
AII. Acciones propias de la sociedad dominante	-671		-698
AIII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global	375.571		369.746
1. Reservas con disponibilidad limitada	11.577		11.290
2. Reservas disponibles y resultados pendientes de aplicación	119.387		116.585
3. Reservas primera aplicación criterio valor razonable NIIFs,	244.607		241.871
AIV. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante	23.626		10.907
AV. Reservas en sociedades asociadas	-41		-26
1. Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación	-41		-26
AVI. Otros instrumentos de patrimonio neto	32		24
AVII. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	235		605
2. Operaciones de cobertura	235		605
AVIII. Diferencias negativas de consolidación/combinación de negocios	680		639
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	14.552		13.482
C) INGRESOS DIFERIDOS	814		825
C1. Subvenciones de capital	585		596
C2. Subvenciones por préstamos subsidiados	229		229
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)	183.324		155.121
D) PASIVOS NO CORRIENTES	166.721		142.597
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	77.805		55.874
1. Deudas con entidades de crédito por préstamos a l/p	75.024		53.475
Valor nominal	88.912		67.399
Ajuste por valor razonable de los préstamos	-13.888		-13.924
2. Otros pasivos no corrientes	2.636		2.222
3. Pasivos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura	145		177
DII. Impuestos diferidos	86.854		84.174
DIII. Provisiones	655		970
DIV. Otros pasivos no corrientes	1.407		1.579
E) PASIVOS CORRIENTES	16.603		12.524
EI. Deudas con entidades de crédito	10.954		6.461
2. Por vencimientos a c/p de préstamos a l/p, liquidación de coberturas y utilización de líneas de crédito	10.954		6.461
EII. Pvisiones a corto plazo	429		22
EIV. Deudas corrientes con Administraciones Públicas	1.689		1.357
1. Hacienda Pública	1.602		1.787
2. Organismos Seguridad Social	78		65
3. Otras Administraciones Públicas	9		-495
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	315		1.579
EVII. Acreedores comerciales	2.715		2.674
1. Proveedores	1.047		1.231
2. Acreedores y efectos a pagar	1.668		1.443
EVIII. Otros acreedores corrientes	452		431
2. Acreedores por operaciones varias	-1		
3. Remuneraciones pendientes de pago	453		431
EIX. Periodificaciones	49		
TOTAL PASIVO	605.098		557.601

ESTADOS DE
RESULTADOS

ESTATS DE
RESULTATS

Cevasa®



2024 INFORME ANUAL RESUMIDO

ESTADOS DE RESULTADOS DE LOS EJERCICIOS 2024 Y 2023	Miles de Euros		
	TOTAL GENERAL		
	2024		2023
1) INGRESOS	39.580		21.377
1A) Ingresos por alquiler y explotación de edificios en propiedad o en concesiones administrativas	20.873		19.252
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	16.596		6
a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados	16.596		6
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	151		139
a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria	151		139
1E) Otros ingresos y resultados	1.960		1.980
a) Subvenciones de explotación	1.931		1.969
b) Ingresos por servicios diversos	29		11
2) GASTOS	-21.544		-6.620
2A) Gastos operativos	-4.587		-3.981
a) Compras de mercaderías	-5		-4
b) Variación de existencias de mercaderías	-2		1
c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad	-1.800		-1.797
d) Servicios de profesionales independientes	-1.123		-575
e) Primas de seguros	-244		-225
f) Servicios bancarios y similares	-92		-27
g) Suministros	-705		-792
h) Otros servicios	-616		-562
2B) Gastos de personal	-4.006		-3.879
a) Sueldos, salarios e indemnizaciones	-2.847		-2.685
b) Seguridad social a cargo de la empresa	-692		-694
c) Otros gastos sociales	-115		-109
d) Consejo de Administración y comités del mismo	-352		-391
2C) Otros gastos	-1.947		-1.749
a) Arrendamientos y cánones	-46		-27
b) Publicidad y comunicación	-74		-18
c) Otros tributos	-1.827		-1.709
d) Ajustes en la imposición directa o indirecta			5
2D) Ingresos por recuperación de gastos	3.048		3.002
2E) Depreciación inmovilizado material	-19		-18
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	-59		-52
2G) Impagados	-157		-119
a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables	-212		-292
b) Dotación a la provisión por insolvencias de tráfico	-280		-219
c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico	335		392
2H) Exceso de provisiones			156
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	-13.817		20
a) Coste de las ventas de los inmuebles o derechos vendidos	-13.814		-11
c) Variaciones de valor en existencias inmobiliarias	-3		31
3) OTROS RESULTADOS	-220		70
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones, negocios corrientes y otros	17.816		14.827
5) RDO.ENAJENACIONES Y OTROS DE INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	16.380		508
5B) Deterioro o recup. de deterioro de inmov.material y variacs. de valor de inver. Inmobiliarias y préstamos asociados	16.349		760
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias, préstamos asociados e IIVTNU	16.117		745
Deterioros y recuperación de deterioros de inmovilizado material e inmaterial	232		15
5C) Subvenciones de capital y otras aplicadas a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	31		-253
Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio o reversión de aplicaciones previas	31		-250
De préstamos asociados a concesiones administrativas (inmovilizado inmaterial)			-3
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	34.196		15.335
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	268		243
b) Intereses y descuentos financieros	268		243
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-3.226		-2.007
a) Intereses de deudas con terceros y otros asimilados	-3.226		-2.002
b) Pérdidas en valores negociables y diferencias de cambio			-5
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	120		149
a) Cartera de negociación y otros.	120		149
10) PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	-24		-20
(11)= (6)+(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	31.334		13.699
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-6.560		-2.059
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio	24.774		11.641
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	23.626		10.907
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	1.148		734
BENEFICIO BASICO POR ACCION ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En euros)	1,02		0,47

11

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.



2024 INFORME ANUAL RESUMIDO



2024 INFORME ANUAL RESUMIDO

Cevasa

Av. Meridiana 350 - 6ª planta, 08027 Barcelona

T. 93 274 48 84

cevasa.com

