



2025
**JUNTA
GENERAL
ACCIONISTAS**



Secciones

01

Contexto actual

02

Resultados ejercicio 2024

03

Patrimonio inmobiliario en alquiler

04

Promociones y suelo en desarrollo

05

Líneas de crecimiento futuro



01

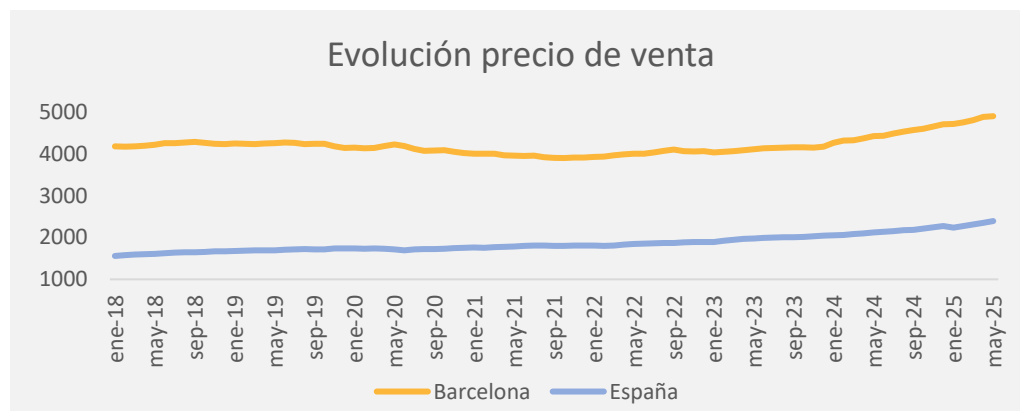
Contexto actual

Cevasa[®]

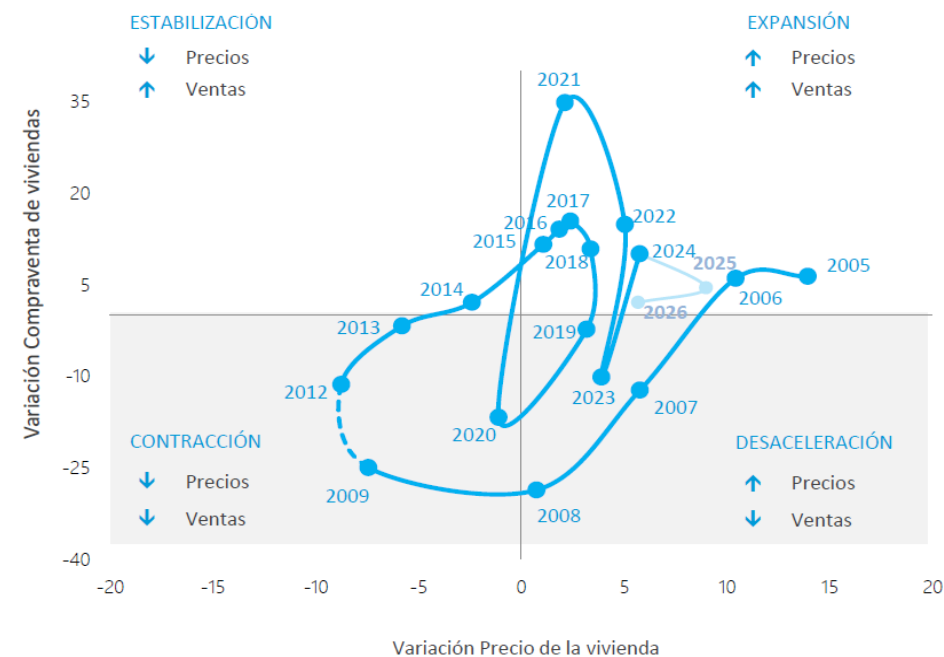


Precios (Dic-24)			Variación anual
Precio de venta	España	2.271 €/m2	+ 11,2 %
	Barcelona	4.700 €/m2	+ 12,8 %
Precio de alquiler	España	13,5 €/m2	+ 11,5 %
	Barcelona	23,4 €/m2	+ 13,9 %
Tasa de esfuerzo para acceder a una vivienda (Dic-24)			Variación anual (p.p)
Compra	España (capitales)	20,2%	-0,3
	Barcelona	32,0%	-1,0
Alquiler	España (capitales)	26,5%	1,5
	Barcelona	49,0%	5,0
Número de viviendas terminadas en 2024			Variación anual
Vivienda libre		86.609	7,6%
Vivienda protegida		14.372	62,5%

Fuente: Ministerio de Vivienda e Idealista

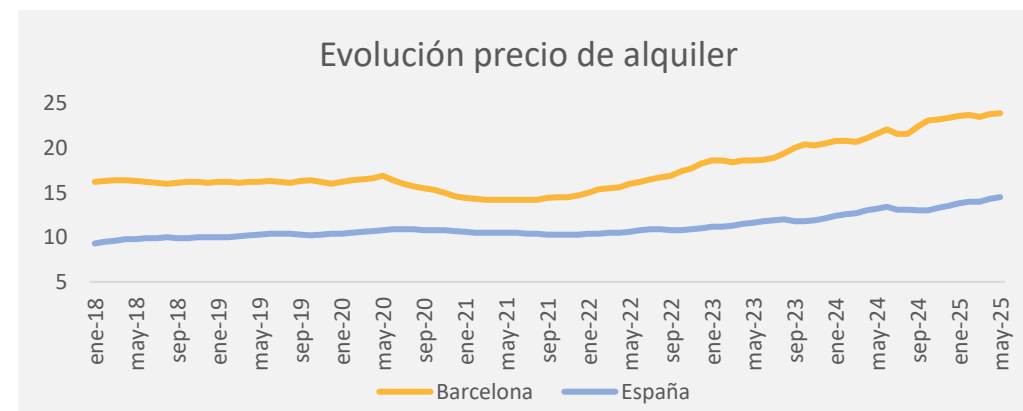


Reloj inmobiliario de CaixaBank Research



Nota: Se excluye el periodo 2010-2011 debido al efecto provocado por incentivos fiscales.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MIVAU y previsiones de CaixaBank Research.



Creación neta de hogares y viviendas terminadas, 1/1/2022 – 31/3/2025

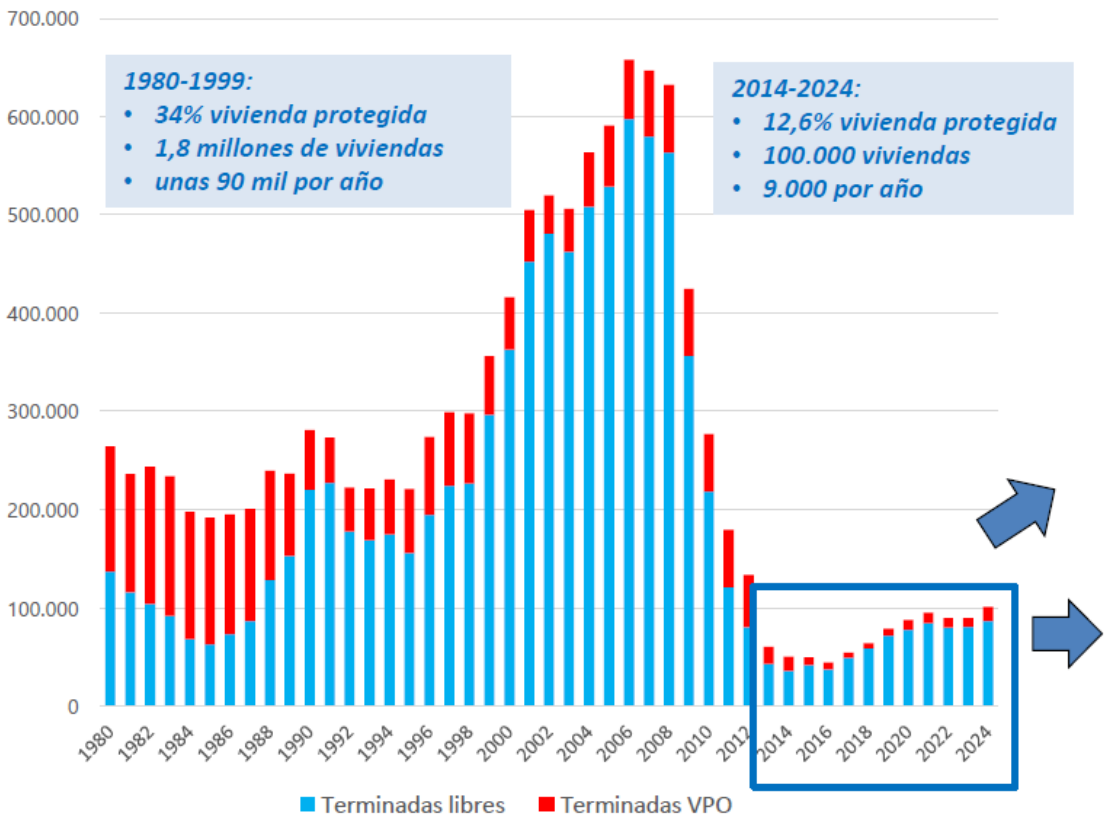
	Viviendas terminadas	Creación neta de hogares	Déficit vivienda (terminadas)	% deficit
TOTAL NACIONAL	374.573	886.336	-511.763	58%
Madrid	79.010	164.486	-85.476	52%
Barcelona	37.533	121.561	-84.028	69%
Valencia	15.961	69.925	-53.964	77%
Alicante	18.551	60.479	-41.928	69%
Murcia	9.090	33.289	-24.199	73%
Málaga	23.057	44.326	-21.269	48%
Tarragona	4.122	24.139	-20.017	83%

Creación neta de hogares INE 2024-2029

	Tipología	Viviendas terminadas (1)	Creación neta de hogares (2)	Déficit de Vivienda	% Déficit
España	Libre	81.728	200.047	-118.319	- 59 %
	VPO	10.688	133.365	-122.677	-90 %
	Total	92.416	333.413	-240.996	-72 %
Barcelona (Provincia)	Libre	10.497	26.724	-16.227	-60 %
	VPO	1.563	17.816	-16.253	-90 %
	Total	12.061	44.540	-32.480	-73 %

(1) Promedio anual de viviendas terminadas 2020-2024 – Fuente: Ministerio de vivienda
(2) Promedio anual estimado de creación hogares para el periodo 2024-2029 – Fuente: INE

Número de viviendas terminadas: libre y protegida



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MIVAU.



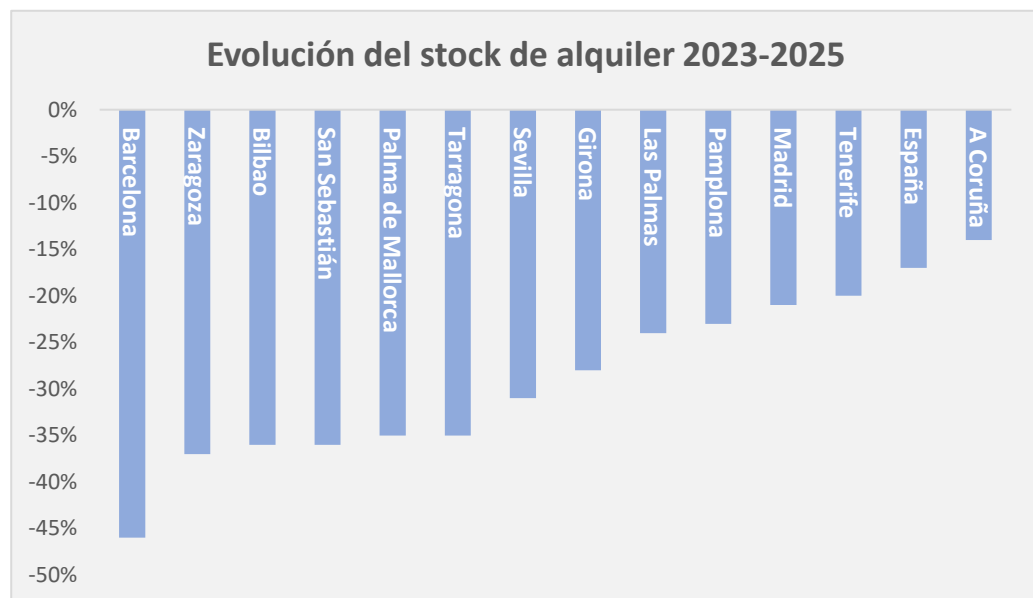
Ley de vivienda

El pasado mes de mayo se cumplieron **dos años de la entrada en vigor de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda**, la cual tiene por objetivo facilitar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos de menores ingresos.

En estos dos años se han observado los siguientes efectos:

- **Reducción de la oferta** de alquiler de larga duración.
- **Incremento demanda**
- **Incremento de precios** de alquiler, en especial en zonas de alta demanda.

Barcelona es la provincia con mayor descenso de la oferta.



Evolución del stock en capitales de provincia según información de Idealista

Generalitat de Catalunya – Plan 50.000

Con el objetivo de promover un total de **50.000 viviendas** de protección oficial en alquiler antes del **año 2030**, la Generalitat de Catalunya ha promovido las siguientes medidas:

- **Modulo único** para toda Catalunya: 10,65€ en 2025.
- **Reducción de rentas** según ámbito geográfico.
- Complemento de rentas hasta el año 28.
- **Financiación del 100%** de la inversión en la promoción.
- Subsidio de **tipo de interés: 2,15% fijo** durante 20 años y 3,65% los 10 años restantes.
- Mantenimiento de las rentas reducidas durante 75 años.
- Pago a la Generalitat del 15% de las rentas desde el año 29 hasta el año 75.

Se han realizado las primeras convocatorias y en lo sucesivo se realizarán nuevas con periodicidad de 1 o 2 convocatorias anuales.

Seguimos a la espera de medidas realmente efectivas y orientadas a la población con menores recursos. Aspectos fiscales y patrimoniales dificultan una accesibilidad efectiva para amplios segmentos de población.



01

Resultados ejercicio 2024

 **cevasa**[®]



Principales Magnitudes

594M

Valor de la
cartera
inmobiliaria

512M

NAV

3,62%

EPRA
“topped-up”
Net Initial Yield

69%

Margen de
Ebitda

Viviendas

99%

Ocupación



Resultado del ejercicio

(miles de €)

	2024	2023	2022	2021	2020
Ingresos	39.581	21.377	34.436	19.427	19.058
Beneficio antes de impuestos	31.334	13.700	37.665	30.551	11.320
<i>Resultado operaciones</i>	13.076	12.955	17.871	13.241	11.129
<i>Variaciones de valor y venta inmuebles</i>	18.258	745	19.794	17.310	191
Impuesto de sociedades	-6.560	-2.059	-7.897	-5.175	-1.497
BENEFICIO NETO	24.775	11.641	29.768	25.376	9.822



Indicadores EPRA

(miles de €)

	2024	2023	2022	2021	2020
NAV, EPRA NDV (31/12) (*)	425.724	406.722	400.923	378.206	353.401
(*) EPRA Net Disposal Value					
Variación acumulada 5 años	72.323	68.243	108.276	98.673	91.178
NAV, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	512.166	490.248	483.744	457.946	431.363



Rentabilidad por dividendo

	Nº acciones en circulación al 31/12/2024				23.158.884
	2024	2023	2022	2021	2020
Cotización media anual	6,55	6,43	6,93	7,00	7,95
Dividendo abonado en el ejercicio	0,22	0,25	0,20	0,20	0,20
Rentab. por dividendo	3,36%	3,89%	2,89%	2,86%	2,52%
EPRA NDV por acción	18,38	17,56	17,32	16,33	15,26
Cotiz. / Nav neto	35,64%	36,59%	39,98%	42,85%	52,10%

Rentabilidad agregada

	2024	2023	2022	2021	2020
Dividendo devengado en el ejercicio	0,23	0,22	0,25	0,20	0,20
Beneficios no distribuidos	0,84	0,28	1,04	0,90	0,22
Rentabilidad s/ EPRA NDV	5,82%	2,86%	7,42%	6,71%	2,78%



03

Patrimonio inmobiliario en alquiler





Durante el 2024 se ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad (actualmente denominada Cevasa Pallaresa, SLU), propietaria del edificio en Sant Coloma, contiguo edificio propiedad del Grupo de las mismas características y que fueron diseñados por el mismo equipo de arquitectura, conformando el conjunto denominado CUBICS.

El edificio consta de 150 viviendas de renta libre, 152 plazas de aparcamiento para coches, 60 trasteros y 7 locales comerciales.

El coste imputable al activo en la adquisición de dicha sociedad fue de 26.464 millones de euros.



Durante el presente mes de junio de 2025, se ha materializado una asociación con el **Colegio de Médicos de Barcelona, Mutual Médica y Cevasa**, a través la **Sociedad MEDILITIA**, participada por el Colegio de Médicos de Barcelona (51%), Cevasa (25%) y Mutual Medica (24%), para la adquisición de un edificio a construir en Esplugues de Llobregat por la promotora Neinor.

El edificio contará con **178 viviendas protegidas en alquiler, 212 plazas de aparcamiento de coches, 89 de motos, 178 trasteros y 3 locales comerciales** y su entrega esta prevista para el **segundo semestre de 2027**.

Las **viviendas estarán destinadas preferentemente al colectivo médico** y Cevasa será la responsable de la gestión.

El **precio de adquisición son 45,447 millones de euros más IVA** (4% para viviendas, trasteros y plazas de aparcamiento VPO y el 21% locales y parkings libres).





Viviendas

CEVASA *	1.789	SBD LLOGUER (80%)	589
Barcelona MC	1.180	Serra 2	90
Barcelona Sagrera	115	Espronceda	42
Igualada	40	Falla 2	92
Santa Coloma Cúbics I	100	Serra 4	72
S. J. Abadesses	25	Can Llong 5	223
Vic	84	Can Llong 6	70
Cornella, B7	37		
Cornella, B8	41		
Barcelona, c/ Ciutat	17		
Santa Coloma Cúbics II	150		

* Incluye las sociedades Cevasa Patrimonio en Alquiler y Cevasa Pallaresa

TOTAL VIVIENDAS GRUPO CEVASA 2.378

Parking	2.636
Trasteros	676

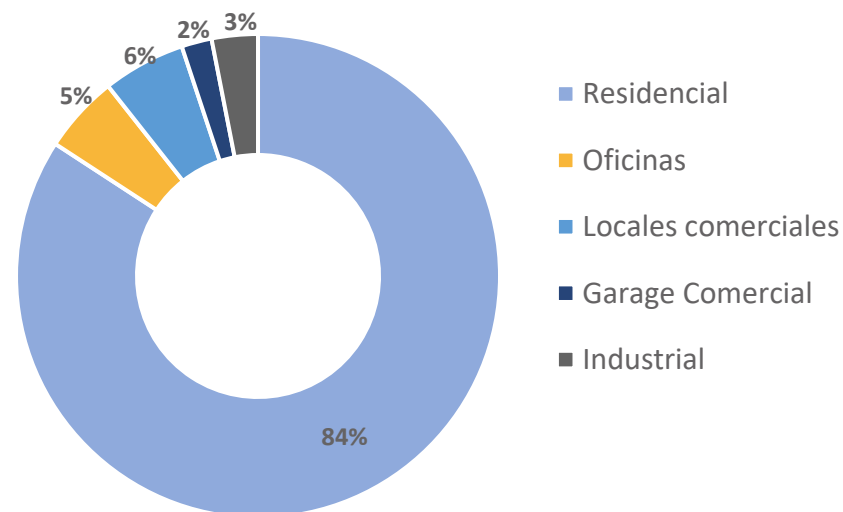
Patrimonio con más de 354.000 m2 destinados al alquiler.

Terciario

Locales	19.364
Parking comercial	7.179
Oficinas	18.367
Industrial	10.943

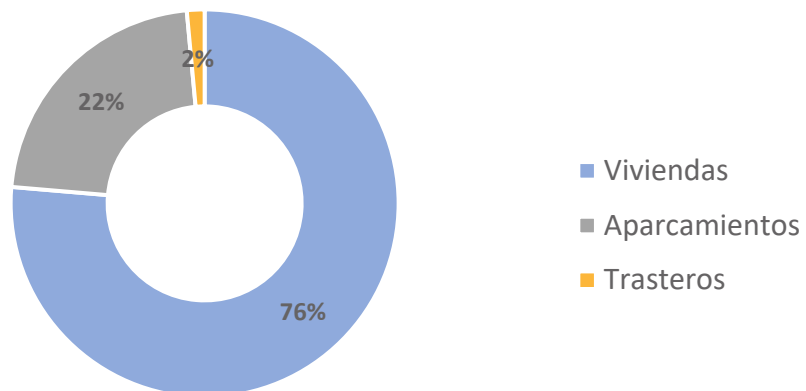
TOTAL TERCIARIO (M2) 55.853

Distribución del patrimonio inmobiliario



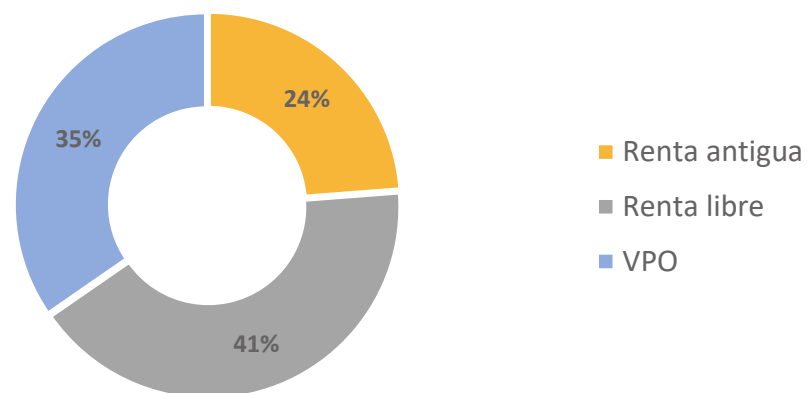


Distribución del patrimonio residencial por tipo de activo



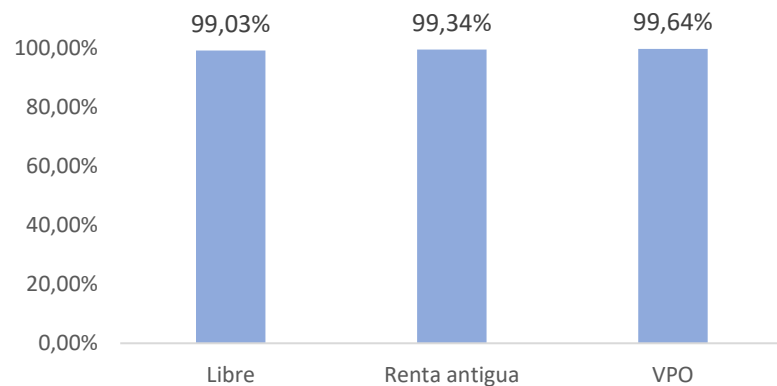
Total construido: 298.923 m2

Distribución del patrimonio de viviendas por tipología de contrato

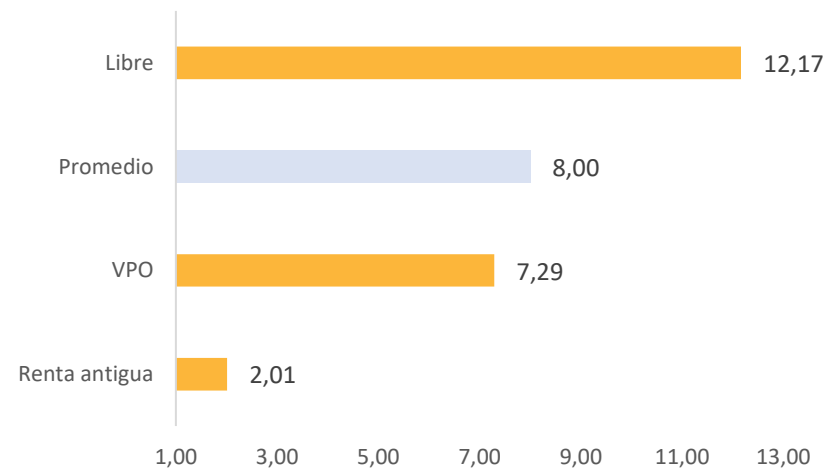


Total construido: 226.294 m2

Niveles de ocupación residencial - Dic 24



Precio medio de alquiler eur/m2 útil - Dic 24



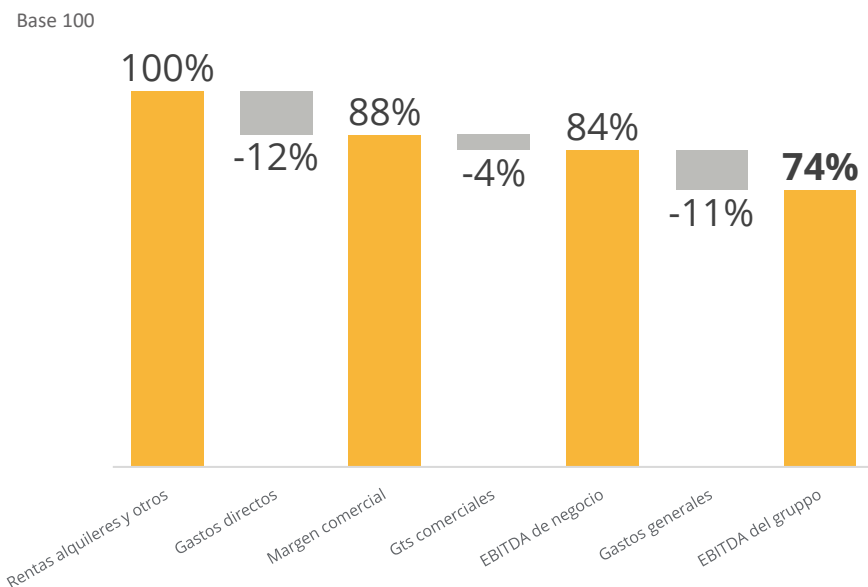


EFICIENCIA

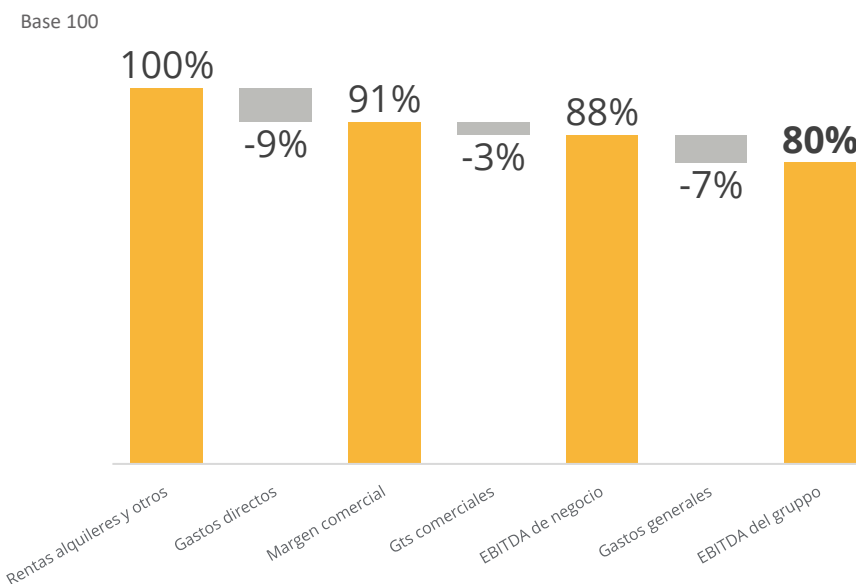
Podemos medir la eficiencia como el porcentaje de **ingresos netos una vez descontados de los ingresos los gastos operativos y de gestión: EBITDA**.

Cevasa es **líder destacado en el mercado nacional**, siendo la compañía con menores costes operativos y de gestión, permitiendo maximizar el beneficio, incluso con la mayoría de sus viviendas de precio regulado: viviendas de renta antigua y viviendas protegidas

Ebitda residencial 2024



Ebitda residencial 2024 corregido (*)



74%

**Margen EBITDA
residencial**

...eliminando el impacto de las viviendas de renta antigua y actualizando sus rentas a mercado, el margen asciende hasta el

80%

**Margen EBITDA
proforma residencial**

**Líder nacional y en línea
con los operadores
europeos más eficientes**

(*) Una parte importante de las viviendas de Cevasa son de renta antigua. Se ha corregido su efecto en este cuadro.



04

Promociones en desarrollo

Cevasa®

Promociones en curso



Viviendas en l'Hospitalet
C/Leonardo da Vinci, 70

Viviendas: 76
Garajes y trasteros: 121
Local comercial: 1

Promoción entregada

Viviendas vendidas: 99%



Marina Montgat Residencial
C/ Marina, 1-7. Montgat (Barcelona)

Viviendas: 24
Garajes y trasteros: 30
Local comercial: 1

Fecha estimada de entrega: 4T 2026

Viviendas reservadas: 54%



05

Líneas de crecimiento futuro

 **Cevasa**[®]



➤ Participación en proyectos estratégicos



Habitatge
Metròpolis
Barcelona

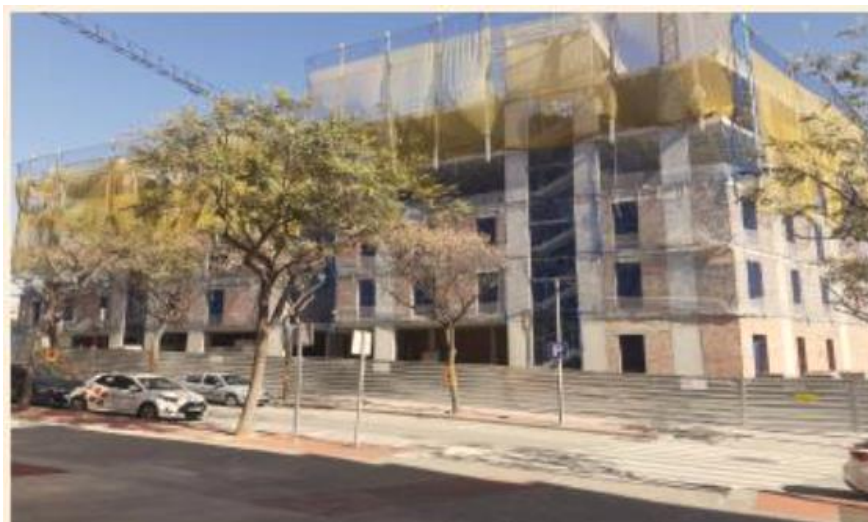
Seguimos avanzando en el proyecto HMB con la finalidad de promover y poner en explotación más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana.

- Han comenzado las obras de la Fase I en las promociones de Sant Boi Saló Central H1, Montgat 18A y 18B, Sagrera y La Catalana R16 y en breve comenzaran en Sant Andreu y La Marina del Prat Vermell P15 y P23. Se prevé **iniciar la explotación de la primera promoción el primer trimestre de 2026.**
- Continúa avanzando el estudio de los proyectos de la Fase II y se proyecta comenzar con las obras durante el 2026.



Al igual que en años anteriores, mantenemos altos niveles de eficiencia en la gestión de las más de 1.500 unidades que tenemos en alquiler en Sabadell.

- Precios por debajo de los máximos legales, con un promedio de 6,87 euros/mes por m2 útil de viviendas, manteniendo el compromiso social de esta iniciativa.
- **Niveles de satisfacción** por encima del 90% para todo el conjunto.



En construcció **519**

Sant Boi – Saló Central H1	110
Montgat – Turó del Sastre 18A	72
Montgat – Turó del Sastre 18B	58
Sant Adrià del Besòs – La Catalana R16	56
Barcelona – Gran de la Sagrera	104
Barcelona - Marina del Prat Vermell P23	63
Barcelona - Marina del Prat Vermell P15	56

En Proyecto **660**

Barcelona – Sant Andreu Casernes	108
Sant Adrià del Besòs – La Catalana R17	56
Viladecans – Viladecans P31	77
Barcelona – Zamora 60	103
Barcelona – Marroc 191	96
Barcelona – Tànger 75	66
Barcelona – Marina Illa Ferro Foc	94
Barcelona – Can Clos	60

Can Gambús 1.1 – 1.2
Carrer Malta i Kurdistan, Sabadell
Junio 2025

DATOS GENERALES:

Edificios	1
Viviendas	62 / 43 ud.
Plantes SR	PB+5 / PB+4
Plantas BR	2 pl / 1pl
Sup. Const. SR Vivienda	10.004,46 m2
Sup. Const. SR Balcones	516,65 m2
Sup. Const. BR Aparcamiento	2.381,84 m2
Sup. Urbanización de parcela	2.200 m2

En Proyecto

Can Gambús 1	105
Can Gambús 3.1	61

Can Gambús 3.1
Carrer Malta, Sabadell
Junio 2025

DATOS GENERALES:

Edificios	1
Viviendas	62 ud.
Plantes SR	PB+5
Plantas BR	2 pl.
Sup. Const. SR Vivienda	4.910,46 m2
Sup. Const. SR Balcones	516,65 m2
Sup. Const. BR Aparcamiento	2.381,84 m2
Sup. Urbanización de parcela	1.100 m2



Mantenemos las 3 líneas estratégica de la compañía

❖ Incremento de Patrimonio propio

Con la compra y promoción de nuevos edificios de vivienda destinados a alquiler.

❖ Alianzas estratégicas

Mantener e incrementar las alianzas con socios que nos permitan aumentar nuestras capacidades y el volumen gestionado más allá de nuestro propio patrimonio, como son las sociedades mixtas SBD y HMB o la más reciente colaboración en MEDILITIA o el acuerdo con CULMIA para la gestión de promociones en Madrid.

❖ Promociones para la venta

Continuar de manera regular con las actividades de promoción de vivienda para la venta. Además de las promociones en curso ya expuestas, disponemos de solares para próximas promociones en Montcada i Reixach y esperamos cerrar la compra de nuevos solares en los próximos meses.



EVOLUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA “RSC” HACIA “ESG”

CEVASA apuesta por evolucionar hacia una mayor consideración de objetivos sociales y medioambientales en su plan estratégico para adecuarnos a las exigencias del Mercado, la Administración Pública y Mercados Financieros. En este sentido, y partiendo de un **Análisis de Doble Materialidad** que identifique los Impactos, Riesgos y Oportunidades (IROs) en las tres áreas de ESG, estamos trabajando en:

“E” Medioambiente:

- ❖ Identificación de **Nuevas Tendencias** en el sector para alinear los nuevos proyectos a las exigencias del mercado.
- ❖ Gestión **Eficiente de Recursos** monitorizando consumos y residuos de los edificios existentes y nuevos proyectos para la minimización de la huella de carbono.

“S” Social:

- ❖ Maximizando nuestro **Impacto Social Positivo** con alianzas y proyectos para generar más vivienda asequible.
- ❖ Apostando por el bienestar de **Nuestros Empleados**.
- ❖ **Compromiso con la Comunidad** destinando el 0,7% de los Beneficios Ordinarios a iniciativas sociales.

“G” Gobernanza:

- ❖ Adecuación y mayor incorporación de “E” y “S” en nuestros principios, normas internas, códigos de actuación, procedimientos de gestión e instrucciones.

Paralelamente se está trabajando en adaptar el **Informe No Financiero** a la nueva normativa europea para Pymes Cotizadas (ESRS LSME).

Muchas gracias



www.cevasa.com

Avda. Meridiana, 350 5ª planta
08027 BARCELONA
Tel. 93 274 48 84
info@cevasa.com